

ΠΑΝΤΕΙΟΝ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ



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

Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

**“ΕΦΗΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ”**

Κατεύθυνση: Αστικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Ειδίκευση: Οικονομικών της Αγοράς Ακινήτων

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

<<Οικονομικές Διακυμάνσεις και Αγορές Ακινήτων: Η περίπτωση της Airbnb>>

Κούτρα Αγγελική (Α.Μ.: 01520823Μ037)

Επιβλέπων καθηγητής: Ροβολής Αντώνιος

Αθήνα, 2025

Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή

Ροβολής Αντώνιος

Λιάπης Κωνσταντίνος

Βλάμης Πρόδρομος

Copyright © Κούτρα Αγγελική, 2025.

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα. Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το έγγραφο εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Πάντειου Πανεπιστημίου.

Περιεχόμενα

Περίληψη	5
Abstract	6
Μέρος Α΄: Οικονομία των ακινήτων	8
Κεφάλαιο 1. Εισαγωγή στην Αγορά Ακινήτων.	8
1. Βασικοί ορισμοί.....	8
1.2 Αξία ακινήτων.....	9
1.3 Ζήτηση Ακινήτων.....	10
Κεφάλαιο 2. Η Αγορά του Real Estate.....	12
2.1 Η Παγκόσμια Αγορά του Real Estate: Σύγχρονη Κατάσταση και Ιστορική Αναδρομή.	12
2.2 Η Αγορά Real Estate: Τάσεις και Εξελίξεις.	13
2.3 Ιστορικό Πλαίσιο Οικονομικών Κρίσεων και οι Επιπτώσεις στην Αγορά Ακινήτων.	14
Κεφάλαιο 3. Οικονομικοί Δείκτες και η Εξέλιξη της Αγοράς Ακινήτων: Μια Συνολική Προσέγγιση.	15
3.1 Η Σχέση της Αγοράς Ακινήτων με το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Α.Ε.Π.).....	16
3.2 Ανάλυση του Δείκτη Κατασκευαστικών Κόστους: 2002-2024.....	19
3.3 Ανάλυση Δείκτη Τιμών Κατοικιών στην Ελλάδα (2010 = 100): 2002-2024.	21
3.4.Ανάλυση Συνολικής Χρηματοδότησης στην Ελλάδα: 2002-2024.....	23
3.5 Επίδραση των Οικονομικών Δεικτών στην Αγορά Ακινήτων.....	26
Κεφάλαιο 4. Η Οικονομική Αστάθεια και η Αγορά Ακινήτων στην Ευρώπη (2010–2023).	27
4.1 Χώρες με Έντονη Επιβάρυνση και οι Επιπτώσεις στο Real Estate.....	27
4.2. Η εξέλιξη των τιμών κατοικιών στην Ευρώπη.....	29
4.3 Η πορεία των αγοραπωλησιών κατοικιών στην Ευρώπη την περίοδο 2020-2023. .	31
Κεφάλαιο 5. Ασύμμετρη Πληροφόρηση και Τιμολόγηση Ακινήτων.	36
5.1 Σχετικό Θεωρητικό Υπόβαθρο.	37
5.2. Ο Ρόλος της Πληροφόρησης και των Μεσιτών.....	37
5.3. Θεωρητικό Πλαίσιο Ετερογενούς Τιμολόγησης στην Αγορά Ακινήτων.....	39
Κεφάλαιο 6. Ερωτηματολόγιο.....	41
Μέρος Β΄: Η Περίπτωση του Airbnb	52
Κεφάλαιο 1: Οικονομία διαμοιρασμού.	53
1.1 Έννοια οικονομίας διαμοιρασμού.	53
1.2. Η Εξάπλωση της Οικονομίας Διαμοιρασμού και τα Οφέλη της.	54
1.3 Η Οικονομία Διαμοιρασμού και η Εξέλιξή της στη Φιλοξενία.....	55
Κεφάλαιο 2. Η περίπτωση της Airbnb.....	57

2.1 Η ίδρυση της Airbnb.....	59
2.2 Αποτελέσματα λειτουργίας της Airbnb.....	60
2.3 Η Airbnb και η Επίδρασή της σε 169 Χώρες.....	61
2.4 Οι Επιπτώσεις της Airbnb στον Ξενοδοχειακό Κλάδο.....	64
2.5 Επιρροή Airbnb στις τιμές και στη διαθεσιμότητα των ακινήτων.....	65
2.6 Επιπτώσεις της Airbnb στις Γειτονιές και την Αγορά Ακινήτων.....	67
Κεφάλαιο 3. Οικονομική Ανάλυση για τους Ιδιοκτήτες Ακινήτων στην Airbnb.....	68
3.1. Βασικά Έξοδα και Πιθανοί Κίνδυνοι και Προκλήσεις.....	68
3.2 Οικονομικά Οφέλη για τους Ιδιοκτήτες.....	72
Κεφάλαιο 4. Ανάλυση SWOT για το Airbnb.....	73
Κεφάλαιο 5. Ανάλυση Αποδοτικότητας και ROI (Επιστροφή Επένδυσης).....	76
5.1. Υπολογισμός Εσόδων και Εξόδων Κατά Μέσο Όρο.....	76
5.2.Υπολογισμός της Απόδοσης Επένδυσης (ROI).....	77
Κεφάλαιο 6. Συγκριτική Ανάλυση Airbnb έναντι Μακροχρόνιας Μίσθωσης.....	84
6.1. Απόδοση Επένδυσης (ROI).....	84
6.2. Μηνιαίο Κέρδος.....	85
6.3. Έξοδα Συντήρησης.....	86
6.4. Διαχείριση ακινήτου σε μακροχρόνια και βραχυχρόνια μίσθωση.....	86
6.5. Νομικοί Περιορισμοί.....	87
Τελικό συμπέρασμα:.....	91
Πηγές-Βιβλιογραφία	93

Περίληψη

Η παρούσα εργασία εστιάζει στην οικονομία της αγοράς ακινήτων και συγκεκριμένα στην εξέλιξή της τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην πλατφόρμα Airbnb και στο πως αυτή έχει επηρεάσει την αγορά των ακινήτων. Αρχικά, γίνεται παρουσίαση του θεωρητικού πλαισίου μέσω των ορισμών βασικών εννοιών αλλά και την ανάλυση των παραγόντων που επηρεάζουν την ζήτηση και, συνεπώς, την αξία των ακινήτων.

Στη συνέχεια, εξετάζονται οι παγκόσμιες τάσεις στην συγκεκριμένη αγορά με επισήμανση των περιόδων οικονομικών κρίσεων (όπως η χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 αλλά και η πανδημία COVID-19). Παρουσιάζονται οι διακυμάνσεις στις τιμές των κατοικιών, στα κόστη κατασκευής και στο διαθέσιμο εισόδημα νοικοκυριών, δείχνοντας την σχέση μεταξύ των μακροοικονομικών δεικτών (όπως το ΑΕΠ και τα επιτόκια) και της αγοράς ακινήτων. Τέλος, έμφαση δόθηκε στην περίπτωση της Airbnb, η οποία διαμορφώνει, πλέον, τη ζήτηση κατοικιών αλλά και την χρήση των ακινήτων, συμβάλλοντας έτσι, μεταξύ άλλων, στην αύξηση των τιμών ενοικίασης και στην πίεση για μόνιμη στέγαση που ασκείται στους κατοίκους σε σχέση με τους τουρίστες.

Η παρούσα μεταπτυχιακή διατριβή καταλήγει στο συμπέρασμα πως η αγορά των ακινήτων επηρεάζεται σε μεγάλο βαθμό από τις πολιτικές του κράτους και τις διεθνείς και τεχνολογικές εξελίξεις, καθιστώντας την μια από τις πιο ευμετάβλητες αγορές που μπορούμε να συναντήσουμε ασχολούμενοι με την επιστήμη της οικονομίας.

Abstract

This paper focuses on the economics of the real estate market, and, especially on its evolution both globally and in Greece. It emphasizes the Airbnb platform and how it affects the real estate market.

Firstly, the theoretical framework is presented through the definitions of the basic concepts and the analysis of the factors that affect the demand and therefore the value of real estate. Then, global trends in this market are examined, highlighting economic crises (such as the 2008 financial crisis and the COVID-19 pandemic). The fluctuations in housing prices, construction costs, and household disposable income are presented, showcasing the relationship between macroeconomic indicators (such as GDP and interest rates) and the real estate market. Finally, emphasis was placed on the case of Airbnb, which is now shaping the demand for housing and the use of real estate, thus contributing, among other things, to the increase in rental prices and the pressure regarding permanent housing exerted on residents in relation to tourists.

The master's thesis concludes that the real estate market is greatly influenced by state policies and international and technological developments, making it one of the most sensitive markets in the science of economics.

Διαγράμματα, εικόνες:

Εικόνα 1: Οικονομία διαμοιρασμού.....	58
Εικόνα 2: Airbnb.....	59
Εικόνα 3: Είδη ακινήτων.....	63
Εικόνα 4: Airbnb Σαντορίνη.....	80
Εικόνα 5: Airbnb Αθήνα.....	82
Εικόνα 6: Airbnb Κρήτη.....	84
Διάγραμμα 1: ΑΕΠ ΕΛΛΑΔΟΣ.....	18
Διάγραμμα 2: Καθαρές ξένες επενδύσεις.....	19
Διάγραμμα 3: ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	20
Διάγραμμα 4: ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΙΚΩΝ.....	22
Διάγραμμα 5: Δείκτης Τιμών Κατοικιών.....	24
Διάγραμμα 6: συνολική χρηματοδότηση.....	26
Διάγραμμα 7: Καθυστερημένες πληρωμές Ε.Ε(2010-2023).....	29
Διάγραμμα 8: Δείκτης Τιμών Κατοικιών.....	32
Διάγραμμα 9: Ετήσιος αριθμός αγοραπωλησιών κατοικιών 2020.....	33
Διάγραμμα 10: Ετήσιος αριθμός αγοραπωλησιών κατοικιών 2021.....	34
Διάγραμμα 11: Ετήσιος αριθμός αγοραπωλησιών κατοικιών 2022.....	35
Διάγραμμα 12: Ετήσιες μεταβιβάσεις κατοικιών 2023.....	36

Μέρος Α΄: Οικονομία των ακινήτων.

Κεφάλαιο 1. Εισαγωγή στην Αγορά Ακινήτων.

Ο τομέας των ακινήτων είναι περίπλοκος γιατί επηρεάζεται από πολλούς κανόνες και διάφορους παράγοντες, κάτι που δείχνει πόσο σύνθετος είναι στην πραγματικότητα. Εκτός από τον επενδυτή /αγοραστή και τον ιδιοκτήτη/ πωλητή στοιχεία της αγοράς ακινήτων, περιλαμβάνονται επίσης δανειστές όπως οι τράπεζες, κρατικοί φορείς, καθώς και νομικοί και τεχνικοί σύμβουλοι. Οι ανάγκες και οι επιδιώξεις του κάθε συμβαλλόμενου έρχονται συχνά σε σύγκρουση μεταξύ τους. Ωστόσο, στον τομέα των ακινήτων έχουν αναπτυχθεί μηχανισμοί με σαφείς ρόλους που περιλαμβάνουν τον αγοραστή ή επενδυτή, τον δανειστή που επηρεάζει τη συναλλαγή, τον ιδιοκτήτη που έχει την κυριότητα και την πολιτεία που εποπτεύει την αγορά.

1. Βασικοί ορισμοί.

1.1.1 Ιδιοκτησία.

Η ιδιοκτησία, όπως εκείνη ορίζεται και προστατεύεται από τους νόμους (Property and Trust Law in Greece, Yianna Karibali-Tsiptsiou, 2013) είναι το δικαίωμα που έχει κάποιος να ελέγχει/χρησιμοποιεί κάτι που του ανήκει. Στους νόμους, τονίζεται, πως ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί, να εκμεταλλεύεται και να παραχωρεί την ιδιοκτησία πάντα με σεβασμό ως προς τα δικαιώματα των άλλων αλλά και ως προς το δημόσιο συμφέρον. Βάσει του Συντάγματος, η ιδιοκτησία διακρίνεται σε δυο κατηγορίες:

1. Ατομική (ανήκει σε ένα άτομο) ή συλλογική (ανήκει σε ομάδα ανθρώπων ή σε οργανισμό)
2. Κινητή (αυτοκίνητα, έπιπλα), ακίνητη περιουσία (σπίτια, οικόπεδα) ή πνευματική ιδιοκτησία (μουσική σύνθεση/εφεύρεση)

1.1.2 Ορισμός ακινήτου.

Ένας από τους ορισμούς της αγοράς ακινήτων αναφέρει πως η αγορά των ακινήτων είναι το σύνολο των διαθέσιμων κτιρίων και οικοπέδων στα οποία μπορεί να ανεγερθεί κάποιο κτίριο. Τέτοια ακίνητα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για ιδιοκατοίκηση, από δημόσιους οργανισμούς, από εταιρείες για την παραγωγικής τους διαδικασία ή ακόμα και από το κράτος. Στην αγορά ακινήτων έχουμε δύο βασικούς τομείς. Υπάρχει η πρωτογενής αγορά, που αφορά την κατασκευή νέων κτιρίων και συναφείς διαδικασίες

(αξιολόγηση και εκτίμηση μελλοντικής ζήτησης, εξερεύνηση οικοπέδου). Δεύτερον, έχουμε την δευτερογενή αγορά, δηλαδή την μεταβίβαση του ακινήτου από τον έναν ιδιοκτήτη στον άλλον αλλά και την ενοικίαση (ή ακόμα και τους πλειστηριασμούς ακινήτων).

1.1.3 Νομικός και οικονομικός ορισμός ακινήτων.

«Τα ακίνητα είναι το έδαφος και τα μέρη που το συνθέτουν» είναι ο ορισμός βάσει του αστικού κώδικα, 2003 στα άρθρα 956 και 953. Σύμφωνα με τον νομικό ορισμό, το ακίνητο είναι διαρκές αγαθό και περιλαμβάνει το έδαφος και τα στοιχεία που το απαρτίζουν με περιορισμένη διάρκεια ζωής. Ακίνητο, λοιπόν, είναι κάθε τι που βρίσκεται μέσα ή πάνω από τη γη και όχι μόνη της αυτή καθαυτή. Άρα, το υπέδαφος με τα περιεχόμενά του(π.χ. ορυκτά), υπόγειες και υπέργειες κατασκευές, τα δέντρα/θάμνοι και γενικότερα τα φυτά εφόσον παραμένουν στο έδαφος. Από τη πλευρά της οικονομίας το ακίνητο περιλαμβάνει όλους τους παράγοντες της παραγωγής, δηλαδή, γη, εργασία, κεφάλαιο και επιχειρηματικότητα.

1.2 Αξία ακινήτων.

Η αξία των ακινήτων από οικονομικής άποψης δείχνει την ικανότητα τους να ανταλλάσσονται με χρηματικά ποσά μέσω του δικαιώματος διάθεσής τους. Η αξία αυτή μπορεί να αναφερθεί με διάφορους τρόπους ανάλογα με την χρήση του ακινήτου. Πολλές φορές, συνδέεται με την ικανότητα ενός αγαθού στην κάλυψη αναγκών και επιθυμιών ή να έχει άλλες διαστάσεις όπως κοινωνική ή αισθητική αξία κάτι που δεν είναι πάντα μετρήσιμο με ποσοτικά κριτήρια. Για αυτόν τον λόγο, χρησιμοποιείται ένα κοινό μέτρο μέτρησης της ώστε να προσδιοριστεί αντικειμενικά και αυτό δεν είναι άλλο από το χρηματικό ποσό(Strategic Significance of the Inner City to the Property Discipline, Stephen E.Roulac) . Η τιμή του ακινήτου, που εκφράζει την οικονομική του αξία, συνδέεται με την χρήση του στον αστικό ή μη χώρο. Λαμβάνοντας υπόψιν ότι η αξία μεταβάλλεται με την προσφορά και τη ζήτηση, κρίνεται απαραίτητο να ακολουθηθεί μια μέθοδος εκτίμησης που θα είναι αντικειμενική και θα προσαρμόζεται με αξιοπιστία σε σχέση με τα παρεχόμενα δεδομένα της κάθε περίπτωσης. Στην Ελλάδα, για φορολογικούς λόγους ορίζεται από το κράτος βάσει ποιοτικών μεταβλητών όπως τοποθεσία, παλαιότητα, χρήση και άλλα. Επιπλέον, αυτή η φορολογική η αξία είναι σταθερή και συνήθως χρησιμοποιείται και για φορολογικούς σκοπούς μέσω του ΕΝΦΙΑ και του φόρου μεταβίβασης, όμως, από την άλλη μεριά , η

εμπορική αξία των ακινήτων επηρεάζεται από τις τάσεις της αγοράς, δηλαδή προσφορά και ζήτηση, και για αυτό θεωρείται δυναμική.

Οι παρακάτω παράγοντες όπως αναγράφεται στο Real Estate Investments and How to Make Them (Fourth Edition), Milt Tanzer, χαρακτηρίζουν την αξία των ακινήτων οι οποίοι είναι απαραίτητο να υπάρχουν ώστε ένα ακίνητο να έχει αξία και να παράγει εισόδημα. Οι παράγοντες αυτοί είναι:

1. Χρησιμότητα: Εκφράζεται σε παρούσα αξία(τρέχουσα) ή σε μελλοντική αξία βάσει του παραγόμενου εισοδήματος ή την εξυπηρέτηση διαφορετικών σκοπών. Όποτε, μπορούμε να πούμε ότι είναι η ικανότητα του ακινήτου να καλύπτει ανάγκες των ιδιοκτητών ή εκείνων που τα χρησιμοποιούν.
2. Σπανιότητα: Συνδέεται με την ισορροπία της ζήτησης με την προσφορά. Για παράδειγμα, στη περίπτωση σταθερής ζήτησης, αν η προσφορά είναι περιορισμένη θα αυξηθεί η αξία του ακινήτου.
3. Προτιμήσεις: Αφορά τις υποκειμενικές/αντικειμενικές ανάγκες των εν δυνάμει αγοραστών οι οποίες θα επηρεάσουν τη ζήτηση ενός ακινήτου.
4. Αγοραστική Δύναμη: Είναι η οικονομική δυνατότητα των αγοραστών η οποία επηρεάζει την αγορά των ακινήτων.

1.3 Ζήτηση Ακινήτων.

1.3.1 Χαρακτηριστικά Ζήτησης Ακινήτων.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων και συνεπώς την ζήτησή τους μπορούν να διαχωριστούν σε εκείνους με την βραχυπρόθεσμη επιρροή και σε εκείνους με την μακροπρόθεσμη. Στους βραχυπρόθεσμους παράγοντες περιλαμβάνονται η χρηματοδότηση, η ρευστότητα (για παράδειγμα τα κόστη συναλλαγών) αλλά και οι προσδοκίες που υπάρχουν για το πως θα εξελιχθεί η αγορά στο μέλλον. Στους μακροπρόθεσμους παράγοντες η επιρροή πηγάζει από το διαθέσιμο εισόδημα, το φορολογικό σύστημα για το αν είναι ευνοϊκό για επένδυση, οι δημογραφικές αλλαγές όπως η σύσταση των νοικοκυριών και τα πραγματικά επιτόκια που λαμβάνουν υπόψιν τον πληθωρισμό (πραγματικό = ονομαστικό - πληθωρισμό) καθώς στη περίπτωση που είναι χαμηλά συμφέρει περισσότερο μια επένδυση παρά η παραμονή τους στη τράπεζα

καθώς τα χρήματα σταδιακά θα χάσουν την αξία τους(Real Estate Investments and How to Make Them (Fourth Edition), Milt Tanzer).

Από την άλλη, η διαθεσιμότητα των κεφαλαίων, το κόστος ευελιξίας για την απόκτηση των απαραίτητων πόρων είναι μερικοί από τους παράγοντες που επηρεάζουν τις επενδύσεις. Γενικότερα, στον κλάδο των ακινήτων υπάρχει αβεβαιότητα λόγω των διακυμάνσεων των τιμών καθώς τέτοιου είδους επενδύσεις χρειάζονται μεγάλα κεφάλαια και χαρακτηρίζονται από χαμηλή ρευστότητα και αποδόσεις μακροπρόθεσμα.

Η λήψη αποφάσεων σχετικά με την ζήτηση των ακινήτων είναι μια χρονοβόρα διαδικασία και απαιτεί προσεκτικό σχεδιασμό και αυτό λόγω περιορισμών ως προς τα επιτρεπτά όρια κτισίματος από την πολεοδομία. Επιπλέον, το έδαφος είναι περιορισμένο σε περιοχές υψηλής ζήτησης για ακίνητα, όπως σε αστικά κέντρα. Αυτοί οι παράγοντες καθιστούν την πρόβλεψη πιο δύσκολη και περίπλοκη.(Wheaton (1999) Real Estate Economics)

Παραθέτονται τα βασικά χαρακτηριστικά των αγορών ακινήτων(The Strategic Real Estate Framework: Processes, Linkages, Decisions, Stephen E. Roulac):

- Προσφορά που είναι ετερογενής, περιορισμένη και χαρακτηρίζεται από δυσκαμψία.
- Έλλειψη μιας κεντρικής αγοράς όπου πραγματοποιούνται οι συναλλαγές.
- Μη τακτική συχνότητα συναλλαγών και αυξημένα κόστη για την ολοκλήρωσή τους.
- Ο καθορισμός των τιμών μέσω ιδιωτικών συμφωνιών που οδηγεί σε μειωμένη πληροφόρηση και διαφάνεια.
- Εξάρτηση των νέων επενδύσεων από την εξασφάλιση χρηματοδότησης μέσω δανεισμού.
- Ορισμένος ρόλος του τομέα ως συμπληρωματικός προς άλλους κλάδους της οικονομίας.

Ωστόσο, είναι άξιο να σημειωθεί πως παρόλο που οι αγορές ακινήτων είναι παρόμοιες, λειτουργούν και αντιμετωπίζουν προβλήματα που διαφέρουν ανά τις χώρες ή ακόμα και σε διαφορετικές περιοχές της ίδιας χώρας.

1.3.2 Παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση.

Παρακάτω αναγράφονται οι παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση και την αξία των ακινήτων ανά κατηγορίες (URBAN PLANNING AND THE HOUSING MARKET, Nicole Gurrán Glen Bramley):

Πολιτικοί παράγοντες: Σχετίζονται με την ιδιοκτησία, την περιφερειακή ανάπτυξη, την ανισότητα μεταξύ των περιοχών, την διαμόρφωση των πόλεων αλλά και την άναρχη δόμηση.

- Κοινωνικοί Παράγοντες: Σχετίζονται με κοινωνική οργάνωση, κατανομή πληθυσμού, δημογραφικά στοιχεία και με τις ανάγκες των πολιτών.
- Οικονομικοί Παράγοντες: Σχετίζονται με το επίπεδο ανάπτυξης, απασχόλησης, επένδυσης, κατανομής εισοδήματος, οικονομικές μεταβολές, κόστος μεταβίβασης και με την γενική οικονομικής κατάσταση. Στην ουσία περιλαμβάνεται το κόστος κατασκευής, κόστος υλικών και γενικά των αγαθών που χρειάζονται αλλά και από τις αποδόσεις.
- Χωροταξικοί Παράγοντες: Σχετίζονται με τη διαμονή γης, οργάνωση πόλεων, δόμηση, κόστος ανάπτυξης, περιορισμούς χρήσης αλλά και με τους φυσικούς παράγοντες όπως σεισμική δραστηριότητα και το κλίμα.

Συμπερασματικά, οι παράγοντες επιρροής της ζήτησης των ακινήτων σχετίζονται με τις υποδομές, τη χρηματοδότηση, το εισόδημα, την ανάπτυξη της περιοχής, την σύσταση των πόλεων και τους νόμους που αφορούν τη χρήση και την κατασκευή των ακινήτων.

Κεφάλαιο 2. Η Αγορά του Real Estate.

2.1 Η Παγκόσμια Αγορά του Real Estate: Σύγχρονη Κατάσταση και Ιστορική Αναδρομή.

Ο κλάδος των ακινήτων παίζει σημαντικό ρόλο στην παγκόσμια οικονομία καθώς επηρεάζει τόσο τις επενδυτικές τάσεις όσο και τη γενικότερη κοινωνικοοικονομική ανάπτυξη. Οι μεταβολές στην συγκεκριμένη αγορά συνδέονται άμεσα με την αύξηση του αστικού πληθυσμού, την εξέλιξη των τεχνολογιών αλλά και με την ανάγκη για βιώσιμες και αποδοτικές υποδομές. Οι κρίσεις που καταγράφηκαν τον 20ο και τον 21ο αιώνα είχαν σημαντικό αντίκτυπο στην αγορά των ακινήτων επηρεάζοντας αρνητικά με την εκδήλωση νέων προκλήσεων όσους δραστηριοποιούνταν στον χώρο. Η παρακάτω ανάλυση έχει εστιάσει σε τάσεις που διαμόρφωσαν την αγορά των ακινήτων τόσο μέσα από τις επενδύσεις όσο και μέσα από τις οικονομικές και πολιτικές εξελίξεις. Ταυτόχρονα, θα γίνει αναδρομή σε ιστορικά γεγονότα ώστε να αναδειχθεί ο τρόπος με

τον οποίο η κρίση και οι συνθήκες που αλλάζουν επηρεάζουν την μελλοντική πορεία της αγοράς των ακινήτων αλλά και τον επενδύσεων στον συγκεκριμένο κλάδο.

2.2 Η Αγορά Real Estate: Τάσεις και Εξελίξεις.

Τα τελευταία χρόνια, η παγκόσμια αγορά ακινήτων έχει σημειώσει αξιοσημείωτη ανάπτυξη, κυρίως λόγω της αυξημένης ζήτησης για ιδιωτικές επενδύσεις και της ενίσχυσης των υποδομών. Σε πολλές αναπτυσσόμενες οικονομίες, η συνεχώς αυξανόμενη αστικοποίηση, η διεύρυνση της μεσαίας τάξης και οι έντονες δημογραφικές μεταβολές εντείνουν την ανάγκη για νέα ακίνητα. Το φαινόμενο αυτό είναι ιδιαίτερα εμφανές σε περιοχές όπως η Ασία, η Λατινική Αμερική, η Μέση Ανατολή και η Αφρική, όπου παρατηρείται μαζική μετανάστευση πληθυσμών από αγροτικές σε αστικές περιοχές. (Angel, S., Sheppard, S. C., & Cívco, D. L. 2005)

Από την άλλη πλευρά, στις ανεπτυγμένες οικονομίες, αν και οι πόλεις συνεχίζουν να μεγαλώνουν, οι ρυθμοί αύξησης του πληθυσμού είναι ηπιότεροι. Οι κύριες προκλήσεις σε αυτές τις αγορές σχετίζονται περισσότερο με την τεχνολογική πρόοδο, τις δημογραφικές μεταβολές και τις περιβαλλοντικές απαιτήσεις. Ο τομέας των ακινήτων εξελίσσεται ραγδαία, με νέες επενδυτικές στρατηγικές να διαμορφώνονται από μεγάλες εταιρείες και μικρότερους φορείς, δημιουργώντας ένα σύνθετο και ανταγωνιστικό περιβάλλον.

Η βιωσιμότητα αποτελεί πλέον κεντρικό ζήτημα στον κλάδο των ακινήτων, με κυβερνητικούς κανονισμούς, κλιματικές αλλαγές και τις εξελίξεις στον ενεργειακό τομέα να διαμορφώνουν τη νέα πραγματικότητα. (Glaeser & Gyourko, 2018) Επενδυτές και διαχειριστές ακινήτων βρίσκονται μπροστά σε σημαντικές προκλήσεις αλλά και σε μεγάλες ευκαιρίες. (Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice. Palgrave Macmillan, Gurran & Bramley, 2017)

Οι αναπτυσσόμενες οικονομίες αναμένεται να προσελκύσουν το μεγαλύτερο επενδυτικό ενδιαφέρον, καθώς εκεί το real estate μπορεί να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο τόσο στη βελτίωση της ποιότητας ζωής όσο και στη διασφάλιση δικαιωμάτων ιδιοκτησίας. Ωστόσο, οι επενδυτές καλούνται να αναλογιστούν και τον αυξημένο κίνδυνο που συνεπάγεται η δραστηριοποίηση σε αυτές τις αγορές, σε σύγκριση με τις ήδη ανεπτυγμένες χώρες.

Η τεχνολογική καινοτομία θα διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη του τομέα, με νέα δεδομένα να διαμορφώνουν τα χαρακτηριστικά των κτιρίων. Η ενεργειακή απόδοση, η έξυπνη τεχνολογία και η βιωσιμότητα θα αποτελέσουν βασικούς παράγοντες διαφοροποίησης των ακινήτων, καθιστώντας ορισμένες παλαιότερες δομές μη ανταγωνιστικές. (Wheaton, 1999)

Η συνεργασία μεταξύ κυβερνήσεων, ιδιωτικών εταιρειών και επενδυτών κρίνεται απαραίτητη, καθώς οι πολιτικές αποφάσεις και οι ρυθμίσεις του κράτους επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την αγορά ακινήτων, ειδικά στις αναπτυσσόμενες χώρες όπου το κράτος έχει κυρίαρχο ρόλο στον τομέα των υποδομών. Επιπλέον, παράγοντες όπως ο ανταγωνισμός, η περιβαλλοντική πολιτική και οι δημογραφικές εξελίξεις θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη από τους επενδυτές που σχεδιάζουν τη στρατηγική τους. (Gurran & Bramley, 2017)

2.3 Ιστορικό Πλαίσιο Οικονομικών Κρίσεων και οι Επιπτώσεις στην Αγορά Ακινήτων.

Η πορεία της αγοράς ακινήτων συνδέεται άμεσα με τις οικονομικές κρίσεις που έχουν πλήξει κατά καιρούς τον παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό σύστημα. Οι κρίσεις αυτές έχουν επηρεάσει δραστικά την αγορά, διαμορφώνοντας τις σύγχρονες τάσεις και τις επενδυτικές στρατηγικές.

Μία από τις πιο χαρακτηριστικές οικονομικές κρίσεις ήταν η Μεγάλη Ύφεση του 1929-1939, η οποία ξεκίνησε από τις Ηνωμένες Πολιτείες και επεκτάθηκε σε παγκόσμιο επίπεδο (Nicholas & Scherbina, 2013). Η κρίση αυτή προκλήθηκε από την ανισορροπία της αμερικανικής οικονομίας, με την κατάρρευση επιχειρήσεων και τραπεζών να οδηγεί σε μαζική ανεργία και οικονομική καταστροφή.

Στη δεκαετία του 1970, η παγκόσμια οικονομία επηρεάστηκε από δύο διαδοχικές πετρελαϊκές κρίσεις. Η πρώτη, το 1973, προκλήθηκε από την απόφαση του ΟΠΕΚ να μειώσει την παραγωγή πετρελαίου ως αντίποινα σε χώρες που υποστήριζαν το Ισραήλ στον Πόλεμο του Γιομ Κιπούρ. Η δεύτερη, το 1979, σχετίστηκε με την Ιρανική Επανάσταση, προκαλώντας νέα αστάθεια στις διεθνείς αγορές. Αυτές οι κρίσεις είχαν βαθιές επιπτώσεις και στην αγορά ακινήτων, καθώς η άνοδος του κόστους ενέργειας επηρέασε το κόστος κατασκευών και συντήρησης. (Glaeser, Gyourko & Saks, 2005)

Η παγκοσμιοποίηση και οι οικονομικές μεταρρυθμίσεις των επόμενων δεκαετιών διαμόρφωσαν νέες πραγματικότητες στον τομέα της στέγασης. Στην Ελλάδα, μετά τον πόλεμο, εφαρμόστηκε το σύστημα της αντιπαροχής, δηλαδή ένας τρόπος όπου ο ιδιοκτήτης ενός οικοπέδου συμφωνούσε με έναν εργολάβο: ο εργολάβος αναλάμβανε να χτίσει μια πολυκατοικία με δικά του έξοδα, και σε αντάλλαγμα έπαιρνε μερικά από τα διαμερίσματα. Έτσι, χωρίς να χρειάζεται να πληρώσουν χρήματα, πολλοί ιδιοκτήτες απέκτησαν καινούρια σπίτια, ενώ οι πόλεις γέμισαν με πολυκατοικίες και αναπτύχθηκαν πολύ γρήγορα. (Μαντουβάλου, 2006)

Στα τέλη της δεκαετίας του 1990, η ασιατική χρηματοπιστωτική κρίση και η ιαπωνική τραπεζική κρίση έφεραν νέα προβλήματα στο διεθνές οικονομικό σύστημα, επηρεάζοντας τη σταθερότητα των αγορών ακινήτων. (Senhadji & Collins, 2002)

Η πιο πρόσφατη παγκόσμια οικονομική κρίση ξεκίνησε το 2007 στις ΗΠΑ, με έναρξη την κατάρρευση της στεγαστικής αγοράς και εν συνεχεία την χρεοκοπία της Lehman Brothers το 2008. (Gorton, 2010). Αυτή η κρίση επηρέασε και τις τράπεζες, προκαλώντας σοβαρά προβλήματα στο οικονομικό σύστημα και γενικά στο χώρο του χρήματος και των δανείων. Η αγορά ακινήτων επηρεάστηκε πολύ, καθώς σε πολλές χώρες οι τιμές των σπιτιών έπεσαν ξαφνικά, πολλές κατασκευαστικές εταιρείες έκλεισαν και πολλοί άνθρωποι δεν μπορούσαν να πληρώσουν τα δάνειά τους.

Σήμερα, η παγκόσμια αγορά ακινήτων έχει ξαναγίνει σημαντικό θέμα στις οικονομικές εξελίξεις. Η αυξανόμενη ανάγκη για κατοικίες σε αναπτυσσόμενες χώρες, οι νέες τεχνολογίες και η προσπάθεια για πιο «πράσινη» ανάπτυξη διαμορφώνουν τη νέα κατάσταση. (Αθανασίου, 2015) Οι κυβερνήσεις και οι επενδυτές ψάχνουν τρόπους να κρατήσουν την αγορά σταθερή και να συνεχίσει να αναπτύσσεται, μέσα σε έναν κόσμο που αλλάζει συνεχώς.

Κεφάλαιο 3. Οικονομικοί Δείκτες και η Εξέλιξη της Αγοράς Ακινήτων: Μια Συνολική Προσέγγιση.

Η αγορά ακινήτων είναι ένας από τους πιο σημαντικούς τομείς της οικονομίας και συνδέεται με οικονομικές παραμέτρους οι οποίες επηρεάζουν την πορεία της συγκεκριμένης αγοράς. Δείκτες όπως τα επιτόκια, ο πληθωρισμός αλλά και τα ποσοστά ανεργίας διαμορφώνουν την προσφορά και την ζήτηση στον τομέα αυτόν της οικονομίας. Για την εκτίμηση των τιμών καθώς και για των κινδύνων και ευκαιριών

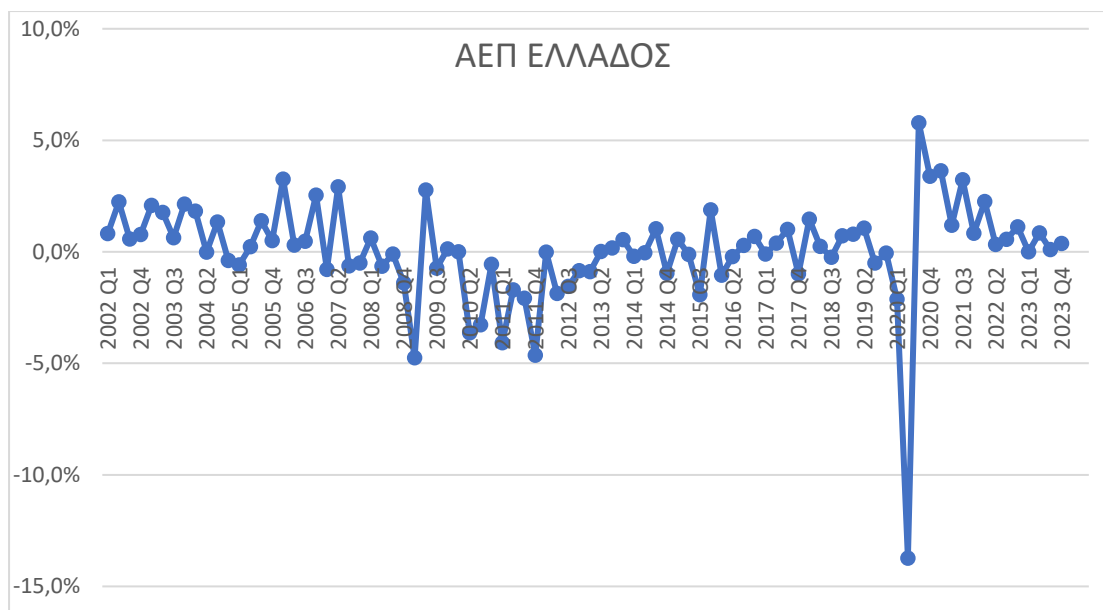
που ενδεχομένως προκύπτουν είναι απαραίτητη η κατανόηση της αλληλεπίδρασης των δεικτών με την αγορά των ακινήτων. Σε αυτό το κεφάλαιο θα εξεταστούν οι διάφοροι οικονομικοί παράγοντες, οι κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες που επηρεάζουν την αγορά ακινήτων σε διάφορες χρονικές περιόδους. Επιπλέον, θα αναλυθεί η σχέση των ακινήτων με τις οικονομικές κρίσεις, την ανάπτυξη της οικονομίας και οι τρόποι με τους οποίους οι αγορές των ακινήτων μπορούν να προσαρμοστούν στις διάφορες διακυμάνσεις των δεικτών. Η συγκεκριμένη ανάλυση δείχνει πως οι αλλαγές στους οικονομικούς δείκτες επηρεάζουν τη ζήτηση, τη προσφορά και κατά συνέπεια την αξία των ακινήτων.

