

Γεωγραφίες

Αρ. 33 (2019)

Γεωγραφίες, Τεύχος 33, 2019



Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ AIRBNB ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ: ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ «ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ»

*Δημήτρης Μπαλαμπανίδης, Εύα Παπατζάνη,
Δημήτρης Πέττας*

Η ΕΠΕΚΤΑΣΗ ΤΟΥ AIRBNB ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ: ΕΠΙ-ΠΤΩΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑ, ΘΕΣΜΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ «ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ»

Δημήτρης Μπαλαμπανίδης,¹ Εύα Παπατζανή,² Δημήτρης Πέττας³

Περίληψη

Η πρακτική της Airbnb βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτων στην Αθήνα και σε άλλες πόλεις της Ελλάδας διαδίδεται τα τελευταία χρόνια στο πλαίσιο της συνεχιζόμενης πολυδιάστατης κρίσης (όχι μόνο δημοσιονομικής αλλά μεταξύ άλλων και στεγαστικής) αλλά και στο πλαίσιο μιας διαρκούς αύξησης του αστικού τουρισμού. Το παρόν άρθρο αναφέρεται στις επιπτώσεις της Airbnb πρακτικής για την κατοικία στην Αθήνα, υπογραμμίζοντας τον κοινωνικά και γεωγραφικά άνισο τρόπο με τον οποίο αναπτύσσεται το φαινόμενο, και τις διαφορετικές στρατηγικές εκμισθωτών με τις οποίες συνδέεται. Επιπλέον, στο πλαίσιο των σχετικών εξελίξεων σε διεθνές επίπεδο, το άρθρο παρουσιάζει επιλεκτικά μια σειρά θεσμικών ρυθμίσεων του Airbnb φαινομένου, καθώς επίσης και «εναλλακτικών» που έχουν προσφάτως αναπτυχθεί. Οι σχετικές θεσμικές ρυθμίσεις και «εναλλακτικές» σχολιάζονται κριτικά, μέσα από ερωτήματα και προβληματισμούς γύρω από τους στόχους, τις κατευθύνσεις και την αποτελεσματικότητά τους και μέσα από το πρίσμα μιας ευρύτερης συζήτησης για το δικαίωμα στη στέγη ειδικά και στην πόλη συνολικότερα.

The spread of Airbnb in Athens: Effects on housing, institutional arrangements and “alternative” initiatives

Dimitris Balampanidis, Eva Papatzani, Dimitris Pettas

Abstract

Airbnb short-term rental practice has recently spread in Athens and other Greek cities in the context of an ongoing multidimensional crisis (both financial and housing) but also in the context of a substantial growth of urban tourism. This article refers to the effects of the Airbnb practice on housing in Athens, highlighting the uneven way—both socially and geographically—through which the phenomenon develops, and its differentiated incorporation in different actors’ strategies. In addition, in the context of relevant developments at the international level, the article presents a set of institutional arrangements of the Airbnb phenomenon, as well as “alternatives” that have been recently developed. These arrangements and “alternatives” are critically discussed through the exploration of their objectives, directions and effectiveness, in the light of a wider debate on the right to both housing and the city.

1. Δρ. Αστικής Κοινωνικής Γεωγραφίας, Μεταδιδακτορικός Ερευνητής, Κέντρο Έρευνας για τις Ανθρωπιστικές Επιστήμες (ΚΕΑΕ), d.balabanidis@yahoo.com

2. Υπ. Διδάκτωρ Πολεοδομίας-Χωροταξίας Ε.Μ.Π., Ερευνήτρια, Κέντρο Έρευνας για τις Ανθρωπιστικές Επιστήμες (ΚΕΑΕ), evaliapap@yahoo.gr

3. Δρ. Αστικής Κοινωνικής Γεωγραφίας, Μεταδιδακτορικός Ερευνητής, Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πάντειο Πανεπιστήμιο και Κέντρο Έρευνας για τις Ανθρωπιστικές Επιστήμες (ΚΕΑΕ), pettasdimit@gmail.com

1. Εισαγωγή

Η βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων μέσω της εταιρείας Airbnb ξεκίνησε το 2008, με έδρα το Σαν Φρανσίσκο των ΗΠΑ, ενώ σήμερα έχει εξαπλωθεί σε 81.000 πόλεις, σε 191 διαφορετικές χώρες, με καταχωρίσεις ακινήτων που αυξήθηκαν από τα δύο εκατομμύρια το 2016 στα πέντε εκατομμύρια το 2018 παγκοσμίως (Airbnb 2018). Πρόκειται για μισθώσεις μικρής διάρκειας που κρατούν από μία ημέρα έως λίγους μήνες και αφορούν ολόκληρα διαμερίσματα και σπίτια ή μέρος αυτών, πρωτίστως σε αστικές περιοχές. Διεθνώς, και στην Ελλάδα, έχει αναπτυχθεί εκτενής συζήτηση, ιδιαίτερα σε δημοσιογραφικό, πολιτικό και –σε μικρότερο βαθμό– ακαδημαϊκό επίπεδο, σχετικά με τις επιπτώσεις της Airbnb μίσθωσης ακινήτων, καθώς και με τις θεσμικές ρυθμίσεις που ήδη εφαρμόζονται σε διάφορες χώρες. Πιο πρόσφατα, το φαινόμενο Airbnb έχει επίσης απασχολήσει την πλευρά των κινημάτων, ενώ ποικίλες εναλλακτικές πρωτοβουλίες αναπτύσσονται στον αντίποδα της συγκεκριμένης πρακτικής.

Στη διεθνή βιβλιογραφία έχουν επισημανθεί τόσο οι αρνητικές όσο και οι θετικές επιπτώσεις του φαινομένου στις πόλεις στις οποίες αναπτύσσεται (Davidson και Infranca 2016, Llop 2016). Κατ' αρχάς, έχει παρατηρηθεί ότι η διάδοση της Airbnb μίσθωσης ακινήτων δημιουργεί τις προϋποθέσεις για αύξηση των τιμών των ενοικίων όχι μόνο στη νέα αγορά των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων αλλά και στη συμβατική αγορά των μακροχρόνιων (Davidson και Infranca 2016, Meleo κ.ά. 2016, Gurrán και Phibbs 2017). Επίσης, έχει επισημανθεί ότι η νέα κατάσταση που διαμορφώνεται σε περιοχές των πόλεων υπονομεύει τον αρχικό πολεοδομικό και αστικό σχεδιασμό, ανατρέπει την καθημερινότητα των μόνιμων κατοίκων και προκαλεί συγκρούσεις μεταξύ αυτών και των επισκεπτών (Gottlieb 2013, Smorto 2015, Llop 2016). Την ίδια στιγμή έχει σημειωθεί και η θετική συμβολή της Airbnb πρακτικής στην οικονομία των πόλεων (Davidson και Infranca 2016, Llop 2016), καθώς ενεργοποιεί επιπλέον υπηρεσίες και δραστηριότητες. Συνολικά, οι αλλαγές που προκύπτουν από την Airbnb μίσθωση ακινήτων στην αγορά ενοικίων, στη σύνθεση του πληθυσμού και στον χαρακτήρα ορισμένων αστικών περιοχών έχουν περιγραφεί ως φαινόμενα «τουριστικού 'εξευγενισμού'» των πόλεων, «τουριστικοποίησης» των γειτονιών και ακραίας εμπορευματοποίησης του οικι-

στικού τους αποθέματος (Gant 2015, Sans και Quagliari 2016).

Στην περίπτωση της Ελλάδας η Airbnb μίσθωση ακινήτων τοποθετείται στο πλαίσιο μιας ιδιαίτερης ιστορίας αστικής ανάπτυξης με χαρακτηριστικά όπως η προσθετική επέκταση των πόλεων, η έλλειψη στεγαστικής πολιτικής, η αυστοστέγαση του πληθυσμού, η αντιπαροχή και τα αυξημένα ποσοστά ιδιοκατοίκησης (Εμμανουήλ 2006, Βαΐου κ.ά. 2007, Μαλούτας 2008, 2018, Αράπογλου κ.ά. 2009). Ταυτόχρονα, αναδύεται εν μέσω της συνεχιζόμενης και πολυδιάστατης κρίσης και μία διάστασή της ως στεγαστικής κρίσης (στεγαστική επισφάλεια, ενεργειακή φτώχεια, υπερχρεωμένα νοικοκυριά, πλειστηριασμοί, αστεγία) (Μπαλαμπανίδης κ.ά. 2013, Maloutas 2014, Χατζηκωνσταντίνου και Βαταβάλη 2016). Την ίδια στιγμή, ειδικά η Αθήνα, μεταβαλλόμενη από ενδιάμεση στάση προς τα ελληνικά νησιά σε προορισμό διαρκείας για όλο τον χρόνο, υφίσταται σημαντικές αλλαγές στην τουριστική της ταυτότητα. Ενδεικτικά, μεταξύ 2013 και 2016 σημειώθηκε αύξηση των τουριστικών αφίξεων στην πόλη κατά 56% (Izyumova 2017), ενώ το 2017 την επισκέφθηκαν πέντε εκατομμύρια τουρίστες (Krinis 2017).

