**Τίτλος:** Οι επαγγελματίες του Airbnb στην Αθήνα

Της Χρυσούλας Μαρίνου

**Lead:** Περισσότερες από τις μισές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα Airbnb (54%) για το κέντρο της Αθήνας εμπίπτουν σε αυτούς που πλέον ορίζονται ως «επαγγελματίες» οικοδεσπότες.

«Το 2023 ήταν άλλη μια απίστευτη χρονιά για την Airbnb […] κλείσαμε τη χρονιά με τον υψηλότερο αριθμό ενεργών καταχωρήσεων παγκοσμίως που είχαμε ποτέ» δήλωσε ο συνιδρυτής και διευθύνων σύμβουλος της Airbnb, Brian Chesky στην τελική έκθεση οικονομικών αποτελεσμάτων του έτους 2023. Όταν, το 2008, ο Chesky ξεκίνησε την πλατφόρμα του Airbnb ως μία φτηνή και πιο προσωπική εναλλακτική των ξενοδοχείων, ήταν δύσκολο να φανταστεί κανείς πως, 15 χρόνια αργότερα, τα Airbnb θα κατέκλυζαν περιοχές όπως το κέντρο της Αθήνας.

Η ιδέα του μοιράσματος ενός δωμάτιου του σπιτιού σου με επισκέπτες που θέλουν να περάσουν μερικές μέρες στην πόλη, [κατέληξε](https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2020.1757628) στην απρόσωπη παροχή ολόκληρων διαμερισμάτων σε υψηλές τιμές. Το iMEdD ανέλυσε τα δεδομένα της βάσης [Inside Airbnb](https://insideairbnb.com/explore/) για τον Κεντρικό Τομέα Αθηνών, όπως αυτά συγκεντρώθηκαν από την πλατφόρμα τον Δεκέμβρη του 2023. Από τα σπίτια που διατίθενται από την πλατφόρμα στο κέντρο της Αθήνας, πάνω από τα μισά (54%) ανήκαν σε αυτούς που η ελληνική κυβέρνηση θεωρεί πλέον «επαγγελματίες» οικοδεσπότες.

**Μεσότιτλος**: Οι πολύ-οικοδεσπότες της Αθήνας

Η έρευνα του iMEdD καταδεικνύει πως το 14,2% των ιδιοκτητών Airbnb στην περιοχή της Αθήνας κατέχει πάνω από 2 ακίνητα. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση δραστηριότητας τέτοιου είδους οικοδεσποτών είναι στις περιοχές του Ζάππειου, του Εμπορικού Τριγώνου-Πλάκα, Γκάζι, Κεραμικού, και Κουκάκι Μακρυγιάννη. Οι «πολύ-οικοδεσπότες» (multi-hosts) [προτιμούν τα κέντρα των μεγάλων πόλεων](https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2211973621000921#s0045), και όχι μόνο στην Ελλάδα.

Στην Ευρώπη, η άνοδος του Airbnb και της πρακτικής της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει επηρεάσει την αγορά των ενοικίων, δυσχεραίνοντας τις συνθήκες διαβίωσης ιδίως στις μεγαλουπόλεις και αστικά κέντρα. Όπως αναφέρεται [σε σχετικό δημοσίευμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης](https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency), σημειώθηκε αύξηση στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης και το 2023. Η βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται ως η παραχώρηση της χρήσης του ακινήτου, εντός ή εκτός διαδικτυακής πλατφόρμας, σε δεύτερο πρόσωπο ή και τρίτο (υπεκμίσθωση) έναντι μισθώματος για διάστημα μικρότερα των 60 ημερών. Οι Ευρωπαϊκές κυβερνήσεις έχουν αρχίσει να επεμβαίνουν στην βραχυχρόνια μίσθωση [με περιορισμούς ή και απαγορεύσεις](https://www.euronews.com/travel/2023/06/11/italy-malaysia-usa-which-cities-and-countries-are-cracking-down-on-airbnb-style-rentals), σε μία προσπάθεια ελέγχου της κατάστασης.