3.1 Η Σχέση της Αγοράς Ακινήτων με το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Α.Ε.Π.).

Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (Α.Ε.Π.) είναι ένας βασικός μακροοικονομικός δείκτης που αποτυπώνει το σύνολο της αγοραίας αξίας όλων των αγαθών και υπηρεσιών που παράγονται εντός μιας οικονομίας σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο. Η μέτρηση του δείκτη παρέχει πληροφόρηση για το επίπεδο της οικονομικής δραστηριότητας και ανάπτυξης μιας χώρας.

Πολλές μελέτες δείχνουν να υπάρχει σημαντική σχέση ανάμεσα στην ανάπτυξη της οικονομίας με τις επενδύσεις για στέγαση και με τις κατασκευές. Καταλαβαίνουμε πως η αγορά των ακινήτων συμβάλει σημαντικά στην οικονομική ανάπτυξη επηρεάζοντας και διάφορους τομείς της οικονομίας.

Τα παρακάτω στατιστικά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ, την Τράπεζα της Ελλάδος και Federal Reserve Bank of St. Louis. Τη χρονική περίοδο από το 2002 μέχρι και το 2007, την ελληνική οικονομία χαρακτήριζε η θετική πορεία και η σταθερότητα που προσέφερε η ένταξη της στην Οικονομική και Νομισματική Ένωση. Εκείνη τη περίοδο, το ΑΕΠ αυξανόταν συνεχώς, με μερικές τρίμηνες περιόδους όπου ο ρυθμός ανάπτυξης ξεπερνούσε το 2%, όπως για βλέπουμε στο διάγραμμα 1 αυτό συνέβη στα τέλη του 2003 και 2004.



Διάγραμμα 1: ΑΕΠ ΕΛΛΑΔΟΣ/πηγή ΕΛΣΤΑΤ.

Από το 2008 και έπειτα, η ελληνική οικονομία βίωσε μια παρατεταμένη ύφεση. Η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση σε συνδυασμό με την εσωτερική κρίση χρέους, οδήγησαν σε σημαντική πτώση του ΑΕΠ. Το 2009 ξεκίνησαν οι πρώτες αρνητικές αλλαγές, ενώ τα έτη 2010–2012 καταγράφηκαν δραματικές συρρικνώσεις, με πτώσεις που σε ορισμένα τρίμηνα ξεπερνούσαν το -4%. Ιδιαίτερα το δεύτερο τρίμηνο του 2010, το ΑΕΠ σημείωσε πτώση -4,7%, ενώ στα επόμενα έτη η μείωση ήταν συνεχής και έντονη, χωρίς να διαφαίνονται σημάδια αποκατάστασης της οικονομίας.

Αιτία για αυτήν την παρατεταμένη ύφεση ήταν τόσο οι αυστηρές πολιτικές λιτότητας όσο και η έλλειψη ρευστότητας στην αγορά, που είχαν σοβαρές κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες. Η συνολική μείωση του ΑΕΠ της χώρας την περίοδο αυτή θεωρείται μία από τις πιο έντονες στην ιστορία των ανεπτυγμένων χωρών.

Αυτή τη περίοδο, η ανεργία και η γενικότερη αβεβαιότητα οδήγησαν σε μείωση της ζήτησης για τα ακίνητα με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να μειωθούν έως και 40% σε ορισμένες περιοχές. Υπήρξε αυξημένη φορολόγηση και δυσκολία πρόσβασης σε χρηματοδοτήσεις από τα πιστωτικά ιδρύματα με αποτέλεσμα να «παγώσουν» οι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων.

Από το 2014 και έπειτα, η ελληνική οικονομία άρχισε να παρουσιάζει σημάδια σταθεροποίησης και να φτάνει μέχρι και το 1,9%. Αν και η ανάπτυξη παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα και χαρακτηριζόταν γενικά ασταθής, υπήρξαν ενδείξεις αργής ανάκαμψης. Από το 2017 μέχρι το 2019, η γενικότερη εικόνα ήταν πως οι ρυθμοί

ανάπτυξης άρχισαν να ενισχύονται, δείχνοντας πως η χώρα άρχισε σταδιακά να ξεπερνάει τις αρνητικές συνέπειες της κρίσης. Ωστόσο, ακόμα και τότε, το ΑΕΠ παρέμεινε σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με εκείνα προ κρίσης.

Βάσει των στοιχείων που προέρχονται από την Τράπεζα της Ελλάδος, εκείνη τη περίοδο, το ενδιαφέρον των κατά κύριο λόγο ξένων επενδυτών, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 2., λόγω των χαμηλών τιμών, αύξησε τη ζήτηση των ακινήτων. Η ενίσχυση αυτή αφορούσε κυρίως ακίνητα στο κέντρο της Αθήνας και σε τουριστικές περιοχές.



Διάγραμμα 2: Καθαρές ξένες επενδύσεις /πηγή Τράπεζα της Ελλάδος.

Το 2020 η ελληνική οικονομία ήρθε ξανά αντιμέτωπη με μία νέα οικονομική, και όχι μόνο, πρόκληση, αυτή τη φορά λόγω της παγκόσμιας πανδημίας. Το δεύτερο τρίμηνο του 2020, η οικονομία παρουσίασε τη μεγαλύτερη τριμηνιαία πτώση στην ιστορία της, καταγράφοντας -13,7% λόγω των περιοριστικών μέτρων παγκοσμίως και εν συνέπεια της σημαντικής μείωσης της διεθνούς ζήτησης.

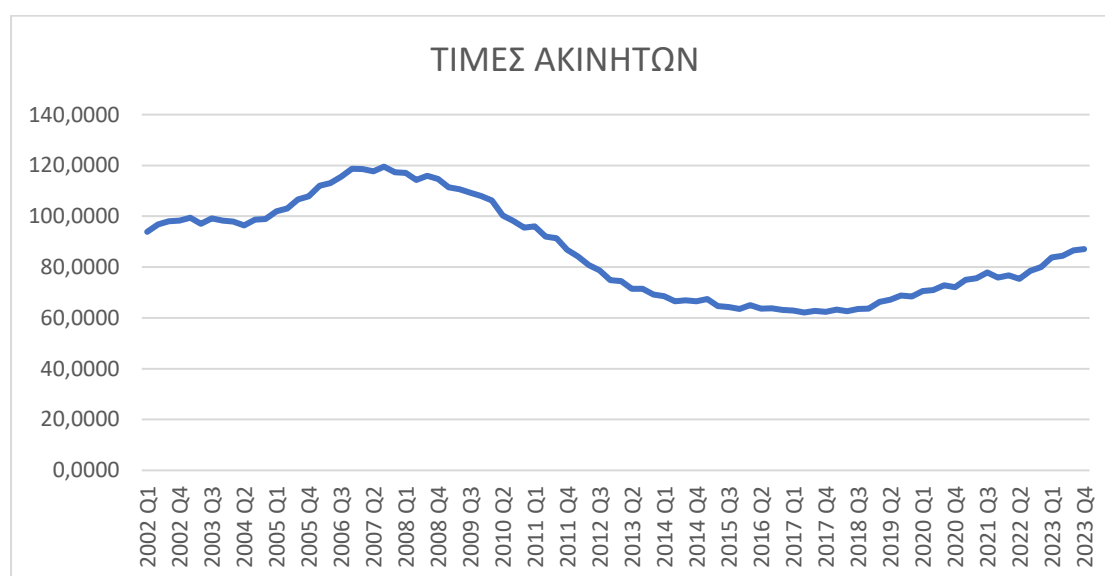
Στη διάρκεια της πανδημίας την αγορά των ακινήτων χαρακτήριζε για ακόμα μία φορά η αβεβαιότητα και η πτώση της ζήτησης. Σε αυτή τη χρονική περίοδο, δεν επηρεάστηκαν μόνο τα ακίνητα που εξυπηρετούσαν στέγαση αλλά και τα εμπορικά ακίνητα λόγω της τηλεργασίας και της μείωσης της καταναλωτικής κίνησης.

Έτσι η ελληνική οικονομία επανήλθε σε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης το δεύτερο και το τρίτο τρίμηνο που καταγράφηκαν ρυθμοί ανάπτυξης 5,8% και 3,4%, αντίστοιχα. Η ανάκαμψη αυτή οφείλεται στην επανεκκίνηση της οικονομικής δραστηριότητας, τις αυξημένες επενδύσεις και τη χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης.

Η αγορά των ακινήτων το 2021-2022, λόγω του ταμείου ανάκαμψης ακολούθησε ανοδική πορεία. Σημαντικό ρόλο έπαιξαν και τα χαμηλά επιτόκια εκείνο το διάστημα αφού ενίσχυσαν ξανά τις επενδύσεις.

Ωστόσο, από το 2023 και το 2024, παρατηρήθηκε πως η ανάπτυξη άρχισε να επιβραδύνεται με το πρώτο τρίμηνο του 2024 να καταγράφει μόλις 0,8% ανάπτυξη δείχνοντας ξανά την αβεβαιότητα στις διεθνείς αγορές, τον πληθωρισμό και τις γεωπολιτικές εντάσεις.

Τέλος, η αύξηση του πληθωρισμού και των επιτοκίων σε συνδυασμό με τα στεγαστικά δάνεια που ακολούθησαν ανοδική και αυτά πορεία κατέστησαν την πρόσβαση σε ιδιόχρηση δύσκολη. Οι παραπάνω λόγοι είναι εκείνοι που έστρεψαν τους πολίτες σε ενοικίαση με αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων.



Διάγραμμα 3: ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ/πηγή <https://fred.stlouisfed.org/series/QGRR628BIS>

3.2 Ανάλυση του Δείκτη Κατασκευαστικών Κόστους: 2002-2024.

Από την άλλη, η ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας έχει τη δυνατότητα να συμβάλει σημαντικά στο βιοτικό επίπεδο και να δημιουργήσει νέες θέσεις εργασίας. Κλάδοι όπως η μηχανική, η αρχιτεκτονική, οι ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εργασίες, η νομική υποστήριξη μέσω συμβολαιογράφων, και γενικότερα τα ανειδίκευτα επαγγέλματα, μπορούν να επωφεληθούν άμεσα από την αύξηση της ζήτησης στην κατασκευαστική αγορά. Έτσι, η αύξηση της απασχόλησης σε αυτούς

τους τομείς μπορεί να συμβάλλει στη σταθεροποίηση των εισοδημάτων αλλά και στη γενικότερη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης.

Βάσει των δεδομένων που προέρχονται από την ΕΛΣΤΑΤ, την χρονική περίοδο από το 2002 έως το 2006, την ελληνική αγορά χαρακτήρισε η ανάπτυξη. Το κόστος των κατασκευαστικών υλικών αυξήθηκε από 245,3 μονάδες το πρώτο τρίμηνο του 2002 (οι μονάδες αφορούν τον δείκτη τιμών κατασκευαστικών υλικών που δείχνει την πορεία του συνολικού κόστους των υλικών κατασκευής) σε 287,7 στο τέλος του 2006. Σημειώθηκε αύξηση 17,3%. Την ίδια περίοδο, οι ξένες άμεσες επενδύσεις από 42 εκατομμύρια ευρώ έφτασαν στα 4.268 εκατομμύρια το 2006. Αυτή η αύξηση των επενδύσεων σε συνδυασμό με τα έργα που γίνονταν λόγω των Ολυμπιακών αγώνων ενίσχυσε τον τομέα των ακινήτων μέσω της υψηλής ζήτησης για νέα έργα, αύξηση των τιμών και της οικοδομικής δραστηριότητας όπως φαίνεται στο διάγραμμα.

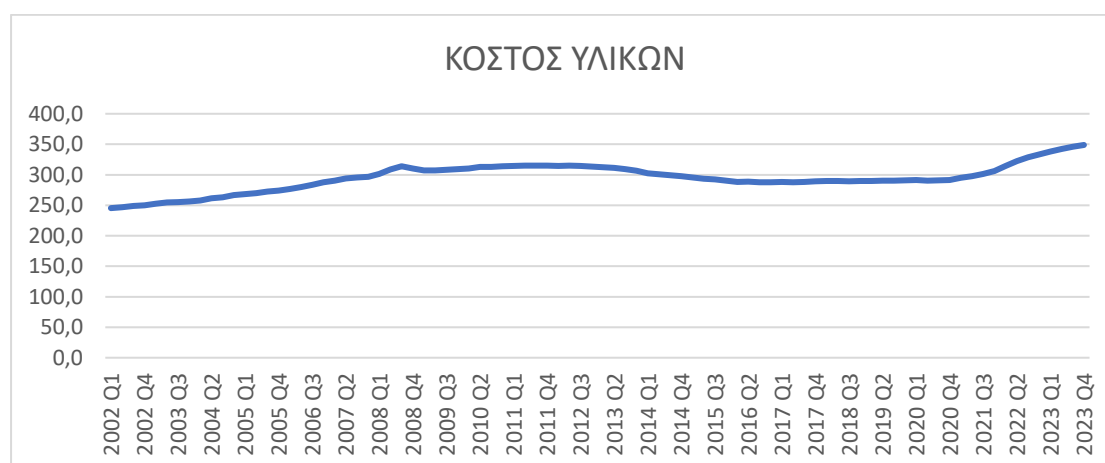
Το 2007-2009 ήταν η κορύφωση της ανάπτυξης στον συγκεκριμένο τομέα με το κόστος των υλικών να ανεβαίνει από 290,3 στις αρχές του 2007 σε 390 στο τέλος του 2006 σημειώνοντας αύξηση 6,4%. Την ίδια περίοδο οι ξένες άμεσες επενδύσεις μειώθηκαν δείχνοντας τις επιπτώσεις της παγκόσμιας κρίσης. Η αγορά των ακινήτων άρχισε να επηρεάζεται με την σειρά της με αποτέλεσμα την μείωση της ζήτησης και εν τέλει την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Τις χρονιές από το 2010 έως το 2015 το κόστος των υλικών άρχισε να σταθεροποιείται, αρχικά γύρω στις 313-315 μονάδες ως το 2011, και έπειτα να μειώνεται σε 209,3 μονάδες έως το τέλος του 2015. Μία μείωση 7,7% που έδειχνε ξεκάθαρα την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Αντίστοιχα οι ξένες επενδύσεις παρέμειναν σε χαμηλά επίπεδα που έφτασαν έως 1,3 δις. Το 2012. Το αποτέλεσμα ήταν τα απούλητα ακίνητα, πτώση των τιμών και μείωση της ζήτησης με υψηλή προσφορά.

Την περίοδο από το 2016 έως το 2019 άρχισαν να φαίνονται τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης. Το κόστος των υλικών παρέμεινε σχετικά σταθερό στις 290 μονάδες. Οι ξένες επενδύσεις από την άλλη, αυξήθηκαν σε 4,4 δισεκατομμύρια ευρώ το 2019 με ένα μεγάλο ποσό να πηγαίνει στον τομέα των ακινήτων λόγω του προγράμματος Golden Visa και της Airbnb. Όπως ήδη αναφέρθηκε παραπάνω, εκείνη την περίοδο υπήρξε ανάκαμψη τις τιμές και στις επενδύσεις.

Η πανδημία όμως το 2020, επηρέασε και αυτόν το δείκτη με το δεύτερο τρίμηνο του 2020 να πέφτει στις 290,2 μονάδες και να δημιουργεί ξανά αβεβαιότητα και μείωση των συναλλαγών και του τουρισμού. Οι ξένες επενδύσεις μειώθηκαν με την σειρά τους σε 2,8 δις.€. Το 2021, ωστόσο, καταγράφηκε ανάκαμψη με το κόστος των υλικών να

αυξάνεται 8% (από 291,4 μονάδες σε 314 μονάδες στο τέλος του 2021). Επιπρόσθετα, η αναθέρμανση του τουρισμού και η επιδότηση του ταμείου ανάκαμψης είχαν θετική επιρροή στην αγορά των ακινήτων. Τέλος, έως το 2023, καταγράφηκε ξανά αύξηση του κόστους των υλικών έως 11% (από 314,2 σε 348,2 στο τέλος του 2023) λόγω των πληθωριστικών πιέσεων και την αύξηση των επιτοκίων. Το αποτέλεσμα ήταν το ίδιο με του ΑΕΠ εκείνη τη περίοδο, δηλαδή αύξηση των τιμών των ενοικίων. Οι παραπάνω αλλαγές φαίνονται στα διαγράμματα 2 και 4.



Διάγραμμα 4: ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΙΚΩΝ/πηγή ΕΛΣΤΑΤ

3.3 Ανάλυση Δείκτη Τιμών Κατοικιών στην Ελλάδα (2010 = 100): 2002-2024.

Ο Δείκτης Τιμών Κατοικιών δείχνει τις αλλαγές στις τιμές των σπιτιών με την πάροδο του χρόνου. Αν παρακολουθήσουμε αυτόν τον δείκτη, μπορούμε να καταλάβουμε σε ποια κατεύθυνση κινείται η αγορά ακινήτων, να εντοπίσουμε περιόδους όπου οι τιμές αυξάνονται ή μειώνονται, και να κατανοήσουμε τις οικονομικές τάσεις που επηρεάζουν τη ζήτηση και την προσφορά σπιτιών. Ο δείκτης αυτός βοηθά επενδυτές, τράπεζες και καταναλωτές να παίρνουν καλύτερες αποφάσεις για αγορές και πωλήσεις ακινήτων. Αυτός ο δείκτης δείχνει τις σημαντικές αλλαγές στην αγορά ακινήτων τα τελευταία 20 χρόνια, επηρεασμένες από τις οικονομικές κρίσεις και την πανδημία COVID-19. Βάσει των δεδομένων από Federal Reserve Bank of St. Louis, από το 2002 έως το 2024, οι τιμές των ακινήτων ανέβηκαν, έπεσαν και μετά άρχισαν να ανακάμπτουν, ακολουθώντας τις παγκόσμιες και τοπικές οικονομικές συνθήκες, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3. Η ανάλυση της ελληνικής αγοράς ακινήτων από το 2002

έως το 2024 δείχνει τις συνέπειες των οικονομικών και κοινωνικών κρίσεων, καθώς και πώς η αγορά αντέδρασε στις εξωτερικές πιέσεις, με έμφαση στη χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 και την πανδημία COVID-19. Η αγορά ακινήτων είχε μεγάλες διακυμάνσεις, με τις τιμές να αυξάνονται όταν η οικονομία αναπτυσσόταν και να μειώνονται όταν υπήρχαν κρίσεις. Τα τελευταία χρόνια όμως, η αγορά έχει αρχίσει να ανακάμπτει σταδιακά. Αρχικά, από το 2002 έως το 2007, η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσίασε αυξήσεις στις τιμές. Το 2007, ο δείκτης έφτασε τις 119,53 μονάδες, με αύξηση 1,9% σε σχέση με το 2006. Αυτή η άνοδος οφειλόταν σε μια περίοδο οικονομικής ανάπτυξης και υψηλής ζήτησης για ακίνητα, για επενδυτικούς και καταναλωτικούς σκοπούς. Το 2008, ο δείκτης μειώθηκε ελαφρώς στις 115,91 μονάδες, σημειώνοντας πτώση -3,0%, και η αγορά άρχισε να δείχνει σημάδια επιβράδυνσης. Το 2009, με την έναρξη της διεθνούς χρηματοπιστωτικής κρίσης, η αγορά ακινήτων άρχισε να αλλάζει. Η αβεβαιότητα στις χρηματοπιστωτικές αγορές, η έλλειψη ρευστότητας, η αύξηση της ανεργίας και οι περικοπές στο δημόσιο τομέα οδήγησαν σε μειωμένη ζήτηση για ακίνητα. Έτσι, το 2009, ο δείκτης έφτασε τις 107,96 μονάδες (-6,9%). Η πτώση συνεχίστηκε και το 2010, με τον δείκτη να πέφτει στις 95,56 μονάδες (-11,5%), και η μείωση συνεχίστηκε τα επόμενα χρόνια. Το 2011, οι τιμές μειώθηκαν κατά -9,1%, φτάνοντας τις 86,82 μονάδες, και το 2012 ο δείκτης έπεσε στις 74,88 μονάδες, με πτώση -13,8%. Η αγορά συνέχισε να πέφτει για αρκετά χρόνια, με τις τιμές να παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα έως το 2016, όταν σταθεροποιήθηκαν γύρω από τις 63,18 μονάδες, σημειώνοντας μικρή μείωση -0,9% από το 2015. Το 2017, ο δείκτης έπεσε στις 62,39 μονάδες, με οριακή μείωση -1,3% από το 2016, ωστόσο το 2018 παρατηρείται αύξηση στις 63,68 μονάδες (+2,1%). Παρά την αβεβαιότητα της οικονομίας, η ζήτηση για ακίνητα ενισχύθηκε, κυρίως λόγω των χαμηλών επιτοκίων και των ευνοϊκών χρηματοδοτικών συνθηκών. Το 2019, η αγορά παρουσίασε μεγαλύτερη αύξηση, με τον δείκτη να φτάνει τις 68,85 μονάδες, καταγράφοντας αύξηση 8,1%. Η αγορά είχε επανέλθει σε θετική πορεία, καθώς η οικονομία σταθεροποιήθηκε και η εμπιστοσύνη των καταναλωτών ανακτήθηκε. Το 2020, η πανδημία COVID-19 ανέτρεψε τις ισορροπίες της παγκόσμιας οικονομίας, αλλά η ελληνική αγορά ακινήτων παρέμεινε σχετικά σταθερή. Το 2020, ο δείκτης ανέβηκε στις 72,90 μονάδες, καταγράφοντας αύξηση 5,9%. Από το 2021 και μετά, η αγορά ακινήτων συνέχισε την ανοδική της πορεία. Το 2022, οι τιμές αυξήθηκαν σημαντικά, με τον δείκτη να φτάνει τις 80,08 μονάδες (+8,9%). Το 2023, η αγορά σημείωσε ακόμα μεγαλύτερη αύξηση, φτάνοντας τις 87,09 μονάδες, με αύξηση 8,8%. Το 2024, η αγορά

ακινήτων συνεχίζει να ενισχύεται, με τον δείκτη να φτάνει τις 89,94 μονάδες, καταγράφοντας αύξηση 3,3% από το 2023. Από την ανάλυση φαίνεται ότι η ελληνική αγορά ακινήτων επηρεάστηκε έντονα από εξωτερικές οικονομικές κρίσεις, όπως η χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 και η πανδημία COVID-19. Παρόλα αυτά, τα τελευταία χρόνια η αγορά έχει ανακάμψει, κυρίως λόγω της οικονομικής βοήθειας, των χαμηλών επιτοκίων και των ευνοϊκών επενδυτικών συνθηκών. Αν και υπήρξαν δυσκολίες στο παρελθόν, η αγορά ακινήτων φαίνεται να προχωρά προς μια σταθερή και βιώσιμη ανάπτυξη.



Διάγραμμα 5: Δείκτης Τιμών Κατοικιών/πηγή Federal Reserve Bank of St. Louis.

3.4.Ανάλυση Συνολικής Χρηματοδότησης στην Ελλάδα: 2002-2024.

Ο δανεισμός παίζει καθοριστικό ρόλο στην αγορά ακινήτων όπως και στην ευρύτερη οικονομία. Όταν οι τιμές των ακινήτων αρχίζουν να μειώνονται υπάρχει άμεση επίπτωση στη μείωση του τραπεζικού κεφαλαίου και περιορίζεται έτσι η δυνατότητα χορήγησης νέων δανείων. Αυτό οδηγεί σε μία κατάσταση περιορισμένης πίστης ή "credit crunch". Αυτό σημαίνει ότι οι επενδύσεις στην αγορά ακινήτων συρρικνώνονται. Αντίθετα, όταν οι τιμές των ακινήτων ανεβαίνουν, το τραπεζικό κεφάλαιο ενισχύεται με αποτέλεσμα να υπάρχει μεγαλύτερη χορήγηση δανείων διευκόλυνση των επενδύσεων.

Αυτός ο μηχανισμός αποτυπώνει τη αλληλεπίδραση μεταξύ της αγοράς ακινήτων και του τραπεζικού συστήματος, όπου η τιμή των ακινήτων, οι χρηματοδοτήσεις και οι εξασφαλίσεις επηρεάζουν και επηρεάζονται μεταξύ τους και δημιουργούν κρίσιμους δείκτες για την οικονομία.

Η πορεία της συνολικής χρηματοδότησης από το 2002 έως το 2024, βάσει των δεδομένων από Federal Reserve Bank of St. Louis, αντανakλά ξεκάθαρα τις διακυμάνσεις της οικονομικής δραστηριότητας και τις κρίσεις που σημάδεψαν την περίοδο αυτή. Στις αρχές της δεκαετίας του 2000, και ιδιαίτερα κατά την περίοδο 2002-2007, παρατηρήθηκε σημαντική αύξηση του δανεισμού από τα πιστωτικά ιδρύματα, με το συνολικό υπόλοιπο των δανείων να αυξάνεται από 30,29 δισεκατομμύρια ευρώ σε 120,4 δισεκατομμύρια ευρώ, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 6. Η αύξηση αυτή εστιάζεται στις ευνοϊκές χρηματοοικονομικές συνθήκες λόγω της ανόδου της ιδιωτικής κατανάλωσης αλλά και της ενίσχυσης της εμπιστοσύνης των νοικοκυριών στην οικονομία, γεγονός που συνέβαλε στην ενίσχυση της ζήτησης για στεγαστικά και καταναλωτικά δάνεια και εν συνέπεια στην αύξηση της ζήτησης για ακίνητα.

Ωστόσο, η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 επηρέασε σε μεγάλο βαθμό την ευνοϊκή αυτή πορεία. Παρά το γεγονός ότι το συνολικό υπόλοιπο των πιστώσεων έφθασε στο υψηλότερο σημείο του τον Οκτώβριο του 2008, στα 135,36 δισ. ευρώ, όπως ήδη είδαμε, η αβεβαιότητα που επικράτησε προκάλεσε σταδιακή μείωση της νέας χρηματοδότησης, καθώς οι τράπεζες υιοθέτησαν αυστηρότερα κριτήρια χορήγησης με τα νοικοκυριά να αποφεύγουν τις νέες χρηματοδοτήσεις λόγω ήδη υπάρχουσών υποχρεώσεων. Η κατάσταση επιδεινώθηκε κι άλλο με την έναρξη της ελληνικής δημοσιονομικής κρίσης την περίοδο 2010-2014. Το συνολικό ύψος των δανείων προς τα νοικοκυριά μειώθηκε από 138,23 δισεκατομμύρια ευρώ το 2010 σε 113,86 δισεκατομμύρια ευρώ το 2015, δείχνοντας την περιορισμένη πρόσβαση σε νέα πίστωση, την μείωση της αγοραστικής δύναμης των νοικοκυριών και γενικότερα τη δυσπιστία που υπήρχε απέναντι στο τραπεζικό σύστημα.

Μετά το 2015 η οικονομική δραστηριότητα παρουσίασε τα πρώτα σημάδια ανάκαμψης, με τη σταδιακή βελτίωση της πιστωτικής ροής. Αν και τα επίπεδα πίστωσης δεν ανέκαμψαν στα προ κρίσης μεγέθη, το συνολικό υπόλοιπο διαμορφώθηκε στα 104,68 δισεκατομμύρια ευρώ το 2019, επιβεβαιώνοντας μια αργή αλλά θετική πορεία επαναφοράς της οικονομία στο συγκεκριμένο κομμάτι της χρηματοδότησης.

Όπως είδαμε και με τους προηγούμενους δείκτες η εμφάνιση της πανδημίας COVID-19 το 2020 επηρέασε αρνητικά και τις χρηματοδοτήσεις. Το συνολικό ποσό της πίστης προς τα νοικοκυριά υποχώρησε τον Απρίλιο του 2020 στα 100,64 δισεκατομμύρια ευρώ, ως αποτέλεσμα της προσωρινής αναστολής της οικονομικής δραστηριότητας και της αυξημένης αβεβαιότητας. Ωστόσο, οι κρατικές παρεμβάσεις, όπως τα μέτρα στήριξης και οι διευκολύνσεις από το τραπεζικό σύστημα, περιόρισαν τις αρνητικές συνέπειες της πανδημίας, οδηγώντας σε σταδιακή σταθεροποίηση της πιστωτικής ροής. Μέχρι το 2024, το συνολικό ύψος των δανείων προς τα νοικοκυριά εκτιμάται ότι διαμορφώθηκε στα 91,88 δισεκατομμύρια ευρώ.

Συνοψίζοντας, η διακύμανση της πιστωτικής δραστηριότητας προς τα νοικοκυριά στην Ελλάδα την περίοδο 2002-2024 δείχνει πόσο σημαντική ήταν η επίδραση τόσο εξωτερικών κρίσεων όσο και εσωτερικών δημοσιονομικών προσαρμογών. Από την περίοδο της ανάπτυξης, μέσω της έντονης μείωσης των πιστωτικών ροών κατά την κρίση και τη σταδιακή σταθεροποίηση τα τελευταία χρόνια, η πορεία της πίστωσης δείχνει το πόσο σημαντική είναι προσαρμογή του τραπεζικού συστήματος στις διάφορες αλλαγές αλλά και τη σημαντικότητα των νοικοκυριών ως προς την ευελιξία σε περιόδους οικονομικών κρίσεων. Μέσω και του συγκεκριμένου δείκτη, καταλαβαίνουμε πως τα ακίνητα επηρεάζονταν κάθε φορά από τις οικονομικές αλλαγές της χώρας.



Διάγραμμα 6:συνολική χρηματοδότηση/πηγή Federal Reserve Bank of St. Louis.

3.5 Επίδραση των Οικονομικών Δεικτών στην Αγορά Ακινήτων.

Από τα παραπάνω δεδομένα, τα οποία πάρθηκαν από την EUROSTAT, ΕΛΣΤΑΤ , Τράπεζα της Ελλάδος και Federal Reserve Bank of St. Louis, βλέπουμε ότι οι οικονομικοί δείκτες και η αγορά ακινήτων επηρεάζουν ο ένας τον άλλον σε έναν κύκλο, που καθορίζει την πορεία της αγοράς με τον καιρό. Στις πρώτες δεκαετίες του 21ου αιώνα, η αγορά ακινήτων αναπτυσσόταν, με τις τιμές να ανεβαίνουν, λόγω θετικών οικονομικών συνθηκών, όπως η ανάπτυξη της οικονομίας και τα χαμηλά επιτόκια δανείων. Αυτό αύξησε τη ζήτηση για ακίνητα και βοήθησε στην ανάπτυξή της.

Ωστόσο, η οικονομική κρίση του 2008 ήταν σημείο καμπής. Η πτώση των τιμών, η ανεργία και η ύφεση επηρέασαν αρνητικά την αγορά ακινήτων. Η αβεβαιότητα δημιούργησε μειωμένη ζήτηση για ακίνητα, κάτι που οδήγησε σε λιγότερη χρηματοδότηση και δυσκόλεψε την αγορά ακινήτων.

Τα τελευταία χρόνια, η αγορά άρχισε να ανακάμπτει. Η σταθεροποίηση της οικονομίας και η μείωση της ανεργίας βοήθησαν να αποκατασταθεί η εμπιστοσύνη των καταναλωτών και των επενδυτών, ακόμα και μετά την πανδημία COVID-19. Η αλλαγή στον τρόπο ζωής, όπως η εξ αποστάσεως εργασία, επηρέασε τις προτιμήσεις των αγοραστών και την ζήτηση για ακίνητα.

Η σύνδεση των οικονομικών δεικτών με την αγορά ακινήτων δείχνει πως οι γενικές οικονομικές συνθήκες, όπως η αύξηση ή μείωση του ΑΕΠ, οι αλλαγές στα επιτόκια και η ανεργία, επηρεάζουν τις τιμές και τη ζήτηση για ακίνητα. Επίσης, εξωτερικοί παράγοντες, όπως οι διεθνείς κρίσεις και οι νέες τάσεις, δημιουργούν νέες προκλήσεις και ευκαιρίες για την αγορά.

Συνολικά, η αγορά ακινήτων είναι ευαίσθητη στις οικονομικές συνθήκες. Η κατανόηση αυτών των παραμέτρων είναι σημαντική για την εκτίμηση της πορείας της αγοράς και τη σωστή λήψη αποφάσεων από καταναλωτές και επενδυτές. Παρά τις αλλαγές στην οικονομία, η αγορά ακινήτων προσαρμόζεται και εξελίσσεται, αντανακλώντας τις οικονομικές καταστάσεις και τις κοινωνικές συνήθειες.

Κεφάλαιο 4. Η Οικονομική Αστάθεια και η Αγορά Ακινήτων στην Ευρώπη (2010–2023).

Εισαγωγή

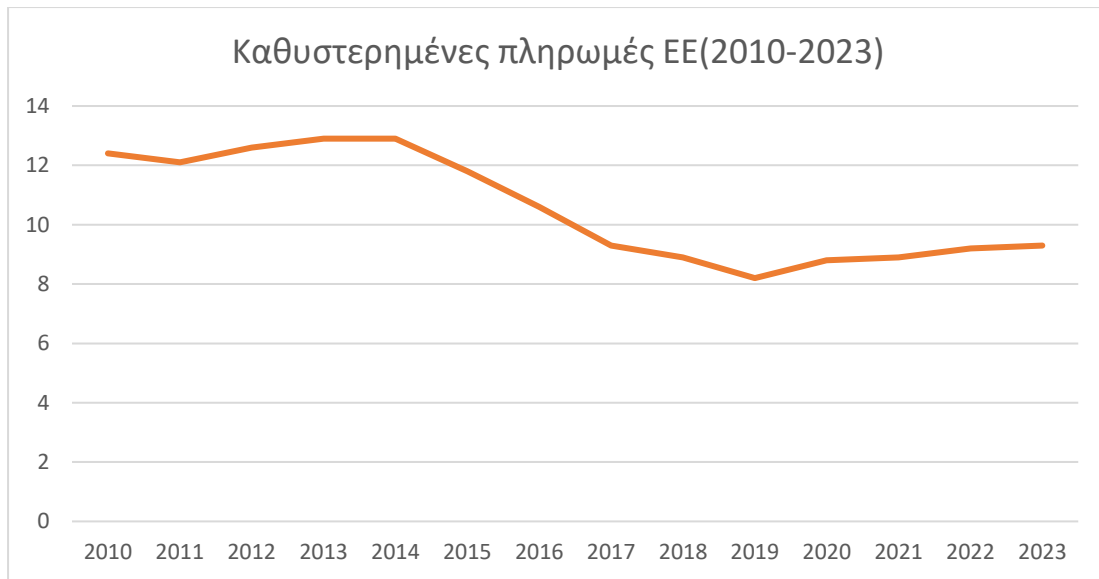
Από το 2010 έως το 2023, στην Ευρώπη και στην Ελλάδα, υπήρξαν πολλές κρίσεις που έκαναν την οικονομία ασταθή και επηρέασαν τη ζωή των ανθρώπων. Αυτές οι κρίσεις, όπως ήδη έχει αναφερθεί, περιλάμβαναν την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008, την κρίση χρέους της Ευρωζώνης, την πανδημία COVID-19 και την ενεργειακή κρίση του 2022. Όλες αυτές οι κρίσεις δημιούργησαν οικονομικά προβλήματα που επηρέασαν τους πολίτες.