Το παρόν άρθρο, μετά από μια σύντομη αναφορά στις βασικές επιπτώσεις της επέκτασης του Airbnb για την κατοικία και τις γειτονιές στην Αθήνα (Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή και Πέττας 2018α και β), παρουσιάζει επιλεκτικά και σχολιάζει κριτικά μια σειρά θεσμικών ρυθμίσεων και «εναλλακτικών» που έχουν αναδυθεί προσφάτως τόσο διεθνώς όσο και στην Ελλάδα. Ως προς τις επιπτώσεις του φαινομένου, επισημαίνεται αρχικά ο κοινωνικά και γεωγραφικά άνισος τρόπος με τον οποίο αυτό αναπτύσσεται στον Δήμο Αθηναίων. Επιπλέον, αναδεικνύονται οι διαφορετικές στρατηγικές των εκμισθωτών με τις οποίες συνδέεται και οι οποίες ποικίλουν από στρατηγικές επιβίωσης μέχρι στρατηγικές ακραίας κερδοσκοπίας επί των ακινήτων και της γης. Στη συνέχεια, παρουσιάζονται επιλεκτικά (και όχι εξαντλητικά) ορισμένες θεσμικές ρυθμίσεις του φαινομένου που ήδη εφαρμόζονται σε διάφορες πόλεις του κόσμου αλλά και στην περίπτωση της Ελλάδας, ενώ τίθενται κάποια ερωτήματα και προβληματισμοί σχετικά με τους στόχους και τις κατευθύνσεις τους. Στο τελευταίο μέρος του άρθρου, παρουσιάζονται ορισμένες «εναλλακτικές» που έχουν αναπτυχθεί στον αντίποδα της Airbnb μίσθωσης ακινήτων και σχολιάζονται επίσης ως προς τους στόχους, τις κατευθύν-

σεις και τα αποτελέσματά τους αναφορικά με τις επιπτώσεις τους στον χώρο των πόλεων.

2. Οι επιπτώσεις της επέκτασης του Airbnb για την κατοικία στην Αθήνα

Το φαινόμενο της Airbnb μίσθωσης ακινήτων εξαπλώνεται με ραγδαίους ρυθμούς τα τελευταία χρόνια σε διάφορες περιοχές πανελλαδικά μεταξύ των οποίων το λεκανοπέδιο Αττικής και πρωτίστως ο Δήμος Αθηναίων. Ενδεικτικά, κατά το 2017 οι Airbnb καταχωρίσεις ακινήτων ξεπερνούσαν τις 50.000 σε ολόκληρη τη χώρα και τις 8.000 στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας. Στον Δήμο Αθηναίων ειδικά έφταναν τις 2.000 τον Ιούλιο του 2015, αυξήθηκαν στις 5.000 τον Μάιο του 2017 και έφτασαν στις 9.500 τον Αύγουστο του 2018 (Inside Airbnb 2018).

Εστιάζοντας την προσοχή στον Δήμο Αθηναίων, οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις Airbnb μισθώσεων εντοπίζονται στις κεντρικές και τουριστικού ενδιαφέροντος περιοχές γύρω από την Ακρόπολη (Μοναστηράκι, Θησείο, Πλάκα, Κουκάκι), καθώς επίσης και σε αυτές πίσω από την Τριλογία και το Αρχαιολογικό Μουσείο (Εξάρχεια, Κολωνάκι). Ταυτόχρονα, η Airbnb πρακτική επεκτείνεται και σε πλήθος άλλων γειτονιών της πόλης σε μικρότερες αλλά σημαντικές συγκεντρώσεις. Συνολικά, το φαινόμενο αναπτύσσεται άμεσα στον χώρο, διαχέεται πάντως σε όλη την έκταση του Δήμου Αθηναίων. Η χωρικά άνιση ανάπτυξη του συνοδεύεται και από έναν κοινωνικά άνισο τρόπο ανάπτυξης, καθώς σε περιοχές με νοικοκυριά διαφορετικών εισοδηματικών κατηγοριών τα ακίνητα διατίθενται σε διαφορετικές τιμές μίσθωσης. Στις περιοχές με τις πιο αυξημένες συγκεντρώσεις Airbnb μίσθωσης ακινήτων και με σημαντική παρουσία μεσαίων έως ανώτερων εισοδηματικών κατηγοριών παρατηρούνται οι υψηλότερες (απόλυτες και μέσες) τιμές μίσθωσης (60-80 ευρώ το βράδυ) και αντιστρόφως: οι χαμηλότερες τιμές μίσθωσης (κάτω από 40 ή 30 ευρώ) εντοπίζονται στις πιο απομακρυσμένες από το κέντρο περιοχές με μικρότερες συγκεντρώσεις Airbnb μίσθωσης ακινήτων και με νοικοκυριά χαμηλότερων εισοδηματικών κατηγοριών.⁴

Με βάση τα διαφορετικά έσοδα που φαίνεται ότι μπορεί να αποφέρει η Airbnb μίσθωση ενός ακινήτου (από χαμηλά έως ιδιαίτερος υψηλά) γίνεται αντιληπτό ότι η συγκεκριμένη πρακτική εντάσσεται σε διαφορε-

τικές στρατηγικές των διάφορων εκμισθωτών (Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή και Πέττας 2018α και β). Από τη μία πλευρά, ως στρατηγική επιβίωσης μπορεί να προσθέτει ένα αναγκαίο συμπληρωματικό εισόδημα ή ακόμη και το μοναδικό, κατά την τρέχουσα συγκυρία της κρίσης, για ένα διευρυμένο φάσμα νοικοκυριών. Από την άλλη, για εκμισθωτές που ανήκουν σε ανώτερες εισοδηματικές κατηγορίες ή συνιστούν μικρά έως μεγάλα πια επενδυτικά σχήματα η Airbnb πρακτική συνδέεται με τη δυνατότητα να πολλαπλασιάσουν το εισόδημά τους στο πλαίσιο ενός νέου και αποδοτικού πεδίου κερδοσκοπίας και συσσώρευσης πλούτου. Στην παραπάνω υπόθεση συνηγορούν και τα στοιχεία για τις πολλαπλές καταχωρίσεις ακινήτων στην πλατφόρμα Airbnb, δηλαδή για τις περιπτώσεις εκμισθωτών που διαθέτουν προς βραχυπρόθεσμη μίσθωση περισσότερα από ένα ακίνητα. Ενδεικτικά, στον Δήμο Αθηναίων ένα ιδιαίτερα σημαντικό ποσοστό των καταχωρίσεων στην πλατφόρμα (43,8%) είναι πολλαπλές καταχωρίσεις εκ των οποίων οι περισσότερες αφορούν από δύο έως και τέσσερα ακίνητα (Inside Airbnb 2017), ενώ σε μικρότερα ποσοστά μπορεί να ξεπερνούν τα δέκα και να φτάνουν μέχρι τα εξήντα. Στην τελευταία περίπτωση τα ακίνητα αξιοποιούνται και διατίθενται κυρίως από εταιρείες που δραστηριοποιούνται πλέον στη συγκεκριμένη αγορά. Εκτιμάται εδώ πως είναι υπαρκτός ο κίνδυνος συγκέντρωσης σημαντικού αριθμού ιδιοκτησιών σε λίγους «μεγάλους παίκτες» οι οποίοι θα έχουν τη δυνατότητα να κινούνται σε μια αγορά ακινήτων με αυξημένες τιμές (που συνοδεύουν ήδη τις αυξήσεις των ενοικίων, βλ. παρακάτω), εκτοπίζοντας σταδιακά τους «μικρούς» για τους οποίους η αγορά ιδιοκτησίας θα καθίσταται απαγορευτική και η πώληση ελκυστική.

Ακολουθώντας τη διεθνή συζήτηση γύρω από τις πολλαπλές επιπτώσεις της Airbnb μίσθωσης ακινήτων, η διάδοση της πρακτικής τείνει να αποσύρει ακίνητα από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης προκειμένου αυτά να διατεθούν στην πιο συμφέρουσα αγορά της βραχυπρόθεσμης, δημιουργώντας τις προϋποθέσεις για αύξηση των τιμών των ενοικίων στην πρώτη, αφού ουσιαστικά μειώνεται η προσφορά των διαθέσιμων ακινήτων προς ενοικίαση, ενώ παραμένει σταθερή (ή και αυξάνεται) η ζήτηση από τους μόνιμους κατοίκους. Βάσει επεξεργασίας στοιχείων από τις αναφορές της κτηματομεσιτικής εταιρείας RE/MAX (2016, 2017, 2018) φαίνεται πως και στην περίπτωση της Αθήνας η αύξηση των ενοικίων είναι ήδη σε εξέλιξη. Όπως πα-

ρουσιάζεται στον Πίνακα 1, στο σύνολο της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας οι τιμές ενοικίασης αυξήθηκαν κατά 14,3% από το 2016 έως το 2018. Η αντίστοιχη άνοδος των τιμών των ενοικίων σε μια ενδεικτική ζώνη κεντρικών περιοχών του Δήμου Αθηναίων (που περιλαμβάνει τα Εξάρχεια, τη Νεάπολη, το Κολωνάκι, τον Λυκαβηττό και το Χίλτον) έφτασε περίπου στο 30%. Ταυτόχρονα, η αύξηση αυτή παρέσυρε τις τιμές και σε άλλες περιοχές της μητροπολιτικής Αθήνας, όπως τις νότιες (αύξηση κατά 20%) αλλά και τις δυτικές (αύξηση κατά 26%). Βάσει των παραπάνω στοιχείων αλλά και βάσει εμπειρικών παρατηρήσεων εμφανίζεται και στην περίπτωση της Αθήνας ο κίνδυνος εκτοπισμού μόνιμων κατοίκων από τις κεντρικές προς άλλες περιοχές του Δήμου ή προς γειτονικούς Δήμους, όπου υπάρχει διαθέσιμο φθηνότερο οικιστικό απόθεμα. Σε μικρότερες τουριστικές πόλεις και νησιά, όπου το απόθεμα είναι πιο περιορισμένο ήδη έχουν σημειωθεί περιπτώσεις κατοίκων που αδυνατούν να βρουν μακροπρόθεσμα ενοικιαζόμενη κατοικία. Χαρακτηριστικά, με βάση την πρόσφατη έρευνα της Grant Thornton, τα Χανιά βρέθηκαν στην πρώτη θέση πανελλαδικά σε ό,τι αφορά το ποσοστό των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην πόλη ως προς το σύνολο των ακινήτων που διατίθενται προς μίσθωση, φτάνοντας το ποσοστό του 95% (Grant Thornton 2019), ενώ σημαντικά προβλήματα εντοπίζονται και σε άλλες νησιωτι-

κές πόλεις όπως η Ρόδος, η Κέρκυρα, το Ρέθυμνο, η Σαντορίνη και η Μύκονος.