Ένα μεγάλο πρόβλημα ήταν ότι πολλοί άνθρωποι δυσκολεύτηκαν να πληρώσουν για το σπίτι τους, όπως το στεγαστικό δάνειο ή το ενοίκιο. Η οικονομική πίεση και η αβεβαιότητα τους εμπόδιζαν να πληρώσουν αυτές τις υποχρεώσεις. Οι καθυστερήσεις στις πληρωμές ή η αδυναμία να πληρωθούν καταγράφηκαν από την Eurostat, την στατιστική υπηρεσία της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό δείχνει πόσο δύσκολη ήταν η κατάσταση για τα νοικοκυριά λόγω των κρίσεων και των προβλημάτων στην αγορά ακινήτων.

Βλέπουμε, λοιπόν, πόσο σημαντική ήταν η επίδραση των οικονομικών κρίσεων στην καθημερινότητα των ανθρώπων, ειδικά όταν σχετίζεται με την κατοικία και τις οικονομικές τους υποχρεώσεις. Οι άνθρωποι είχαν αυξημένα έξοδα και έλλειψη σταθερότητας, κάτι που έκανε ακόμα πιο δύσκολο το να πληρώσουν.

4.1 Χώρες με Έντονη Επιβάρυνση και οι Επιπτώσεις στο Real Estate.

Το σπίτι είναι ένα από τα πιο βασικά πράγματα που χρειάζεται κάθε άνθρωπος για να ζήσει με ασφάλεια και αξιοπρέπεια. Όμως, για να μπορεί κάποιος να ζει σε ένα σπίτι, πρέπει να πληρώνει το ενοίκιο, τις δόσεις του δανείου (αν έχει αγοράσει σπίτι), το ρεύμα, το νερό και άλλες βασικές ανάγκες. Όταν δεν μπορεί να πληρώνει αυτά τα έξοδα στην ώρα τους, δημιουργείται πρόβλημα όχι μόνο στον ίδιο αλλά και στην οικονομία γενικά. Η παρακάτω έρευνα βασίστηκε στα διαθέσιμα στοιχεία της Eurostat για το μέσο ποσοστό καθυστερημένων πληρωμών στην Ευρωπαϊκή Ένωση των 27 χωρών (μετά το 2020) .



Διάγραμμα 7: Καθυστερημένες πληρωμές Ε.Ε.(2010-2023)/πηγή Eurostat

Από το 2010 μέχρι το 2023, πολλές χώρες της Ευρώπης αντιμετώπισαν σοβαρά οικονομικά προβλήματα που επηρέασαν την καθημερινή ζωή των ανθρώπων. Ένα από τα πιο βασικά προβλήματα ήταν ότι πολλοί πολίτες δεν μπορούσαν να πληρώνουν στην ώρα τους το ενοίκιο τους, τις δόσεις του στεγαστικού τους δανείου, τους λογαριασμούς για το ρεύμα, το νερό ή τις δόσεις για πράγματα που είχαν αγοράσει με πίστωση, όπως ηλεκτρικές συσκευές ή έπιπλα. Αυτές οι καθυστερημένες πληρωμές λέγονται «οφειλές» ή «καθυστερήσεις πληρωμών».

Σε ολόκληρη την Ευρωπαϊκή Ένωση, το ποσοστό των ανθρώπων που είχαν τέτοιες καθυστερήσεις το 2010 ήταν περίπου 12%. Δηλαδή, σχεδόν 1 στους 8 ανθρώπους είχε δυσκολία να πληρώσει βασικά πράγματα για τη στέγη του. Το ποσοστό αυτό μειώθηκε λίγο τα επόμενα χρόνια, αλλά ποτέ δεν έπεσε πολύ χαμηλά. Μετά την πανδημία του κορονοϊού, οι αριθμοί άρχισαν ξανά να ανεβαίνουν και το 2023 φτάσαμε πάλι περίπου στο 9,3%. Ορισμένες χώρες είχαν πολύ πιο σοβαρά προβλήματα. Η Ελλάδα, για παράδειγμα, είχε πολύ μεγάλο ποσοστό ανθρώπων που δεν μπορούσαν να πληρώσουν εγκαίρως. Το 2013 και το 2014, πάνω από το 45% του πληθυσμού είχε καθυστερήσεις στις πληρωμές. Δηλαδή, σχεδόν 1 στους 2 ανθρώπους είχε πρόβλημα με το σπίτι του ή τους λογαριασμούς του. Παρόμοια εικόνα είχαν και άλλες χώρες όπως η Βουλγαρία, η Ρουμανία, η Κύπρος και η Σερβία. Αυτές οι χώρες πέρασαν δύσκολες οικονομικές περιόδους, με υψηλή ανεργία και χαμηλούς μισθούς, οπότε ήταν δύσκολο για τους πολίτες να ανταποκριθούν στις οικονομικές τους υποχρεώσεις. Αντίθετα, κάποιες άλλες χώρες όπως η Γερμανία, η Ολλανδία, η Σουηδία και η Αυστρία είχαν πολύ

μικρότερα ποσοστά. Σε αυτές τις χώρες, οι περισσότεροι πολίτες κατάφεραν να πληρώνουν στην ώρα τους, είτε επειδή είχαν καλύτερους μισθούς, είτε γιατί το κράτος παρείχε περισσότερη στήριξη. Όταν πολλοί άνθρωποι δεν μπορούν να πληρώσουν τις υποχρεώσεις τους για τη στέγη, τότε δημιουργούνται προβλήματα και στην οικονομία των ακινήτων. Πρώτα απ' όλα, οι άνθρωποι φοβούνται να αγοράσουν σπίτια, γιατί δεν ξέρουν αν θα μπορέσουν να πληρώνουν τις δόσεις τους. Έτσι, λιγότεροι άνθρωποι αγοράζουν ακίνητα και οι τιμές πέφτουν. Αυτό κάνει τις τράπεζες και τις εταιρείες πιο προσεκτικές, γιατί φοβούνται ότι οι πελάτες τους δεν θα πληρώσουν. Σε πολλές περιπτώσεις, οι τράπεζες προχωρούν σε κατασχέσεις σπιτιών, κάτι που επηρεάζει αρνητικά τις οικογένειες και δημιουργεί ακόμη μεγαλύτερη κοινωνική πίεση. Επίσης, όταν υπάρχει οικονομική κρίση και πολλοί άνθρωποι έχουν χρέη, τότε το κράτος πρέπει να βοηθήσει. Δίνει επιδόματα ενοικίου, παγώνει τις δόσεις ή προσφέρει κοινωνική στέγαση. Όλα αυτά κοστίζουν και επιβαρύνουν τον κρατικό προϋπολογισμό. Έτσι, το πρόβλημα επηρεάζει όχι μόνο τις οικογένειες, αλλά και ολόκληρη την οικονομία της χώρας.

Συνοψίζοντας, οι καθυστερήσεις στις πληρωμές για τη στέγαση και τους λογαριασμούς δείχνουν πόσο δύσκολα περνά μια κοινωνία. Όταν πολλά νοικοκυριά δεν μπορούν να πληρώσουν, αυτό σημαίνει ότι υπάρχουν βαθύτερα προβλήματα, όπως φτώχεια, ανεργία και ανασφάλεια. Η οικονομία των ακινήτων επηρεάζεται άμεσα, γιατί όταν οι άνθρωποι δυσκολεύονται οικονομικά, δεν επενδύουν σε σπίτια, δεν πληρώνουν δάνεια και μειώνεται η αξία των ακινήτων. Μια υγιής αγορά κατοικίας χρειάζεται σταθερά εισοδήματα, οικονομική σιγουριά και εμπιστοσύνη. Όταν αυτά λείπουν, τα προβλήματα μεγαλώνουν και αφορούν όλους, όχι μόνο τους ανθρώπους που μένουν πίσω στις πληρωμές.

4.2. Η εξέλιξη των τιμών κατοικιών στην Ευρώπη.

Η αγορά σπιτιών είναι πολύ σημαντική για κάθε χώρα. Οι τιμές των σπιτιών επηρεάζουν άμεσα τους ανθρώπους, αφού σχετίζονται με το πού και πώς ζούμε, πόσο κοστίζει να αγοράσει ή να νοικιάσει κάποιος ένα σπίτι, αλλά και με την οικονομία γενικότερα. Για να παρακολουθούμε πώς αλλάζουν οι τιμές, χρησιμοποιούμε έναν ειδικό αριθμό που λέγεται δείκτης τιμών κατοικιών. Αυτός ξεκινά από τον αριθμό 100 το έτος 2015. Αν ο αριθμός είναι μεγαλύτερος από 100, σημαίνει ότι οι τιμές ανέβηκαν. Αν είναι μικρότερος, σημαίνει ότι έπεσαν.

Αν κοιτάξουμε την περίοδο από το 2010 μέχρι το 2023, βάσει των δεδομένων από την Eurostat, βλέπουμε, στο διάγραμμα 8., το οποίο δημιουργήθηκε λαμβάνοντας δεδομένα από την Eurostat, ότι στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης οι τιμές των σπιτιών ανέβηκαν, ειδικά μετά το 2015. Ο μέσος όρος για τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης το 2023 είναι περίπου 148, δηλαδή 48% πάνω σε σχέση με το 2015. Αυτό συνέβη επειδή υπήρχε μεγάλη ζήτηση για σπίτια, τα επιτόκια ήταν χαμηλά για αρκετά χρόνια και δεν χτίστηκαν πολλά καινούρια σπίτια.

Κάποιες χώρες είχαν πολύ μεγάλη αύξηση. Για παράδειγμα, στην Ουγγαρία οι τιμές ανέβηκαν πάρα πολύ και ο δείκτης έφτασε το 272 το 2023. Αυτό σημαίνει ότι οι τιμές τριπλασιάστηκαν σχεδόν από το 2015. Η Λιθουανία και η Ισλανδία είχαν επίσης μεγάλη άνοδο. Αυτό μπορεί να οφείλεται στο ότι πολλοί άνθρωποι μετακόμισαν σε πόλεις, ή γιατί υπήρξε μεγάλο επενδυτικό ενδιαφέρον για ακίνητα.

Από την άλλη πλευρά, κάποιες χώρες είχαν σταθερές ή πολύ μικρές αυξήσεις στις τιμές. Η Ιταλία είναι ένα τέτοιο παράδειγμα: το 2023 ο δείκτης είναι λίγο πάνω από 108, δηλαδή σχεδόν καμία αλλαγή από το 2015. Το ίδιο συμβαίνει και στη Φινλανδία. Ίσως αυτό να συμβαίνει επειδή οι οικονομίες αυτών των χωρών δεν αναπτύσσονται τόσο γρήγορα, ή επειδή υπάρχει αρκετή προσφορά κατοικιών.

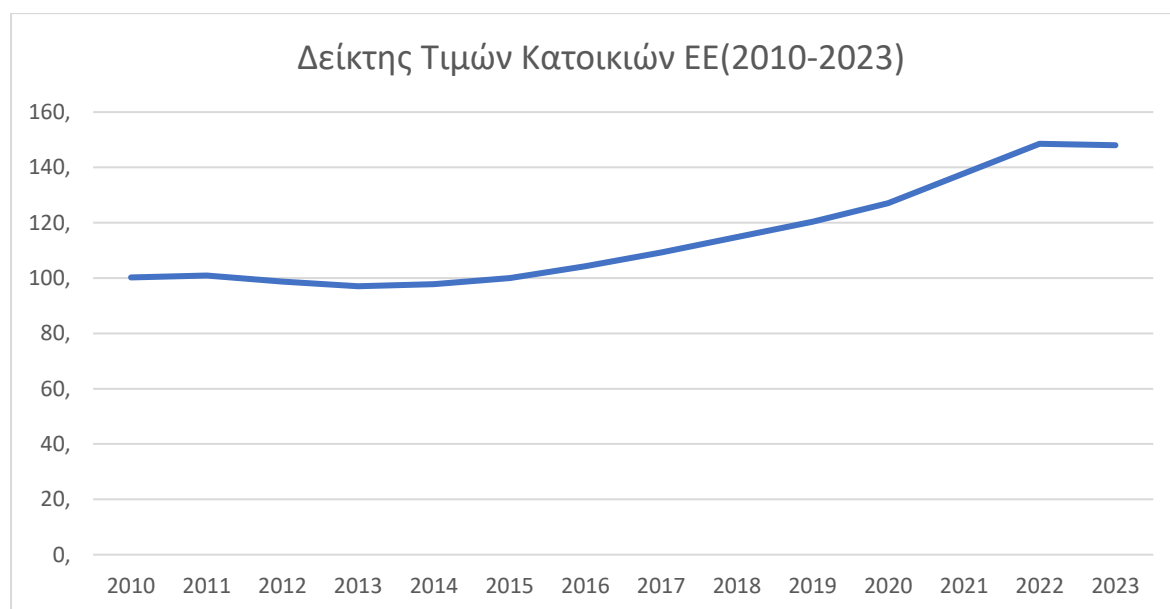
Η Σουηδία είχε αυξήσεις μέχρι το 2021, αλλά μετά οι τιμές άρχισαν να πέφτουν λίγο. Το 2023 ο δείκτης είναι περίπου 132. Αυτό μπορεί να οφείλεται στο ότι ανέβηκαν τα επιτόκια ή γιατί η αγορά ακινήτων είχε φτάσει σε ένα όριο.

Η περίπτωση της Τουρκίας είναι πολύ διαφορετική. Εκεί, ο δείκτης το 2023 έφτασε πάνω από 1.200. Αυτό φαίνεται σαν τεράστια αύξηση, αλλά δεν σημαίνει απαραίτητα ότι τα σπίτια έχουν πραγματικά τόσο μεγάλη αξία. Στην Τουρκία υπάρχει μεγάλος πληθωρισμός, δηλαδή όλα ακριβαίνουν πολύ, και το τοπικό νόμισμα έχει χάσει την αξία του. Άρα οι τιμές των σπιτιών σε τουρκικές λίρες ανεβαίνουν πολύ, αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι οι άνθρωποι μπορούν να αγοράσουν πιο εύκολα ή ότι τα σπίτια αξίζουν περισσότερο διεθνώς.

Η Γερμανία είναι άλλο ένα ενδιαφέρον παράδειγμα. Αν και είναι γνωστή για τη σταθερή της οικονομία, οι τιμές των σπιτιών ανέβηκαν αρκετά και έφτασαν κοντά στον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Αυτό μάλλον οφείλεται στη μεγάλη ζήτηση, ειδικά στις μεγάλες πόλεις, και στην έλλειψη κατοικιών.

Γενικά, αυτός ο δείκτης μας βοηθάει να δούμε τι συμβαίνει στην αγορά σπιτιών κάθε χώρας. Μπορούμε να καταλάβουμε αν οι τιμές ανεβαίνουν υπερβολικά, αν υπάρχει φούσκα, ή αν η αγορά είναι σταθερή. Είναι χρήσιμο εργαλείο για τους ανθρώπους που

θέλουν να αγοράσουν ή να επενδύσουν σε ακίνητα, αλλά και για τις κυβερνήσεις που παίρνουν αποφάσεις για την οικονομία. Από το 2010 μέχρι το 2023, βλέπουμε ότι κάθε χώρα έχει τη δική της πορεία, ανάλογα με το πώς ζουν οι πολίτες της, τι ανάγκες υπάρχουν και πώς κινείται η οικονομία.



Διάγραμμα 8: Δείκτης Τιμών Κατοικιών/πηγή Eurostat.

4.3 Η πορεία των αγοραπωλησιών κατοικιών στην Ευρώπη την περίοδο 2020-2023.

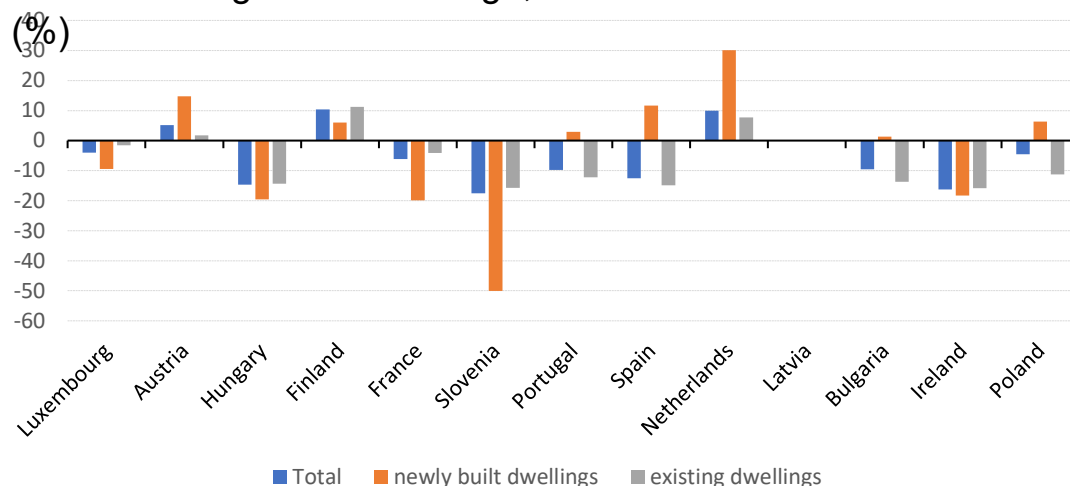
Η αγορά ακινήτων είναι ένας βασικός τομέας κάθε οικονομίας. Μέσα από τις αγοραπωλησίες κατοικιών, μπορούμε να δούμε αν οι πολίτες έχουν εμπιστοσύνη στην οικονομία, αν δανείζονται εύκολα και αν επενδύουν στα ακίνητα. Ο δείκτης που μετρά τις συναλλαγές σε σπίτια μας δίνει πολύτιμες πληροφορίες για το πώς εξελίσσονται τα πράγματα. Τα στοιχεία από τις ευρωπαϊκές χώρες για την περίοδο 2020 έως 2023 δείχνουν έντονες αλλαγές, που συνδέονται άμεσα με την πανδημία, τον πληθωρισμό και τα επιτόκια.

Στο παρακάτω διάγραμμα 9., το οποίο έχει δημοσιευθεί στην επίσημη σελίδα της Eurostat, το 2020, η χρονιά που ξεκίνησε η πανδημία, παρατηρείται μεγάλη μείωση στις συναλλαγές κατοικιών στις περισσότερες χώρες. Ειδικά σε καινούριες κατοικίες, οι πωλήσεις έπεσαν πολύ απότομα, όπως στη Σλοβενία (-50,1%), την Ουγγαρία (-19,6%) και το Λουξεμβούργο (-9,4%). Αυτό δείχνει ότι λόγω της αβεβαιότητας, της

ανασφάλειας και των περιοριστικών μέτρων, οι άνθρωποι δίσταζαν να αγοράσουν σπίτια. Η οικονομία βρισκόταν σε σοβαρή πίεση και οι κατασκευές καθυστερούσαν ή σταματούσαν.

Annual number of housing transactions by type of purchase

Annual average rate of change, 2020

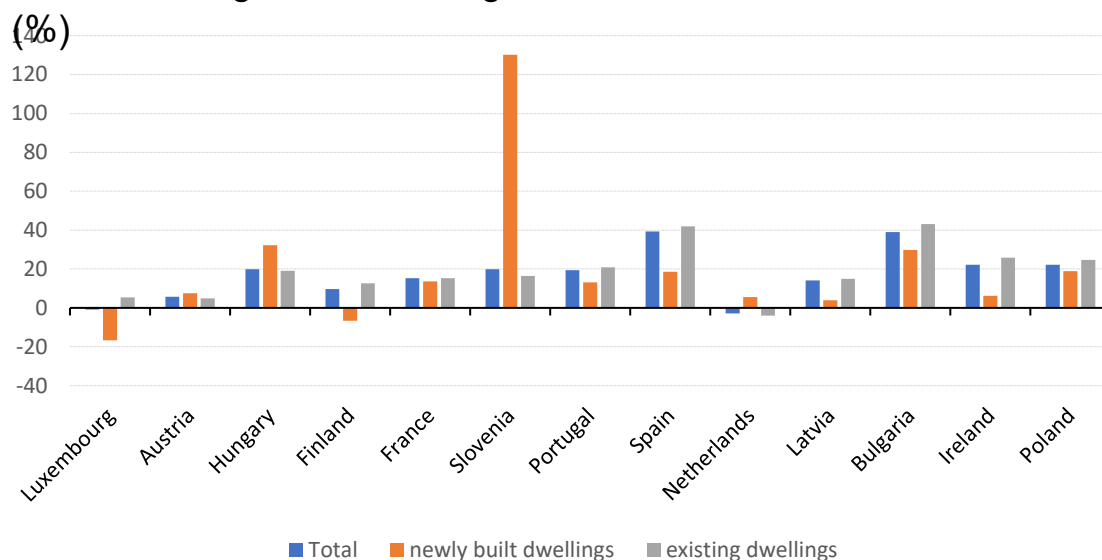


Διάγραμμα 9:πηγή Eurostat./ Ετήσιος αριθμός αγοραπωλησιών κατοικιών 2020

Το 2021 ήταν μια χρονιά ανάκαμψης για πολλές χώρες. Όπως βλέπουμε στο παρακάτω διάγραμμα σε αρκετά κράτη, όπως η Ιρλανδία, η Πορτογαλία και η Σλοβενία, οι συνολικές συναλλαγές σπιτιών αυξήθηκαν εντυπωσιακά, φτάνοντας μέχρι και +39%. Η Σλοβενία είχε μάλιστα τεράστια αύξηση 130% στις πωλήσεις καινούριων κατοικιών. Αυτό σημαίνει ότι, με τη σταδιακή επιστροφή στην κανονικότητα και τη στήριξη από κυβερνήσεις και τράπεζες (π.χ. χαμηλά επιτόκια), οι άνθρωποι ένιωσαν πιο ασφαλείς να αγοράσουν ακίνητα.

Annual number of housing transactions by type of purchase

Annual average rate of change, 2021

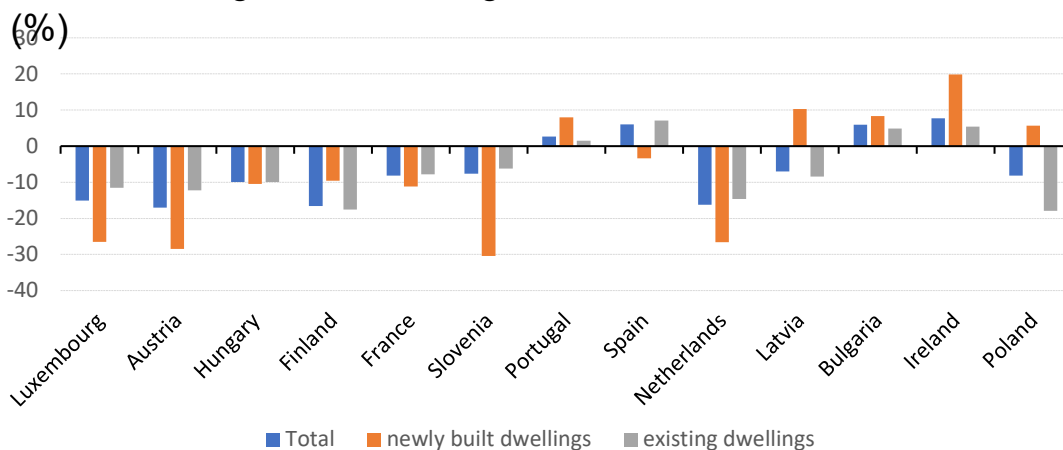


Διάγραμμα 10: πηγή Eurostat/ Ετήσιος αριθμός αγοραπωλησιών κατοικιών 2021

Το 2022 όμως, η εικόνα άλλαξε. Σε πολλές χώρες άρχισαν ξανά οι πτωτικές τάσεις στις αγοραπωλησίες. Οι συνολικές συναλλαγές, που φαίνονται στο διάγραμμα 13, μειώθηκαν έντονα σε Λουξεμβούργο (-15,1%), Αυστρία (-17%), Φινλανδία (-16,6%) και άλλες χώρες. Η μείωση ήταν πιο έντονη στις καινούριες κατοικίες. Για παράδειγμα, στην Αυστρία, έπεσαν κατά 28,5% και στην Ουγγαρία κατά 10,5%. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στο ότι άρχισαν να αυξάνονται τα επιτόκια από τις κεντρικές τράπεζες, γεγονός που έκανε τα στεγαστικά δάνεια πιο ακριβά. Παράλληλα, ο πληθωρισμός μείωσε τη δύναμη αγοράς των πολιτών.

Annual number of housing transactions by type of purchase

Annual average rate of change, 2022



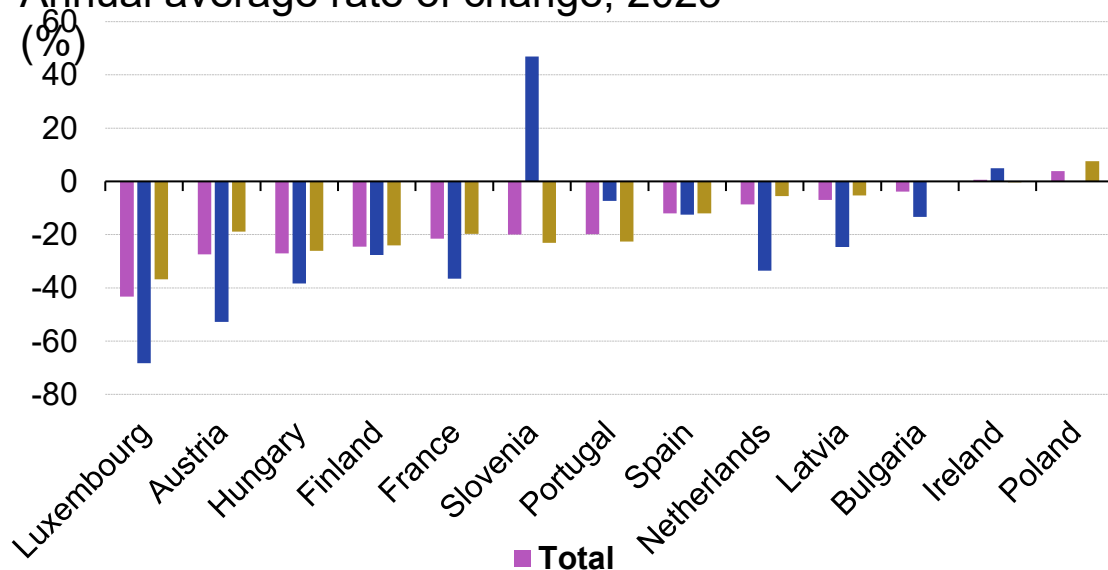
Διάγραμμα 11:πηγή Eurostat/Ετήσιος αριθμός αγοραπωλησιών κατοικιών 2022

Το 2023, η κατάσταση χειροτέρεψε ακόμα περισσότερο στις περισσότερες χώρες. Οι πωλήσεις σπιτιών μειώθηκαν δραματικά, κυρίως στις καινούριες κατοικίες. Στο Λουξεμβούργο, η πτώση έφτασε το -68,3%, ενώ στην Αυστρία -52,8% και στην Ουγγαρία -38,3%. Ακόμα και οι πωλήσεις παλαιών κατοικιών έπεσαν σημαντικά. Αυτές οι μειώσεις δείχνουν ότι η αγορά παγώνει. Οι άνθρωποι δεν αγοράζουν σπίτια, γιατί τα δάνεια έχουν γίνει πολύ ακριβά, οι τιμές είναι ακόμα υψηλές και η οικονομική αβεβαιότητα συνεχίζεται.

Μόνο λίγες χώρες είχαν κάποια θετικά σημάδια το 2023, όπως η Πολωνία και η Ιρλανδία, που παρουσίασαν μικρές αυξήσεις στις συνολικές πωλήσεις. Αυτό ίσως δείχνει τοπική οικονομική ανθεκτικότητα ή κρατικά προγράμματα στήριξης.

Annual number of transacted dwellings by type of purchase

Annual average rate of change, 2023



Source: Eurostat (online data code: prc_hpi_hsna)

Διάγραμμα 12: πηγή Eurostat/ Ετήσιες μεταβιβάσεις κατοικιών 2023

Γενικά, τα τελευταία τέσσερα χρόνια βλέπουμε ότι η αγορά κατοικιών έχει περάσει από έντονες αλλαγές: από πτώση το 2020, σε άνοδο το 2021, και ξανά σε πτώση το 2022 και το 2023. Οι λόγοι είναι κυρίως οικονομικοί: πανδημία, πληθωρισμός, υψηλά επιτόκια και ακριβές τιμές ακινήτων. Αυτό σημαίνει ότι η αγορά δεν είναι σταθερή και χρειάζεται προσοχή από τους αγοραστές, τους πωλητές αλλά και τις κυβερνήσεις. Αν συνεχιστεί αυτή η τάση, μπορεί να δούμε ακόμα μεγαλύτερη πτώση στις τιμές των ακινήτων στο μέλλον ή και αλλαγές στις πολιτικές στέγασης.

Τα τελευταία χρόνια η αγορά κατοικιών στην Ευρώπη πέρασε από μεγάλες διακυμάνσεις. Η πανδημία προκάλεσε αρχικά μεγάλη πτώση, ενώ ακολούθησε μια δυνατή ανάκαμψη το 2021. Όμως, η επιστροφή του πληθωρισμού και η αύξηση των επιτοκίων από το 2022 και μετά οδήγησαν ξανά σε μείωση των συναλλαγών. Οι καταναλωτές δυσκολεύονται να αγοράσουν ακίνητα και η αγορά δείχνει σημάδια κόπωσης. Αυτή η εικόνα φανερώνει ότι η οικονομική αβεβαιότητα επηρεάζει άμεσα τον τομέα των ακινήτων. Η παρακολούθηση τέτοιων δεδομένων είναι χρήσιμη για τις κυβερνήσεις, τους οικονομολόγους και τους πολίτες, γιατί βοηθά στην κατανόηση της πραγματικής οικονομικής κατάστασης και στη λήψη καλύτερων αποφάσεων για το μέλλον.

Αν και τα μακροοικονομικά στοιχεία είναι πολύ χρήσιμα για να καταλάβουμε πώς κινείται η αγορά ακινήτων, δεν αρκούν από μόνα τους. Για να έχουμε μια πιο ολοκληρωμένη εικόνα, χρειάζεται να δούμε και τι συμβαίνει σε μικρότερο επίπεδο, ανάμεσα σε όσους συμμετέχουν στις συναλλαγές. Ένας βασικός παράγοντας σε αυτό είναι η ασύμμετρη πληροφόρηση – δηλαδή όταν πωλητές, αγοραστές και μεσίτες δεν έχουν όλοι την ίδια πρόσβαση σε σημαντικές πληροφορίες. Σε περιόδους οικονομικής αστάθειας, όπως αυτή της τελευταίας δεκαετίας, αυτό το πρόβλημα γίνεται ακόμη πιο έντονο. Η έλλειψη σωστής πληροφόρησης οδηγεί σε λάθος εκτιμήσεις για τις τιμές, χαμηλότερη εμπιστοσύνη και προβλήματα στην αγορά. Το επόμενο κεφάλαιο εξετάζει αυτό το φαινόμενο και δείχνει πώς επηρεάζει τις τιμές και τη λειτουργία της αγοράς ακινήτων.

Κεφάλαιο 5. Ασύμμετρη Πληροφόρηση και Τιμολόγηση Ακινήτων.

Στο προηγούμενο κεφάλαιο είδαμε την επίδραση των οικονομικών μεταβολών στην αγορά ακινήτων. Ωστόσο, πέρα από τις μακροοικονομικές μεταβλητές, είναι σημαντικό να εξετάσουμε και τους μικροοικονομικούς παράγοντες, όπως είναι η πληροφόρηση των εμπλεκόμενων στην αγορά.

Ένα ακόμα επίκαιρο ερευνητικό θέμα είναι η επίδραση της υποβάθμισης του περιβάλλοντος στις αγοραίες αξίες κατοικιών τόσο στην περιβαλλοντική όσο και στην αστική οικονομία. Οικονομικά υποδείγματα αποτίμησης, όπως αυτό του Rosen (1974), έχουν προσφέρει τη βάση για την αποτύπωση της επίδρασης ποιοτικών χαρακτηριστικών, όπως είναι η αυτή της εγγύτητας σε χώρους ταφής αποβλήτων, στις συναλλακτικές τιμές των ακινήτων. Πλήθος μελετών έχουν δείξει ότι η παρουσία τέτοιων περιβαλλοντικών δυσμενείων επιφέρει υποτίμηση της αξίας της γης και της κατοικίας. (Jauregui, Andres, 2006) Ωστόσο, το πόσο έντονη θα είναι αυτή η επίδραση φαίνεται να εξαρτάται ουσιαστικά από την πληροφόρηση των συμμετεχόντων στην αγορά.

Η παρούσα ενότητα εξετάζει έναν παράγοντα που έχει μέχρι σήμερα παραμεληθεί στη σχετική βιβλιογραφία και δεν είναι άλλος από τον ρόλο των μεσιτών των ακινήτων και η επιρροή που ασκούν αυτοί στις διαπραγματεύσεις των τιμών σε περιοχές με περιβαλλοντικά προβλήματα. Το επίκεντρο γίνεται η ασυμμετρία της πληροφόρησης

και ο τρόπος με τον οποίο επηρεάζονται οι ισορροπίες της διαπραγμάτευσης μεταξύ των αγοραστών, των πωλητών και των επαγγελματιών διαμεσολαβητών(μεσίτες).

5.1 Σχετικό Θεωρητικό Υπόβαθρο.

Η μελέτη της αγοράς ακινήτων με τη χρήση του υποδείγματος των ηδονικών τιμών (hedonic pricing model) έχει αποδείξει ότι τα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου, όπως η εγγύτητα σε ρυπογόνες δραστηριότητες ή άλλες αρνητικές εξωτερικότητες, επηρεάζουν την τιμή του. Οι έρευνες του Rosen (1974) και των Hite, Kohlhasse και Reichert (2001) δείχνουν ότι ακαθαρσίες ή άλλες περιβαλλοντικές μολύνσεις, όπως το πόσο κοντά είναι το ακίνητο σε χώρους ταφής αποβλήτων, έχουν τη “δύναμη” να προκαλέσουν μείωση των τιμών των ακινήτων, δεδομένου ότι οι αγοραστές δεν επιθυμούν να ζουν κοντά σε αυτούς τους χώρους.

Αυτό που δεν είναι πάντα σαφές από τις κλασικές έρευνες είναι ο τρόπος με τον οποίο η ασύμμετρη πληροφόρηση μπορεί να κάνει την επίδραση αυτών των αρνητικών χαρακτηριστικών πιο έντονη. Σε περιόδους οικονομικής αστάθειας, όπως αυτή που παρατηρήθηκε στην κρίση του 2008, οι πληροφορίες που έχουν οι αγοραστές και οι πωλητές για την ποιότητα της γειτονιάς ή για τις μακροοικονομικές συνθήκες ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή λανθασμένες, με αποτέλεσμα οι αγοραστές να πληρώνουν υπερβολικές τιμές ή οι πωλητές να μη μπορούν να εκμεταλλευτούν πλήρως την αξία του ακινήτου τους.

Η έλλειψη πληροφόρησης για τα χαρακτηριστικά ενός ακινήτου μπορεί επίσης να επηρεάσει τη διαδικασία διαπραγμάτευσης, καθώς οι αγοραστές δεν είναι σε θέση να αξιολογήσουν πλήρως τη πραγματική αξία του ακινήτου. Οι μεσίτες διαδραματίζουν καθοριστικό ρόλο σε αυτό το πλαίσιο, επηρεάζοντας τη διαδικασία αγοράς και πώλησης με την πληροφορία που παρέχουν στους πελάτες τους.

5.2. Ο Ρόλος της Πληροφόρησης και των Μεσιτών.

Η πληροφόρηση παίζει πολύ σημαντικό ρόλο στις αγοραπωλησίες ακινήτων, ειδικά όταν υπάρχουν κρυφοί παράγοντες που επηρεάζουν αρνητικά την αξία ενός σπιτιού, όπως για παράδειγμα η ύπαρξη μιας χωματερής ή άλλων περιβαλλοντικών κινδύνων

κοντά στο ακίνητο. Όταν ο αγοραστής γνωρίζει για τις αρνητικές για εκείνον λεπτομέρειες, μπορεί να ζητήσει χαμηλότερη τιμή και να διαπραγματευτεί πιο έντονα, ώστε να αγοράσει το ακίνητο σε καλύτερη τιμή.

Από την άλλη, οι μεσίτες, που συχνά εκπροσωπούν τα συμφέροντα των πωλητών, προσπαθούν να μην αποκαλύπτουν εύκολα τέτοιες πληροφορίες ή να τις παρουσιάζουν ως λιγότερο σημαντικές. Ο λόγος είναι ότι η αμοιβή τους συνδέεται άμεσα με την τελική τιμή πώλησης του κάθε ακινήτου. Όσο πιο υψηλή είναι η τιμή, τόσο περισσότερο κερδίζουν. Έτσι, πολλές φορές έχουν συμφέρον να παρουσιάσουν το ακίνητο με όσο το δυνατόν πιο θετικό τρόπο, ώστε να πειστεί ο αγοραστής και να μην προσπαθήσει να ρίξει την τιμή.

Έρευνες που έχουν γίνει σε διάφορες χώρες (όπως αυτές των Jud, Yinger, Yavas, αλλά και των Pollakowski, Garmaise & Moskowitz) δείχνουν ότι όταν υπάρχει μεσίτης στη διαδικασία πώλησης, η τελική τιμή μπορεί πράγματι να είναι υψηλότερη. Ωστόσο, αυτό δεν σημαίνει απαραίτητα ότι ο πωλητής επωφελείται πάντα, καθώς η αύξηση της τιμής μπορεί να μην είναι μεγαλύτερη από το ποσοστό που καταλήγει στον μεσίτη ως προμήθεια.

Ένα άλλο σημαντικό στοιχείο είναι ότι πολλοί αγοραστές, ειδικά όσοι δεν γνωρίζουν καλά την περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο όπως αυτοί που έρχονται από άλλες πόλεις ή περιοχές έχουν λιγότερη πρόσβαση σε πληροφορίες. Αυτό σημαίνει ότι οι συγκεκριμένοι άνθρωποι είναι σε δυσμενέστερη θέση όσον αφορά την διαπραγμάτευση και μπορεί να καταλήξουν να πληρώσουν περισσότερο απ' ό,τι πραγματικά αξίζει το ακίνητο. Αντίθετα, οι πωλητές, ή οι τοπικοί μεσίτες που γνωρίζουν την περιοχή καλά, έχουν το πλεονέκτημα της πληροφόρησης και μπορούν να καθοδηγήσουν τις διαπραγματεύσεις προς όφελός τους.

Η ασύμμετρη πληροφόρηση, δηλαδή η κατάσταση όπου ο ένας έχει περισσότερες ή καλύτερες πληροφορίες από τον άλλον, δημιουργεί ανισορροπίες στην αγορά. Στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων, αυτό μπορεί να οδηγήσει σε τιμές που δεν αντανακλούν πραγματικά την αξία του ακινήτου, μειώνοντας την αποδοτικότητα της αγοράς με αποτέλεσμα να βγαίνει κερδισμένο, συνήθως, μόνο το ένα από τα δύο μέλη στην αγοραπωλησία.

Οι μεσίτες λοιπόν, αν και θεωρητικά θα έπρεπε να εμφανίζονται ως ουδέτεροι διαμεσολαβητές, στην πράξη πολλές φορές λειτουργούν προς όφελος του πωλητή, προσπαθώντας να πετύχουν όσο το δυνατόν υψηλότερη τιμή. Αυτό είναι φυσικό, αφού όσο μεγαλύτερη είναι η τιμή πώλησης, τόσο μεγαλύτερο είναι και το ποσό της

προμήθειας που θα λάβουν. Για τον λόγο αυτό, ο ρόλος τους στην αγορά ακινήτων πρέπει να εξετάζεται προσεκτικά, ειδικά όταν μελετάμε πώς διαμορφώνονται οι τιμές και ποιοι παράγοντες τις επηρεάζουν.

5.3. Θεωρητικό Πλαίσιο Ετερογενούς Τιμολόγησης στην Αγορά Ακινήτων.

Ακολουθώντας τη μεθοδολογική προσέγγιση του Rosen (1974), μπορούμε να διαμορφώσουμε ένα θεωρητικό πλαίσιο για το πώς καθορίζονται οι τιμές των κατοικιών, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά τους, το περιβάλλον στο οποίο βρίσκονται και τον βαθμό πληροφόρησης των συμμετεχόντων στην αγορά.

Αρχικά θα το αναλύσουμε από τη πλευρά του αγοραστή. Κάθε αγοραστής, για παράδειγμα ένα νοικοκυριό, προσπαθεί να επιλέξει την κατοικία που του προσφέρει τη μεγαλύτερη δυνατή ικανοποίηση (χρησιμότητα), βάσει του διαθέσιμου εισοδήματός του. Η απόφαση αγοράς εξαρτάται από τα παρακάτω τρία βασικά στοιχεία:

- Z: Τα ποιοτικά χαρακτηριστικά του ακινήτου (μέγεθος, ηλικία, αριθμός δωματίων, θέα, ποιότητα κατασκευής κ.ά.).
- D: Η περιβαλλοντική ποιότητα, που εκφράζεται κυρίως με την απόσταση του ακινήτου από κάποια υποβαθμισμένη περιοχή, όπως μια χωματερή.
- X: Άλλα αγαθά που καταναλώνει το νοικοκυριό, πέραν της κατοικίας, τα οποία υποθέτουμε ότι έχουν σταθερή τιμή (για παράδειγμα, τρόφιμα, ρούχα, υπηρεσίες).

Η συνολική ικανοποίηση του νοικοκυριού εξαρτάται επίσης από:

- δ: Τα προσωπικά χαρακτηριστικά του αγοραστή (π.χ. ηλικία, εκπαίδευση, οικογενειακή κατάσταση, στάσεις απέναντι στο περιβάλλον),
- Θ: Το επίπεδο ενημέρωσης που έχει σχετικά με την ύπαρξη της χωματερής ή άλλων περιβαλλοντικών κινδύνων.

Έτσι, ο αγοραστής προσπαθεί να μεγιστοποιήσει τη χρησιμότητά του (ικανοποίηση), με βάση την παρακάτω εξίσωση:

$$\max U = u(Z, D, X ; \delta, \Theta)$$

υπό τον περιορισμό:

$$Y = P(Z, D) + X$$

Όπου:

- U είναι η χρησιμότητα του νοικοκυριού,
- Y είναι το συνολικό του εισόδημα,
- $P(Z, D)$ είναι η τιμή του ακινήτου, που εξαρτάται από τα χαρακτηριστικά Z και την απόσταση D .

Από την άλλη πλευρά, οι πωλητές θέλουν να βγάλουν όσο το δυνατόν περισσότερο κέρδος από την πώληση του ακινήτου τους. Αυτό σημαίνει ότι προσπαθούν να το πουλήσουν σε όσο πιο υψηλή τιμή μπορούν, αφού πρώτα καλύψουν τα έξοδα που είχαν όπως για την κατασκευή, τη συντήρηση ή για να το προωθήσουν στην αγορά..

Η λειτουργία κέρδους για τον πωλητή έχει τη μορφή:

$$\max \Pi = P(Z, D) - C(Z, D, X; \gamma, \Omega)$$

Όπου:

- Π είναι το κέρδος του πωλητή,
- $C(Z, D, X; \gamma, \Omega)$ είναι το κόστος πώλησης ή διάθεσης του ακινήτου,
- γ είναι τα χαρακτηριστικά του πωλητή (π.χ. εμπειρία, στόχοι, οικονομική κατάσταση),
- Ω είναι ο βαθμός ενημέρωσης του πωλητή για τις συνθήκες της περιοχής (όπως η ύπαρξη της χωματερής).

Εν τέλει, η τελική τιμή στην αγορά προκύπτει από την "ισορροπία" ανάμεσα στις προτιμήσεις των αγοραστών και τις απαιτήσεις των πωλητών. Πιο συγκεκριμένα, εκεί που η προθυμία του αγοραστή να πληρώσει για ένα ακίνητο με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά συναντά την ελάχιστη αποδεκτή τιμή από την πλευρά του πωλητή. Αυτό, θα είναι και το σημείο ισορροπίας.

Όταν εξετάζουμε, για παράδειγμα, την επίδραση μιας χωματερής στις τιμές, μπορούμε να θεωρήσουμε ότι:

- Όσο πιο κοντά βρίσκεται το ακίνητο στη χωματερή, τόσο μικρότερη είναι η προθυμία του αγοραστή να πληρώσει υψηλή τιμή λόγω της υποβάθμισης της ποιότητας ζωής.
- Αντίστοιχα, οι πωλητές σε αυτές τις περιοχές ίσως χρειαστεί να ρίξουν τις τιμές, για να προσελκύσουν αγοραστές.

Έτσι, όταν ένα ακίνητο βρίσκεται κοντά σε μια χωματερή ή σε κάτι που κάνει τη γειτονιά λιγότερο ευχάριστη, τότε η τιμή του πέφτει. Όσο πιο μακριά είναι από τέτοια σημεία, τόσο πιο ακριβό γίνεται.

Συμπεράσματα

Αυτό το θεωρητικό μοντέλο μας βοηθά να καταλάβουμε πώς καθορίζονται οι τιμές των ακινήτων όχι μόνο με βάση τα βασικά χαρακτηριστικά τους όπως το μέγεθος, η ποιότητα κατασκευής ή οι παροχές αλλά και με βάση το πού βρίσκονται, καθώς και το πόσα γνωρίζουν οι αγοραστές και οι πωλητές για την περιοχή.

Όταν η πληροφόρηση είναι άνιση δημιουργούνται προβλήματα. Για παράδειγμα, αν ο αγοραστής δεν ξέρει ότι κοντά στο σπίτι υπάρχει περιβαλλοντικός κίνδυνος ή υψηλή εγκληματικότητα, μπορεί να πληρώσει παραπάνω απ' όσο αξίζει στην πραγματικότητα. Αντίστοιχα, ο πωλητής μπορεί να κερδίσει άδικα ή να χάσει χρήματα αν δεν γνωρίζει καλά την αξία του ακινήτου του.

Το ίδιο μοντέλο μπορεί να προσαρμοστεί και σε άλλες περιπτώσεις, όπως όταν υπάρχει αυξημένη κυκλοφορία στην περιοχή, κίνδυνος πλημμύρας, έλλειψη δημόσιων υποδομών ή άλλα προβλήματα που δεν είναι άμεσα ορατά αλλά επηρεάζουν την αξία του ακινήτου.

Κεφάλαιο 6. Ερωτηματολόγιο.

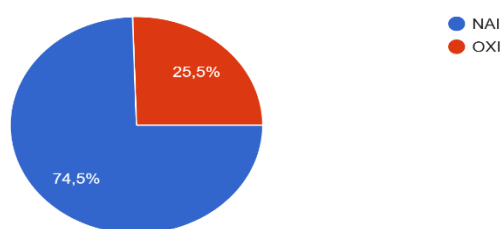
Η απόφαση να δημιουργηθεί ερωτηματολόγιο για τη μελέτη των ηδονικών τιμών των ακινήτων βασίστηκε στην ανάγκη συλλογής δεδομένων που να αντανακλούν άμεσα τις απόψεις και προτιμήσεις των ατόμων σχετικά με την αγορά κατοικίας. Οι ηδονικές τιμές προκύπτουν ως συνάρτηση συγκεκριμένων ποιοτικών και ποσοτικών γνωρισμάτων, όπως η τοποθεσία, το εμβαδόν, η ενεργειακή απόδοση και η προσβασιμότητα, τα οποία συχνά δεν καταγράφονται επαρκώς από τα επίσημα στατιστικά στοιχεία ή δεν αποτυπώνουν πλήρως τις πραγματικές προτιμήσεις και στάσεις των αγοραστών.

Το ερωτηματολόγιο διανεμήθηκε διαδικτυακά σε φοιτητές από διάφορα πανεπιστημιακά τμήματα, καθώς και σε εργαζομένους στον τραπεζικό τομέα, με στόχο τη συλλογή απόψεων από άτομα με διαφορετικό υπόβαθρο και εμπειρία στην αγορά ακινήτων. Έτσι, στόχος ήταν να μαζευτούν απαντήσεις από διαφορετικά άτομα, ώστε να έχουμε μία πιο πλήρη εικόνα για τις διαφορετικές προτιμήσεις και τους παράγοντες που επηρεάζουν τις επιλογές τους.

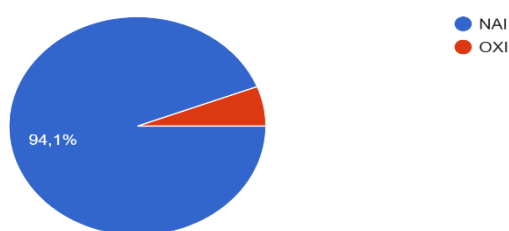
Η παρούσα έρευνα βασίζεται σε 102 απαντήσεις και αποσκοπεί στην ανάδειξη των παραγόντων που επηρεάζουν την αγοραστική απόφαση για κατοικία, εστιάζοντας ειδικότερα στις παραμέτρους που διαμορφώνουν την ηδονική αξία ενός ακινήτου. Τα αποτελέσματα δείχνουν σαφείς τάσεις όσον αφορά τις προτιμήσεις των αγοραστών, τόσο σε σχέση με την τοποθεσία όσο και με τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των ακινήτων.

Οι συμμετέχοντες, όπως φαίνεται και στα παρακάτω διαγράμματα, δείχνουν έντονη ευαισθησία σε ζητήματα περιβαλλοντικής ποιότητας. Συγκεκριμένα, το 94,1% θα απέρριπτε ακίνητο κοντά σε πηγή ρύπανσης όπως εργοστάσιο, ενώ το 96,1% θα επηρεαζόταν αρνητικά από γειτνίαση με χώρο ταφής απορριμμάτων. Το 78,4% δεν θα προχωρούσε σε αγορά κατοικίας κοντά σε βιομηχανική ζώνη, ακόμα και αν η τιμή ήταν δελεαστική, και το 74,5% αποφεύγει περιοχές με περιβαλλοντική υποβάθμιση.

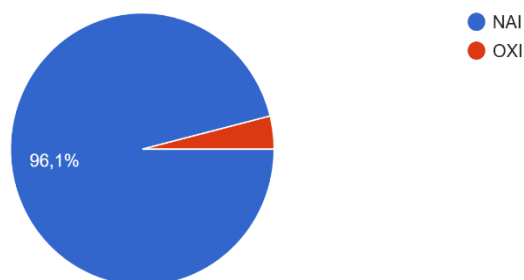
Θα σας επηρέαζε αρνητικά η χωροθέτηση μιας κατοικίας εντός περιοχής περιβαλλοντικά υποβαθμισμένης;
102 απαντήσεις



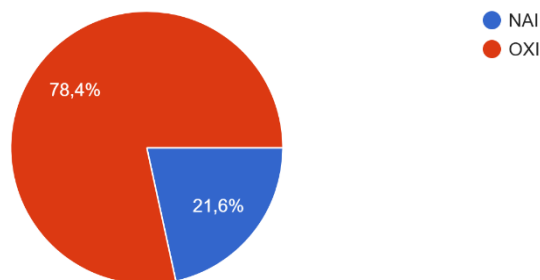
Αν το ακίνητο βρισκόταν κοντά σε πηγή ατμοσφαιρικής ρύπανσης(π.χ. εργοστάσιο) θα το απορρίπτατε;
102 απαντήσεις



Αν γνωρίζατε ότι κοντά στο ακίνητο υπάρχει χώρος ταφής απορριμμάτων, θα επηρέαζε την άποψή σας;
102 απαντήσεις



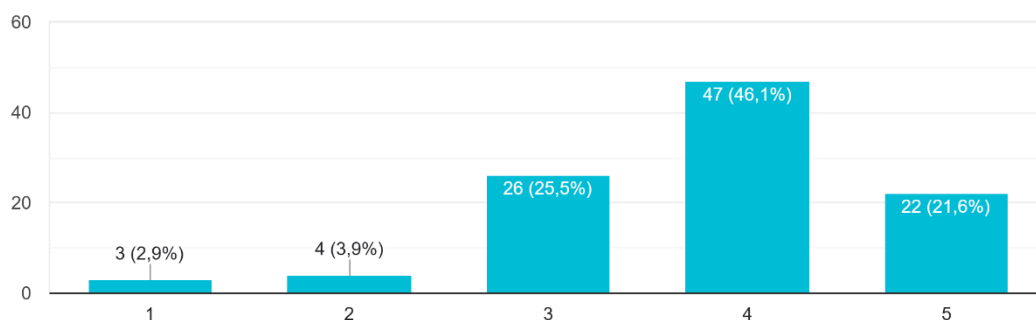
Θα ήσασταν διατεθειμένοι να προχωρήσετε σε αγορά ακινήτου κοντά σε βιομηχανική ζώνη αν η τιμή του ήταν χαμηλότερη;
102 απαντήσεις



Σύμφωνα με το παρακάτω γράφημα, το 67,7% των ατόμων που έλαβαν μέρος στο ερωτηματολόγιο, επιλέγει με 4 ή 5(πάρα πολύ) την περιβαλλοντική εικόνα της περιοχής ως καθοριστικό παράγοντα στην απόφασή για την αγορά του ακινήτου. Τα στοιχεία αυτά υποδεικνύουν ότι η ποιότητα του αέρα, η απουσία της ρύπανσης και το ήρεμο περιβάλλον επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό την αντίληψη των ανθρώπων για την αξία του ακινήτου.

Πόσο καθοριστική είναι η συνολική περιβαλλοντική εικόνα της περιοχής για εσάς;

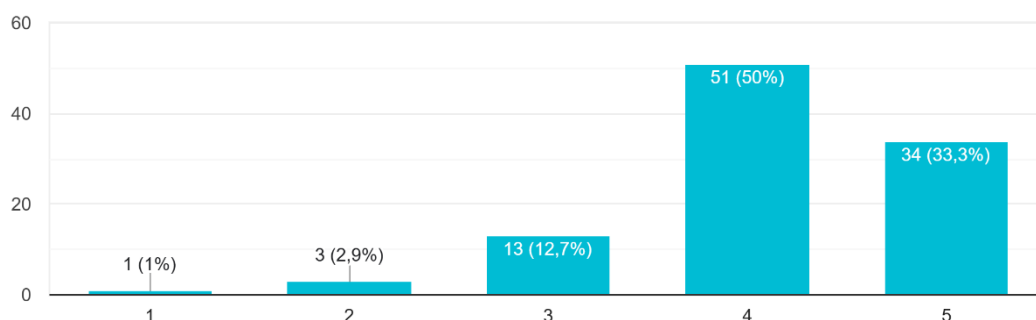
102 απαντήσεις



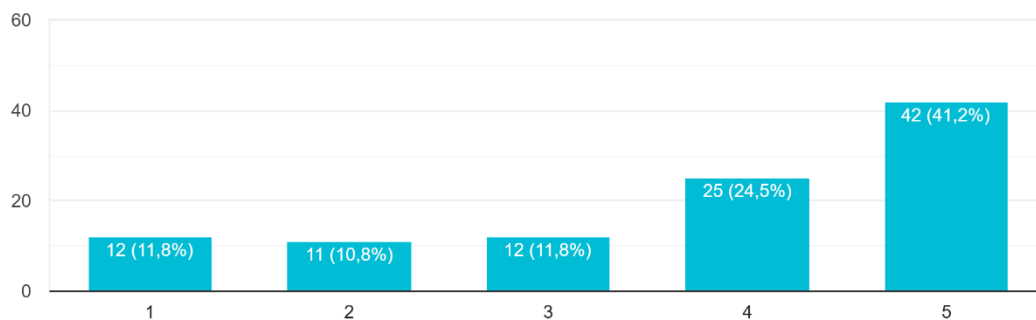
Από την άλλη, η πρόσβαση στα μέσα μεταφοράς και η ύπαρξη υποδομών κρίνονται ιδιαίτερα σημαντικά για τους πολίτες. Από τα άτομα που απάντησαν το 83,3% θεωρούν την ύπαρξη υποδομών, όπως τα super market, τις τράπεζες και τα φαρμακεία, ως πολύ σημαντική ή σημαντική. Το 65,7% δίνει μεγάλη έμφαση στην εγγύτητα στα μέσα μαζικής μεταφοράς, ενώ το 73,5% επιθυμεί ύπαρξη πεζοδρομίων και διαδρομών περιπάτου στην ευρύτερη περιοχή. Αναφορά έγινε και στην ύπαρξη ποδηλατοδρόμου, με το ποσοστό των 73,5% να μην τη θεωρεί σημαντικό πλεονέκτημα. Τέλος, η προσβασιμότητα σε σχολεία (68,7%), σε πανεπιστήμια με ποσοστό 35,3% και σε πολιτιστικούς χώρους (52%) ενισχύουν την ελκυστικότητα του ακινήτου.

Η ύπαρξη υποδομών (π.χ. τράπεζες, super market, φαρμακεία) κοντά στο ακίνητο είναι σημαντική για εσάς;

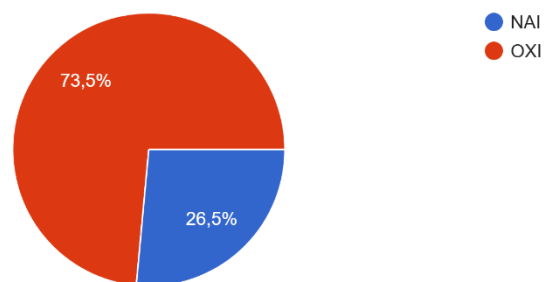
102 απαντήσεις



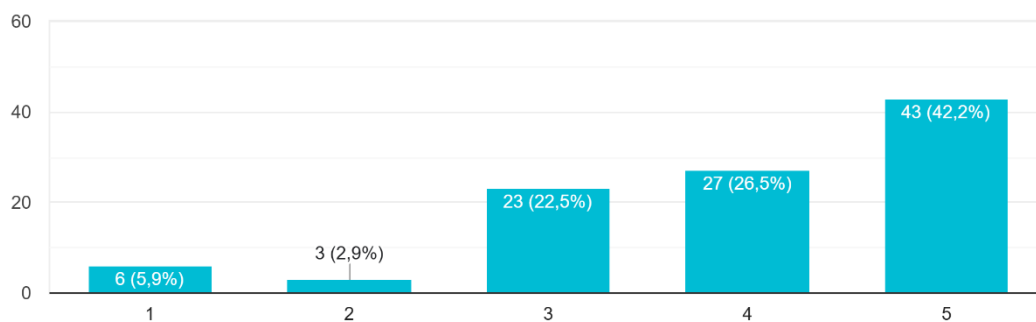
Πόσο σημαντική είναι για εσάς η απόσταση του ακινήτου από στάση μετρό ή λεωφορείου;
102 απαντήσεις



Η ύπαρξη ποδηλατοδρόμου κοντά στην κατοικία είναι για εσάς σημαντική;
102 απαντήσεις

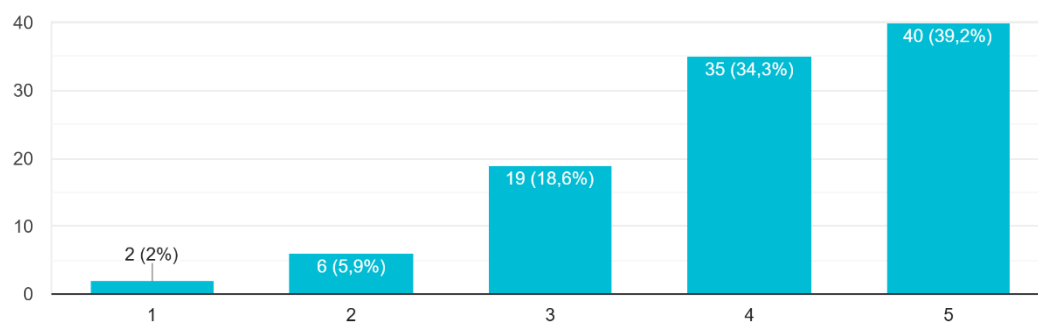


Πόσο σημαντική θεωρείτε την εγγύτητα σε δημόσιο σχολείο.
102 απαντήσεις



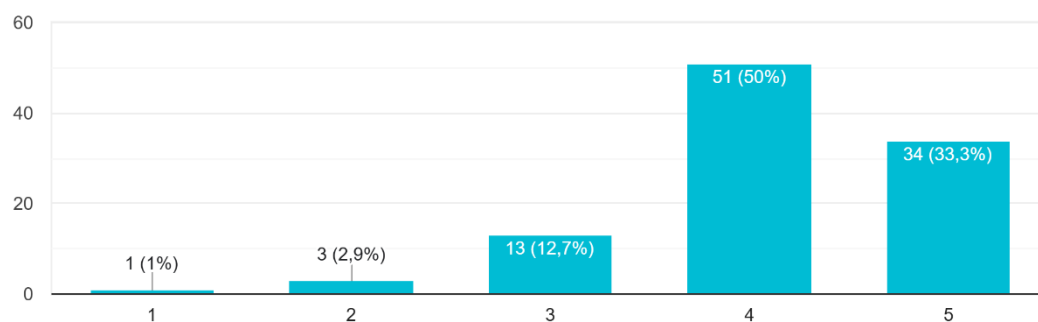
Πόσο σημαντική θεωρείτε την ύπαρξη πεζοδρομίων και ασφαλών διαδρομών περιπάτου γύρω από ένα ακίνητο;

102 απαντήσεις



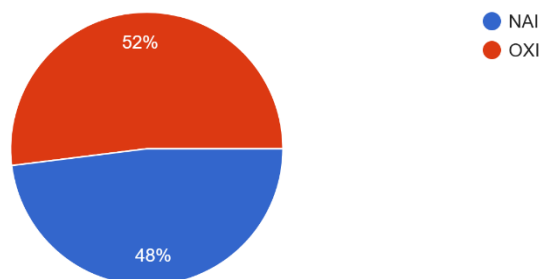
Η ύπαρξη υποδομών (π.χ. τράπεζες, super market, φαρμακεία) κοντά στο ακίνητο είναι σημαντική για εσάς;

102 απαντήσεις

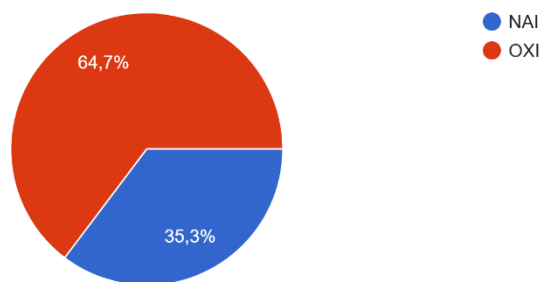


Επηρεάζει θετικά την επιλογή σας η ύπαρξη δημόσιων πολιτιστικών χώρων, όπως μουσεία ή βιβλιοθήκες, κοντά στην κατοικία;

102 απαντήσεις

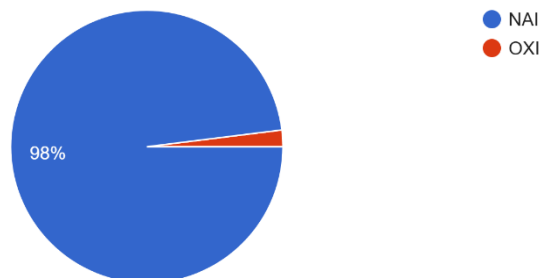


Αν υπήρχε πανεπιστήμιο κοντά, θα σας ενδιέφερε περισσότερο το ακίνητο;
102 απαντήσεις

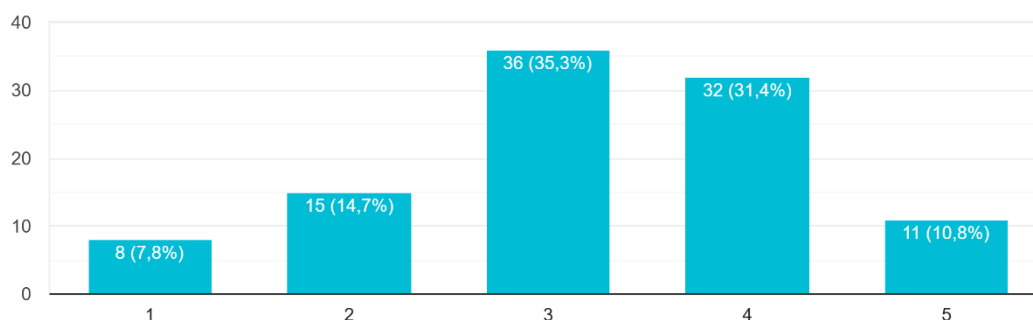


Το αίσθημα ασφάλειας αποτέλεσε σημαντικό κριτήριο για τους ερωτηθέντες. Πιο συγκεκριμένα το 98% δεν θα αγόραζε κατοικία σε περιοχή με αυξημένη εγκληματικότητα, ενώ το 77,5% θεωρεί σημαντική την ύπαρξη αστυνομικού τμήματος κοντά στην κατοικία. Από την άλλη μεριά, μόνο το 29,4% δηλώνει ότι δεν λαμβάνει υπόψη του την κοινωνική σύνθεση της περιοχής, όπως είναι η ομοιογένεια.

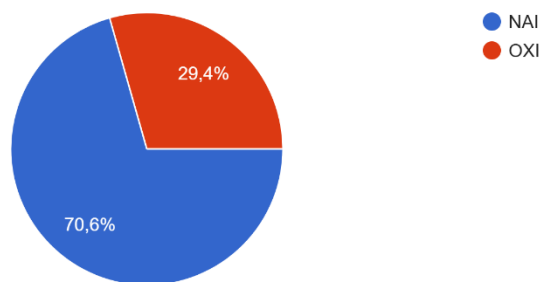
Αν η περιοχή του ακινήτου χαρακτηρίζεται από συχνά φαινόμενα εγκληματικότητας, θα το απορρίπτατε;
102 απαντήσεις



Πόσο σημαντικό είναι να υπάρχει αστυνομικό τμήμα κοντά στην κατοικία;
102 απαντήσεις

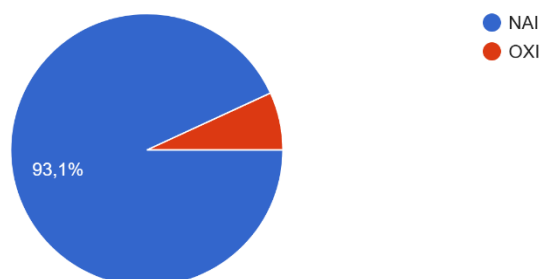


Η κοινωνική σύνθεση της περιοχής (ομοιογένεια, ποικιλία, κλπ.) επηρεάζει την απόφασή σας;
102 απαντήσεις

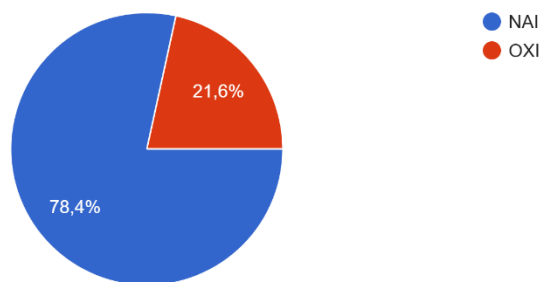


Ένα ακόμα χαρακτηριστικό είναι η ποιότητα κατασκευής και η τεχνική επάρκεια του ακινήτου που φαίνεται να υπερισχύουν της απλής αισθητικής. Το 93,1% θεωρεί την ποιότητα κατασκευής (όπως η μόνωση και τα κατασκευαστικά υλικά) πολύ σημαντική. Το 78,4% φαίνεται να ενδιαφέρεται ιδιαίτερα για την ύπαρξη ενεργειακής πιστοποίησης. Επιπλέον, είναι σημαντικό να αναφερθεί πως το 84,3% επηρεάζεται από το έτος κατασκευής του ακινήτου ωστόσο μόνο το 42,2% θα απέρριπτε τα ακίνητα που βρίσκονται σε παλαιά κτίρια, ακόμα και αν έχουν ανακαινιστεί. Τέλος, μόνο το 24,5% φαίνεται να μην επηρεάζεται θετικά(ή όχι) από το μοντέρνο αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Σημαντικά επίσης κριτήρια είναι η ύπαρξη ανελκυστήρα, η ηχομόνωση και η ύπαρξη βοηθητικών χώρων όπως αποθήκη και χώρος στάθμευση αφού το 72,5% δεν θα προχωρούσε στην αγορά του ακινήτου χωρίς τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά ακόμα και αν η τιμή του ήταν πιο χαμηλή.