Πέρα από τις αυξήσεις στις τιμές των ενοικίων, η εξάπλωση της Airbnb πρακτικής σε μη τουριστικές γειτονιές κατοικίας οδηγεί συχνά και σε αλλαγή των χρήσεων γης ή/και της συνολικής φυσιογνωμίας τους. Η ανάδυση νέων οικονομιών υποστηρικτικών προς τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις έχει συχνά σχολιαστεί ως θετική επίπτωση στην οικονομία των πόλεων. Ταυτόχρονα, όμως, οι νέες χρήσεις εκτοπίζουν υφιστάμενες δραστηριότητες και λειτουργίες οι οποίες εξυπηρετούσαν μέχρι πρόσφατα τις περιοχές κατοικίας και τους μόνιμους κατοίκους τους. Οι παραπάνω διαδικασίες, γνωστές και ως διαδικασίες «τουριστικοποίησης», προκύπτουν τις περισσότερες φορές από την ιδιωτική πρωτοβουλία και κυρίως χωρίς προγραμματισμό και ρύθμιση, οδηγώντας σε βίαιη μεταλλαγή των περιοχών από μεικτές γειτονιές (ως προς τη χρήση γης και πληθυσμό) σε ελκυστικές, κυρίως, σε τουρίστες και άλλους προσωρινούς επισκέπτες.

3. Θεσμικές ρυθμίσεις του φαινομένου Airbnb διεθνώς και στην Ελλάδα

Καθώς η Airbnb πρακτική αναπτυσσόταν σε διάφορες χώρες του κόσμου, καμία από αυτές δεν υπήρξε προετοιμασμένη να ρυθμίσει τη συγκεκριμένη δραστηριό-

Έτος	2016 (ευρώ ανά τ.μ.)	2017 (ευρώ ανά τ.μ.)	2018 (ευρώ ανά τ.μ.)	2016-2018 (ποσοστιαία αύξηση)
Περιοχή				
Κεντρικές περιοχές Δήμου Αθηναίων	5,50	5,63	7,14	29,8%
Βόρειες περιοχές μητροπολιτικής Αθήνας	6,00	6,20	6,40	6,6%
Νότιες περιοχές μητροπολιτικής Αθήνας	5,00	5,50	6,00	20,0%
Δυτικές περιοχές μητροπολιτικής Αθήνας	4,20	4,20	5,30	26,0%
Σύνολο μητροπολιτικής Αθήνας	5,25	6,00	6,00	14,3%

Πίνακας 1. Αλλαγές στις τιμές των ενοικίων σε περιοχές της μητροπολιτικής Αθήνας από το 2016 έως το 2018. Πηγή: Αναφορές RE/MAX (2016, 2017, 2018) σε επεξεργασία των συγγραφέων.

τητα μέσα από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο. Στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης και των ΗΠΑ οι απόπειρες ρύθμισης του φαινομένου εμφανίστηκαν μόλις πρόσφατα. Συνήθως, τις σχετικές ρυθμίσεις αναλαμβάνει η τοπική αυτοδιοίκηση η οποία κρίνεται ως ο πλέον αποτελεσματικός μηχανισμός σχεδιασμού και υλοποίησης των απαραίτητων μέτρων, δεδομένου ότι οι επιπτώσεις του φαινομένου συνδέονται άμεσα με τις ιδιαίτερες συνθήκες που ισχύουν σε κάθε Δήμο ή σε κάθε γειτονιά. Η εταιρεία Airbnb συχνά αντιδρά στις πολιτικές της τοπικής αυτοδιοίκησης, υποστηρίζοντας ότι η ρύθμιση δεν είναι απαραίτητη για δυο κυρίως λόγους (Smorto 2015). Πρώτον, σύμφωνα με την εταιρεία, η νέα αγορά της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτων έχει τη δυνατότητα να αυτορρυθμίζεται μέσα από τον έλεγχο που ασκούν οι χρήστες της ηλεκτρονικής πλατφόρμας ως προς τις προδιαγραφές που πληρούν (ή όχι) τα καταχωρισμένα ακίνητα, ως προς τις υπηρεσίες που παρέχουν οι εκμισθωτές κλπ. Δεύτερον, σύμφωνα πάλι με την εταιρεία, η βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων δεν είναι δυνατόν να φορολογηθεί, εφόσον δεν αποτελεί επαγγελματική δραστηριότητα ούτε κύρια πηγή εισοδήματος για τους εκμισθωτές. Παρά τις παραπάνω αντιδράσεις, πολλές πόλεις έχουν ήδη προχωρήσει στον σχεδιασμό και στην εφαρμογή ρυθμιστικών ή/και περιοριστικών μέτρων, όπως η φορολόγηση της εν λόγω δραστηριότητας, ο περιορισμός της συνολικής επιτρεπόμενης διάρκειας Airbnb μίσθωσης ενός ακινήτου ανά έτος, ο περιορισμός του επιτρεπόμενου αριθμού Airbnb διαμερισμάτων ανά γειτονιά ή άλλη γεωγραφική ζώνη κ.ά.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα θεσμικής ρύθμισης του Airbnb φαινομένου εντοπίζονται κατ' αρχάς σε διάφορες πόλεις των ΗΠΑ και του Καναδά. Στη Νέα Υόρκη οι Airbnb εκμισθωτές οφείλουν να δηλώσουν τη δραστηριότητα στις τοπικές αρχές, ενώ δεν μπορούν να μισθώσουν το σύνολο του διαμερισμάτος τους για περισσότερες από τριάντα ημέρες τον χρόνο, εκτός εάν διαμένουν και οι ίδιοι σε αυτό ταυτόχρονα με την παραμονή των επισκεπτών (APUR 2018). Επίσης, υποχρεούνται να διαμένουν στο ακίνητο για τουλάχιστον 275 ημέρες ανά έτος (Gurran και Phibbs 2017). Παρ' όλα αυτά, λόγω της μη ύπαρξης επαρκούς μηχανισμού ελέγχου εκτιμάται ότι μέχρι και το 2017 ο αριθμός των παράνομων καταχωρίσεων ακινήτων παρέμενε ιδιαίτερα υψηλός (APUR 2018). Στο Σαν Φρανσίσκο οι ενδιαφερόμενοι υποχρεούνται να λαμβάνουν βεβαίωση

επιχειρηματικής δραστηριότητας, να καταβάλλουν φόρο και να είναι μόνιμοι κάτοικοι της πόλης, ενώ δεν μπορούν να μισθώνουν το ακίνητο για περισσότερες από ενενήντα ημέρες ανά έτος (Sans και Quagliari 2016). Στο Τορόντο του Καναδά οι ρυθμίσεις που προτάθηκαν χωρίστηκαν σε τρεις κατηγορίες: ζωνοποίηση, αδειοδότηση και φορολόγηση. Ειδικότερα, οι πρώτες αφορούσαν τροποποιήσεις σχετικών κανονισμών, ώστε να συμπεριληφθούν χρήσεις γης για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις οι οποίες επιτρέπονται μόνο σε κύριες κατοικίες, ενώ περιορίζεται και ο αριθμός των δωματίων που νοικιάζονται ανά νοικοκυριό (Wachsmuthet κ.ά. 2017).