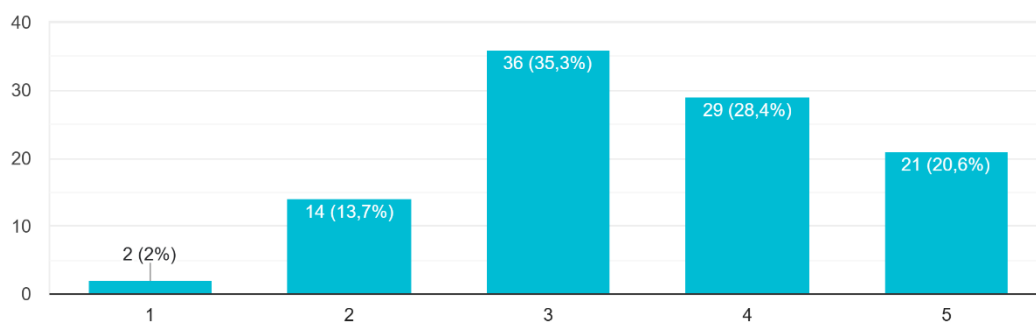
Η ποιότητα κατασκευής (θερμομόνωση, υλικά, μόνωση) είναι σημαντική για εσάς;
102 απαντήσεις



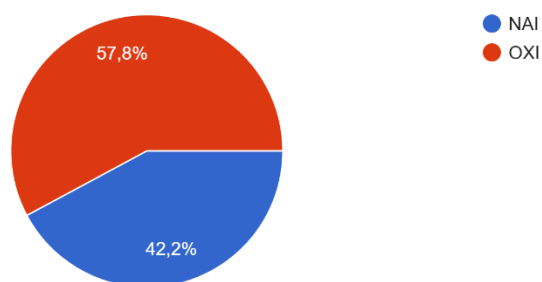
Αν το ακίνητο είχε ενεργειακή πιστοποίηση, θα σας ενδιέφερε περισσότερο;
102 απαντήσεις



Πόσο σας επηρεάζει το έτος κατασκευής του ακινήτου;
102 απαντήσεις

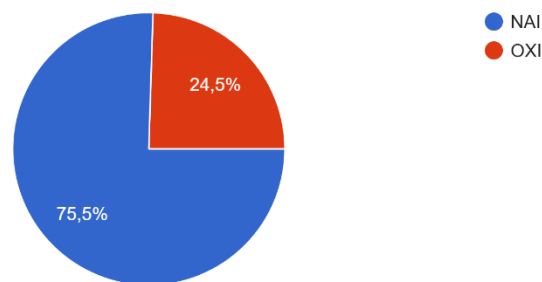


Θα απορρίπτατε ακίνητο σε παλαιό κτίριο ανεξαρτήτως ανακαίνισης;
102 απαντήσεις



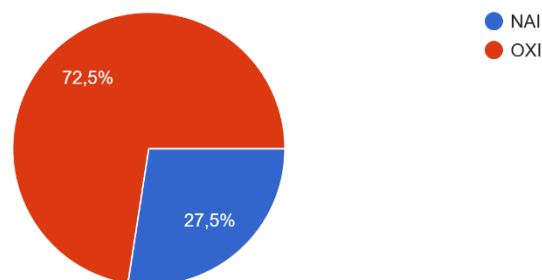
Αν το ακίνητο είχε μοντέρνο σχεδιασμό, θα το προτιμούσατε;

102 απαντήσεις



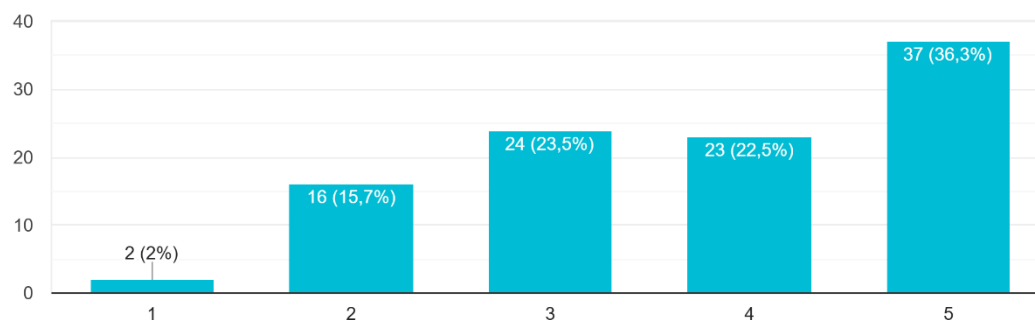
Θα προχωρούσατε στην αγορά ακινήτου χωρίς βασικές τεχνικές παροχές όπως θέρμανση ή ασανσέρ αν το βρίσκατε σε πιο ευνοϊκή τιμή;

102 απαντήσεις



Πόσο επηρεάζει η ύπαρξη αποθηκευτικού χώρου ή πάρκινγκ την απόφασή σας;

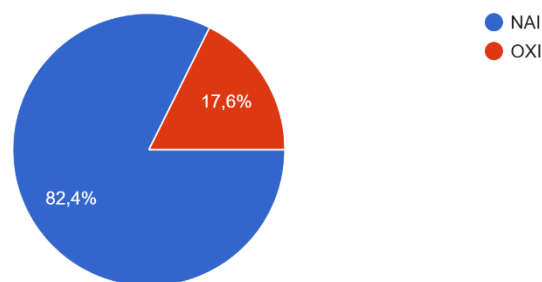
102 απαντήσεις



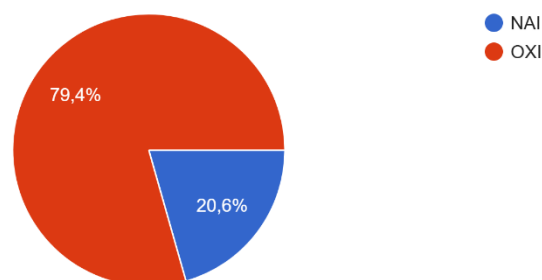
Αν και η χαμηλή τιμή μπορεί να προσελκύσει αρχικά το ενδιαφέρον των αγοραστών, δεν φαίνεται να υπερισχύει της συνολικής ποιότητας ζωής που προσφέρει το ακίνητο. Το 82,4% των συμμετεχόντων δήλωσε ότι θα αγόραζε ακίνητο με λιγότερα τετραγωνικά μόνο και μόνο για να βρεθεί σε πιο προνομιακή τοποθεσία. Αντίστοιχα,

το 79,4% δεν θα επέλεγε ακίνητο σε περιοχή υψηλής ζήτησης εάν δεν πληροί τα προσωπικά του κριτήρια. Επιπλέον, το 59,8% δηλώνει ενδιαφέρον στην αγορά σπιτιού σε μια περιοχή που στο μέλλον αναμένεται να αυξηθεί η αξία της. Αυτό δείχνει ότι πολλοί σκέφτονται πιο μακροπρόθεσμα και στρατηγικά. Θέλουν δηλαδή η αγορά του σπιτιού τους να είναι ταυτόχρονα και μια επένδυση, που με τον καιρό μπορεί να τους επιφέρει και οικονομικό όφελος. Με άλλα λόγια, δεν τους ενδιαφέρει μόνο η σημερινή κατάσταση της περιοχής, αλλά και το τι προοπτικές θα έχει στο μέλλον.

Θα επιλέγατε ακίνητο με λιγότερα τετραγωνικά αν ήταν σε καλύτερη τοποθεσία βάσει της προσφερόμενης ποιότητας ζωής;
102 απαντήσεις

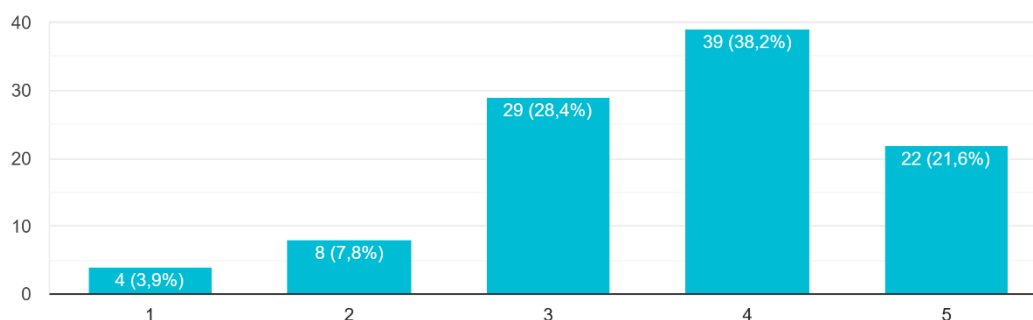


Θα αγοράζατε πιο εύκολα ακίνητο σε περιοχή με υψηλή ζήτηση ακόμα κι αν δεν πληρούσε όλα τα προσωπικά σας κριτήρια
102 απαντήσεις



Πόσο θα σας ενδιέφερε ένα ακίνητο αν βρισκόταν σε περιοχή που αναμένεται να αυξήσει την αξία της τα επόμενα χρόνια;

102 απαντήσεις

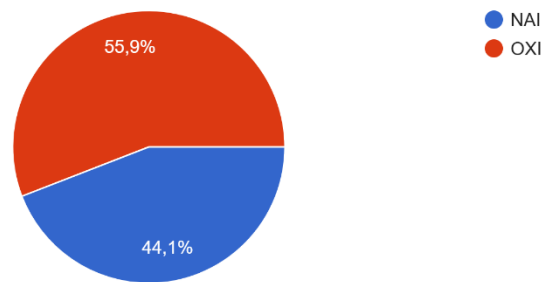


Συμπερασματικά, η ανάλυση αποτυπώνει καθαρά πως η αγοραστική συμπεριφορά προσανατολίζεται σε κατοικίες που προσφέρουν ποιότητα ζωής, ασφάλεια, περιβαλλοντική υγεία, εύκολη πρόσβαση και τεχνική αρτιότητα. Οι ηδονικές τιμές των ακινήτων διαμορφώνονται περισσότερο από συνδυασμούς χωρικών, κοινωνικών και λειτουργικών παραγόντων και λιγότερο από μεμονωμένα ποσοτικά ή αισθητικά στοιχεία.

Μέρος Β΄: Η Περίπτωση του Airbnb.

Ένα ακόμα στοιχείο που αναδείχθηκε από το ερωτηματολόγιο του προηγούμενου μέρους και χρήζει ιδιαίτερης προσοχής, αφορά τη στάση του κοινού απέναντι στην εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb. Συγκεκριμένα, στην ερώτηση «Αν υπήρχαν πολλές κατοικίες Airbnb στην περιοχή, θα σας επηρέαζε αρνητικά;», το 44,1% των ερωτηθέντων απάντησε θετικά, δηλώνοντας ότι η ύπαρξη μεγάλου αριθμού τέτοιων καταλυμάτων θα επηρέαζε αρνητικά την απόφασή τους για αγορά ακινήτου στην περιοχή. Το εύρημα αυτό φανερώνει ότι, πέρα από τις καθιερωμένες παραμέτρους που επηρεάζουν τις ηδονικές τιμές, όπως η περιβαλλοντική ποιότητα, η προσβασιμότητα, οι υποδομές και η ασφάλεια, η κοινωνική σύνθεση και οι μεταβολές στη χρήση του ακινήτου αποτελούν εξίσου σημαντικούς παράγοντες διαμόρφωσης της αξίας.

Αν υπήρχαν πολλές κατοικίες Airbnb στην περιοχή, θα σας επηρέαζε αρνητικά;
102 απαντήσεις



Η αντίληψη αυτή εκφράζει μια γενικότερη κοινωνική και αστική ανησυχία για το πώς η εξάπλωση του Airbnb έχει αλλάξει τον χαρακτήρα των γειτονιών. Η πλειοψηφία των συμμετεχόντων του ερωτηματολογίου φαίνεται να αναγνωρίζουν ότι η μαζική παρουσία τέτοιων καταλυμάτων συνδέεται με αυξημένες τιμές, περιορισμό της διαθεσιμότητας για μακροχρόνια κατοίκηση και πιθανή υποβάθμιση της ποιότητας ζωής. Η διαπίστωση αυτή δημιουργεί ένα εύλογο σημείο μετάβασης στο δεύτερο μέρος της εργασίας, το οποίο εστιάζει στην ανάλυση του φαινομένου Airbnb και στον τρόπο με τον οποίο αυτό επηρεάζει τις ηδονικές τιμές στην αγορά ακινήτων, μετασχηματίζει τις τοπικές κοινωνίες και επαναπροσδιορίζει τις επενδυτικές και οικιστικές στρατηγικές στον αστικό χώρο.

Κεφάλαιο 1: Οικονομία διαμοιρασμού.

1.1 Έννοια οικονομίας διαμοιρασμού.

Η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένας τρόπος να χρησιμοποιούμε αντικείμενα και υπηρεσίες χωρίς απαραίτητα να τα κατέχουμε οι ίδιοι. Δηλαδή, δεν χρειάζεται να αγοράσουμε κάτι για να το χρησιμοποιήσουμε, αλλά μπορούμε να το δανειστούμε ή να το μοιραστούμε με άλλους ανθρώπους, για όσο το χρειαζόμαστε. Αυτό μας βοηθά να εξοικονομούμε χρήματα, να αποφεύγουμε τη περιττή σπατάλη και να ζούμε πιο έξυπνα αλλά και πιο οικολογικά. Αυτή η ιδέα άρχισε να γίνεται πιο γνωστή το 2005, αν και προϋπήρχε με απλούστερες μορφές. Από τη δεκαετία του 1990, ιστοσελίδες όπως το eBay και το Craigslist έδιναν τη δυνατότητα σε απλούς ανθρώπους να πωλούν ή να ανταλλάσσουν προϊόντα απευθείας μεταξύ τους, χωρίς την ανάγκη μεσολάβησης

από μεγάλες εταιρείες. Αυτό λέγεται οικονομία μεταξύ ομότιμων (P2P) – δηλαδή από άτομο σε άτομο, έχοντας ως βάση της την ισότητα. Επιπλέον, ένα σημαντικό στοιχείο αυτής της νέας μορφής οικονομίας είναι η εμπιστοσύνη. Η οικονομία εμπιστοσύνης βασίζεται στο ότι οι άνθρωποι συναναστρέφονται καλή τη πίστει, ώστε να μπορούν να μοιραστούν αγαθά και υπηρεσίες με ασφάλεια και αμοιβαίο σεβασμό. Για παράδειγμα, όταν κάποιος νοικιάζει το σπίτι του μέσω του Airbnb, εμπιστεύεται ότι ο επισκέπτης θα το προσέξει, και αντίστοιχα ο επισκέπτης εμπιστεύεται ότι το σπίτι που επέλεξε να νοικιάσει θα είναι όπως ακριβώς περιγράφεται εντός της πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης¹.

1.2. Η Εξάπλωση της Οικονομίας Διαμοιρασμού και τα Οφέλη της.

Από το 2013 και ιδιαίτερα μετά το 2014, η οικονομία διαμοιρασμού διαδόθηκε γρήγορα και μπήκε στην καθημερινότητα πολλών ανθρώπων. Δημιουργήθηκαν νέες εταιρείες βασιζόμενες σε αυτό το μοντέλο, με σκοπό τους να προσφέρουν λύσεις πιο οικονομικές και πιο ευέλικτες. Σύμφωνα με τη μελέτη των Chua, Chiu και Bool (2019), το μοντέλο του Airbnb αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της οικονομίας διαμοιρασμού, καθώς στηρίζεται στη χρήση της τεχνολογίας για την προσφορά προσωρινής διαμονής μέσω εμπιστοσύνης μεταξύ αγνώστων, με έμφαση στην εμπειρία του χρήστη και την ευκολία πρόσβασης.

Παραδείγματα τέτοιων εταιρειών είναι:

- Airbnb, για βραχυχρόνια ενοικίαση σπιτιών ή δωματίων.
- TaskRabbit, για ανάθεση μικρών εργασιών, όπως μετακομίσεις ή επισκευές.
- RelayRides (νυν Turo), για την κοινή χρήση αυτοκινήτων.
- Lyft, για κοινή χρήση διαδρομών με το αυτοκίνητο.

Αυτές οι πλατφόρμες έγιναν γρήγορα γνωστές μέσα από τη διαφήμιση στα μεγαλύτερα μέσα ενημέρωσης, όπως το CNN, το BBC, οι New York Times και το Forbes και εξαπλώθηκαν διεθνώς. Ένας βασικός λόγος για την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού ήταν η οικονομική κρίση του 2008, που ανάγκασε πολλούς ανθρώπους να ψάχνουν όσο το δυνατόν φθηνότερες επιλογές ή/και ένα επιπλέον εισόδημα. Επίσης, καθοριστικό ρόλο έπαιξε η τεχνολογία. Με τη χρήση εφαρμογών στο κινητό ή στο

¹ Missafir Blog. Airbnb Login: What hosts must consider.

διαδίκτυο, έγινε πολύ πιο εύκολη η γνωριμία και η συνεργασία μεταξύ ατόμων που όχι απλά δεν γνωρίζονταν μεταξύ τους αλλά και που μπορεί να ζουν σε τελείως διαφορετικά μέρη. Η οικονομία διαμοιρασμού άλλαξε και τον τρόπο που σκεφτόμαστε ως προς την κατανάλωση. Σήμερα, πολλοί είναι εκείνοι που προτιμούν να έχουν πρόσβαση σε ένα προϊόν αντί να το κατέχουν εξολοκλήρου, καθότι αυτό είναι πιο οικονομικό και πιο φιλικό προς το περιβάλλον. Δεν χρειάζεται, για παράδειγμα, να αγοράσεις ένα εργαλείο που θα το χρησιμοποιήσεις μία φορά – μπορείς να το δανειστείς ή να το νοικιάσεις από κάποιον άλλο. Όπως έγραψε και το περιοδικό *The Economist* το 2013, η οικονομία διαμοιρασμού μπορεί να βοηθήσει στον περιορισμό της υπερκατανάλωσης και της σπατάλης πόρων, προτείνοντας έναν νέο, πιο έξυπνο, πιο συνεργατικό και πιο βιώσιμο τρόπο ζωής.

1.3 Η Οικονομία Διαμοιρασμού και η Εξέλιξή της στη Φιλοξενία.

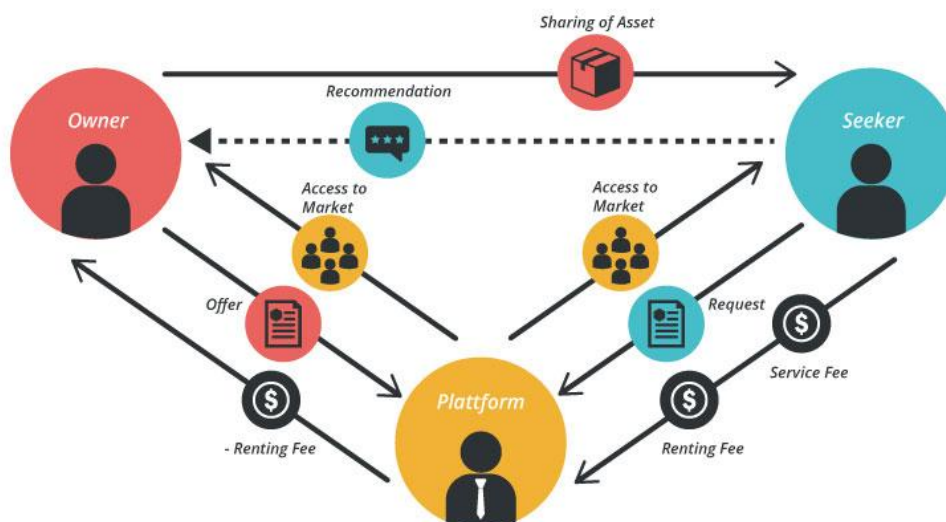
Τα τελευταία χρόνια, παρατηρείται μια βαθιά μεταμόρφωση στον τρόπο που οι άνθρωποι αντιλαμβάνονται την κατανάλωση, την ιδιοκτησία και γενικότερα τη χρήση αγαθών και υπηρεσιών. Η οικονομία διαμοιρασμού, ένα μοντέλο που βασίζεται στην ανταλλαγή, τη χρήση κατά περίπτωση και την αξιοποίηση της τεχνολογίας, έχει συμβάλει σημαντικά σε αυτή τη μετατόπιση. Πλέον, όλο και περισσότεροι πολίτες συνειδητοποιούν ότι η κατοχή αντικειμένων δεν αποτελεί απαραίτητα προϋπόθεση για την απόλαυση των ωφελειών τους. Το να έχει κανείς πρόσβαση σε κάτι όταν το χρειάζεται, χωρίς να το κατέχει, αναγνωρίζεται ως πρακτικότερο, οικονομικότερο και περιβαλλοντικά φιλικότερο. Η αλλαγή αυτής της θεμελιώδους αντίληψης για την ιδιοκτησία συνοδεύεται από μία αυξανόμενη αποδοχή της λογικής του «μοιράζομαι αντί να κατέχω». Η νέα αυτή στάση ζωής φαίνεται να είναι ιδιαίτερα ελκυστική στις νεότερες γενιές, οι οποίες επιδιώκουν μεγαλύτερη ευελιξία, ανεξαρτησία και βιωσιμότητα στον τρόπο που ζουν και καταναλώνουν. Αντί να επενδύουν μεγάλα χρηματικά ποσά για την αγορά προϊόντων ή μέσων που χρησιμοποιούν σποραδικά, όπως είναι τα αυτοκίνητα ή τα εξειδικευμένα εργαλεία, επιλέγουν να τα νοικιάζουν ή να τα μοιράζονται με άλλους χρήστες, μειώνοντας έτσι το οικονομικό και περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα. Η παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 λειτούργησε ως επιταχυντής αυτής της μεταβολής. Σε μια περίοδο που τα εισοδήματα περιορίστηκαν και η οικονομική ανασφάλεια έγινε έντονη, πολλές οικογένειες και

άτομα αναζήτησαν εναλλακτικούς τρόπους κάλυψης των αναγκών τους. Η αξιοποίηση ακινήτων, η κοινή χρήση οχημάτων ή ακόμα και η προσφορά υπηρεσιών μέσω ψηφιακών μέσων έδωσαν λύσεις σε καθημερινά προβλήματα και ταυτόχρονα δημιούργησαν ευκαιρίες συμπληρωματικού εισοδήματος. Έτσι, η οικονομία διαμοιρασμού δεν έγινε μόνο μέσο εξοικονόμησης, αλλά και εργαλείο κοινωνικής και οικονομικής ενδυνάμωσης. Καθοριστικό ρόλο σε αυτή τη μετάβαση διαδραμάτισε η αλματώδης ανάπτυξη της τεχνολογίας. Η ευρεία χρήση του διαδικτύου, η εξάπλωση των «έξυπνων» κινητών τηλεφώνων και η δημιουργία εύχρηστων εφαρμογών και πλατφορμών διευκόλυναν όσο ποτέ άλλοτε τη σύνδεση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης. Οι χρήστες μπορούν πια εύκολα να περιηγηθούν σε διαθέσιμα προϊόντα ή υπηρεσίες, να διαβάσουν αξιολογήσεις από άλλους χρήστες, να συγκρίνουν τιμές, να πραγματοποιήσουν ηλεκτρονικές πληρωμές με ασφάλεια και να έχουν σαφή εικόνα του τι προσφέρεται. Αυτή η διαφάνεια και ευκολία ενίσχυσε το αίσθημα εμπιστοσύνης και αποτέλεσε το θεμέλιο για τη μαζική αποδοχή της οικονομίας διαμοιρασμού από το ευρύ κοινό. Ένας από τους τομείς όπου το φαινόμενο αυτό έχει εκδηλωθεί πιο έντονα και έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές είναι αυτός του τουρισμού, και ιδιαίτερα της φιλοξενίας. Σύμφωνα με μελέτη των Yao et al. (2019), μέσα από πλατφόρμες όπως η Airbnb, οι ταξιδιώτες έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν τη διαμονή τους όχι σε παραδοσιακά ξενοδοχεία, αλλά σε σπίτια, διαμερίσματα ή δωμάτια που ανήκουν σε ιδιώτες. Αυτή η προσέγγιση δεν είναι μόνο οικονομικά συμφέρουσα, αλλά προσφέρει και έναν πιο αυθεντικό και ανθρώπινο τρόπο γνωριμίας με τον τόπο, την κουλτούρα και τους ανθρώπους του προορισμού. Παράλληλα, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων έχουν την ευκαιρία να αξιοποιήσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία αποκομίζοντας οικονομικό όφελος, χωρίς να απαιτείται επένδυση σε επαγγελματικό κατάλυμα. Στην Ελλάδα, η ανάγκη για νομική ρύθμιση αυτής της αναδυόμενης πρακτικής οδήγησε στην ψήφιση του νόμου 4472/2017, ο οποίος καθορίζει τις προϋποθέσεις για τη νόμιμη διεξαγωγή βραχυχρόνιας μίσθωσης. Σύμφωνα με το νομικό πλαίσιο, κάθε μίσθωση πρέπει να πραγματοποιείται μέσω ειδικά διαμορφωμένων ψηφιακών πλατφορμών, και το μίσθωμα αφορά διάστημα μικρότερο του ενός έτους. Οι συναλλαγές καταγράφονται και ελέγχονται από τις φορολογικές αρχές, ενώ οι πλατφόρμες διατηρούν ποσοστιαία προμήθεια για την παροχή των υπηρεσιών τους². Εκτός από την Airbnb, που παραμένει η πιο δημοφιλής και ευρέως χρησιμοποιούμενη πλατφόρμα στον τομέα αυτό, υπάρχουν

² Airbnb Greece (2025). How much does Airbnb charge hosts?

και άλλες αξιόπιστες επιλογές, όπως οι HomeAway, Flipkey και HouseTrip. Ορισμένες, όπως η Booking.com, επεκτείνονται και σε καταλύματα που ανήκουν σε επαγγελματίες του τουρισμού, επομένως διατηρούν έναν πιο υβριδικό χαρακτήρα, συνδυάζοντας την οικονομία διαμοιρασμού με την παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία. Η εξάπλωση της οικονομίας διαμοιρασμού δεν περιορίζεται απλώς στην ενοικίαση κατοικιών ή αυτοκινήτων. Εκφράζει μια βαθύτερη αλλαγή στις αξίες και στις προτεραιότητες των σύγχρονων κοινωνιών. Αναδεικνύει την ανάγκη για πιο υπεύθυνη κατανάλωση, για κοινωνική αλληλεγγύη, για οικολογική συνείδηση και για αξιοποίηση των υπαρχόντων πόρων με τρόπο που να ωφελεί πολλούς και όχι λίγους. Στην ουσία, πρόκειται για μια νέα κοινωνική και οικονομική φιλοσοφία, που ανταποκρίνεται στις προκλήσεις του παρόντος και δημιουργεί τις προϋποθέσεις για ένα βιώσιμο μέλλον.

Sharing Economy



Business Model Toolbox

Εικόνα 1: Οικονομία διαμοιρασμού /Πηγή: Business Model Toolbox

Κεφάλαιο 2. Η περίπτωση της Airbnb.

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει αλλάξει πολύ τη ζωή μας σε πολλούς τομείς, τόσο στην κοινωνία όσο και στην οικονομία. Μέσα από αυτή, πλέον έχουμε τη δυνατότητα να χρησιμοποιούμε αγαθά και υπηρεσίες χωρίς να χρειάζεται να τα αγοράζουμε αλλά να

δανειζόμαστε. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την εξοικονόμηση των χρημάτων και των πόρων μέσα από τις πολλές επιλογές που μας δίνει. (Frenken & Schor, 2017)

Ένας από τους σημαντικότερους τομείς που έχει επηρεαστεί από την οικονομία διαμοιρασμού είναι η φιλοξενία. Πιο συγκεκριμένα ο τρόπος που βρίσκουμε και νοικιάζουμε χώρους για να μείνουμε όταν ταξιδεύουμε. Με τη βοήθεια αυτής της νέας ιδέας, οι ταξιδιώτες δεν περιορίζονται πια μόνο σε ξενοδοχεία ή σε παραδοσιακά καταλύματα, αλλά έχουν και πολλές ακόμα επιλογές. Μπορούν, πλέον, να μείνουν σε σπίτια ή διαμερίσματα που προσφέρουν ιδιώτες, μέσω ειδικών διαδικτυακών πλατφορμών.

Το Airbnb είναι η πιο γνωστή και δημοφιλής ανάμεσα σε όλες αυτές τις πλατφόρμες. Πολλοί άνθρωποι το χρησιμοποιούν για να βρουν κατάλυμα όταν ταξιδεύουν, γιατί τους δίνει περισσότερες και, συχνά, οικονομικότερες επιλογές³.

Στο συγκεκριμένο κεφάλαιο, θα δούμε πώς ακριβώς το Airbnb έχει αλλάξει τον τρόπο που λειτουργεί ο κλάδος της φιλοξενίας. Θα μιλήσουμε για τον μεγάλο ρόλο που παίζει αυτή η πλατφόρμα στην παγκόσμια τουριστική αγορά και γιατί έχει γίνει τόσο σημαντική για τους ταξιδιώτες και τους ιδιοκτήτες που προσφέρουν τα σπίτια τους για ενοικίαση.



Εικόνα 2 Πηγή:<https://www.missafir.com/blog/en/airbnb-login-things-airbnb-hosts-must-consider/>

³ García-López, M.-Á., Jofre-Monseny, J., Martínez, M., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, 119, 103278.

2.1 Η ίδρυση της Airbnb.

Η Airbnb ξεκίνησε το 2007 με έναν πολύ απλό και έξυπνο τρόπο. Δύο φίλοι και συγγάτοικοι, ο Joe Gebbia και ο Brian Chesky, ζούσαν μαζί σε ένα διαμέρισμα στην πόλη Σαν Φρανσίσκο, στις Ηνωμένες Πολιτείες. Τότε, αντιμετώπιζαν πρόβλημα με την πληρωμή του ενοικίου του σπιτιού τους. (Gallagher, 2017)

Μια μέρα, στην πόλη τους γινόταν ένα μεγάλο συνέδριο και όλα τα ξενοδοχεία ήταν γεμάτα, με αποτέλεσμα να μην υπήρχαν διαθέσιμα δωμάτια για να μείνουν οι επισκέπτες. Τότε σκέφτηκαν την εξής ιδέα: έβαλαν τρία φουσκωτά στρώματα στο σαλόνι του διαμερίσματός τους και τα νοίκιασαν σε ανθρώπους που ήθελαν να μείνουν στην πόλη για λίγες μέρες και για τα οποία ζητούσαν 80 δολάρια τη βραδιά.

Η ιδέα αυτή τους φάνηκε καλή και κατάλαβαν ότι μπορεί να έχει προοπτικές. Έτσι, ζήτησαν βοήθεια από έναν φίλο τους ο οποίος ήταν προγραμματιστής, τον Nathan Blecharczyk, για να φτιάξουν μια ιστοσελίδα στο ίντερνετ. Στην συγκεκριμένη ιστοσελίδα οι άνθρωποι θα μπορούσαν να γράφουν ότι έχουν διαθέσιμα ακίνητα, δωμάτια ή και κρεβάτια προς ενοικίαση, και έτσι οι ταξιδιώτες θα μπορούσαν να βρουν εύκολα ένα μέρος για να μείνουν προσωρινά. (Gallagher, 2017)

Αυτή η ιδέα οδήγησε στην ίδρυση της Airbnb, μιας εταιρείας που ανήκει στην κατηγορία της «οικονομίας διαμοιρασμού». Στην ουσία βοηθάει απλούς ανθρώπους που έχουν κάποιο χώρο να τον νοικιάσουν σε άλλους που ταξιδεύουν. Κατ' αυτόν τον τρόπο δημιουργείται ένα δίκτυο ανθρώπων βασισμένη στην αμοιβαία φιλοξενία και τη συνύπαρξη σε κοινόχρηστους ή ιδιωτικούς χώρους διαμονής. Η Airbnb δουλεύει σαν ενδιάμεσος ανάμεσα στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που θέλουν να νοικιάσουν τα ακίνητά τους και στους ταξιδιώτες που αναζητούν ένα μέρος να μείνουν. Η πλατφόρμα τους επιτρέπει να κάνουν τις συμφωνίες τους με ασφάλεια και εμπιστοσύνη ο ένας στον άλλον.

Η εταιρεία κερδίζει χρήματα κυρίως από τις προμήθειες που παίρνει κάθε φορά που γίνεται μια κράτηση⁵. Δηλαδή, χρεώνει ένα μικρό ποσοστό τόσο τον ιδιοκτήτη που νοικιάζει το σπίτι του, όσο και τον ταξιδιώτη που το νοικιάζει. Αυτές οι προμήθειες βοηθούν την Airbnb να συνεχίσει να λειτουργεί και να βελτιώνει την υπηρεσία της. Επίσης, με αυτό τον τρόπο, η Airbnb αποτρέπει τους ανθρώπους να κάνουν συμφωνίες

έξω από την πλατφόρμα, γιατί έτσι χάνεται η ασφάλεια και η εγγύηση που προσφέρει η ίδια.

2.2 Αποτελέσματα λειτουργίας της Airbnb.

Η οικονομία του διαμοιρασμού αποτελεί μια καινοτόμο ιδέα που έχει αλλάξει σημαντικά τον τρόπο ζωής και εργασίας μας. Μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb, οι άνθρωποι μπορούν εύκολα και οικονομικά να νοικιάσουν σπίτια ή δωμάτια για λίγες μέρες. Επιπλέον, η οικονομία αυτή δίνει τη δυνατότητα σε ιδιώτες και επιχειρήσεις να αυξήσουν τα εισοδήματά τους ή να εξοικονομήσουν πόρους.

Η Airbnb είναι σήμερα μία από τις πιο γνωστές πλατφόρμες παγκοσμίως στον χώρο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ιδιοκτήτες που διαθέτουν ακίνητα μπορούν να τα νοικιάσουν σε ταξιδιώτες που αναζητούν οικονομικές και ευέλικτες λύσεις διαμονής. Αυτό έχει καταστήσει προσιτούς προορισμούς που παλαιότερα θεωρούνταν ακριβοί μέσω ξενοδοχείων, προσφέροντας σε περισσότερους ανθρώπους τη δυνατότητα να ταξιδέψουν⁴.

Η διαδικασία της εγγραφής είναι απλή. Ο ιδιοκτήτης που επιθυμεί να νοικιάσει το ακίνητό του θα πρέπει να δημιουργήσει έναν λογαριασμό, να επαληθεύει τα στοιχεία του και έπειτα να ανεβάσει πληροφορίες αλλά και φωτογραφίες για τον χώρο που προσφέρει μαζί με την τιμή διανυκτέρευσης⁴. Η τιμή αυτή δεν χρειάζεται να είναι σταθερή αλλά μπορεί να προσαρμόζεται ανάλογα με την εποχή ή τη ζήτηση. Οι επισκέπτες, από την άλλη, μπορούν να επιλέξουν τον χώρο που τους ενδιαφέρει και κάνουν κράτηση μέσα από την ίδια την πλατφόρμα.

Ένα από τα μεγάλα πλεονεκτήματα της Airbnb είναι οι κριτικές και η αξιολόγηση. Μετά από κάθε διαμονή, τόσο ο επισκέπτης όσο και ο οικοδεσπότης έχουν τη δυνατότητα να γράψουν κριτική ο ένας για τον άλλον με ανάρτηση στην πλατφόρμα. Αυτό θα βοηθήσει και τους επόμενους ιδιοκτήτες ή ενδιαφερόμενους στην επιλογή τους καθώς ένα κατάλυμα με καλές κριτικές προτιμάται περισσότερο από τους επισκέπτες, ενώ οι αρνητικές κριτικές μειώνουν τη ζήτηση.

Σημαντικό είναι να αναφερθούν και τα οικονομικά οφέλη, ειδικά σε χώρες όπως η Ελλάδα, όπου πολλοί άνθρωποι έχουν τη δυνατότητα να αυξήσουν το εισόδημά τους

⁴ NewMoney (2025). Airbnb's 2025 data: decline in occupancy, positive surprise in Ionian Islands.

νοικιάζοντας τα σπίτια τους. Αξιοσημείωτο είναι και η θετική εξωτερικότητα που δημιουργείται καθώς με τον τουρισμό επωφελούνται και οι τοπικές επιχειρήσεις, όπως εστιατόρια και καταστήματα. Μια μελέτη του 2019 από τους Yao και συνεργάτες (Yao, B., Qiu, R.T.R., Fan, D.X.F., Liu, A., & Buhalis, D. 2019), που διεξήχθη στο Λονδίνο, εξέτασε τα χαρακτηριστικά που επηρεάζουν τη ζήτηση ενός ακινήτου στην Airbnb. Τα αποτελέσματα έδειξαν ότι παράγοντες όπως η τιμή, οι επιπλέον χρεώσεις, οι κανόνες διαμονής (για παράδειγμα αν επιτρέπονται τα κατοικίδια), το πόσο δημοφιλής είναι η περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο (π.χ. αν είναι «Superhost» ή αν έχει επαληθευμένο προφίλ) παίζουν σημαντικό ρόλο στην πιθανότητα κράτησης. Τα παραπάνω στοιχεία έχουν ακόμα μεγαλύτερη βαρύτητα σε καταχωρίσεις χωρίς κριτικές. Επιπλέον, καταλύματα με περισσότερες ανέσεις, όπως Wi-Fi, κουζίνα, αρκετά υπνοδωμάτια και μπάνια, έχουν αυξημένες πιθανότητες να επιλεγούν. Η ευκολία πρόσβασης στην περιοχή αποτελεί επίσης σημαντικό παράγοντα.

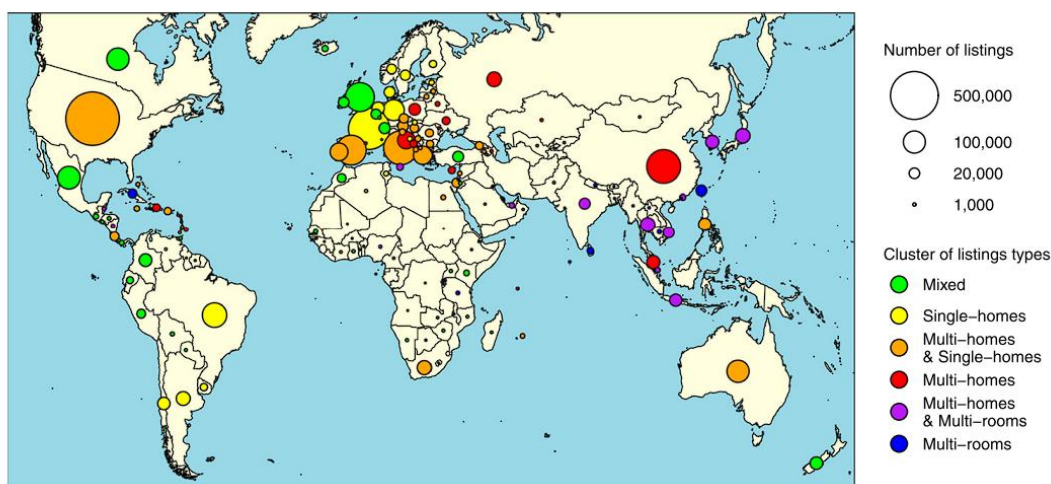
Συνολικά, η επιτυχία της Airbnb βασίζεται στην απλότητα χρήσης που προσφέρει μέσω της τεχνολογίας, στην ασφάλεια των συναλλαγών και στις οικονομικές τιμές. Ο συνδυασμός αυτών των χαρακτηριστικών καθιστά την πλατφόρμα δημοφιλή, υποστηρίζοντας παράλληλα την ανάπτυξη του τουρισμού και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας⁵.