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα θεσμικής ρύθμισης σε ευρωπαϊκή πόλη προέρχεται από τη Βαρκελώνη η οποία ήδη από το 2012 υποχρέωσε τους εκμισθωτές να αιτούνται ειδική άδεια για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση των διαμερισμάτων τους και να πληρώνουν τουριστικό φόρο (APUR 2018). Ο Δήμος από το 2015 και μετά επεξεργάστηκε το ειδικό σχέδιο PEUAT (Plan Especial Urbanisti code Alojamiento Turistico/Special Tourist Accommodation Plan) για τον περιορισμό των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων μέσω διαφορετικών κριτηρίων σε τέσσερις ζώνες της πόλης με μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό αδειοδοτήσεων τις 9.600 (Llor 2016, APUR 2018). Η κάθε μία από αυτές τις ζώνες χαρακτηρίζεται από την κατανομή των τουριστικών καταλυμάτων στην επικράτειά της, την αναλογία μεταξύ του αριθμού των διαθέσιμων τουριστικών θέσεων και του πληθυσμού μόνιμων κατοίκων, τη στοχοθεσία και τις συνθήκες βάσει των οποίων παρέχονται ορισμένες χρήσεις, τον αντίκτυπο των δραστηριοτήτων αυτών στους δημόσιους χώρους και την παρουσία τουριστικών αξιοθέατων (PEUAT 2019). Συγκεκριμένα, η πρώτη ζώνη καλύπτει την παλιά τουριστική πόλη όπου έχουν απαγορευτεί πλήρως οι νέες αδειοδοτήσεις. Η δεύτερη ζώνη καλύπτει τις κατοικημένες περιοχές όπου ο αριθμός των αδειών πρέπει να διατηρηθεί στα ίδια επίπεδα (ένα νέο κατάλυμα μπορεί να ενεργοποιηθεί μόνο σε περίπτωση παύσης της λειτουργίας κάποιου άλλου). Οι άλλες δύο ζώνες καλύπτουν την περιφέρεια της πόλης και επιτρέπουν περιορισμένη ανάπτυξη του αριθμού καταλυμάτων (APUR 2018). Το σχέδιο αυτό τέθηκε σε εφαρμογή το 2017, αφού συνάντησε πολλές αντιδράσεις από διαφορετικές πλευρές (Llor 2016, APUR 2018). Ταυτόχρονα, εντατικοί έλεγχοι για την καταπολέμηση των παράνομων εκμισθώσεων υλοποι-

ήθηκαν από ομάδες επιθεωρητών, ενώ δόθηκε η δυνατότητα στους κατοίκους να καταγγέλλουν παράνομες εκμισθώσεις που εντοπίζουν (APUR 2018). Πρόσφατα, μια σειρά συγκρούσεων σημειώθηκε μεταξύ του Δήμου και της Airbnb που κατέληξε σε πρόστιμο 600.000 ευρώ στην εταιρεία για παραβιάσεις των ρυθμίσεων. Κατά το 2017 ο Δήμος και η εταιρεία συμφώνησαν να συνεργαστούν ενάντια στις παράνομες καταχωρίσεις ακινήτων, παρόλο που μέχρι και τις αρχές του 2018 ο σχετικός μηχανισμός δεν είχε ακόμη τεθεί σε λειτουργία (Corporate Europe Observatory 2018).

Στο Άμστερνταμ ήδη από το 2014 ο Δήμος σε συμφωνία με την Airbnb υποχρεώνει τους εκμισθωτές να νοικιάζουν τις ιδιοκτησίες τους μέχρι δύο μήνες τον χρόνο, ενώ η ίδια η εταιρεία θα λειτουργούσε υποστηρικτικά προς τον Δήμο σε επιτόπιους ελέγχους για τον εντοπισμό παραβάσεων. Το 2016 εκτιμάται ότι το 75% των καταχωρίσεων παραβίαζαν το όριο των δύο μηνών και στις αρχές του 2018 το επιτρεπόμενο χρονικό διάστημα ενοικίασης ακινήτου μειώθηκε στον έναν μήνα ανά έτος με την ταυτόχρονη υποχρέωση των ιδιοκτητών να εγγράφονται σε σχετικό μητρώο (Corporate Europe Observatory 2018). Από την άλλη πλευρά, το Βερολίνο μοιάζει να είναι η πόλη που έχει θέσει τις πιο αυστηρές σχετικές ρυθμίσεις. Από το 2016 πάγωσαν οι νέες άδειες για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων, ενώ με σχετικό νόμο (που αφορά συνολικότερα το ζήτημα της στέγης) δεν επιτρέπεται η χωρίς αδειοδότηση βραχυπρόθεσμη μίσθωση ολόκληρων διαμερισμάτων σε τουρίστες τα οποία θα έπρεπε να είναι –ή ήταν προηγουμένως– διαθέσιμα στην αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης (APUR 2018). Η νομοθεσία αυτή συνάντησε αντιδράσεις και από την Airbnb αλλά και από εκμισθωτές. Παρ' όλα αυτά, από τον Μάρτιο του 2018 οι ρυθμίσεις έγιναν ακόμη αυστηρότερες με ελέγχους και αύξηση των προστίμων για παράνομες καταχωρίσεις ακινήτων, ενώ, όπως έχει σημειωθεί, μέσω αυτών 8.000 διαμερίσματα επέστρεψαν στη μακροχρόνια αγορά ενοικίων (Corporate Europe Observatory 2018).

Στην περίπτωση της Ελλάδας σχετική ρύθμιση νομοθετήθηκε ιδιαίτερα πρόσφατα, ενώ η υλοποίησή της βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη από την πλευρά της κεντρικής διοίκησης. Είναι χαρακτηριστικές οι μελέτες, που πριν ακόμη τον σχεδιασμό της συγκεκριμένης ρύθμισης, υπολόγιζαν ότι το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού σε ό,τι αφορά τον τουριστικό κλάδο αντι-

στοιχούσε σε 1,38 έως 1,46 δισεκατομμύρια ευρώ, τα οποία –εάν φορολογούνταν– θα ενίσχυαν τα δημόσια έσοδα κατά 322 έως 353 εκατομμύρια ευρώ (Grant Thornton 2015). Πιο πρόσφατη έρευνα σημειώνει ότι η οικονομία διαμοιρασμού αντιπροσωπεύει περίπου 1,90 δισεκατομμύρια ευρώ του τουριστικού κλάδου (Grant Thornton 2019). Με νόμο που ψηφίστηκε το 2016 (Ν. 4446/2016, άρθρο 111) τέθηκαν για πρώτη φορά συγκεκριμένες προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων. Οι προϋποθέσεις αυτές όφειλαν να ισχύουν σωρευτικά και ήταν οι εξής: α) ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, εγγεγραμμένος στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων», ο αριθμός εγγραφής του οποίου συνοδεύει υποχρεωτικά την ανάρτηση σε ψηφιακές πλατφόρμες, β) δεν επιτρέπεται η καταχώριση περισσότερων των δύο ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος, γ) το ακίνητο έχει εμβαδό τουλάχιστον εννέα τετραγωνικών μέτρων και διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση, δ) το ακίνητο έχει λάβει όλες τις νόμιμες οικοδομικές άδειες ή τις ρυθμίσεις σχετικά με τα αυθαίρετα, ε) η μίσθωση εκάστου ακινήτου δεν υπερβαίνει τις ενενήντα ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων η μίσθωση εκάστου ακινήτου δεν υπερβαίνει τις εξήντα ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας των ενενήντα και εξήντα ημερών αντίστοιχα επιτρέπεται εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει προς εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος, στ) τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων (Ν. 4446/2016, άρθρο 111, παρ. 2). Σε περίπτωση μη τήρησης των δύο πρώτων ο Ν. 4446/2016 έθετε πρόστιμα της τάξης των 5.000 ευρώ που μπορούσαν να φτάσουν μέχρι και τις 20.000 ευρώ (Ν. 4446/2016, άρθρο 111, παρ. 3). Οι περιορισμοί αυτοί προκάλεσαν έντονες αντιδράσεις από τους εμπλεκόμενους «παίκτες» οι οποίοι υποστήριξαν ότι «στραγγαλίζεται μια καθόλα υγιής δραστηριότητα με στοιχεία δίκαιης ανάπτυξης» (Σύλλογος Ιδιοκτητών Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Διαμερισμάτων-Κατοικιών 2016).

Στη συνέχεια, οι εν λόγω προϋποθέσεις του Ν. 4446/2016 καταργούνται ως νομοθετικές ρυθμίσεις μέσω του Ν. 4472/2017 (άρθρα 83-84) ο οποίος τροποποιεί το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016. Συγκεκριμένα,

από τους προαναφερθέντες περιορισμούς με τον νέο νόμο εξακολουθεί να ισχύει μόνο το σημείο (α) σχετικά με την υποχρέωση εγγραφής στο ανάλογο μητρώο. Οι υπόλοιπες ρυθμίσεις του Ν. 4472/2017 αφορούν πλέον κυρίως τη φορολόγηση της πρακτικής, ακολουθώντας τις ρυθμίσεις του Ν. 4446/2016: το εισόδημα που αποκτάται από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ και φορολογείται κλιμακωτά ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία με υποχρέωση παροχής μονάχα κλινοσκεπασμάτων (και όχι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα). Επιπλέον, τα σχετικά πρόστιμα διατηρούνται στα ίδια επίπεδα και ορίζονται οι τρόποι ελέγχου εκ μέρους της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ). Οι περιορισμοί που έθετε ο Ν. 4446/2016 ανά ΑΦΜ και ανά συγκεκριμένες περιοχές πλέον βάσει του Ν. 4472/2017 γίνονται αντικείμενο ρύθμισης μέσω Κοινής Υπουργικής Απόφασης (ΚΥΑ), χωρίς, όμως, μέχρι σήμερα να έχει εκδοθεί κάποια σχετική ΚΥΑ. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται, «με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής: α) Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των 2 ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος και β) Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων τις 60 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος» (Ν. 4472/2017, άρθρο 84, παρ. 8). Από την παραπάνω αλλαγή της νομοθεσίας διαφαίνεται μια έντονη υποχώρηση σε ό,τι αφορά τη ρύθμιση του φαινομένου υπό τις πιέσεις και των εμπλεκόμενων «παικτών» της περιόδου. Είναι πιθανό, εάν οι αρχικές περιοριστικές ρυθμίσεις του Ν. 4446/2016 είχαν διατηρηθεί ως τέτοιες, η εξάπλωση του φαινομένου στην πόλη της Αθήνας αλλά και σε όλη την Ελλάδα να μην ήταν τόσο ραγδαία όσο είναι σήμερα και τα ζητήματα κατοικίας που έχουν ήδη τεθεί να ήταν πιο περιορισμένα.

4. «Εναλλακτικές» πρωτοβουλίες

Πέρα από τις επίσημες θεσμικές ρυθμίσεις, έχει αναδυθεί και μια σειρά πρωτοβουλιών ως «εναλλακτικών» στην Airbnb πρακτική. Ορισμένες από αυτές αναπτύσσονται από «παίκτες» στον τομέα του τουρισμού άλλες από ιδιωτικές πρωτοβουλίες και άλλες από συλλογικότητες πολιτών. Οι στόχοι και οι προτεραιότητές τους κάθε φορά διαφέρουν, το ίδιο και οι επιπτώσεις τους στην κοινωνική γεωγραφία των πόλεων στις οποίες εφαρμόζονται.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η ιδιωτική πρωτοβουλία «Guest to Guest» η οποία ξεκίνησε το 2011 στη Γαλλία και χαρακτηρίζεται από αρκετές ομοιότητες με την πρακτική του «Couch surfing». Πρόκειται για μια ηλεκτρονική πλατφόρμα μέσω της οποίας οργανώνεται ανταλλαγή διαμονής σε σπίτια σε οποιαδήποτε χώρα των εγγεγραμμένων χρηστών της πλατφόρμας με τη χρήση ενός συστήματος πόντων και όχι χρημάτων. Μέχρι σήμερα η πρωτοβουλία συγκεντρώνει 418.000 καταχωρίσεις ακινήτων σε 187 διαφορετικές χώρες («Guest to Guest» 2018). Ένα στοιχείο που μπορεί να σημειωθεί ως θετικό εδώ εδώ είναι ότι, εφόσον δεν πρόκειται για κερδοφόρα δραστηριότητα, δεν προκύπτει συμφέρον να εγκαταλειφθούν ακίνητα από τους ιδιοκτήτες ή να εκκενωθούν από τους ενοικιαστές τους, ενώ παραμένει μια μη ελκυστική δραστηριότητα για πιθανές επενδύσεις. Με αυτόν τον τρόπο τα ακίνητα δεν αποσύρονται από τη συμβατική αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης για να διατεθούν στη βραχυπρόθεσμη, δεν απομακρύνονται οι κάτοικοι από τις γειτονιές τους ούτε, κυρίως, επηρεάζονται οι τιμές ενοικίων.

Μια «εναλλακτική» πρωτοβουλία με το όνομα «Ανοιχτά Σπίτια» («Open Homes») πήρε πρόσφατα και η ίδια η εταιρεία Airbnb ως «κοινότητα που πιστεύει ότι κάθε άνθρωπος θα πρέπει να έχει μια ασφαλή στέγη» (Airbnb «Open Homes» 2018). Οι εγγεγραμμένοι οικοδεσπότες έχουν τη δυνατότητα να παρέχουν δωρεάν φιλοξενία στην κατοικία τους ή σε δωμάτιο αυτής σε εκτοπισμένους ανθρώπους από πολέμους ή φυσικές καταστροφές, πρόσφυγες και άστεγους, χωρίς χρονικό όριο και χωρίς κρατήσεις από την πλατφόρμα της Airbnb. Μέχρι σήμερα, έχει προσφερθεί προσωρινή φιλοξενία σε πάνω από 11.000 ανθρώπους, ενώ ο στόχος μέχρι το 2022 είναι η φιλοξενία 100.000 ανθρώπων («Open Homes» Blog 2018). Η πρωτοβουλία

ξεκίνησε το 2012 μετά από τον τυφώνα «Sandy» στη Νέα Υόρκη, ενώ επαναλήφθηκε αργότερα σε εξήντα πέντε περιπτώσεις συνολικά, όπως στον τυφώνα «Mathew», σε πλημμύρες στη Λουιζιάνα και σε πυρκαγιές στον Καναδά. Από τον Φεβρουάριο του 2017 η πρωτοβουλία ενεργοποιήθηκε ξανά μετά το εκτελεστικό διάταγμα Trump που απαγόρευε την είσοδο στη χώρα πολιτών από μουσουλμανικές χώρες και άλλων προσφύγων. Οι χώρες στις οποίες έχει ήδη υλοποιηθεί είναι οι ΗΠΑ, ο Καναδάς, η Γαλλία, η Γερμανία, η Ιταλία και η Ελλάδα, ενώ η διαδικασία οργανώνεται από την Airbnb σε συνεργασία με τοπικούς οργανισμούς. Στην Ελλάδα από τον Ιούνιο του 2017 η πρωτοβουλία υλοποιείται με τη συνεργασία της ΜΚΟ «SolidarityNow» που λειτουργεί ως ο συνδετικός φορέας μεταξύ των ιδιοκτητών, των φιλοξενούμενων και της Airbnb («SolidarityNow» 2017). Το πρόγραμμα έχει λειτουργήσει ήδη στην Κω, τη Λέσβο, τα Ιωάννινα και την Αθήνα. Με τα λόγια του συνιδρυτή της Airbnb, J. Gebbia, η πρωτοβουλία αυτή και οι διαστάσεις που έχει λάβει συνιστούν την «εταιρική φιλανθρωπία του 21ου αιώνα» (Gallagher 2017). Η εταιρική αυτή φιλανθρωπία, βέβαια, δεν γίνεται με κόστος που βαρύνει την εταιρεία, καθώς προέρχεται ουσιαστικά από τους οικοδεσπότες που διαθέτουν μέσω της πλατφόρμας δωρεάν τις κατοικίες τους. Ένα στοιχείο που αξίζει να σημειωθεί εδώ είναι ότι οι πρόσφυγες, οι εκτοπισμένοι, οι άστεγοι κ.ά. εγκαθίστανται προσωρινά σε περιοχές κατοικίας και όχι σε (ενδεχομένως απομακρυσμένες από τα αστικά κέντρα) δομές φιλοξενίας, ενώ διαμένουν μαζί με τους ντόπιους οικοδεσπότες στο ίδιο σπίτι.

Ένα επόμενο παράδειγμα είναι η πρωτοβουλία «Fairbnb» που στοχεύει να αντιμετωπίσει τις αρνητικές συνέπειες του Airbnb και αυτοπροσδιορίζεται ως «μια έξυπνη και δίκαιη λύση για τουρισμό που θα λειτουργεί για την κοινότητα» («Fairbnb» 2018). Η πρωτοβουλία ανήκει σε μία συλλογικότητα από ακτιβιστές, προγραμματιστές, ερευνητές και σχεδιαστές και ξεκίνησε από το Άμστερνταμ, ενώ σήμερα έχει εξελιχθεί σε δίκτυο που περιλαμβάνει τη Βενετία, τη Βαρκελώνη, τη Νέα Υόρκη, την Πόλη του Μεξικό, καθώς και την Αθήνα, όπου παρουσιάστηκε πρόσφατα. Η «Fairbnb», όπως παρουσιάζεται στην αντίστοιχη ιστοσελίδα, βασίζεται σε τέσσερις αρχές: τη συλλογική ιδιοκτησία, τη δημοκρατική διοίκηση, την κοινωνική βιωσιμότητα και τη διαφάνεια/λογοδοσία («Fairbnb»

2018). Ειδικότερα, ως «συλλογική ιδιοκτησία» περιγράφεται από την ίδια την πρωτοβουλία το γεγονός πως η πλατφόρμα «δεν ανήκει σε απρόσωπους επενδυτές, αλλά σε όσους τη χρησιμοποιούν και επηρεάζονται από τη χρήση της: οικοδεσπότες, επισκέπτες, ιδιοκτήτες τοπικών επιχειρήσεων, γείτονες. Έχοντας δημιουργηθεί και διαχειριστεί από πολίτες, η «Fairbnb» θα κρατάει τα κέρδη στις κοινότητες και θα διασφαλίζει ότι οι αποφάσεις θα παίρνονται για το καλό των γειτονιών όχι για την εκμετάλλευσή τους» («Fairbnb» 2018). Μέσω της πλατφόρμας ένα μερίδιο των εσόδων που εισπράττουν οι «Fairbnb» οικοδεσπότες από τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου τους θα κρατείται και θα επιστρέφεται στις συγκεκριμένες γειτονίες μέσα από τον σχεδιασμό, τη χρηματοδότηση και την υλοποίηση τοπικών παρεμβάσεων και «κοινωνικών projects». Τέτοιες παρεμβάσεις μπορεί να είναι η ανάπλαση μιας πλατείας, η λειτουργία ενός παιδικού σταθμού, η κατασκευή μιας παιδικής χαράς. Στον σχεδιασμό αυτών των παρεμβάσεων θα συμμετέχει ολόκληρη η «κοινότητα», δηλαδή οι εκμισθωτές, οι επισκέπτες και οι γείτονες σε συνεργασία με τις τοπικές αρχές «για την προώθηση κανονισμών που θα ενισχύουν τον βιώσιμο τουρισμό» («Fairbnb» 2018).