2.3 Η Airbnb και η Επίδρασή της σε 169 Χώρες.

Η πλατφόρμα Airbnb λειτουργεί σήμερα σε 169 χώρες σε όλο τον κόσμο και προσφέρει εκατομμύρια επιλογές καταλυμάτων για τους ταξιδιώτες (Adamiak, 2018). Η μεγάλη επιτυχία της Airbnb, όπως ήδη έχει αναλυθεί στο 2.2, βασίζεται σε κάποιες καινοτόμες ιδέες για το πώς μπορεί να λειτουργεί η αγορά των τουριστικών καταλυμάτων. Πιο συγκεκριμένα, η Airbnb ακολουθεί ένα μοντέλο που λέγεται «αγορά δύο όψεων», κατά την οποία μέσω της πλατφόρμας έρχονται σε επαφή εκείνοι που προσφέρουν καταλύματα με εκείνους που αναζητούν ένα μέρος να μείνουν. Με αυτόν τον τρόπο, η Airbnb προσελκύει και ιδιοκτήτες και ταξιδιώτες κάτι που κάνει την υπηρεσία της ακόμα πιο δημοφιλή και εύκολη στη χρήση. (Frenken & Schor, 2017).

⁵ Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb research. *International Journal of Hospitality Management*, 79, 133-135.

Μία ακόμα σημαντική αλλαγή που έφερε η Airbnb είναι ότι επεκτάθηκε και σε πολλές πόλεις, προσφέροντας τη δυνατότητα βραχυχρόνιας ενοικίασης κατοικιών σε αυτές και όχι μόνο σε παραθαλάσσιες ή ορεινές περιοχές, όπως συνέβαινε πριν με άλλες πλατφόρμες ή τα ξενοδοχεία. Η πλατφόρμα παρουσιάστηκε ως πιο φιλική και εύχρηστη κάτι που την έκανε να πιο ελκυστική σε πολλούς χρήστες.



Εικόνα 3: Είδη ακινήτων

Πηγή:<https://www.tandfonline.com/doi/epdf/10.1080/13683500.2019.1696758?needAccess=true>

Στην πλατφόρμα έχουν παρατηρηθεί δύο βασικά είδη ανθρώπων που προσφέρουν καταλύματα και αυτά είναι οι μη επαγγελματίες οικοδεσπότες και οι επαγγελματίες οικοδεσπότες. Οι μη επαγγελματίες είναι συνήθως άνθρωποι που νοικιάζουν ένα δωμάτιο ή το σπίτι τους για λίγες μέρες ή για κάποιο μικρό χρονικό διάστημα, είτε επειδή εστιάζουν σε κάποιο έξτρα εισόδημα είτε επειδή δεν χρησιμοποιούν το σπίτι τους όλο το χρόνο κατά κύριο λόγο όταν αφορά εξοχικό. Από την άλλη, οι επαγγελματίες είναι εκείνοι που έχουν πολλές ιδιοκτησίες τις οποίες νοικιάζουν αποκλειστικά κέρδος. Σε πολλές χώρες, οι επαγγελματίες είναι εντοπίζονται σε πάνω από τις μισές καταχωρήσεις στο Airbnb. Ωστόσο, έχει διαπιστωθεί πως ο διαχωρισμός ανάμεσα σε μη επαγγελματίες και επαγγελματίες δεν είναι πάντα ξεκάθαρος αφού μερικές φορές άνθρωποι που δηλώνονται ως «μη επαγγελματίες» στην πραγματικότητα λειτουργούν πιο συστηματικά, ενώ κάποιοι επαγγελματίες προσπαθούν να αποκρύψουν την ταυτότητά τους χρησιμοποιώντας πολλούς λογαριασμούς. (Bucher, Fieseler, & Lutz, 2018).

Όσον αφορά τα καταλύματα, φαίνεται πως το πάνω από το 60% να είναι ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα, ενώ το υπόλοιπο να είναι μεμονωμένα δωμάτια μέσα σε κατοικίες. Οι ταξιδιώτες, από την άλλη, οι οποίοι χρησιμοποιούν την Airbnb έχουν

διαφορετικούς λόγους για την επιλογή τους. Πιο συγκεκριμένα, περίπου το 40% έως 50% επιλέγουν την Airbnb κυρίως επειδή θέλουν να βρουν πιο οικονομικά καταλύματα, σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία. Οι υπόλοιποι ταξιδιώτες φαίνεται να ψάχνουν μια πιο αυθεντική εμπειρία μέσω της οποίας να γνωρίσουν νέους ανθρώπους και εν συνεχεία να μάθουν περισσότερα για την περιοχή την οποία επισκέφθηκαν.

Η διάρκεια της διαμονής διαφέρει ανά περιοχή, αλλά συνήθως κυμαίνεται από λίγες εβδομάδες μέχρι μερικούς μήνες τον χρόνο για κάθε κατάλυμα.⁶

Προχωρώντας στα προβλήματα που έχουν εντοπιστεί είναι άξιο να αναφερθεί η τήρηση των τοπικών νόμων και κανονισμών καθώς σε πολλές μεγάλες πόλεις, περίπου το 20% έως 30% των καταχωρήσεων στο Airbnb δεν είναι νόμιμες ή δεν έχουν δηλωθεί επίσημα. Επαγγελματίες οικοδεσπότες συχνά προσπαθούν να παρακάμψουν τους κανονισμούς χρησιμοποιώντας πολλά προφίλ ή καταχωρώντας τα ίδια ακίνητα σε διαφορετικές πλατφόρμες¹.

Από οικονομικής μεριάς, η Airbnb βοηθάει τις τοπικές οικονομίες και αυξάνει τα έσοδα από τον τουρισμό. Παρατηρείται πως σε κάποιες περιοχές η ζήτηση για βραχυχρόνια ενοικίαση έχει προκαλέσει αύξηση στις τιμές των μακροχρόνιων ενοικίων (García-López et al., 2020) γεγονός που δυσκολεύει τους μόνιμους κατοίκους. Όσον αφορά το προφίλ των ταξιδιωτών, έχει παρατηρηθεί πως εκείνοι που νοικιάζουν ολόκληρα σπίτια τείνουν να είναι άνθρωποι με υψηλότερο εισόδημα και καλύτερη μόρφωση, ενώ όσοι επιλέγουν μεμονωμένα δωμάτια είναι πιο διαφοροποιημένοι κοινωνικά και οικονομικά.

Για να καλύψει τις διαφορετικές ανάγκες των χρηστών της, η Airbnb έχει αναπτύξει και εξελίξει τις υπηρεσίες της, ώστε να απευθύνεται σε περισσότερα είδη ταξιδιωτών. Προκειμένου να παραμείνει ανταγωνιστική απέναντι στα ξενοδοχεία και σε άλλες πλατφόρμες, έχει κάνει συνεργασίες και εξαγορές, όπως με τη Luxury Retreats, και έχει δημιουργήσει νέες υπηρεσίες. Μερικές από αυτές είναι το Airbnb Plus, που προσφέρει πιο ποιοτικά καταλύματα, και το Airbnb for Work, που απευθύνεται σε επαγγελματίες ταξιδιώτες. Επιπλέον, προσθέτει συνεχώς νέες επιλογές, όπως δραστηριότητες και εμπειρίες για τουρίστες, ενώ σχεδιάζει να επεκταθεί και σε υπηρεσίες φαγητού και μεταφοράς⁴.

Συνολικά, τα δεδομένα από τις 169 χώρες δείχνουν ότι το Airbnb συνεχίζει να εξελίσσεται και να μεγαλώνει, ενώ ταυτόχρονα αντιμετωπίζει σημαντικές προκλήσεις

⁶ Deltakey (2025). Best Airbnb investment areas in Athens.

σχετικά με τη νομιμότητα, την επίδραση στην αγορά κατοικίας και τη διαφοροποίηση των χρηστών και των υπηρεσιών που προσφέρει.

2.4 Οι Επιπτώσεις της Airbnb στον Ξενοδοχειακό Κλάδο.

Μετά από όσα είπαμε για την Airbnb και πώς άλλαξε τον τρόπο που ταξιδεύουμε και νοικιάζουμε σπίτια, είναι σημαντικό να δούμε και πώς αυτή η αλλαγή επηρέασε τα ξενοδοχεία, δηλαδή τον παραδοσιακό τρόπο φιλοξενίας.

Η ανάπτυξη της Airbnb και άλλων πλατφορμών που βασίζονται στην οικονομία του διαμοιρασμού δημιούργησε ένα νέο περιβάλλον για τις επιχειρήσεις που ασχολούνται με τη διαμονή. Όπως ήδη έχουμε δει οι ταξιδιώτες έχουν περισσότερες επιλογές και μπορούν να επιλέξουν ανάμεσα σε ξενοδοχεία και σε σπίτια ή δωμάτια που ενοικιάζονται από ιδιώτες. Αυτό σημαίνει ότι τα ξενοδοχεία δεν είναι πια τα μόνα μέρη για να μείνει κανείς όταν ταξιδεύει.

Πολλές μελέτες και έρευνες δείχνουν ότι η Airbnb έχει επηρεάσει αρνητικά τα έσοδα των ξενοδοχείων, ειδικά στις μεγάλες πόλεις όπου υπάρχει μεγάλη προσφορά εναλλακτικών καταλυμάτων. Σύμφωνα με Bashir και Verma (2016), το επιχειρηματικό μοντέλο της Airbnb έχει αλλάξει σημαντικά τη λειτουργία της παραδοσιακής ξενοδοχειακής βιομηχανίας, οδηγώντας σε μείωση εσόδων για τα ξενοδοχεία. Για παράδειγμα, μια έρευνα που έγινε στο Όστιν των ΗΠΑ έδειξε ότι η άνοδος της Airbnb οδήγησε σε μείωση των κερδών των ξενοδοχείων κατά 8 έως 10 τοις εκατό. Αυτό δείχνει πόσο ισχυρή είναι η επίδραση αυτών των πλατφορμών.

Επιπλέον, μελέτες από το Πανεπιστήμιο της Βοστώνης δείχνουν ότι μια αύξηση 1% στις καταχωρήσεις της Airbnb συσχετίζεται με μια μικρή αλλά σημαντική μείωση στα έσοδα των ξενοδοχείων, περίπου 0,025% με 0,05% στα τριμηνιαία έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο.

Τα ξενοδοχεία που έχουν πληγεί περισσότερο είναι κυρίως τα οικονομικά, δηλαδή αυτά που προσφέρουν πιο φθηνά δωμάτια, και αυτά που απευθύνονται σε τουρίστες που ταξιδεύουν για αναψυχή και όχι σε επαγγελματίες. Επιπλέον, λόγω της μεγάλης διαθεσιμότητας καταλυμάτων από την Airbnb, τα ξενοδοχεία δυσκολεύονται να ανεβάζουν τις τιμές τους σε περιόδους υψηλής ζήτησης, όπως το καλοκαίρι ή τις γιορτές. Αυτό δίνει στους ταξιδιώτες περισσότερες οικονομικές επιλογές.

Ωστόσο, πρέπει να σημειωθεί πως η επιρροή διαφέρει από περιοχή σε περιοχή. Σε μεγάλες αμερικανικές πόλεις, μια αύξηση 10% στις καταχωρήσεις της Airbnb είχε ως αποτέλεσμα με μείωση περίπου 0,6% στα έσοδα των ξενοδοχείων, ενώ η επίδραση αυτή είναι πιο έντονη σε περιοχές με περιορισμένα ξενοδοχεία.

Στην Ευρώπη, τα αποτελέσματα είναι διαφορετικά και αυτό πάντα με βάσει τη χώρα που μελετήθηκε. Μελέτες στη Σκανδιναβία δείχνουν ότι η Airbnb δεν επηρεάζει σημαντικά τα συνολικά έσοδα των ξενοδοχείων, αλλά συμβάλλει στη μείωση των τιμών των δωματίων, ειδικά σε αγορές όπου η πλατφόρμα είναι πολύ δημοφιλής. Στην Ολλανδία παρατηρείται μικρή πτώση στα ξενοδοχειακά έσοδα, ενώ σε κάποιες άλλες περιπτώσεις, όπως στην έρευνα των Coyle και Yu-Cheong Yeung, τα αποτελέσματα είναι ασαφή και δεν δείχνουν ξεκάθαρα αρνητικές επιπτώσεις.

Γενικά, μπορούμε να πούμε ότι η Airbnb έχει φέρει αλλαγές στον ξενοδοχειακό κλάδο, αλλά το μέγεθος και η επιρροή αυτών των αλλαγών εξαρτώνται από παράγοντες όπως το μέγεθος και η δυναμική της αγοράς, η ζήτηση για τουριστικά καταλύματα και το πόσο έχει διεισδύσει η Airbnb σε κάθε περιοχή. Σε κάποιες αγορές, τα ξενοδοχεία αναγκάζονται να μειώσουν τιμές και έσοδα, ενώ σε άλλες παραμένουν αρκετά ανθεκτικά.

Αυτή η κατάσταση είναι ακόμα αντικείμενο πολλών ερευνών, καθώς η οικονομία διαμοιρασμού εξελίσσεται και φέρνει νέες προκλήσεις και ευκαιρίες στον τουριστικό τομέα και στον ξενοδοχειακό κλάδο. (Fang, Ye, & Law, 2016)

2.5 Επιρροή Airbnb στις τιμές και στη διαθεσιμότητα των ακινήτων.

Η Airbnb, όπως και άλλες ψηφιακές πλατφόρμες βραχυπρόθεσμης ενοικίασης, έχουν αλλάξει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι νοικιάζουν σπίτια, ειδικά σε μεγάλες πόλεις και τουριστικές περιοχές. Αυτή η αλλαγή έχει πολλές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων, κυρίως στη διαθεσιμότητα κατοικιών για μόνιμη ενοικίαση και στις τιμές των ενοικίων και των ακινήτων προς πώληση.

Πολλές έρευνες έχουν εξετάσει αυτή την επίδραση σε διαφορετικές πόλεις του κόσμου, με διάφορα αποτελέσματα ανάλογα με την τοπική αγορά και τη ζήτηση.

Σε κάποιες πόλεις, όπως το Όκλαντ της Νέας Ζηλανδίας, η Airbnb φαίνεται να έχει μικρή ή αμελητέα επίδραση στην αγορά κατοικιών. Μια μελέτη των Penelope Tuatagaloa και Brian Osborne το 2018 έδειξε ότι οι κρατήσεις πλήρους απασχόλησης

μέσω Airbnb είναι λίγες σε σχέση με το συνολικό απόθεμα ακινήτων στην πόλη, και συνεπώς δεν επηρεάζουν σημαντικά τα ενοίκια ή τις τιμές των κατοικιών. Επιπλέον, η χρήση της Airbnb επικεντρώνεται περισσότερο σε τουριστικές περιοχές και λιγότερο στα προάστια, όπου η ζήτηση για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις είναι μικρότερη.

Ωστόσο, σε άλλες πόλεις με μεγαλύτερη τουριστική ζήτηση και περιορισμένη προσφορά κατοικιών, η επίδραση της Airbnb είναι πολύ πιο έντονη. Στη Βαρκελώνη, για παράδειγμα, η έρευνα της Mariona Segu το 2018 κατέγραψε ότι όπου οι καταχωρήσεις Airbnb αυξάνονταν κατά 1%, τα ενοίκια στην περιοχή αυξάνονταν κατά 4%. Αυτό σημαίνει ότι η επέκταση της Airbnb συνδέεται άμεσα με αύξηση των τιμών των ενοικίων, κάτι που έγινε ιδιαίτερα αισθητό την περίοδο 2013-2016, όταν η Airbnb κατέκτησε σημαντικό μερίδιο στην τοπική αγορά.

Στο Λονδίνο, αν και η Airbnb είναι επίσης πολύ διαδεδομένη, οι μελέτες δείχνουν ότι η συνολική επίδραση στη διαθεσιμότητα κατοικιών είναι πιο περιορισμένη. Σύμφωνα με τους Snelling, Colebrook και Murphy (2016), αυτό οφείλεται σε άλλα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη, όπως η χαμηλή οικοδομική δραστηριότητα και η δυσκολία στην έκδοση αδειών για νέες κατοικίες. Έτσι, παρά τη μεγάλη χρήση της Airbnb, η αγορά κατοικιών δεν φαίνεται να επηρεάζεται σημαντικά σε αυτή την περίπτωση.

Σε πόλεις με ακόμα πιο έντονα προβλήματα στέγασης, όπως η Νέα Υόρκη, η επίδραση της Airbnb είναι πολύ μεγαλύτερη. Η μελέτη των David Wachsmuth και συνεργατών (2018) έδειξε ότι μεταξύ 2014 και 2017, η Airbnb απέσυρε από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης μεταξύ 7.000 και 13.500 ακινήτων. Αυτό μείωσε τη διαθεσιμότητα κατοικιών και οδήγησε σε αύξηση των ενοικίων κατά 1,4%. Σύμφωνα με τους ερευνητές, ο μέσος ενοικιαστής στην πόλη αναγκάστηκε να πληρώνει περίπου 380 δολάρια περισσότερα ετησίως λόγω αυτής της κατάστασης.

Ο τρόπος με τον οποίο η Airbnb επηρεάζει τις τιμές και τη διαθεσιμότητα κατοικιών εξηγείται και από τις μελέτες των Sheppard και Udell (2018). Αυτοί βρήκαν ότι η αύξηση των καταχωρήσεων της Airbnb σε ακτίνα 300 μέτρων από ένα ακίνητο σχετίζεται με αύξηση της αξίας του ακινήτου από 6% έως 9%. Επιπλέον, οι Barron, Kung και Proserpio (2017) εκτίμησαν ότι μεταξύ 2012 και 2016, η Airbnb αύξησε τα ενοίκια κατά 0,27% και τις τιμές των κατοικιών κατά 0,49% κάθε χρόνο. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως σε δύο παράγοντες: πρώτον, οι ιδιοκτήτες προτιμούν να νοικιάζουν τα σπίτια τους βραχυπρόθεσμα γιατί κερδίζουν περισσότερα χρήματα, και δεύτερον, η αυξημένη ζήτηση για ακίνητα που προορίζονται για βραχυπρόθεσμη μίσθωση ανεβάζει την αξία τους συνολικά.

Παρόμοιες τάσεις παρατηρούνται και σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις. Στη Φλωρεντία, για παράδειγμα, περίπου το 18% των ακινήτων είναι καταχωρημένα στην Airbnb, γεγονός που έχει οδηγήσει σε σημαντική αύξηση των τιμών των κατοικιών. Στο Βερολίνο, οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις έχουν περιορίσει την προσφορά κατοικιών για μόνιμη ενοικίαση και έχουν προκαλέσει άνοδο των ενοικίων, ειδικά στις πιο τουριστικές περιοχές της πόλης.

Συμπερασματικά η ανάπτυξη της Airbnb δημιουργεί σημαντικές αλλαγές στις αγορές κατοικιών, ειδικά σε πόλεις όπου η ζήτηση για διαμονή είναι υψηλή και η προσφορά κατοικιών είναι περιορισμένη. Η μείωση της διαθεσιμότητας σπιτιών για μακροχρόνια ενοικίαση οδηγεί σε αύξηση των ενοικίων και των τιμών των ακινήτων, δυσκολεύοντας έτσι την πρόσβαση σε οικονομική και σταθερή στέγη για τους μόνιμους κατοίκους.

Αυτές οι αλλαγές αποτελούν πρόκληση για τους δήμους και τις κυβερνήσεις, οι οποίοι πρέπει να βρουν τρόπους να ρυθμίσουν την αγορά, ώστε να προστατεύσουν τους κατοίκους και να εξισορροπήσουν την ανάγκη για τουρισμό με τη διαθεσιμότητα κατοικιών. Η κατάσταση αυτή απαιτεί συνεχή μελέτη και προσαρμογή πολιτικών, καθώς η οικονομία διαμοιρασμού συνεχίζει να εξελίσσεται και να αλλάζει το τοπίο της αγοράς ακινήτων.

2.6 Επιπτώσεις της Airbnb στις Γειτονιές και την Αγορά Ακινήτων.

Η Airbnb έχει φέρει πολλές αλλαγές στις γειτονιές πολλών πόλεων. Παλιά, τα σπίτια νοικιάζονταν κυρίως σε ανθρώπους που ήθελαν να μένουν εκεί για πολύ καιρό. Τώρα, όμως, πολλοί ιδιοκτήτες προτιμούν να νοικιάζουν τα σπίτια τους για λίγες μέρες σε τουρίστες, μέσω της Airbnb. Αυτό σημαίνει ότι λιγοστεύουν τα σπίτια που είναι διαθέσιμα για ανθρώπους που θέλουν να μείνουν μόνιμα ή για πολύ καιρό.

Όπως είδαμε στο προηγούμενο μέρος του κειμένου όταν σε μια γειτονιά πολλά σπίτια χρησιμοποιούνται για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, τότε οι άνθρωποι που ζουν εκεί μόνιμα αρχίζουν να αντιμετωπίζουν προβλήματα. Οι τιμές των ενοικίων ανεβαίνουν πολύ, επειδή η ζήτηση για σπίτια είναι μεγάλη. Έτσι, κάποιοι αναγκάζονται να φύγουν από τη γειτονιά τους, γιατί δεν μπορούν να πληρώσουν τα ακριβά ενοίκια (Sheppard & Udell, 2018).

Επιπλέον, οι επισκέπτες που μένουν λίγες μέρες προκαλούν διάφορα προβλήματα. Για παράδειγμα, περισσότερη φασαρία και κίνηση στους δρόμους με αποτέλεσμα οι

κάτοικοι νιώθουν ότι η περιοχή τους δεν είναι πια ήσυχη. Επίσης, οι τουρίστες δεν γνωρίζουν καλά τη γειτονιά και μερικές φορές δεν σέβονται τους κατοίκους⁷.

Για να αντιμετωπιστούν αυτά τα προβλήματα, πολλές πόλεις έχουν φτιάξει νέους νόμους που αναφέρουν πως ένας ιδιοκτήτης δεν μπορεί να νοικιάζει το σπίτι του για πολύ καιρό μέσα στη χρονιά μέσω Airbnb. Παράλληλα, ζητούν να δηλώνονται όλα τα σπίτια που χρησιμοποιούνται για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις έτσι ώστε να προστατεύονται οι πολίτες που ζουν εκεί όλο το χρόνο και να κρατήσουν τις γειτονιές πιο σταθερές και ήσυχες⁷.

Από την άλλη πλευρά, έχει ήδη αναφερθεί πως η Airbnb δίνει την ευκαιρία για ένα επιπλέον εισόδημα μέσω της αξιοποίησης των ακατοίκητων σπιτιών.

Ωστόσο, είναι σημαντικό οι πόλεις να βρουν μια σωστή ισορροπία. Από τη μία πρέπει να προστατεύουν τους κατοίκους και την καθημερινότητά τους, και από την άλλη να επιτρέπουν την ανάπτυξη του τουρισμού χωρίς να προκαλούνται σοβαρά προβλήματα.

Κεφάλαιο 3. Οικονομική Ανάλυση για τους Ιδιοκτήτες Ακινήτων στην Airbnb.

Η ενοικίαση ακινήτων μέσω της πλατφόρμας Airbnb έχει γίνει δημοφιλής επιλογή για πολλούς ιδιοκτήτες που θέλουν ένα επιπλέον εισόδημα. Ωστόσο, πέρα από τα κέρδη έχει και κάποιες δαπάνες αλλά και κινδύνους που πρέπει να προσέξει κανείς αν επιλέξει την συγκεκριμένη επένδυση. Σε αυτό το κεφάλαιο θα δούμε τα οικονομικά στοιχεία της βραχυχρόνιας ενοικίασης μέσω Airbnb, όπως τα έξοδα, τα έσοδα και τους πιθανούς κινδύνους που υπάρχουν.

3.1. Βασικά Έξοδα και Πιθανοί Κίνδυνοι και Προκλήσεις.

3.1.1 Προμήθεια της Πλατφόρμας.

Όταν ένας ιδιοκτήτης αναρτά το ακίνητό του στην Airbnb, δεν λαμβάνει όλο το ποσό που θα πληρώσει ο επισκέπτης. Η πλατφόρμα κρατάει ένα μέρος από την πληρωμή, που λέγεται προμήθεια. Για τον οικοδεσπότη που νοικιάζει αυτή η προμήθεια είναι

⁷ SpinUp (2019). Airbnb, gentrification, and urban displacement.

συνήθως περίπου 3% του συνολικού ποσού της κράτησης⁵. Αυτό σημαίνει ότι αν η κράτηση είναι 100 ευρώ, ο ιδιοκτήτης θα λάβει περίπου 97 ευρώ το υπόλοιπο κρατείται από την Airbnb ως αμοιβή για την υπηρεσία που παρέχει.

Από την άλλη, οι επισκέπτες πληρώνουν και εκείνοι με τη σειρά τους κάποιες επιπλέον χρεώσεις οι οποίες μπορεί να φτάσουν έως και 14,2%. Αυτές οι χρεώσεις αντιστοιχούν σε τέλη διαχείρισης και σε κόστη υποστήριξης που η Airbnb χρησιμοποιεί για να διατηρεί την πλατφόρμα ασφαλή, λειτουργική και εύκολη στη χρήση⁸. Οι προμήθειες είναι αναγκαίες ώστε η Airbnb να μπορεί να καλύψει τα έξοδα όπως είναι η ασφάλεια, η υποστήριξη πελατών και το μάρκετινγκ.

Η προμήθεια της Airbnb μπορεί να διαφέρει ανάλογα με τον τύπο της κράτησης και τη χώρα που βρίσκεται το ακίνητο και για αυτό οι ενδιαφερόμενοι θα πρέπει να ενημερώνονται πριν προχωρήσουν στην καταχώριση του ακινήτου τους στην πλατφόρμα. Αξίζει να σημειωθεί πως υπήρχαν περιπτώσεις στις οποίες ο οικοδεσπότης διαχειριζόταν πολλούς τύπους καταλυμάτων ή χρησιμοποιούσε ειδικές υπηρεσίες με αποτέλεσμα η προμήθεια να είναι λίγο μεγαλύτερη. Εν κατακλείδι, η Airbnb χρησιμοποιεί την προμήθεια για να διασφαλίζει την ποιότητα της υπηρεσίας και την ασφάλεια τόσο των ιδιοκτητών όσο και των επισκεπτών. Έτσι μπορούμε να πούμε πως η προμήθεια αυτή δεν είναι το μόνο κόστος που έχει ο ιδιοκτήτης, αλλά είναι το πρώτο σημαντικό έξοδο που πρέπει να γνωρίζει.

3.1.2 Έξοδα Συντήρησης και Καθαρισμού.

Ένα ακόμα έξοδο αφορά τη φροντίδα και τη συντήρηση του ακινήτου. Το συγκεκριμένο έξοδο είναι αναπόφευκτο όταν το σπίτι νοικιάζεται σε πολλούς διαφορετικούς επισκέπτες. Αναλυτικότερα, η καθαριότητα είναι πολύ σημαντική όχι μόνο γιατί οι επισκέπτες περιμένουν να βρουν έναν καθαρό και τακτοποιημένο χώρο αλλά και για την προστασία της υγείας τους⁴. Αυτό σημαίνει ότι μετά από κάθε αναχώρηση θα πρέπει να γίνεται πλήρης καθαρισμός στο πλύσιμο των κλινοσκεπασμάτων, στο μπάνιο, στη κουζίνα και όλων των επιφανειών.

Από την άλλη, η φθορά που δημιουργείται σε ένα ακίνητο όταν χρησιμοποιείται από πολλούς ανθρώπους σε σύντομο χρονικό διάστημα είναι μεγαλύτερη με αποτέλεσμα να χρειαστεί να επισκευαστούν μικροζημιές, όπως σπασμένα έπιπλα, να αλλάξουν

⁸ Missafir Blog. Airbnb Login: What hosts must consider.

λαμπτήρες, ή να αντικατασταθούν μικροαντικείμενα που χάνονται ή καταστρέφονται σε μικρότερο χρονικό διάστημα από το αναμενόμενο. Όλα αυτά αυξάνουν τα έξοδα. Φυσικά, υπάρχει και η περίπτωση στην οποία οι ιδιοκτήτες μπορεί να επιλέξουν να αναβαθμίσουν το σπίτι με νέα έπιπλα ή τεχνολογία για να κάνουν το ακίνητο πιο ελκυστικό ώστε να διεκδικήσουν καλύτερη τιμή. Όμως αυτό απαιτεί επιπλέον επένδυση.

Συνολικά, τα έξοδα συντήρησης και καθαρισμού μπορεί να φτάσουν ή ακόμα και να ξεπεράσουν τα έσοδα από τη συγκεκριμένη επένδυση και γι' αυτό είναι απαραίτητο να υπολογίζονται προσεκτικά.

Συμπερασματικά, ο καθαρισμός και η καλή συντήρηση του ακινήτου δεν προσφέρουν μόνο καλύτερη εμπειρία στους επισκέπτες, αλλά μπορούν να συμβάλουν και στη διατήρηση θετικών αξιολογήσεων στην πλατφόρμα. Τέλος, ένα ιδιοκτήτης θα μπορούσε να επενδύσει σε επαγγελματικό καθαρισμό αφού σε βάθος χρόνου μπορεί να είναι πιο συμφέρον με δεδομένο πως θα βοηθήσει στην καλύτερη εικόνα του χώρου και στην αύξηση των κρατήσεων⁴.

3.1.3 Διακυμάνσεις στη Ζήτηση.

Η αβεβαιότητα είναι ένας ακόμα παράγοντας κινδύνου για την συγκεκριμένη επένδυση. Δεδομένου ότι η βραχυχρόνια μίσθωση δεν έχει σταθερή ζήτηση όλο τον χρόνο θα καταγραφούν χρονικά διαστήματα που το ακίνητο δεν θα νοικιάζεται πολύ εύκολα και άλλες που μπορεί να μείνει άδειο για μέρες ή και εβδομάδες.

Αυτή η αβεβαιότητα μπορεί να δημιουργήσει προβλήματα στον ιδιοκτήτη, ειδικά αν οικονομικά βασίζεται αποκλειστικά στα έσοδα από την ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας για να καλύψει τα έξοδα του ακινήτου, όπως δάνεια ή φόρους. Ένα παράδειγμα είναι το ακίνητο να βρίσκεται σε τουριστική περιοχή και το χειμώνα να έχει πολύ χαμηλή ζήτηση⁹.

Για την μείωση αυτών των κινδύνων, πολλοί ιδιοκτήτες προσαρμόζουν τις τιμές των ακινήτων για να προσελκύσουν επισκέπτες και στις περιόδους με χαμηλή ζήτηση. Είναι σημαντικό να γνωρίζει κανείς την αγορά και τις τάσεις για να προβλέψει πότε και πώς θα έχει ζήτηση το ακίνητό του μέσω της χρήσης εργαλείων διαχείρισης τιμών (dynamic pricing) που βοηθάνε στη μεγιστοποίηση των εσόδων.

⁹ Deltakey (2025). Best Airbnb investment areas in Athens.

3.1.4 Ζημιές και Θέματα Ασφάλειας.

Η ασφάλεια είναι σημαντική για όσους νοικιάζουν το σπίτι τους μέσω Airbnb. Τα απλά συμβόλαια ασφάλειας κατοικίας για ιδιόχρηση δεν καλύπτουν συνήθως ζημιές ή ατυχήματα που μπορεί να γίνουν όταν το ακίνητο χρησιμοποιείται από επισκέπτες για λίγες μέρες. Γι αυτό τον λόγο απαιτείται συμβόλαιο ασφάλισης που να καλύπτει φθορές, ατυχήματα, κλοπές ή άλλες ζημιές που μπορεί να προκαλέσουν οι επισκέπτες. Αυτού του είδους η ασφάλιση είναι πιο εξειδικευμένη και γι' αυτό είναι και πιο ακριβή. Ωστόσο, είναι συνετό είναι καλό ο ιδιοκτήτης να έχει και δική του ασφάλιση που να καλύπτει όσο το δυνατόν περισσότερους κινδύνους. Η Airbnb από τη μεριά της προσφέρει ένα πρόγραμμα που λέγεται «Host Guarantee», δηλαδή «Εγγύηση για τον Οικοδεσπότη», το οποίο καλύπτει να μεν ζημιές αλλά μέχρι ένα συγκεκριμένο ποσό και γι' αυτό δεν αντικαθιστά την κανονική ασφάλεια και δεν καλύπτει πάντα όλες τις περιπτώσεις.

Η ύπαρξη ασφαλιστηρίου συμβολαίου βοηθά να μειωθεί ο κίνδυνος οικονομικής ζημιάς. Πριν την επιλογή του συμβολαίου είναι σημαντικό οι ιδιοκτήτες να διαβάζουν προσεκτικά τους όρους της ασφάλειας και να συμβουλευονται ειδικούς ώστε να το πρόγραμμα ασφάλειας που θα επιλέξουν να καλύπτει τους επιθυμητούς κινδύνους.

Η ασφάλιση μπορεί να καλύπτει και ζημιές σε αντικείμενα όπως ηλεκτρικές συσκευές, έπιπλα ή άλλα προσωπικά αντικείμενα. Λόγω του ότι οι επισκέπτες αλλάζουν συχνά έχουμε αυξανόμενο κίνδυνο κάποιας ζημιάς ή κάποιου ατυχήματος. Πολλές φορές αυτές οι ζημιές δεν φαίνονται αμέσως.¹⁰

Σε ορισμένες περιπτώσεις ακόμα κι αν υπάρχει ασφάλεια, ο ιδιοκτήτης μπορεί να χρειαστεί φτιάξει ο ίδιος τις ζημιές, ειδικά αν δεν καλύπτονται πλήρως από την ασφάλιση ή αν πρέπει να διορθωθούν γρήγορα για να συνεχιστεί η ενοικίαση.

Για να μειωθεί ο συγκεκριμένος κίνδυνος απαιτείται οργάνωση και σωστή διαχείριση. Από τη μεριά του ιδιοκτήτη πρέπει να γίνεται έλεγχος ως προς τους εν δυνάμει επισκέπτες, να γίνονται τακτικοί έλεγχοι στο σπίτι και να υπάρχουν κανόνες που πρέπει να τηρούνται. Από την άλλη η Airbnb επιτρέπει την αναφορά ζημιών και την

¹⁰ García-López, M.-Á., Jofre-Monseny, J., Martínez, M., & Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona.

υποβολή αιτήματος για αποζημίωση μέσα από την πλατφόρμα της κάτι που προστατεύει εν μέρη τον ιδιοκτήτη.

3.1.5 Νομοθετικοί Περιορισμοί

Η νομοθεσία για τη βραχυχρόνια μίσθωση διαφέρει από χώρα σε χώρα /πόλη ή μπορεί ακόμα και να αλλάζει συχνά. Για παράδειγμα κάποιες πόλεις έχουν θεσπίσει αυστηρούς κανόνες μέσω των οποίων υπάρχει περιορισμός στις μέρες που μπορεί να νοικιάζει κάποιος το ακίνητό του ή να απαιτούνται ειδικές άδειες και εγγραφές¹¹.

Σε άλλες περιοχές απαιτείται η πληρωμή φόρων αλλά και η τήρηση συγκεκριμένων διαδικασιών που μπορεί να περίπλοκες ή δύσκολες στην εφαρμογή τους.

Σε περίπτωση που ένας ιδιοκτήτης δεν συμμορφωθεί με τους τοπικούς νόμους πέρα από τα πρόστιμα που μπορεί να επιβληθούν μπορεί ακόμα και να αναγκαστεί να διακόψει τη δραστηριότητά του.