Χρειάζεται να σχολιαστεί εδώ πως βάσει των παραπάνω δεν φαίνεται να συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τον στόχο που η ίδια η πρωτοβουλία θέτει: την αντιστροφή, δηλαδή, των βασικών επιπτώσεων της Airbnb πρακτικής. Χωρίς σχετικές προβλέψεις, τα ακίνητα δεν σταματούν να αποσύρονται από την αγορά μακροχρόνιας μίσθωσης, οι τιμές ενοικίων συνεχίζουν να ανεβαίνουν, κάτοικοι εγκαταλείπουν τις γειτονίες τους και ορισμένες περιοχές «τουριστικοποιούνται». Επιπλέον, σημειώνονται δύο ζητήματα προς προβληματισμό, γνωστά και από τη συζήτηση για τον συμμετοχικό σχεδιασμό. Το πρώτο αφορά το ποιοι και, κυρίως, με ποιον τρόπο συμμετέχουν στον σχεδιασμό των τοπικών παρεμβάσεων που προτείνονται. Δεδομένου ότι, όπως αναφέρθηκε προηγουμένως, στην πρακτική των βραχυχρόνιων μισθώσεων εμπλέκονται από νοικοκυριά που συμπληρώνουν το εισόδημά τους μέχρι «παίκτες» που κερδοσκοπούν επί των ακινήτων, αποτελεί ερώτημα το με ποιον τρόπο τα διαφορετικά αυτά συμφέροντα θα σχεδιάσουν μια τοπική παρέμβαση από κοινού. Ταυτόχρονα, δεδομένου ότι το 85% των καταχωρισμένων Airbnb ακινήτων στην Αθήνα είναι ολόκληρα σπίτια ή διαμερίσματα (InsideAirbnb 2017), ένα

μεγάλο κομμάτι αυτού του ποσοστού πιθανότατα δεν είναι κάτοικοι της γειτονιάς στην οποία βρίσκεται το εκάστοτε ακίνητο. Προκύπτει έτσι και ένα επιπλέον ερώτημα: το κατά πόσο στον εν λόγω συμμετοχικό σχεδιασμό θα λάβουν μέρος και ιδιοκτήτες που δεν κατοικούν στη γειτονιά για να συναποφασίσουν σχετικά με την τοπική παρέμβαση. Το δεύτερο ζήτημα αφορά τους τρόπους συνεργασίας όλων των παραπάνω με τις τοπικές αρχές αλλά και τους τρόπους που οι τελευταίες θα υλοποιήσουν, τελικά, την εκάστοτε παρέμβαση. Με ποιον τρόπο, δηλαδή, οι παρεμβάσεις που θα προτείνονται και θα σχεδιάζονται από συνεργαζόμενες ομάδες ιδιωτών θα συνδέονται με τον υφιστάμενο υπερκείμενο σχεδιασμό για την πόλη και τις γειτονιές της, θα τον συμπληρώνουν ή τελικά θα τον υπερβαίνουν και προς ποια κατεύθυνση;

Η πρωτοβουλία «Fairbnb», βέβαια, έχει αναπτυχθεί με ποικίλους τρόπους με ενδιαφέρον παράδειγμα την περίπτωση της «Fairbnb Croydon στο ομώνυμο νότιο προάστιο του Λονδίνου. Η Fairbnb Croydon ξεκίνησε τον Αύγουστο του 2016 με στόχο την προστασία ανθρώπων που μόλις έχασαν το σπίτι τους, την κρίσιμη στιγμή πριν βρεθούν άστεγοι στον δρόμο και χωρίς να απομακρυνθούν από τη γειτονιά τους (East Croydon Community Organisation 2016). Οι ιδιοκτήτες μπορούν να διαθέτουν για μέχρι οκτώ εβδομάδες ένα δωμάτιο στην κατοικία τους για μια μόνη μητέρα έως μια τετραμελή οικογένεια, με το κόστος να καλύπτεται από τον προϋπολογισμό του τοπικού συμβουλίου του Croydon για τη στέγαση («Fairbnb UK» 2018). Το στοιχείο που αξίζει να σημειωθεί εδώ είναι ότι άνθρωποι που έχασαν το σπίτι τους δεν βρίσκονται –τουλάχιστον το αμέσως επόμενο διάστημα– στον δρόμο, δεν απομακρύνονται από τη γειτονιά και το σχολείο των παιδιών τους και συγκατοικούν με γείτονες και όχι μεταξύ τους σε ειδικές δομές στέγασης. Έτσι, η πρωτοβουλία απαντάει σε συγκεκριμένες ανάγκες μέσω ενός μοντέλου που αναπτύσσεται σε περιοχές κατοικίας και όχι σε κάποια πιθανώς μακρινά συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας ξεκομμένα από την πόλη και τις γειτονιές της. Ανακύπτουν, βέβαια, ερωτήματα για τις πολιτικές που υλοποιούνται με σκοπό την ενίσχυση των συγκεκριμένων ομάδων σε άλλους τομείς της ζωής τους ή για το τι συμβαίνει μετά το πέρας του χρονικού ορίου φιλοξενίας. Ταυτόχρονα, σε μια χώρα όπου οι δημόσιες κοινωνικές κατοικίες σε πολύ μεγάλο βαθμό ιδιωτικοποιούνται και το δημόσιο –σε κεντρικό ή/και σε τοπικό

επίπεδο– δεν αναλαμβάνει πια την κατασκευή ή/και συντήρηση των υφιστάμενων συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας η πρωτοβουλία Fairbnb Croydon εγείρει ερωτήματα σχετικά και με την υποκατάσταση του ρόλου του δημοσίου στο ζήτημα της κατοικίας.

Πέρα από τις παραπάνω πρωτοβουλίες, μια σειρά κινημάτων πόλης αναδύθηκαν πρόσφατα ενάντια στις επιπτώσεις του φαινομένου, ανοίγοντας την αντίστοιχη συζήτηση. Στην πόλη της Βαρκελώνης εκτός των επίσημων πολιτικών που προαναφέρθηκαν αναπτύχθηκαν και ανεπίσημες πρωτοβουλίες εκ μέρους των κατοίκων με αλλαγές σε κανονισμούς πολυκατοικιών και απαγόρευση των Airbnb μισθώσεων εντός του κτιρίου, εάν δεν συμφωνεί το 80% των ιδιοκτητών. Ταυτόχρονα, μαζικές κινητοποιήσεις κατοίκων έλαβαν χώρα ενάντια στις αυξήσεις των ενοικίων στο κέντρο της πόλης και τον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων, παίρνοντας τη σκυτάλη από τις κινητοποιήσεις που προηγήθηκαν στη Βενετία ενάντια στην αύξηση των ενοικίων και τις αυξημένες αφίξεις τουριστών και κρουαζιερόπλοιων. Τα συνθήματα που επικράτησαν σε αυτές τις πόλεις αλλά και σε μια σειρά άλλων περιπτώσεων, όπως το «tourists go home», συμπληρώνουν τον δημόσιο διάλογο, ενώ, ταυτόχρονα, σε ένα πρώτο επίπεδο, έχουν χαρακτηριστεί ως «τουρισμοφοβία» (turismofobia). Στην Ελλάδα ανάλογες αντιδράσεις αναδύθηκαν επίσης πρόσφατα, ιδιαίτερα σε μικρότερες πόλεις και νησιά. Χαρακτηριστικά, στο Ρέθυμνο την αδυναμία εύρεσης σπιτιών προς ενοικίαση με αξιοπρεπείς όρους καταγγέλλει η τοπική ΕΛΜΕ (ΕφΣυν 2017): στη Σαντορίνη και στη Μύκονο αναπληρωτές εκπαιδευτικοί αναγκάστηκαν να διανυκτερεύσουν στις παραλίες ή στα αυτοκίνητά τους: στα Χανιά φοιτητές αδυνατούν να βρουν μακροπρόθεσμα ενοικιαζόμενη στέγη, ενώ απαντήσεις αναζητά και η νεοσύστατη πρωτοβουλία «Σπίτια χωρίς κατοίκους – Κάτοικοι χωρίς Σπίτια». Παρόλο που ο διαθέσιμος χώρος και οι σκοποί του παρόντος άρθρου δεν επιτρέπουν εδώ την περαιτέρω ανάπτυξη του ζητήματος, μια πιο ενδελεχής διερεύνηση των παραπάνω κινηματικών διαδικασιών, των στοχεύσεών τους και των προταγμάτων τους κρίνεται ως ιδιαίτερα κρίσιμη συμβολή στη συνολική συζήτηση.