Συνεπώς, είναι απαραίτητη η συνεχής ενημέρωση για τις ισχύουσες νομοθεσίες και τις φορολογικές υποχρεώσεις τους. Τέλος, πολλές πόλεις αναρτούν σε επίσημες ιστοσελίδες τις άδειες και τους κανονισμούς της βραχυχρόνιας μίσθωσης¹⁴.

3.2 Οικονομικά Οφέλη για τους Ιδιοκτήτες.

3.2.1 Αυξημένα Έσοδα.

Ένα από τα βασικά κριτήρια για να προχωρήσει κάποιος στην επένδυση μέσω της πλατφόρμας Airbnb είναι τα αυξημένα έσοδα. Όπως θα δούμε και αναλυτικά στο κεφάλαιο 6 αυτό συμβαίνει γιατί το ακίνητο νοικιάζεται ημερησίως και για λίγες ημέρες κάθε φορά με την τιμή να είναι πιο υψηλή σε σχέση με την ημερήσια αναλογία μιας μακροχρόνιας μίσθωσης¹².

Σε δημοφιλείς περιοχές που προτιμώνται από τους περισσότερους τουρίστες παρατηρούνται τιμές που είναι ακόμα υψηλότερες, ειδικά σε περιόδους υψηλής ζήτησης όπως το καλοκαίρι ή μέσα στις γιορτές. Με άλλα λόγια, ένα ελκυστικό ακίνητο

¹¹ Euronews (2025). Impact of short-term rentals on European cities.

¹² Deltakey (2025). Best Airbnb investment areas in Athens.

που θα το εκμεταλλευτεί ο ιδιοκτήτης του κατά τη διάρκεια της υψηλής ζήτησης μπορεί να οδηγήσει σε μεγαλύτερα έσοδα σε σχέση με την απόδοση της μακροχρόνιας ενοικίασης. Ωστόσο, για να πετύχει αυτό απαιτείται συνεχής ροή επισκεπτών, σωστή τιμολόγηση και προώθηση του ακινήτου ώστε να είναι ελκυστικό. Για την μεγιστοποίηση των κερδών των ιδιοκτητών θα πρέπει η τιμολόγηση να είναι ευέλικτη ώστε η τιμή να προσαρμόζεται ανάλογα την ζήτηση της εποχής.

3.2.2 Ευελιξία Χρήσης.

Η βραχυχρόνια μίσθωση προσφέρει τη μεγάλη ευκολία ότι ο ιδιοκτήτης δεν δεσμεύεται με μακροχρόνια συμβόλαια. Μπορεί, επομένως, να επιλέγει πότε να διαθέσει το ακίνητό του για ενοικίαση και πότε να το κρατήσει για ίδια χρήση. Αυτό σημαίνει ότι αν θέλει να πάει διακοπές ο ίδιος ή κάποιος φίλος ή ένα μέλος της οικογένειας, μπορεί να έχει το σπίτι διαθέσιμο. Δεν χρειάζεται να ανησυχεί, δηλαδή, ότι θα έχει έναν ενοικιαστή μέσα που δεν μπορεί να βγάλει εύκολα. Η ευελιξία αυτή δίνει στον ιδιοκτήτη τον έλεγχο και του επιτρέπει να προσαρμόζει τη χρήση του ακινήτου στις ανάγκες του, χωρίς να χάνει τη δυνατότητα να βγάλει χρήματα όταν δεν το αξιοποιεί. Η ευελιξία αυτή είναι ιδανική για όσους δεν ζουν μόνιμα στο ακίνητο ή το χρησιμοποιούν περιστασιακά. Επίσης, συνεισφέρει στην αποφυγή μεγάλων χρονικών διαστημάτων δίχως έσοδα, αφού η διαθεσιμότητα του ακινήτου προσαρμόζεται ανάλογα με τις δικές του ανάγκες¹³.

Συμπεράσματα

Παρά τις δυσκολίες και τους κινδύνους η βραχυπρόθεσμη μίσθωση μέσω του Airbnb παραμένει μια ελκυστική επιλογή για αρκετούς ιδιοκτήτες. Η επιτυχία εξαρτάται από τα χαμηλά κόστη, από την καλή φιλοξενία και φυσικά από την τήρηση των νόμων και κανονισμών της εκάστοτε περιοχής.

Κεφάλαιο 4. Ανάλυση SWOT για το Airbnb

¹³ Missafir Blog. Airbnb Login: What hosts must consider.

Όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο 1 και 2 του δεύτερου μέρους αυτής της εργασίας, το Airbnb είναι ένα σχετικά νέο μοντέλο στο χώρο της φιλοξενίας το οποίο άλλαξε τον τρόπο που ταξιδεύουν οι άνθρωποι ανά τον κόσμο. Η συγκεκριμένη πλατφόρμα έδωσε τη δυνατότητα σε ιδιώτες να μισθώσουν τα ακίνητά τους και συνέβαλε στη δημιουργία ενός νέου μοντέλου τουρισμού το οποίο έχει βασιστεί στην οικονομία του διαμοιρασμού. Αυτό που το έκανε πετυχημένο είναι η ψηφιακή του φύση αλλά και στην προσφορά των ακινήτων. Ωστόσο, το συγκεκριμένο μοντέλο αντιμετωπίζει και προκλήσεις σχετιζόμενες με την εσωτερική λειτουργία του αλλά και με διάφορους εξωτερικούς παράγοντες. Παρακάτω, παρατίθεται η ανάλυση SWOT η οποία εστιάζει στις κρίσιμες παραμέτρους που επηρεάζουν το Airbnb.

Εσωτερικό Περιβάλλον

Δυνατά Σημεία

- Η εταιρεία κατέχει ηγετική θέση στον κλάδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- Χαμηλά λειτουργικά έξοδα, καθώς δραστηριοποιείται κυρίως διαδικτυακά.
- Δυνατότητα προσέγγισης χρηστών μέσω κοινωνικών δικτύων και άλλων ψηφιακών καναλιών.
- Μεγάλη γκάμα επιλογών διαμονής σε ανταγωνιστικές τιμές.
- Διττό μοντέλο εσόδων, καθώς λαμβάνει προμήθεια τόσο από τους ιδιοκτήτες όσο και από τους ενοικιαστές.
- Παγκόσμια παρουσία και διαρκώς αυξανόμενο μερίδιο αγοράς¹⁴.

Αδύναμα Σημεία

- Περιορισμένη ασφάλεια τόσο για τους οικοδεσπότες όσο και για τους επισκέπτες.
- Η νομοθεσία διαφέρει από χώρα σε χώρα, απαιτώντας συνεχή προσαρμογή στους τοπικούς κανονισμούς.
- Η ποιότητα των καταλυμάτων ποικίλλει, καθώς δεν υπάρχει αυστηρός έλεγχος από την πλατφόρμα.

Εξωτερικό Περιβάλλον

¹⁴ Guttentag, D. (2019). Progress on Airbnb research. *International Journal of Hospitality Management*, 79, 133-135.

Ευκαιρίες

- Δυνατότητα δημιουργίας πρόσθετου εισοδήματος για τους οικοδεσπότες.
- Προσφέρει οικονομικές λύσεις διαμονής για ταξιδιώτες, καθιστώντας το ελκυστικότερο από τα παραδοσιακά ξενοδοχεία.
- Προσφέρει μια πιο αυθεντική εμπειρία καθώς οι ταξιδιώτες έρχονται σε άμεση επικοινωνία με τους ιδιοκτήτες και μαθαίνουν για τον τρόπο ζωής στην εκάστοτε χώρα.
- Ενισχύει τις τοπικές επιχειρήσεις και την τουριστική ανάπτυξη.
- Λειτουργεί ως εργαλείο προώθησης για μικρότερες τουριστικές αγορές¹⁵.

Απειλές

- Η πολιτική και οικονομική αβεβαιότητα σε διάφορες χώρες μπορεί να επηρεάσει τη δραστηριότητά του.
- Νομοθετικοί περιορισμοί και πιέσεις από τις τοπικές κυβερνήσεις.
- Ζητήματα φοροδιαφυγής, καθώς πολλοί οικοδεσπότες δεν δηλώνουν τα έσοδά τους¹⁶.
- Η αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ενδέχεται να οδηγήσει σε άνοδο των ενοικίων μακροχρόνιας διαμονής.
- Ελλείψεις σε βασικές υποδομές σε ορισμένες περιοχές όπου προσφέρονται καταλύματα.

Συμπερασματικά, η πλατφόρμα Airbnb κατάφερε να ξεχωρίσει στον τομέα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Έχει γίνει γνωστό παγκοσμίως και προσφέρει μεγαλύτερη διευκόλυνση σε ιδιοκτήτες που επιθυμούν ένα επιπλέον εισόδημα ενώ παράλληλα οι ταξιδιώτες έχουν τη ευκαιρία να επισκέπτονται περιοχές με πιο ευνοϊκές τιμές. Ωστόσο, δεν λείπουν τα προβλήματα, όπως ο ελλιπής έλεγχος αλλά και η συνεχής αλλαγή των νόμων ανά τις χώρες που απαιτούν τις απαραίτητες τροποποιήσεις. Γενικά όμως, αν το Airbnb συνεχίσει να βελτιώνεται και να συνεργάζεται σωστά με τις τοπικές αρχές, μπορεί να συνεχίσει να προσφέρει μια διαφορετική και πιο προσωπική εμπειρία διαμονής για τους ταξιδιώτες, και παράλληλα να βοηθά και τις τοπικές κοινότητες.

¹⁵ Yeung, K. (2017). Sharing economy and urban development: Airbnb in New York City.

¹⁶ SpinUp (2019). Airbnb, gentrification, and urban displacement.

Κεφάλαιο 5. Ανάλυση Αποδοτικότητας και ROI (Επιστροφή Επένδυσης).

Η επιτυχία της ενοικίασης ακινήτων μέσω της Airbnb εξαρτάται από το επίπεδο αποδοτικότητας της επένδυσης. Ο βασικός δείκτης αξιολόγησης είναι η Απόδοση Επένδυσης (ROI - Return on Investment), που εκφράζει τη σχέση μεταξύ εσόδων και αρχικού κόστους της επένδυσης τον οποίο και θα αναλύσουμε στο συγκεκριμένο κεφάλαιο.

5.1. Υπολογισμός Εσόδων και Εξόδων Κατά Μέσο Όρο.

Για να κατανοηθεί η κερδοφορία ενός ακινήτου στη βραχυχρόνια μίσθωση, είναι απαραίτητος ο προσδιορισμός των εσόδων και των εξόδων που προκύπτουν.

Έσοδα: Τα εισοδήματα από την Airbnb βασίζονται στην τιμή ανά διανυκτέρευση και στο ποσοστό πληρότητας.

Παράγοντες που επηρεάζουν τα έσοδα:

- Τοποθεσία: Ακίνητα σε τουριστικές περιοχές και μεγάλα αστικά κέντρα αποφέρουν υψηλότερα έσοδα. Η πληρότητα μπορεί να κυμαίνεται από 55% έως 80%, ανάλογα με τη σεζόν και τη ζήτηση.
- Τιμολόγηση: Η τιμή ανά διανυκτέρευση ποικίλλει, με τις αστικές περιοχές να κυμαίνονται μεταξύ 80€-120€, ενώ στα νησιά μπορεί να ξεπερνά τα 200€ κατά τις περιόδους υψηλής ζήτησης.
- Εποχικότητα: Οι κρατήσεις μειώνονται εκτός τουριστικής περιόδου, επηρεάζοντας τα συνολικά έσοδα.
- Διάρκεια διαμονής: Οι σύντομες κρατήσεις αυξάνουν τα έξοδα λόγω συχνών καθαρισμών και αλλαγών.

Έξοδα: Τα κόστη της εκμετάλλευσης ενός ακινήτου μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως σταθερά και μεταβλητά.

Σταθερά κόστη:

- Δανειακές υποχρεώσεις (εάν υπάρχουν)
- Λογαριασμοί κοινής ωφέλειας (ηλεκτρικό ρεύμα, νερό, ίντερνετ)
- Ασφάλεια ακινήτου

Μεταβλητά κόστη:

- Προμήθεια Airbnb (3-5%)

- Καθαρισμοί (15-40€ ανά κράτηση)
- Συντήρηση & επισκευές (5-10% των εσόδων)
- Φορολογία εισοδήματος (15%-45%)

Παράδειγμα Υπολογισμού: Αν ένα ακίνητο έχει μέση τιμή διανυκτέρευσης 100€ και πληρότητα 70% (21 κρατήσεις μηνιαίως):

- Μηνιαία έσοδα: $100\text{€} \times 21 = 2.100\text{€}$
- Έξοδα (30% των εσόδων): 630€
- Καθαρό κέρδος: 1.470€/μήνα

5.2.Υπολογισμός της Απόδοσης Επένδυσης (ROI).

Η ROI υπολογίζεται ως εξής:

$$\text{ROI} = (\text{Καθαρά Ετήσια Έσοδα} / \text{Συνολικό Κόστος Επένδυσης}) \times 100$$

Παράδειγμα Υπολογισμού: Αν ένας ιδιοκτήτης αγοράζει ακίνητο αξίας 150.000€ και τα ετήσια καθαρά του έσοδα είναι 15.000€:

$$\text{ROI} = (15.000\text{€} / 150.000\text{€}) \times 100 = 10\%$$

Μια απόδοση 10% σημαίνει ότι η επένδυση θα αποσβεστεί σε περίπου 10 χρόνια δηλαδή κάθε χρόνο ο επενδυτής ανακτά το 10% του κεφαλαίου που επένδυσε σε περίπτωση που η απόδοση παραμένει σταθερή ($100\% \div 10\% = 10$ χρόνια). Συγκριτικά, μια μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να αποφέρει ROI 4-6%, καθιστώντας την Airbnb πιο επικερδή επιλογή.

5.2.1 Ανάλυση Αποδοτικότητας και ROI στην Ενοικίαση Ακινήτων μέσω Airbnb (Ανάλυση για Σαντορίνη, Αθήνα και Κρήτη).

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb έχει αναδειχθεί ως ένας δημοφιλής και επικερδής τρόπος εκμετάλλευσης ακινήτων για πολλούς ιδιοκτήτες. Η οικονομική αποδοτικότητα αυτής της στρατηγικής εξαρτάται από πλήθος παραμέτρων, με κυριότερη την Απόδοση Επένδυσης (ROI – Return on Investment). Σε αυτό το κεφάλαιο, θα εξετάσουμε την αποδοτικότητα της ενοικίασης ακινήτων μέσω Airbnb σε τρεις διαφορετικές περιοχές: Σαντορίνη, Αθήνα και Κρήτη, εστιάζοντας στη διάρκεια της διανυκτέρευσης και την επίδρασή της στα έσοδα και την ROI.

Για κάθε περιοχή, υπολογίζουμε τα έσοδα και τα έξοδα από την ενοικίαση ακινήτων μέσω Airbnb, λαμβάνοντας υπόψη τη διάρκεια της τουριστικής περιόδου, την τιμή διανυκτέρευσης και την πληρότητα. Ταυτόχρονα, αναλύουμε τα σταθερά και μεταβλητά έξοδα που επηρεάζουν τα καθαρά κέρδη από την επένδυση.

Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν προήλθαν από την ιστοσελίδα Inside Airbnb και Airbtics. Είναι ανεξάρτητες και μη κερδοσκοπικές πλατφόρμες που βοηθούν τους χρήστες να δουν πώς λειτουργούν τα καταλύματα της Airbnb σε διάφορες πόλεις του κόσμου. Δεν περιλαμβάνει όλες τις πόλεις που έχει παρουσία η Airbnb, αλλά παρέχει χρήσιμες πληροφορίες για όσες περιλαμβάνονται.

Η πλατφόρμα συγκεντρώνει διαθέσιμα στοιχεία για τα σπίτια που νοικιάζονται μέσω Airbnb και προσφέρει εργαλεία και φίλτρα για να γίνουν αναλύσεις. Έτσι, μπορεί κανείς να βγάλει συμπεράσματα για την αγορά ενοικίασης κατοικιών σε μια περιοχή και να καταλάβει καλύτερα τον ρόλο που παίζει το Airbnb στον ανταγωνισμό.

A. Σαντορίνη

Η Σαντορίνη είναι ένα από τα πιο περιζήτητα τουριστικά σημεία παγκοσμίως, γνωστή για τα μοναδικά ηλιοβασιλέματα και την αρχιτεκτονική της. Η αυξημένη τουριστική κίνηση καθιστά την περιοχή ιδιαίτερα ελκυστική για επενδύσεις σε ακίνητα που διατίθενται μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb.

Δεδομένα και Υπολογισμοί:

- Μέση τιμή διανυκτέρευσης: €238
- Μέση πληρότητα: 78%
- Εκτιμώμενα ετήσια έσοδα: €68.000
- Μέση αξία απόκτησης ακινήτου: 300.000€

Υπολογισμός μηνιαίων εσόδων:

1. Μηνιαίο εισόδημα:

$$€238 \text{ (μέση τιμή διανυκτέρευσης)} \times 30 \text{ ημέρες} \times 78\% \text{ (πληρότητα)} = €5.532 \text{ τον μήνα}$$

2. Ετήσιο εισόδημα:

$$€5.532 \times 12 \text{ μήνες} = €66.384 \text{ ετησίως}$$

Υπολογισμός εξόδων και καθαρού κέρδους:

1. Προμήθεια Airbnb (3%):

$$€66.384 \times 0,03 = €1.991 \text{ ετησίως}$$

2. Έξοδα καθαρισμού:

€30 ανά κράτηση $\times$ 25 κρατήσεις το μήνα = €9.000 ετησίως

3. Συντήρηση και απρόβλεπτα έξοδα (5% των εσόδων):

$€66.384 \times 0,05 = €3.319$ ετησίως

4. Συνολικό κόστος:

€1.991 (προμήθεια) + €9.000 (καθαρισμός) + €3.319 (συντήρηση) = €14.310 ετησίως

Καθαρό Κέρδος:

- Καθαρό κέρδος:

$€66.384$ (έσοδα) - €14.310 (έξοδα) = €52.074 ετησίως

Υπολογισμός ROI (Δείκτης Απόδοσης Επένδυσης):

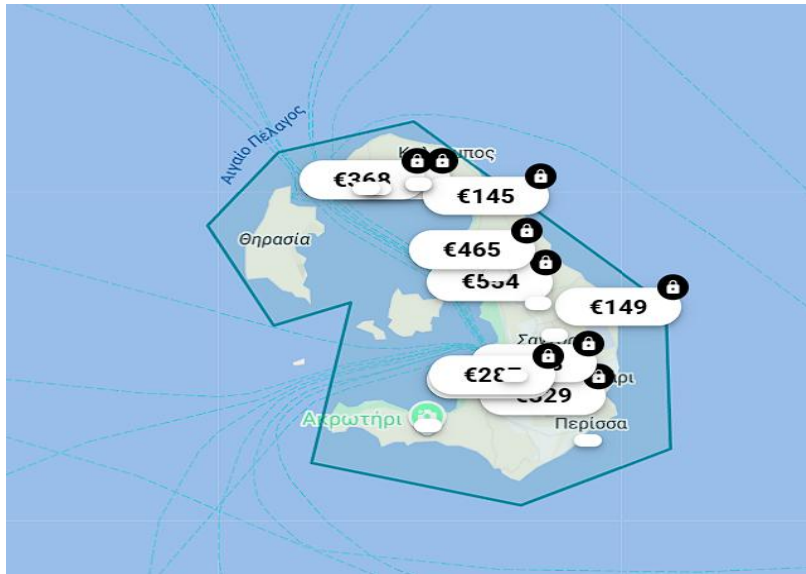
Ο ROI υπολογίζεται με βάση το καθαρό ετήσιο εισόδημα και το κόστος αγοράς του ακινήτου:

$ROI = (€52.074 / €300.000) \times 100\% = 17,36\%$

Συμπεράσματα για τη Σαντορίνη:

Η Σαντορίνη παραμένει ένας από τους πιο περιζήτητους τουριστικούς προορισμούς στον κόσμο, με πολύ υψηλή ζήτηση για καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η μέση πληρότητα των καταλυμάτων φτάνει το 78%, ενώ η υψηλή τιμή διανυκτέρευσης των €238 προσδίδει στον προορισμό μία ισχυρή οικονομική δυναμική για τους επενδυτές.

Η εκτιμώμενη απόδοση της επένδυσης, με βάση τα υπολογισμένα έσοδα και έξοδα, δείχνει έναν ROI της τάξεως του 17,36%. Αυτό σημαίνει ότι για κάθε €100 που επενδύει κάποιος στην αγορά του ακινήτου, η επένδυση αποφέρει €17,36€ καθαρού κέρδους σε ετήσια βάση καθιστώντας την Σαντορίνη μία από τις πιο κερδοφόρες επιλογές για βραχυχρόνιες μισθώσεις, με σημαντική απόδοση από τα ετήσια κέρδη. Παρά τον υψηλό ανταγωνισμό στην περιοχή, οι επενδυτές που επικεντρώνονται σε ποιοτικά καταλύματα έχουν την ευκαιρία να επιτύχουν εξαιρετικά αποτελέσματα.



Εικόνα 4: Airbnb Σαντορίνη/πηγή: <https://app.airbtics.com/airbnb-data/0/0/Santorini,%20Greece>

B. Αθήνα

Δεδομένα και Υπολογισμοί:

- Μέση τιμή διανυκτέρευσης: €98
- Μέση πληρότητα καταλυμάτων: 59%
- Εκτιμώμενο ετήσιο εισόδημα: €21.139
- Μέση αξία απόκτησης ακινήτου: €250.000

Υπολογισμός μηνιαίων εσόδων:

1. Μηνιαίο εισόδημα:

$$€98 \text{ (μέση τιμή ανά διανυκτέρευση)} \times 30 \text{ ημέρες} \times 59\% \text{ (πληρότητα)} = €1.733 \text{ ανά μήνα}$$

2. Ετήσιο εισόδημα:

$$€1.733 \times 12 \text{ μήνες} = €20.796 \text{ ανά έτος}$$

Κόστη και Καθαρό Κέρδος:

1. Προμήθεια Airbnb (3%):

$$€20.796 \times 0,03 = €624 \text{ ανά έτος}$$

2. Έξοδα καθαρισμού:

$$€30 \text{ ανά κράτηση} \times 18 \text{ κρατήσεις το μήνα} = €6.480 \text{ ετησίως}$$

3. Συντήρηση και απρόβλεπτα έξοδα (5% των εσόδων):

$$€20.796 \times 0,05 = €1.040 \text{ ετησίως}$$

4. Συνολικό κόστος:

$$€624 \text{ (προμήθεια)} + €6.480 \text{ (καθαρισμός)} + €1.040 \text{ (συντήρηση)} = €8.144 \text{ ετησίως}$$

Καθαρό Κέρδος:

- Καθαρό κέρδος:

$$€20.796 \text{ (έσοδα)} - €8.144 \text{ (έξοδα)} = €12.652 \text{ ανά έτος}$$

Υπολογισμός ROI (Δείκτης Απόδοσης Επένδυσης):

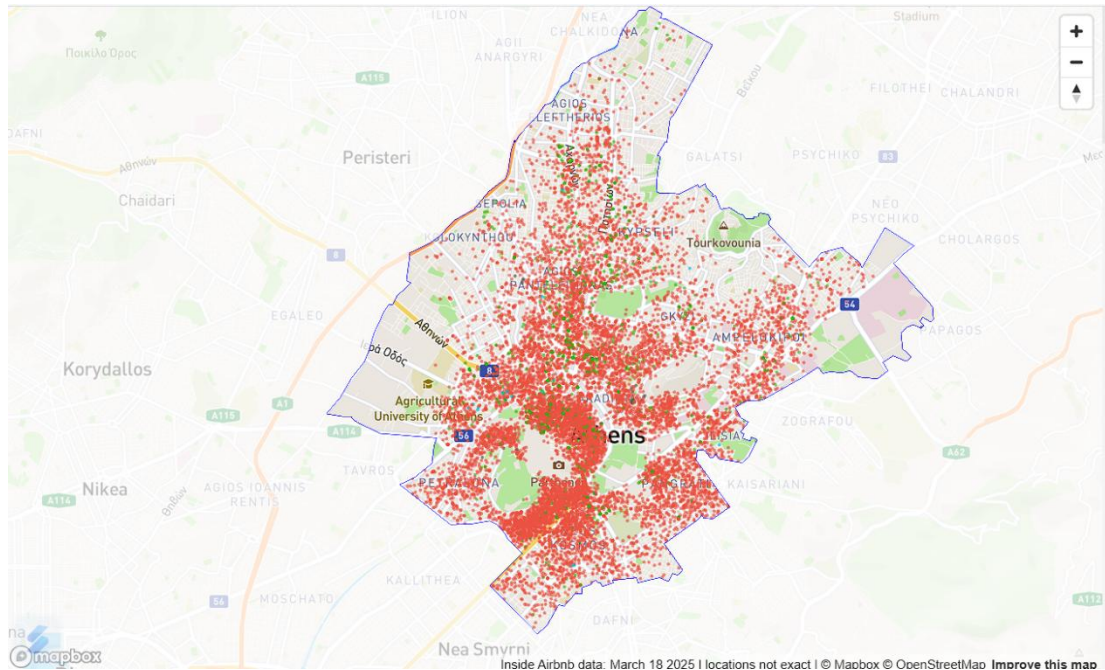
Εάν το κόστος αγοράς του ακινήτου είναι €250.000, ο ROI υπολογίζεται ως εξής:

$$\text{ROI} = (\text{€}12.652 / \text{€}250.000) \times 100\% = 5,06\%$$

Συμπεράσματα για την Αθήνα:

Η Αθήνα μπορεί να χαρακτηριστεί ως ένας αξιόλογος προορισμός για επενδύσεις στη βραχυχρόνια μίσθωση αφού η ζήτηση παραμένει υψηλή με ανθεκτική την αγορά καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Παρόλο που η πληρότητα των καταλυμάτων (59%) και η μέση τιμή διανυκτέρευσης (€98) δεν είναι στα ίδια επίπεδα με άλλους τουριστικούς προορισμούς, η Αθήνα προσφέρει μια σταθερή και λιγότερο εξαρτημένη από την εποχή απόδοση.

Με τον δείκτη ROI στο 5,06%, η Αθήνα φαίνεται να είναι ανταγωνιστική και αξιόπιστη επιλογή για επένδυση, προσφέροντας ελκυστική απόδοση σε σχέση με περιοχές που βασίζονται περισσότερο στην εποχικότητα. Για την αύξηση των εσόδων τους, οι επενδυτές μπορούν να εστιάσουν σε περιοχές με υψηλή ζήτηση, κοντά σε τουριστικά αξιοθέατα, μέσα μαζικής μεταφοράς ή επιχειρηματικά κέντρα, προκειμένου να διασφαλίσουν την υψηλή πληρότητα και εν συνεχεία την αύξηση του κέρδους τους.



Εικόνα 5: Airbnb Αθήνα/ Πηγή: <https://insideairbnb.com/athens/>

Γ. Κρήτη:

Δεδομένα και Υπολογισμοί:

- Μέση τιμή διανυκτέρευσης: €134
- Μέση πληρότητα καταλυμάτων: 59% (υπολογίζεται για την Κρήτη, με βάση τα διαθέσιμα δεδομένα)
- Εκτιμώμενο ετήσιο εισόδημα: €25.326
- Μέση αξία απόκτησης ακινήτου: €250.000

Υπολογισμός μηνιαίων εσόδων:

1. Μηνιαίο εισόδημα: $€134 \text{ (μέση τιμή ανά διανυκτέρευση)} \times 30 \text{ ημέρες} \times 59\% \text{ (πληρότητα)} = €2.373 \text{ ανά μήνα}$
2. Ετήσιο εισόδημα: $€2.373 \times 12 \text{ μήνες} = €28.476 \text{ ανά έτος}$

Κόστη και Καθαρό Κέρδος:

1. Προμήθεια Airbnb (3%): $€28.476 \times 0,03 = €854,28 \text{ ανά έτος}$
2. Έξοδα καθαρισμού: $€30 \text{ ανά κράτηση} \times 18 \text{ κρατήσεις το μήνα} = €6.480 \text{ ετησίως}$
3. Συντήρηση και απρόβλεπτα έξοδα (5% των εσόδων): $€28.476 \times 0,05 = €1.423,80 \text{ ετησίως}$
4. Συνολικό κόστος: $€854,28 \text{ (προμήθεια)} + €6.480 \text{ (καθαρισμός)} + €1.423,80 \text{ (συντήρηση)} = €8.758,08 \text{ ετησίως}$

Καθαρό Κέρδος:

- Καθαρό κέρδος:

$$€28.476 \text{ (έσοδα)} - €8.758,08 \text{ (έξοδα)} = €19.717,92 \text{ ανά έτος}$$

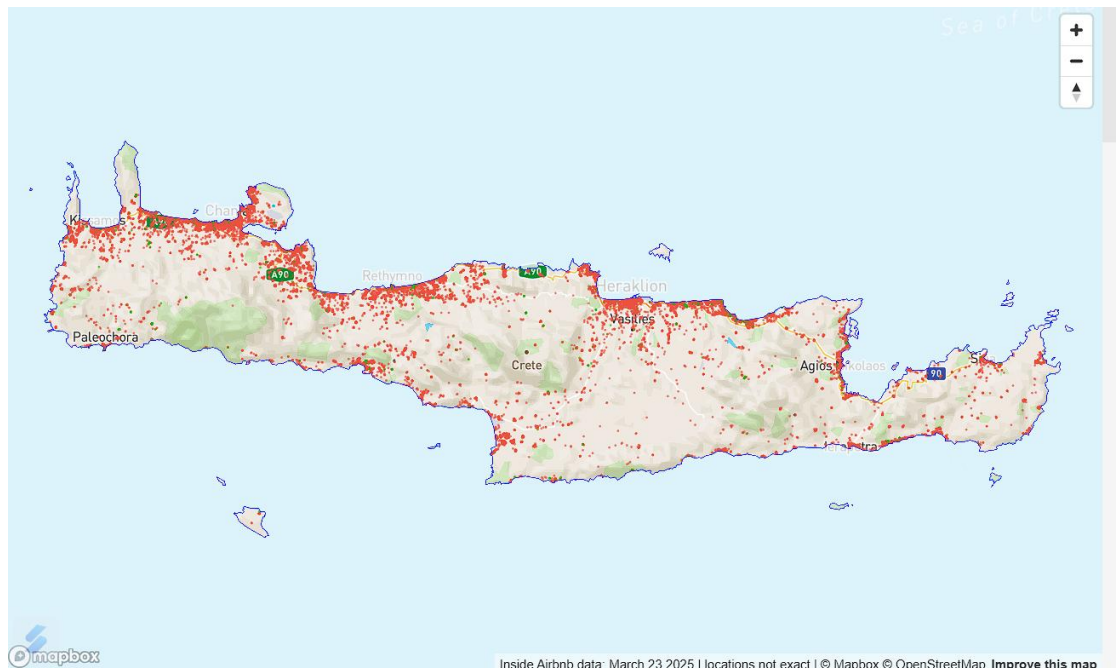
Υπολογισμός ROI (Δείκτης Απόδοσης Επένδυσης): Εάν το κόστος αγοράς του ακινήτου είναι €250.000, ο ROI υπολογίζεται ως εξής:

- $ROI = (€19.717,92 / €250.000) \times 100\% = 7,89\%$

Η επένδυση στην Κρήτη μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως το Airbnb, φαίνεται να προσφέρει αρκετά θετικά αποτελέσματα με βάση τα δεδομένα του 2024. Με μέση τιμή διανυκτέρευσης τα 134€ και πληρότητα περίπου 59%, το ετήσιο εισόδημα από τη μίσθωση ενός ακινήτου στην Κρήτη υπολογίζεται γύρω στα 28.476€. Παρά τα έξοδα για την προμήθεια της πλατφόρμας, τα έξοδα καθαρισμού και η συντήρηση του ακινήτου, το καθαρό κέρδος παραμένει αρκετά υψηλό. Συνολικά, τα ετήσια έξοδα υπολογίζονται στα 8.758€, με το καθαρό κέρδος να φτάνει τα 19.718€. Αυτό αποδεικνύει ότι, παρά τα έξοδα, η επένδυση αποδίδει ικανοποιητικά, με ένα δείκτη απόδοσης επένδυσης (ROI) της τάξεως του 7,89%.

Η Κρήτη παραμένει μία από τις πιο ελκυστικές περιοχές για βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα, λόγω της υψηλής τουριστικής ζήτησης ειδικά κατά τους θερινούς μήνες. Έτσι, το συγκεκριμένο μοντέλο επένδυσης φαίνεται να προσφέρει μια καλή απόδοση για όσους ενδιαφέρονται να αξιοποιήσουν ακίνητα στην περιοχή, με το αναμενόμενο κέρδος να καλύπτει τα έξοδα και να προσφέρει θετική απόδοση για τον επενδυτή.

Εικόνα



Εικόνα 6: Airbnb Κρήτη/Πηγή: <https://insideairbnb.com/crete/>

Κεφάλαιο 6. Συγκριτική Ανάλυση Airbnb έναντι Μακροχρόνιας Μίσθωσης.

Η επιλογή μεταξύ βραχυχρόνιας ή μακροχρόνιας μίσθωσης ενός ακινήτου είναι μια απόφαση που εξαρτάται από διάφορους παράγοντες. Αυτοί περιλαμβάνουν την τοποθεσία του ακινήτου, τη ζήτηση που επικρατεί στην περιοχή, τις ανάγκες του επενδυτή και τις ρυθμίσεις της αγοράς. Κάθε τύπος μίσθωσης φέρει τα δικά του πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, τα οποία πρέπει να λάβει υπόψη του ο επενδυτής πριν πάρει την τελική απόφαση. Ειδικά οι παράμετροι που επηρεάζουν την αποδοτικότητα της κάθε επιλογής είναι ιδιαίτερα σημαντικοί και απαιτούν προσεκτική αξιολόγηση.

6.1. Απόδοση Επένδυσης (ROI).

Η βραχυχρόνια μίσθωση, η οποία γίνεται ως επί το πλείστον μέσω πλατφορμών όπως το Airbnb, ενδείκνυται για περιοχές με αυξημένο τουριστικό ενδιαφέρον. Ο λόγος είναι ότι οι ιδιοκτήτες μπορούν να ορίζουν υψηλότερες τιμές ανά διανυκτέρευση, εκμεταλλευόμενοι τις περιόδους αυξημένης ζήτησης¹⁷. Συνεπώς, η απόδοση για τη

¹⁷ Global Property Guide (2023). Tweet on Greek property market trends.

βραχυχρόνια μίσθωση κυμαίνεται από 8% έως 12%, με δυνατότητα και για υψηλότερες αποδόσεις σε περιοχές με έντονη τουριστική κίνηση^{16,17}. Ωστόσο, πρέπει να σημειώσουμε ότι η υψηλή απόδοση συνοδεύεται κι από αυξημένα έξοδα. Τα έξοδα συντήρησης, τακτικού καθαρισμού και η ανάγκη διαχείρισης κρατήσεων και επικοινωνίας με τους επισκέπτες αυξάνουν τα λειτουργικά κόστη για τον ιδιοκτήτη. Επίσης, για την ομαλή λειτουργία της διαδικασίας, πολλοί επενδυτές αναγκάζονται να καταφύγουν σε εξωτερικούς διαχειριστές, γεγονός που αυξάνει τα έξοδα και τις υποχρεώσεις⁶. Αντιθέτως, η μακροχρόνια μίσθωση προσφέρει πιο ήπιες αποδόσεις που κυμαίνονται από 4% έως 6%^{13,16}. Η βασική διαφορά με τη βραχυχρόνια μίσθωση είναι πως η μακροχρόνια μίσθωση είναι πιο σταθερή και προβλέψιμη. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου δεν χρειάζεται να ανησυχεί για τις εποχικές διακυμάνσεις της αγοράς ή τις αλλαγές στις τιμές, αφού το ενοίκιο είναι σταθερό και συμφωνείται για σημαντικά μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Ωστόσο, αυτό σημαίνει ότι η απόδοση είναι περιορισμένη, καθώς η δυνατότητα αύξησης του ενοικίου είναι πιο περιορισμένη σε σχέση με τη βραχυχρόνια μίσθωση¹³.

6.2. Μηνιαίο Κέρδος.