5. Συμπεράσματα και ανοιχτά ερωτήματα

Στο παρόν άρθρο παρουσιάστηκε επιλεκτικά μια σειρά θεσμικών ρυθμίσεων και «εναλλακτικών» πρωτοβουλιών απέναντι στο Airbnb φαινόμενο που αναδύθηκαν πρόσφατα ως απάντηση στις αρνητικές επιπτώσεις της εξάπλωσης του φαινομένου σχετικά με την κατοικία ειδικά και τον αστικό χώρο συνολικότερα. Στην περίπτωση της Αθήνας η Airbnb μίσθωση ακινήτων αναδεικνύεται ως ένα φαινόμενο ιδιαίτερος διαδεδομένο σε πλήθος διαφορετικών περιοχών της πόλης το οποίο ωστόσο αναπτύσσεται χωρικά αλλά και κοινωνικά με άνισο τρόπο. Συγκεκριμένα, η νέα αυτή πρακτική εντάσσεται σε διαφορετικές στρατηγικές των εκμισθωτών οι οποίες κυμαίνονται από κρίσιμες στρατηγικές επιβίωσης μέσα από την ενίσχυση ενός ανεπαρκούς εισοδήματος μέχρι στρατηγικές κερδοσκοπίας και συσσώρευσης πλούτου. Ταυτόχρονα, βάσει των ποσοτικών συγκριτικών διερευνήσεων που παρουσιάστηκαν φαίνεται πως η αύξηση των ενοικίων στον Δήμο Αθηναίων αλλά και στην μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας είναι ήδη σε εξέλιξη, όπως και οι συνεπακόλουθες τάσεις εκτοπισμού μόνιμων κατοίκων προς άλλες περιοχές της πόλης.

Σε ό,τι αφορά τις θεσμικές ρυθμίσεις που παρουσιάστηκαν και σχολιάστηκαν κριτικά, ένα στοιχείο που τις χαρακτηρίζει είναι η ποικιλότητά τους στα ιδιαίτερα τοπικά πλαίσια στα οποία σχεδιάζονται και εφαρμόζονται. Στην περίπτωση της Ελλάδας βασική διαφορά του ρυθμιστικού πλαισίου σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες είναι ότι τις ρυθμίσεις δεν τις αναλαμβάνει η τοπική αυτοδιοίκηση αλλά η κεντρική διοίκηση. Αυτό το γεγονός θέτει όρια και περιορισμούς στην αναγνώριση των ιδιαίτερων χωρικών και κοινωνικών διαστάσεων του φαινομένου αλλά και στην ίδια τη διαχείρισή του. Επιπλέον, η πρόσφατη νομοθετική ρύθμιση κρίνεται ότι βρίσκεται πίσω σε σχέση με τις ανάγκες τις ρυθμίσεις που υιοθετούνται σε άλλες χώρες αλλά και τις διαστάσεις που έχει λάβει ήδη το φαινόμενο στον ελληνικό αστικό χώρο. Ενώ μια σειρά πόλεων διεθνώς έχει προχωρήσει σε συγκεκριμένα μέτρα ρύθμισης και περιορισμού της Airbnb μίσθωσης ακινήτων (ιδιαίτερα μέσω και γεωγραφικών περιορισμών), η ρύθμισή της στην Ελλάδα στοχεύει κυρίως στη φορολόγηση της πρακτικής. Επιπλέον, η αντικατάσταση των αυστηρών περιορισμών (και με γεωγραφικό χαρακτήρα) που έθετε ο Ν. 4446/2016 με τις δια-

τάξεις του Ν. 4472/2017 που είναι πλέον σε ισχύ, κρίνεται ως αρνητική εξέλιξη στη ρύθμιση του φαινομένου. Η δυνατότητα έκδοσης σχετικής ΚΥΑ με περιοριστικές ρυθμίσεις, όπως προβλέπεται από τον νόμο, δεν έχει μέχρι στιγμής υλοποιηθεί, γεγονός που αφήνει ανεξέλεγκτη την εξάπλωση της Airbnb πρακτικής. Στην περίπτωση που μια τέτοια ΚΥΑ είχε ήδη υπογραφεί και τεθεί σε ισχύ ή στην περίπτωση που η δυνατότητα υπογραφής μιας τέτοιας ΚΥΑ δεν είχε αντικαταστήσει τις θεσπισμένες περιοριστικές ρυθμίσεις του νόμου του 2016, είναι πιθανό να είχε περιοριστεί σε σημαντικό βαθμό η ακραία εξάπλωση του φαινομένου και οι αρνητικές επιπτώσεις της. Επιπρόσθετα, η συνθετότητα που χαρακτηρίζει την Airbnb πρακτική και η εμπλοκή ποικίλων «παικτών» σε αυτήν (από μικροϊδιοκτήτες μέχρι μεγάλες εταιρείες) απαιτούν μια συνολική διαχείρισή της με γνώμονα το δικαίωμα στην κατοικία. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσω ενός σχεδιασμού που ξεκινάει από το τοπικό επίπεδο και στοχεύει σε αυτό, για παράδειγμα, με συγκεκριμένο επιτρεπόμενο αριθμό εκμισθωμένων ακινήτων ανά Δήμο/γειτονιά, με περιορισμό των επιτρεπόμενων εκμισθώσεων ανά ΑΦΜ, με διατήρηση της πρακτικής για εκμισθωτές που βρίσκονται σε καθεστώς επισφάλειας και μέσω αυτής συμπληρώνουν το εισοδήμα τους, με ρυθμίσεις που περιορίζουν την ελκυστικότητα της πρακτικής ως επενδυτική δραστηριότητα, με απαγόρευση της πρακτικής σε περιοχές με περιορισμένο οικιστικό απόθεμα και με στόχευση τη διατήρηση του μεικτού χαρακτήρα των γειτονιών των πόλεων. Μια πολιτική ικανή να απαντάει σε όλα τα παραπάνω οφείλει όχι απλώς να επιδιώκει μεμονωμένα τη ρύθμιση του Airbnb φαινομένου, αλλά να εντάσσεται σε μια συνολικότερη παρέμβαση για τη στέγη μέσω της οποίας θα τίθενται περιορισμοί με ανώτατα όρια στις τιμές των ενοικίων, θα προστατεύονται η κατοικία και οι ενοικιαστές, θα ενισχύονται νοικοκυριά σε επισφάλεια κ.ά.

Τέλος, η συζήτηση για τις «εναλλακτικές» απέναντι στο Airbnb φαινόμενο πρωτοβουλίες εγείρει ερωτήματα και προβληματισμούς όχι μόνο για τις κατευθύνσεις τους αλλά, κυρίως, για την αποτελεσματικότητά τους σε σχέση με τις επιπτώσεις του φαινομένου στην κοινωνική γεωγραφία των πόλεων. Συνολικά, σε ό,τι αφορά και τις εν λόγω πρωτοβουλίες αλλά και τις θεσμικές ρυθμίσεις, φαίνεται πως όλες οι σχετικές πρακτικές αφενός είναι σήμερα σε εξέλιξη και αφετέρου μεταλλάσσονται διαρκώς. Επιπλέον, νέα δεδομένα

ανακύπτουν συνεχώς (σε επίπεδο θεσμικών ρυθμίσεων, «εναλλακτικών» πρωτοβουλιών ή κινηματικών διαδικασιών) προσθέτοντας στη σχετική συζήτηση. Για τους λόγους αυτούς στόχος του άρθρου ήταν κυρίως η επιλεκτική παρουσίαση και ο κριτικός σχολιασμός σχετικών ζητημάτων με σκοπό την ανάδειξη ερωτημάτων. Επιδίωξη αποτέλεσε εδώ το άνοιγμα της συζήτησης προς μια κριτική κατεύθυνση που στο μέλλον μπορεί να συνεισφέρει στη διατύπωση και στον σχεδιασμό τόσο συγκεκριμένων πολιτικών «από τα πάνω» όσο και «από τα κάτω» διεκδικήσεων για ένα ζήτημα που φαίνεται πως καθορίζει ήδη πτυχές του δικαιώματος στην κατοικία ειδικά και στην πόλη συνολικότερα.

Σημειώσεις

4. Για μια πιο αναλυτική περιγραφή της γεωγραφίας και των κοινωνικών χαρακτηριστικών του φαινομένου βλ. Μπαλαμπανίδη, Παπατζανή και Πέττας 2018α και β.