Όσον αφορά το μηνιαίο κέρδος, η βραχυχρόνια μίσθωση υπερέχει, ειδικά σε περιοχές που προσελκύουν μεγάλο αριθμό τουριστών. Σε τουριστικές περιοχές, οι αποδόσεις από βραχυχρόνια ενοικίαση μπορούν να ξεπεράσουν κατά πολύ τα κέρδη από τις παραδοσιακές, μακροχρόνιες μισθώσεις, ειδικά κατά την τουριστική περίοδο. Παρά τα υψηλότερα έσοδα, η ανάγκη για συνεχή διαχείριση και η συχνή αλλαγή ενοικιαστών απαιτούν σημαντικό χρόνο και ενέργεια από τον ιδιοκτήτη, κάτι που μπορεί να είναι κουραστικό αλλά και χρονοβόρο⁹. Σε αντίθεση, η μακροχρόνια μίσθωση προσφέρει ένα πιο σταθερό και προβλέψιμο εισόδημα, αλλά το μηνιαίο κέρδος είναι συνήθως χαμηλότερο. Εδώ, ο ιδιοκτήτης απολαμβάνει μια σταθερή πληρωμή κάθε μήνα, ανεξαρτήτως εποχής ή ζήτησης στην αγορά. Αυτή η σταθερότητα μπορεί να είναι ελκυστική για εκείνους που επιθυμούν να αποφύγουν τις διακυμάνσεις της αγοράς και να διασφαλίσουν πιο σίγουρα οικονομικά δεδομένα.

6.3. Έξοδα Συντήρησης.

Η συντήρηση στη βραχυχρόνια μίσθωση είναι συνήθως πιο δαπανηρή. Αυτό οφείλεται στις συχνές ανάγκες καθαριότητας, αλλαγής σεντονιών, επισκευών και άλλων υπηρεσιών που απαιτούνται για να διατηρηθεί το ακίνητο σε καλή κατάσταση για τους επόμενους επισκέπτες. Επίσης, η διαχείριση των κρατήσεων και η επικοινωνία με τους ενοικιαστές, καθώς και η πιθανή ανάγκη για πρόσληψη εξωτερικών διαχειριστών, ειδικά σε περιπτώσεις όπου ένας ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του πολλαπλά ακίνητα για βραχυχρόνια μίσθωση, προσθέτουν σημαντικά έξοδα. Σε περίπτωση δε, που ένα ακίνητο μισθώνεται συχνά, η ανάγκη για εξωτερική διαχείριση και βοήθεια μπορεί να αυξηθεί αρκετά. Η μακροχρόνια μίσθωση έχει χαμηλότερα έξοδα συντήρησης, καθώς οι ένοικοι αναλαμβάνουν μεγαλύτερο μέρος της ευθύνης για τη φροντίδα του ακινήτου κατά τη διάρκεια της ενοικίασης. Η ανάγκη για καθαρισμό και επισκευές περιορίζεται, καθώς οι μισθώσεις έχουν μεγαλύτερη διάρκεια, με συνέπεια να απαιτούν λιγότερη τακτική παρέμβαση από τον ιδιοκτήτη. Επομένως, τα έξοδα συντήρησης στη μακροχρόνια μίσθωση είναι σαφώς πιο περιορισμένα, κάτι που προσφέρει πιο οικονομικές λύσεις για τους ιδιοκτήτες¹⁸.

6.4. Διαχείριση ακινήτου σε μακροχρόνια και βραχυχρόνια μίσθωση.

Η διαχείριση ενός ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως μέσω της πλατφόρμας Airbnb, απαιτεί πολύ περισσότερο χρόνο, κόπο και προσοχή από τον ιδιοκτήτη, σε σχέση με τη μακροχρόνια μίσθωση. Ο ιδιοκτήτης πρέπει να είναι διαθέσιμος σχεδόν καθημερινά για διάφορες ανάγκες. Πρέπει, για παράδειγμα, να απαντάει γρήγορα στις ερωτήσεις ή στα μηνύματα των επισκεπτών, να επιβεβαιώνει κρατήσεις, να οργανώνει την καθαριότητα του ακινήτου ανάμεσα στις διαμονές, να φροντίζει για τη σωστή λειτουργία του χώρου (π.χ. κλιματισμός, νερό, ηλεκτρικές συσκευές) και να διασφαλίζει ότι το κατάλυμα είναι πάντα καθαρό, τακτοποιημένο και έτοιμο να υποδεχτεί τον επόμενο επισκέπτη. Όλα αυτά μπορεί να γίνουν πολύ κουραστικά, ειδικά όταν το σπίτι ενοικιάζεται πολλαπλές φορές κάθε μήνα ή και εβδομάδα. Αυτός ο συνεχής κύκλος φροντίδας, οργάνωσης και επικοινωνίας μπορεί να είναι πολύ

¹⁸ ProQuest (n.d.). Openview dissertation preview.

απαιτητικός, κυρίως για ανθρώπους που δεν έχουν τον χρόνο ή τη διάθεση να ασχοληθούν με αυτού του είδους τις λεπτομέρειες. Γι' αυτό και πολλοί ιδιοκτήτες επιλέγουν να προσλάβουν επαγγελματίες διαχειριστές ακινήτων που αναλαμβάνουν τη συνολική λειτουργία του καταλύματος¹⁹. Αυτοί οι διαχειριστές αναλαμβάνουν από τις κρατήσεις και την επικοινωνία με τους επισκέπτες μέχρι την καθαριότητα και τις επισκευές που μπορεί να απαιτούνται. Ωστόσο, αυτή η παροχή υπηρεσίας ενέχει κόστος, με αποτέλεσμα να αυξάνονται τα έξοδα του ιδιοκτήτη, μειώνοντας το καθαρό κέρδος. Τουναντίον, η μακροχρόνια μίσθωση είναι πολύ πιο απλή και ξεκούραστη ως διαδικασία. Ο ενοικιαστής υπογράφει συμβόλαιο για μεγάλο χρονικό διάστημα, συνήθως από 6 μήνες έως αρκετά χρόνια. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου, ο ιδιοκτήτης δεν χρειάζεται να ασχολείται καθημερινά με το ακίνητο. Δεν υπάρχουν πολλαπλές κρατήσεις, συχνές αφίξεις και αναχωρήσεις, ούτε κι η ανάγκη για συχνό καθαρισμό ή φροντίδα των χώρων. Ο ενοικιαστής είναι υπεύθυνος για την καθημερινή χρήση του σπιτιού και, στις περισσότερες περιπτώσεις, αναλαμβάνει τόσο τα μικροέξοδα όσο και τη συντήρηση. Έτσι, ο ιδιοκτήτης έχει περισσότερο ελεύθερο χρόνο και λιγότερο άγχος²⁰. Συμπερασματικά, η διαχείριση Airbnb προσφέρει την ευκαιρία για υψηλότερα έσοδα, αλλά απαιτεί συνεχή φροντίδα και αρκετή δουλειά. Αντίθετα, η μακροχρόνια μίσθωση προσφέρει λιγότερα έσοδα, αλλά είναι πολύ πιο απλή, ήσυχη και ξεκούραστη λύση για τον ιδιοκτήτη. Ο καθένας πρέπει, εν τέλει, να επιλέξει ανάλογα με τον χρόνο, τα έξοδα και τις δυνατότητές του.

6.5. Νομικοί Περιορισμοί.

Η βραχυχρόνια μίσθωση σε πολλές πόλεις υπόκειται σε αυστηρούς νομικούς περιορισμούς και κανόνες. Πόλεις όπως η Αθήνα, το Παρίσι και η Βαρκελώνη έχουν επιβάλει περιορισμούς στον αριθμό των ημερών που μπορεί να ενοικιαστεί ένα ακίνητο μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης ή απαιτούν εγγραφή του ακινήτου σε συγκεκριμένα μητρώα και άλλες ρυθμιστικές διαδικασίες. Αυτοί οι περιορισμοί μπορεί να μειώσουν την ευχέρεια του ιδιοκτήτη να εκμεταλλευτεί το ακίνητο στο μέγιστο, περιορίζοντας τις δυνατότητες για μεγιστοποίηση των κερδών από βραχυχρόνιες μισθώσεις.

¹⁹ Fradkin, A. (2019). Search, matching, and Airbnb. *American Economic Journal: Microeconomics*, 11(1), 1-39.

²⁰ ProQuest (n.d.). Openview dissertation preview.

Αντιθέτως, η μακροχρόνια μίσθωση συνήθως υπόκειται σε λιγότερους περιορισμούς και έχει πιο ευνοϊκές ρυθμιστικές συνθήκες. Ο ιδιοκτήτης έχει μεγαλύτερη ελευθερία στη διαχείριση και την εκμετάλλευση του ακινήτου του, χωρίς να ανησυχεί για αυστηρές νομικές ή διοικητικές διαδικασίες, κάτι που καθιστά τη μακροχρόνια μίσθωση πιο ευέλικτη από νομικής άποψης.

6.5.1 Νομικό Πλαίσιο για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Κατοικιών στην Ελλάδα

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, που έχει αναδειχθεί κυρίως μέσα από πλατφόρμες όπως η Airbnb, αποτελεί μια σύγχρονη μορφή αξιοποίησης της ακίνητης περιουσίας, την οποία η ελληνική νομοθεσία έχει σταδιακά διαμορφώσει και ρυθμίσει με στόχο την καταγραφή, φορολόγηση, ποιότητα και έλεγχο της δραστηριότητας αυτής. Με τον νόμο 4179/2013 (άρθρο 46) καθιερώθηκε για πρώτη φορά η κατηγορία των τουριστικών επιπλωμένων επαύλεων και κατοικιών, θέτοντας ελάχιστες προδιαγραφές όπως το ελάχιστο εμβαδόν και την απαίτηση για προμήθεια Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ) από τον ΕΟΤ. Στη συνέχεια, ο νόμος 4276/2014 (άρθρο 1) ενσωμάτωσε και κωδικοποίησε αυτές τις ρυθμίσεις, ορίζοντας ότι τα καταλύματα με ΕΣΛ θεωρούνται μη ξενοδοχειακά και υπάγονται σε συγκεκριμένες προδιαγραφές.

Ωστόσο, η ραγδαία ανάπτυξη των ψηφιακών πλατφορμών όπως η Airbnb δημιούργησε νέα μοντέλα εκμετάλλευσης ακινήτων που το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο δεν κάλυπτε επαρκώς. Για τον λόγο αυτό, με τον νόμο 4446/2016, και συγκεκριμένα το άρθρο 111, θεσπίστηκε για πρώτη φορά ο νομικός ορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως μίσθωσης ακινήτου μέσω ψηφιακών πλατφορμών για χρονικό διάστημα μικρότερο του έτους, χωρίς παροχή επιπλέον υπηρεσιών πέραν της διαμονής και ενδεχομένως της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Οι τροποποιήσεις που ακολούθησαν με τον νόμο 4472/2017, ιδιαίτερα το άρθρο 83 και το άρθρο 39Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, εδραίωσαν τις υποχρεώσεις καταγραφής, φορολόγησης και την επιβολή κυρώσεων για την αποτελεσματική ρύθμιση της αγοράς.

Τα ακίνητα που επιτρέπεται να μισθώνονται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης περιλαμβάνουν διαμερίσματα, μονοκατοικίες, αυτόνομα οικήματα με ανεξάρτητη πρόσβαση, καθώς και επιμέρους δωμάτια εντός κατοικίας. Απαγορεύεται όμως η εκμίσθωση κοινόχρηστων χώρων πολυκατοικιών ή χώρων που έχουν υποστεί αυθαίρετες μετατροπές, διασφαλίζοντας έτσι τη νομιμότητα και την ασφάλεια τόσο των ιδιοκτητών όσο και των επισκεπτών.

Ο κεντρικός ρόλος για τη διασφάλιση της νομιμότητας στην βραχυχρόνια μίσθωση ανήκει στον «διαχειριστή ακινήτου», όπως ορίζεται στο άρθρο 83 του ν. 4472/2017. Ο διαχειριστής, είτε είναι ο ίδιος ο ιδιοκτήτης είτε τρίτο πρόσωπο, υποχρεούται να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ και να αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ). Ο ΑΜΑ αυτός πρέπει να αναγράφεται σε κάθε καταχώρηση σε ψηφιακές πλατφόρμες και στα φορολογικά παραστατικά, ενώ η δήλωση κάθε διαμονής γίνεται ηλεκτρονικά. Η μη τήρηση αυτών των υποχρεώσεων συνεπάγεται πρόστιμο 5.000 ευρώ για κάθε παράβαση, προάγοντας τη διαφάνεια και τη νομιμότητα στην αγορά.

Επιπλέον, όταν το ακίνητο διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (ΕΣΛ), σύμφωνα με τον νόμο 4179/2013 και τον ν. 4276/2014, τότε το κατάλυμα θεωρείται τουριστική επιχείρηση και διέπεται από το ειδικό τουριστικό πλαίσιο. Σε αυτήν την περίπτωση, δεν απαιτείται εγγραφή στο μητρώο της ΑΑΔΕ, αλλά το ΕΣΛ πρέπει να αναγράφεται σε κάθε ηλεκτρονική καταχώρηση, ενώ το κατάλυμα υπόκειται σε αυστηρότερες υποχρεώσεις, όπως παροχή πρωινού, καθαριότητας και υποδοχής, και παράλληλα έχει μεγαλύτερες δυνατότητες λειτουργίας.

Η φορολογική αντιμετώπιση του εισοδήματος από βραχυχρόνια μίσθωση εξαρτάται από το αν παρέχονται επιπλέον υπηρεσίες πέραν της διαμονής. Σύμφωνα με το άρθρο 39Α του ν. 4172/2013, όπως τροποποιήθηκε με τον ν. 4472/2017, το εισόδημα που προκύπτει από μίσθωση χωρίς παροχή υπηρεσιών θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και φορολογείται με προοδευτικούς συντελεστές: 15% για τα πρώτα 12.000 ευρώ, 35% για το τμήμα εισοδήματος από 12.001 έως 35.000 ευρώ, και 45% για το τμήμα που υπερβαίνει τις 35.000 ευρώ. Αντίθετα, όταν παρέχονται επιπλέον υπηρεσίες, το εισόδημα αντιμετωπίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα, με υποχρεώσεις έναρξης επιχείρησης και τήρησης λογιστικών βιβλίων. Επιπλέον, επιβάλλονται τέλος επιτηδεύματος και εισφορά αλληλεγγύης, ανάλογα με το συνολικό φορολογητέο εισόδημα.

Τέλος, η νομοθεσία προβλέπει τη δυνατότητα επιβολής περιορισμών μέσω Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), προκειμένου να ρυθμιστεί η βραχυχρόνια μίσθωση σε περιοχές με υψηλό κορεσμό ή κοινωνικά ζητήματα. Οι περιορισμοί αυτοί μπορεί να περιλαμβάνουν όριο δύο ακινήτων ανά φορολογούμενο, χρονικό περιορισμό έως 90 ημέρες ανά ακίνητο ανά έτος (ή 60 ημέρες για μικρά νησιά), καθώς και εξαίρεση όταν το συνολικό εισόδημα από το ακίνητο δεν υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ ετησίως. Παρότι

μέχρι σήμερα δεν έχουν εφαρμοστεί με ΚΥΑ, αποτελούν σημαντικό εργαλείο για τον έλεγχο της αγοράς, ειδικά σε περιοχές όπως το ιστορικό κέντρο της Αθήνας.

Συνολικά, η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων έχει καταστεί αναπόσπαστο κομμάτι της σύγχρονης ελληνικής τουριστικής αγοράς, ενώ το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο εξασφαλίζει σαφή διαχωρισμό από τις παραδοσιακές τουριστικές επιχειρήσεις, κατοχυρώνοντας δικαιώματα και υποχρεώσεις για τους εμπλεκόμενους. Οι υποχρεώσεις καταγραφής, ασφάλειας και φορολόγησης προάγουν τη νομιμότητα και την ποιότητα της αγοράς, ενώ οι προβλεπόμενοι περιορισμοί λειτουργούν ως μέσο προστασίας της κατοικίας και των τοπικών κοινωνιών. Η συνεχής νομοθετική ενημέρωση και προσαρμογή είναι απαραίτητη για τη διασφάλιση της ισορροπίας μεταξύ επιχειρηματικότητας, κοινωνικού δικαιώματος στη στέγαση και βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης.

Συμπέρασμα:

Κατόπιν της ανάλυσης των βασικών χαρακτηριστικών, των πλεονεκτημάτων και των μειονεκτημάτων της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω Airbnb και της μακροχρόνιας μίσθωσης με συμβόλαιο, μπορούμε να εξάγουμε ορισμένα χρήσιμα και πρακτικά συμπεράσματα. Κάθε μοντέλο έχει σαφώς διαφορετικές απαιτήσεις, αποδόσεις και προοπτικές και δεν υπάρχει μία σωστή απάντηση που να ταιριάζει σε όλες τις πιθανές περιπτώσεις. Ο κάθε ιδιοκτήτης θα πρέπει, επομένως, να σκεφτεί τις δικές του ανάγκες, τους στόχους και τις δυνατότητές του, προτού πάρει την τελική του απόφαση. Η Airbnb φαίνεται πιο ελκυστική οικονομικά, καθώς η απόδοση της επένδυσης είναι συνήθως πιο υψηλή. Οι μηνιαίες και ετήσιες απολαβές μπορεί να είναι εντυπωσιακές, ειδικά σε περιοχές με τουριστική ζήτηση όπως η Σαντορίνη ή η Αθήνα. Ωστόσο, αυτή η μεγαλύτερη απόδοση συνοδεύεται από περισσότερη και πιο ενεργή ενασχόληση, μεγαλύτερα κόστη συντήρησης και καθημερινή διαχείριση. Ο ιδιοκτήτης θα χρειαστεί να αφιερώσει αρκετό χρόνο και να είναι έτοιμος να αντιμετωπίσει τις απαιτήσεις πολλών επισκεπτών, να οργανώσει καθαρισμούς, να ανταποκρίνεται σε μηνύματα και να φροντίζει διαρκώς το ακίνητο ώστε να διατηρεί υψηλή βαθμολογία. Από την άλλη πλευρά, η μακροχρόνια μίσθωση προσφέρει σταθερότητα. Τα έσοδα μπορεί να είναι χαμηλότερα σε σύγκριση με την Airbnb, είναι όμως σταθερά και προγραμματισμένα. Ο ιδιοκτήτης δεν έχει την ίδια καθημερινή πίεση και δεν χρειάζεται να ασχολείται συνεχώς με το ακίνητο. Επίσης, υπάρχει ξεκάθαρο νομικό πλαίσιο, χωρίς τις συχνές αλλαγές και περιορισμούς που παρατηρούνται στην περίπτωση της βραχυχρόνιας

μίσθωσης. Επομένως, αποτελεί μια πιο ήρεμη, προβλέψιμη και ξεκούραστη λύση. Συμπερασματικά, η Airbnb μπορεί να αποδώσει περισσότερα έσοδα, αλλά απαιτεί περισσότερο κόπο και καλύτερη οργάνωση. Αντίθετα, η μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να φέρνει λιγότερα κέρδη, αλλά είναι πιο απλή και σταθερή. Η επιλογή εξαρτάται από το τι επιθυμεί ο κάθε ιδιοκτήτης: Αν προτιμά μεγαλύτερη απόδοση και έχει χρόνο να ασχοληθεί, η Airbnb είναι μια καλή επιλογή. Αν όμως προτιμά ηρεμία και συνέπεια χωρίς πολλές υποχρεώσεις, η μακροχρόνια μίσθωση ίσως είναι πιο κατάλληλη. Η χρυσή τομή βρίσκεται κάπου ανάμεσα στη στρατηγική, την τοποθεσία του ακινήτου και τις προσωπικές προτιμήσεις. Δεν υπάρχει μία λύση για όλους, αλλά υπάρχουν αρκετά στοιχεία που μπορούν να καθοδηγήσουν τον ιδιοκτήτη ώστε να κάνει την καλύτερη δυνατή επιλογή για τη δική του περίπτωση.

Τελικό συμπέρασμα:

Συνοψίζοντας, βάσει των όσων αναλύθηκαν σε αυτή την εργασία, γίνεται φανερό ότι η αγορά ακινήτων είναι ένας ιδιαίτερα σημαντικός και πολύπλοκος τομέας της οικονομίας, τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο όσο και στην Ελλάδα. Δεν πρόκειται απλώς για μια αγορά όπου κάποιος αγοράζει ή πουλά ένα σπίτι. Πίσω από κάθε τέτοια απόφαση κρύβονται οικονομικές, κοινωνικές και τεχνολογικές εξελίξεις που επηρεάζουν την αξία και εν συνεχεία τη ζήτηση των ακινήτων. Είδαμε πως η αγορά αυτή δεν λειτουργεί ανεξάρτητα από την υπόλοιπη οικονομία. Αντίθετα, επηρεάζεται έντονα από μεγάλους οικονομικούς δείκτες όπως είναι το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ), το κατασκευαστικό κόστος, οι καθαρές ξένες επενδύσεις, οι δείκτες τιμών κατοικιών και οι δυνατότητες χρηματοδότησης των πολιτών.

Όταν υπάρχουν μεταβολές στους συγκεκριμένους δείκτες, είτε προς τα πάνω είτε προς τα κάτω, παρατηρούνται αλλαγές και στις τιμές αλλά και στη διαθεσιμότητα των κατοικιών. Ακόμη και το κόστος των οικοδομικών υλικών ή η καθυστέρηση πληρωμών σε ευρωπαϊκό επίπεδο μπορεί να φέρει αλλαγές στις τιμές, στις αγοραπωλησίες ή στις νέες κατασκευές των ακινήτων. Ένας ακόμη σημαντικός παράγοντας είναι η ασύμμετρη πληροφόρηση, δηλαδή το ότι ορισμένοι αγοραστές ή πωλητές δεν έχουν πλήρη εικόνα για το τι πραγματικά ισχύει στην αγορά και αυτό μπορεί να οδηγήσει σε λάθος αποφάσεις ή άδικες συμφωνίες, κάνοντας την αγορά πιο δύσκολη και ασταθή. Επίσης, οι μεσίτες παίζουν σημαντικό ρόλο στις αγοραπωλησίες καθώς πολλές φορές επηρεάζουν το τι θα αποφασίσει κάποιος που θέλει να αγοράσει ή να πουλήσει ένα

ακίνητο , αλλά και το πόσο τελικά θα κοστίσει. Ένα ακόμη στοιχείο που έχει αλλάξει τα τελευταία χρόνια είναι η λεγόμενη οικονομία διαμοιρασμού, με κύριο παράδειγμα την πλατφόρμα Airbnb. Μέσω αυτής, πολλοί ιδιοκτήτες νοικιάζουν τα ακίνητά τους για μικρό χρονικό διάστημα, κυρίως σε τουρίστες. Αυτή η πρακτική ξεκίνησε σαν μια καινοτόμα ιδέα αλλά εξελίχθηκε σε μια παγκόσμια τάση που επηρεάζει άμεσα την αγορά ακινήτων. Από τη μία, η Airbnb έχει δώσει τη δυνατότητα σε πολλούς ιδιοκτήτες να αυξήσουν το εισόδημά τους, να αξιοποιήσουν ακίνητα που θα έμεναν αχρησιμοποίητα και να αποκτήσουν ευελιξία στη διαχείριση της περιουσίας τους.

Από την άλλη, όμως, έχει δημιουργήσει σοβαρές συνέπειες για τις πόλεις και τους μόνιμους κατοίκους. Οι τιμές των ενοικίων αυξάνονται, τα διαθέσιμα σπίτια για μακροχρόνια ενοικίαση μειώνονται και πολλές γειτονιές μετατρέπονται σε τουριστικά κέντρα, χάνοντας τον τοπικό τους χαρακτήρα. Η επίδραση είναι έντονη όχι μόνο στην κοινωνική συνοχή, αλλά και στον ξενοδοχειακό τομέα, που χάνει έσοδα και πελάτες. Τα στοιχεία δείχνουν ότι για πολλούς ιδιοκτήτες είναι πιο συμφέρον να νοικιάζουν το ακίνητό τους μέσω Airbnb, αντί να το δίνουν για μακροχρόνια μίσθωση. Όμως αυτό δημιουργεί ένα σημαντικό ερώτημα: πώς μπορούμε να κρατήσουμε τα σπίτια προσιτά για τους ανθρώπους που θέλουν να μείνουν μόνιμα σε μια περιοχή, χωρίς να σταματήσουμε τις νέες ιδέες και τις οικονομικές ευκαιρίες που προσφέρει η Airbnb και η τεχνολογία γενικά;

Γι' αυτό, το πιο σημαντικό ερώτημα που μένει στο τέλος αυτής της εργασίας είναι το πώς μπορούμε να βρούμε την ισορροπία ανάμεσα στην ελευθερία των ιδιοκτητών να αξιοποιούν τα ακίνητά τους προς όφελός του και στο να εξασφαλίσουμε προσιτές τιμές στα σπίτια για εκείνους που αναζητούν ακίνητα για να καλύψουν την ανάγκη τους για μόνιμη στέγαση; Το συγκεκριμένο ερώτημα δεν έχει εύκολη απάντηση, αλλά είναι απαραίτητο να τεθεί, καθώς μας αφορά όλους, ως ιδιοκτήτες, ως ενοικιαστές, αλλά κυρίως ως πολίτες.

Πηγές-Βιβλιογραφία

Ελληνόγλωσση

Αθανασίου, Ε., & Athanasiou, Ε. (2021). Βιώσιμη αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα. *Kallipos.gr*. <http://localhost:8080/jspui/handle/11419/567>

Κεντρική Σελίδα ΕΛΣΤΑΤ - ELSTAT. (2015). Statistics.gr. <https://www.statistics.gr/>

Κράλογλου Σ., Ειδήσεις για την Οικονομία | newmoney. (2024, December 14). *Η αγορά των Airbnb στο κέντρο της Αθήνας “αλλάζει χέρια” | Ειδήσεις για την Οικονομία | newmoney*. Ειδήσεις για την Οικονομία | Newmoney. <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/oikonomia/i-agma-ton-airbnb-sto-kentro-tis-athinas-allazi-cheria/>

Μαντουβάλου Μ. Π., Χ. (2018). *ΕΙΣΑΓΩΓΗ - PDF ΔΩΡΕΑΝ Λήψη*. Docplayer.gr. <https://docplayer.gr/8684471-Maria-mantoyvaloy-eisagogi.html>

Μπαλαμπανίδης, Πέττας, Παπατζανή. RCHumanities (2024). *“Χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις της Airbnb βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτων στην πόλη της Αθήνας”* – https://www.rchumanities.gr/omada-balampanidis-pettas-papatzani/?utm_source

Τράπεζα της Ελλάδος (2024). *Αποτελέσματα αναζήτησης: Καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις μη κατοίκων στην Ελλάδα — κλαδοοικονομική δραστηριότητα*. Διαθέσιμο σε: <https://www.bankofgreece.gr/xristika/apotelesmata-anazhthshs>

DEA (2024). Εύα Παπατζανή. Airbnb: Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, επιπτώσεις και πολιτικές. Διαθέσιμο σε: <https://dea.org.gr/airbnb>

Greece, C. (2023, October 29). *Airbnb: Πόσο αυξήθηκαν οι διανυκτερεύσεις - Πώς διαμορφώνεται το τοπίο στην τουριστική βιομηχανία*. CNN.gr. https://www.cnn.gr/oikonomia/anaptyxi/story/389073/airbnb-poso-afksithikan-oi-dianyktereyseis-pos-diamorfonetai-to-topio-stin-touristiki-viomixania?utm_source

Ξενόγλωσση

Adamiak, C. (2019). Current State and Development of Airbnb Accommodation Offer in 167 Countries. *Current Issues in Tourism*, 25(19), 1–19.

Airbnb (2025). *Airbnb Analytics – Data and trends on Airbnb listings*. Διαθέσιμο σε: <https://www.airbnb.com/analytics>

Airbtics.com. *Airbnb Rules in Santorini | Is short-term rental really allowed?* (2024). <https://airbtics.com/airbnb-rules-in-santorini-greece/>

AirROI. (2025). *Athens Airbnb Market Data*. AirROI. <http://airroi.com/data-portal/markets/athens>

Angel, S., Sheppard, S., With, D., Buckley, R., Chabaeva, A., Gitlin, L., Krale, A., Parent, J., & Perlin, M. (2005). *The Dynamics of Global Urban Expansion*. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/138671468161635731/pdf/355630GlobalUrban0sept200501PUBLIC1.pdf>

Astrea-Properties.com (2025). <https://astrea-properties.com/2023/12/05/return-on-investment-up-to-10-percent-athens>

Bank, E. C. (2025, June 5). *Official interest rates*. European Central Bank. http://ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

Bank of Greece. *Residential-and-commercial-property-price-indices-and-other-short-term-indices*. (n.d.). <https://www.bankofgreece.gr/en/statistics/real-estate-market/residential-and-commercial-property-price-indices-and-other-short-term-indices>

Bashir, M., Yousaf, A., & Verma, R. (2016). Disruptive Business Model Innovation: How a Tech Firm is Changing the Traditional Taxi Service Industry. *Indian Journal of Marketing*, 46(4), 49. <https://doi.org/10.17010/ijom/2016/v46/i4/90530>

Bucher, E., Fieseler, C., & Lutz, C. (2018). *What's mine is yours (for a nominal fee) – Exploring the spectrum of utilitarian to altruistic motives for internet-mediated sharing*. Διαθέσιμο στο <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0747563217306933?via%3Dihub>

Demopoulos, A. (2025, March 8). *Bushwick, Brooklyn: Rising rents, all-nighters and “crazy-ass outfits” in the US’s most exciting neighborhood*. The Guardian; The Guardian. <https://www.theguardian.com/us-news/ng-interactive/2025/mar/08/bushwick-brooklyn-new-york?utm>

Eurostat. (2025, April 8). *House prices up by 4.2% in the euro area*. Europa.eu; Eurostat. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-euro-indicators/w/2-08042025-ap>

Eurostat. (2024). *Eurostat*. Europa.eu. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024>

Fang, B., Ye, Q., & Law, R. (2016). Effect of sharing economy on tourism industry employment. *Annals of Tourism Research*, 57, 264–267.
<https://doi.org/10.1016/j.annals.2015.11.018>

Frenken, K., & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3–10.
<https://doi.org/10.1016/j.eist.2017.01.003>

Gallagher, L. (2017). *The Airbnb story: Inside the company disrupting the world*. Διαθέσιμο στο
https://books.google.gr/books?hl=el&lr=&id=i7ORDQAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT2&dq=airbnb+history&ots=Q2Oc3X6jrf&sig=tgpozZxad5K6M9MA5Apw0_pKGqs&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Garcia-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez Mazza, R., & Segú, M. (2019). Do Short-Term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence From Airbnb in Barcelona. *SSRN Electronic Journal*, 119. <https://doi.org/10.2139/ssrn.3428237>

Glaeser, E., & Gyourko, J. (2018). The Economic Implications of Housing Supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3–30.

Glaeser, E. L., Gyourko, J. E., & Saks, R. E. (2005). Urban Growth and Housing Supply. *SSRN Electronic Journal*. <https://doi.org/10.2139/ssrn.658343>

Gorton, G. B. (2009). Slapped in the Face by the Invisible Hand: Banking and the Panic of 2007. *SSRN Electronic Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.2139/ssrn.1401882>

Home. (2020). Insideairbnb.com. <https://insideairbnb.com>

Hosty. (2023). Hosty. <https://www.hostyapp.com/airbnb-statistics-laws/athens/>

Hrelja, R. (2024, December 17). *Facts & Figures 2024*. EBF. <https://www.ebf.eu/ebf-media-centre/ebf-facts-and-figures-2024/>

Inside Airbnb Athens. (n.d.). Insideairbnb.com. <https://insideairbnb.com/athens/>

Jauregui, Andres (2006). *Three essays on real estate, environmental, and urban economics using the hedonic price model technique* - Proquest.com.
<https://www.proquest.com/openview/95201a79f85e3d9e630b476b9fa750bf/1?cbl=18750&diss=y&pq-origsite=gscholar>

Kim, Y. R., & Yeon, J. (2025). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in London. *Tourism Management*, 111, 105204.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2025.105204>

Lending Booms, Real Estate Bubbles and the Asian Crisis. (n.d.). IMF.
<https://www.imf.org/en/Publications/WP/Issues/2016/12/30/Lending-Booms-Real-Estate-Bubbles-and-the-Asian-Crisis-15560>

Milt Tanzer (2007). *Real Estate Investments and How to Make Them (Fourth Edition)*. (2025). Google Books.
https://books.google.gr/books?hl=el&lr=&id=YrEP8RnqicsC&oi=fnd&pg=PR11&dq=Real+Estate+Investment:+In+the+Pursuit+of+Building+Income-Producing+Assets+to+Grow+Your+Wealth&ots=oUs5MJJq3m&sig=oJwtzCjAzHaxIDVMFVoombk3hLc&redir_esc=y#v=onepage&q&f=false

Netherlands, S. (2024, May 28). *Housing costs in the Netherlands higher than in most EU countries*. Statistics Netherlands. <https://www.cbs.nl/en-gb/news/2024/22/housing-costs-in-the-netherlands-higher-than-in-most-eu-countries>

Nicholas, T., & Scherbina, A. (2012). Real Estate Prices During the Roaring Twenties and the Great Depression. *Real Estate Economics*, 41(2), 278–309.
<https://doi.org/10.1111/j.1540-6229.2012.00346.x>

Nicole Gurran, Glen Bramley (2017). *URBAN PLANNING AND THE HOUSING MARKET International Perspectives for Policy and Practice*. Retrieved July 6, 2025, from <https://content.e-bookshelf.de/media/reading/L-7840055-4ce41c11f0.pdf>

OECD. (2023). *OECD.org - OECD*. Oecd.org. <https://www.oecd.org/>

Reuters. (2024, September 13). *Greece gives homeowners incentives to ditch short-term rentals*. Reuters. <https://www.reuters.com/world/europe/greece-gives-homeowners-incentives-ditch-short-term-rentals-2024-09-13/>

Roulac, S. (2003). Strategic Significance of the Inner City to the Property Discipline. *Journal of Real Estate Research*, 25(4), 365–394.
<https://doi.org/10.1080/10835547.2003.12091126>

Sheppard, S., & Udell, A. (2016). *Do Airbnb properties affect house prices?* <https://web.williams.edu/Economics/wp/SheppardUdellAirbnbAffectHousePrices.pdf>

Sherwin Rosen, 1974 *Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition*. Διαθέσιμο στο <https://doi.org/10.2307/1830899>

Stephen, R. (1996). The Strategic Real Estate Framework: Processes, Linkages, Decisions. *Journal of Real Estate Research*, 12(2), 323–346.
<https://doi.org/10.1080/10835547.1996.12090843>

Tuatagaloa, P., & Osborne, B. (2018). *Airbnb and Housing in Auckland*. <https://knowledgeauckland.org.nz/media/1112/tr2018-001-airbnb-and-housing-in-auckland.pdf>

VisitGreece. *Visit Greece*. (2022). <https://www.visitgreece.gr/>

Wheaton, W. C. (1999). Real Estate “Cycles”: Some Fundamentals. *Real Estate Economics*, 27(2), 209–230. <https://doi.org/10.1111/1540-6229.00772>

Yao, B., Qiu, R. T. R., Fan, D. X. F., Liu, A., & Buhalis, D. (2019). Standing out from the crowd – an exploration of signal attributes of Airbnb listings. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 31(12), 4520–4542. <https://doi.org/10.1108/ijchm-02-2019-0106>

Yao, B., et al. (2019). *Sharing Economy: An Analysis of Airbnb Business Model and the Factors that Influence Consumer Adoption*. *Review of Integrative Business and Economics Research*, 8(S2), 19-37. Διαθέσιμο στο: https://buscompress.com/uploads/3/4/9/8/34980536/riber_8-s2_03_h18-019_19-37.pdf

YIANNA KARIBALI-TSIPTSIU. (n.d.). *PROPERTY AND TRUST LAW IN GREECE* Retrieved July 6, 2025, from https://api.pageplace.de/preview/DT0400.9789041173355_A42018653/preview-9789041173355_A42018653.pdf