Βιβλιογραφία

- Airbnb (2018) Fast Facts (<https://press.airbnb.com/fast-facts/>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Airbnb Open Homes (2018) Open Homes (<https://www.airbnb.gr/openhomes>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- APUR (2018) *Short-term Rentals: An Analysis of Metropolitan Public Responses. Barcelona, Berlin, New York, Paris*. Atelier Parisien d'Urbanisme and Sciences Po Urban School (<https://www.apur.org/fr/nos-travaux/locations-meubles-courte-duree-reponse-publique>, τελευταία πρόσβαση 10 Νοεμβρίου 2018).
- Αράπογλου, Β., Καβουλάκος, Κ.Ι., Κανδύλης Γ., και Μαλούτας Θ. (2009) Η νέα κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας: Μετανάστευση, ποικιλότητα και σύγκρουση. *Σύγχρονα Θέματα* 107, 57-67.
- Βαΐου, Ντ. (επιστ. υπεύθυνη) (2007) *Διαπλεκόμενες καθημερινότητες και χωρο-κοινωνικές μεταβολές στην πόλη. Μετανάστευσιες και ντόπιες στις γειτονιές της Αθήνας*. L-Press και ΕΜΠ, Αθήνα.
- Corporate Europe Observatory (2018) *Un Fairbnb. How Online Rental Platforms Use the EU to Defeat Cities' Affordable Housing Measures* (<https://corporateeurope.org/sites/default/files/unfairbnb.pdf>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Davidson, N. M. και Infranca, J. J. (2016) The Sharing Economy as an Urban Phenomenon. *Yale Law & Policy Review* 34(2): 216-262.
- East Croydon Community Organisation (2016) Be paid up to £2240 to host homeless people in your #Croydon home for eight weeks (<https://eastcroydon.org.uk/2016/09/06/be-paid-up-to-2240-to-host-homeless-people-in-your-croydon-home-for-eight-weeks/>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- Εμμανουήλ, Δ. (2006) Η κοινωνική πολιτική κατοικίας στην Ελλάδα: Οι διαστάσεις μιας απουσίας. *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* 120:3-35.
- ΕφΣυν (2017) Γολγοθάς η εύρεση σπιτιού για τους καθηγητές στο Ρέθυμνο (<http://www.efsyn.gr/arthro/golgothas-i-eyresis-spitiou-gia-toys-kathigites-sto-rethymno>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Fairbnb (2018) Fairbnb, Μανιφέστο (<https://fairbnb.coop/el/#manifesto>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- Fairbnb UK (2018) Fairbnb Croydon UK, Find out more (<http://www.fairbnb.org.uk/find-out-more/>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- Gallagher, L. (2017) Airbnb Unveils a Platform for Housing Refugees (<http://fortune.com/2017/06/07/airbnb-refugees-housing/>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- Gant, A.C. (2015) Tourism and Commercial Gentrification. Paper Presented at the RC21 International Conference «The Ideal City: Between Myth and Reality», Urbino, Italy.
- Gottlieb, C. (2013) Residential Short-term Rentals: Should Local Governments Regulate the "Industry"? *Planning and Environmental Law: Issues and Decisions that Impact the Built and Natural Environments* 65(2): 4-9.
- GrantThornton (2015) *Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα*. Αθήνα: GrantThornton.
- GrantThornton (2019) *Οικονομία διαμοιρασμού: Κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμιστικές παρεμβάσεις*. Αθήνα: GrantThornton.
- Guest to Guest (2018) Guest to Guest, Who we Are (<https://www.guesttoguest.com/en/>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- Gurran, N. και Phibbs, P. (2017) When Tourists Move in: How Should Urban Planners Respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association* 83(1): 80-92.
- Inside Airbnb (2017, 2018) Inside Airbnb. Get the Data, Athens, Attica, Greece (<http://insideairbnb.com/get-the-data.html>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Izyumova, E. (2017) The Hospitality Sector in Athens over the Years (<https://www.hospitalitynet.org/opinion/4086010.html>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Krinis, N. (2017) Athens Expects Record Tourist Arrivals in 2017 (<https://news.gtp.gr/2017/10/02/athens-expects-record-tourist-arrivals-2017/>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Llop, N.L. (2016) A Policy Approach to the Impact of Tourist Dwellings in Condominiums and Neighborhoods in Barcelona. *Urban Research and Practice* 10(1): 120-129.
- Μαλούτας, Θ. (2008) «Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας», στο Εμμανουήλ Δ., Ζακοπούλου Έ., Κανταντζόγλου Ρ., Μαλούτας Θ. και Χατζηγιάννη Α. (επιμ.) *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου αιώνα*, ΕΚΚΕ, Αθήνα, σελ. 27-61.
- Maloutas, T. (2014) Social and Spatial Impact of the Crisis in Athens. From Clientelist Regulation to Sovereign Debt Crisis. *Région et Développement* 39: 149-166.

- Μαλούτας, Θ. (2018) *Η κοινωνική γεωγραφία της Αθήνας. Κοινωνικές ομάδες και δομημένο περιβάλλον σε μια νοτιοευρωπαϊκή μητρόπολη*. Αλεξάνδρεια, Αθήνα.
- Meleo, L., Romolini, A. και De Marco M. (2016) *The Sharing Economy Revolution and Peer-to-peer Online Platforms. The Case of Airbnb*, στο Borangiu, T., Dragoicea, M. και Novoa, H. (επιμ.) *Exploring Services Science*, Springer International Publishing, Switzerland, σελ. 561-570.
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Πατατούκα, Ε., Σιατίτσα, Δ. (2013) Το δικαίωμα στην κατοικία την περίοδο της κρίσης στην Ελλάδα. *Γεωγραφίες* 22: 31-44.
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. και Πέττας, Δ. (2018α) Η Airbnb βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων στην πόλη της Αθήνας και οι πολλαπλές επιπτώσεις της. Προκαταρκτική παρουσίαση μιας έρευνας σε εξέλιξη, στα πρακτικά του Συνεδρίου «Συνέδριο Τμήματος Αττικής ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ: Αττική σε κρίση», Αθήνα: ΣΑΔΑΣ (<https://attiki.wikipedia.sadaspea.gr/%CE%B7-airbnb-%CE%B2%CF%81%CE%B1%CF%87%CF%85%CF%80%CF%81%CE%BF%CE%B8%CE%B5%CF%83%CE%BC%CE%B7-%CE%BC%CE%B9%CF%83%CE%B8%CF%89%CF%83%CE%B7-%CE%B1%CE%BA%CE%B9%CE%BD%CE%B7%CF%84%CF%89%CE%BD-%CF%83%CF%84/>, τελευταία πρόσβαση 12 Φεβρουαρίου 2019).
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. και Πέττας, Δ. (2018β) Μύθοι και πραγματικότητα για την Airbnb βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (ή, Για να μην χτιστούν και οι ακάλυπτοι...). *Σύγχρονα Θέματα* 142: 7-9.
- ν. 4446/2016 (2016) Πρωτεύοντες Κώδικας, Διοικητική Δικαιοσύνη, Τέλη-Παράβολα, Οικειοθελής αποκάλυψη φορολογητέας ύλης παρελθόντων ετών, Ηλεκτρονικές συναλλαγές, Τροποποιήσεις του ν. 4270/2014 και λοιπές διατάξεις, ΦΕΚ 240Α/22.12.2016
- ν. 4472/2017 (2017) Συνταξιοδοτικές διατάξεις Δημοσίου και τροποποίηση διατάξεων του ν. 4387/2016, Μέτρα εφαρμογής των δημοσιονομικών στόχων και μεταρρυθμίσεων, μέτρα κοινωνικής στήριξης και εργασιακές ρυθμίσεις, Μεσοπρόθεσμο Πλαίσιο Δημοσιονομικής Στρατηγικής 2018-2021 και λοιπές διατάξεις, ΦΕΚ 74Α/19.05.2017
- Open Homes Blog (2018) Open Homes Blog (<https://openhomes.byairbnb.com/about/>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- PEUAT (Special Tourist Accommodation Plan) (2019) PEUAT, Special Tourist Accommodation Plan, Ajuntament Barcelona (<http://ajuntament.barcelona.cat/pla-allojaments-turistics/en/>, τελευταία πρόσβαση 12 Φεβρουαρίου 2019).
- RE/MAX (2016) Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις ενοικιάσεις κατοικιών κατά το έτος 2016 (<https://www.remax.gr/news/382>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- RE/MAX (2017) Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις ενοικιάσεις κατοικιών κατά το έτος 2017 (<https://www.remax.gr/news/439>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- RE/MAX (2018) Πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για τις ενοικιάσεις κατοικιών κατά το έτος 2018 (<https://www.remax.gr/news/485>, τελευταία πρόσβαση 7 Νοεμβρίου 2018).
- Sans, A.A. και Quaglieri, A. (2016) *Unravelling Airbnb: Urban Perspectives from Barcelona*, στο Russo, P.A., και Richards, G. (επιμ.) *Reinventing the Local in Tourism: Producing, Consuming and Negotiating Place*, New York: Channel View Publications.
- Smorto, G. (2015) *The Sharing Economy as a Means to Urban Communing*, Paper presented at the 1st IASC Thematic Conference: «Urban Commons», Bologna, Italy.
- SolidarityNow (2017) Η Airbnb και η SolidarityNow συνεργάζονται και δημιουργούν νέα πλατφόρμα για την παροχή στέγης σε πρόσφυγες και εκτοπισμένους πληθυσμούς στην Ελλάδα (<https://www.solidaritynow.org/airbnb/>, τελευταία πρόσβαση 8 Νοεμβρίου 2018).
- Σύλλογος Ιδιοκτητών Ενοικιαζόμενων Επιπλωμένων Διαμερισμάτων-Κατοικιών (2016) «Επιστολή προς τον Πρόεδρο της Βουλής και τις Κοινοβουλευτικές Ομάδες των κομμάτων», 19.12.2016, Αθήνα.
- Χατζηκωνσταντίνου, Ε. και Βαταβάλη Φ. (2016) Χαρτογραφώντας την ενεργειακή φτώχεια στην Αθήνα της κρίσης. *Κοινωνικός Άτλαντας της Αθήνας* (<https://www.athenssocialatlas.gr/%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF/%CE%B5%CE%BD%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CE%B1%CE%BA%CE%AE-%CF%86%CF%84%CF%8E%CF%87%CE%B5%CE%B9%CE%B1/>, τελευταία πρόσβαση 6 Φεβρουαρίου 2019).
- Wachsmuth, D., D. Kerrigan, D. Chaney and A. Shillolo (2017) *Short-term Cities. Airbnb's Impact on Canadian Housing Markets. A Report from the Urban Politics and Governance Research Group School of Urban Planning*, Urban Politics and Governance research group, McGill University.