Στην Ελλάδα σχετικές συζητήσεις [ξεκίνησαν](https://www.ot.gr/2023/09/13/oikonomia/airbnb-erxontai-allages-sok-sti-vraxyxronia-misthosi/) τον Σεπτέμβρη του 2023, ενώ από τον Ιανουάριο του 2024 τίθεται σε εφαρμογή [νέο φορολογικό νομοσχέδιο](https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=231381). Μεταξύ άλλων, ο νομοθέτης αναγνωρίζει τους πολύ-οικοδεσπότες ώστε, το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση τριών ή περισσότερων ακινήτων μετατρέπεται πλέον σε εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα –ένας όρος που ήδη εφαρμόζεται στην περίπτωση των ξενοδοχείων ή των ενοικιαζόμενων δωματίων. Αυτό σημαίνει πως τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τον προαναφερόμενο αριθμό ακινήτων υποχρεούνται να μπουν σε διαδικασίες έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας.

**Μεσότιτλος**: «Σαν στο σπίτι σας»

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Inside Airbnb, τον Δεκέμβρη του 2023, στην Αθήνα, το 90% των καταχωρήσεων αφορούσαν ολόκληρα καταλύματα. «Στο ολόκληρο κατάλυμα, θα έχετε ολόκληρο τον χώρο διαθέσιμο μόνο για εσάς. Το ολόκληρο κατάλυμα περιλαμβάνει συνήθως ένα υπνοδωμάτιο, ένα μπάνιο, μια κουζίνα και μια ξεχωριστή, αποκλειστική είσοδο» γράφει στις περιγραφές των ειδών χώρων διαμονής που διαθέτει η εταιρία Airbnb. Αυτό σημαίνει πως «ολόκληρο κατάλυμα» είναι η παροχή ολόκληρου διαμερίσματος ή κατοικίας.

Στο project [Sky-High Rent](https://housing360.eteron.org/short-term-rentals/) αναφέρεται πως για την Αττική, πάνω από τις μισές καταχωρήσεις Airbnb βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση σημειώνεται στις περιοχές γύρω από την Ακρόπολη και τον Λυκαβηττό. Στον Κεντρικό τομέα Αθηνών, το 17,8 % των οικοδεσποτών (hosts) δραστηριοποιείται στο Εμπορικό Τρίγωνο και την Πλάκα, το 9% στο Κουκάκι ενώ 7,8% στον Νέο Κόσμο και 7,4% στην ευρύτερη περιοχή Μουσείο - Εξάρχεια - Νεάπολη.

Η διαδικασία του εξευγενισμού ([gentrification](https://journals.sagepub.com/doi/10.1177/12063312221090606)) χαρακτηρίζεται από τα ακίνητα που σταδιακά χάνουν την αξία τους λόγω της κατοχής τους από κατοίκους με χαμηλότερο εισόδημα και την μετέπειτα αγορά τους από εργολάβους «που αγοράζουν και ανακαινίζουν το οικιστικό απόθεμα για να επαναφέρουν πιο εύπορους κατοίκους της μεσαίας και ανώτερης τάξης». Όταν η βραχυχρόνια μίσθωση παρεμβάλλεται στον κύκλο του εξευγενισμού, τα ακίνητα αυτά «αποσύρ(ονται) από τη συμβατική αγορά της μακροχρόνιας μίσθωσης». Συμβάλλει έτσι στην γενικότερη αύξηση των ενοικίων και των τιμών των ακινήτων, δημιουργώντας παράλληλα μία κατάσταση "ξενοδοχοποίησης" ή "airbnb-ποίησης" όπου οι μόνιμοι κάτοικοι εγκαταλείπουν τις περιοχές που έχουν υποστεί εξευγενισμό.

Σύμφωνα με την ανάλυση, οι πολύ-οικοδεσπότες παρέχουν ακριβότερα καταλύματα. Όσοι δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων με δύο ή λιγότερα ακίνητα παρουσιάζουν χαμηλότερη τιμή ανά διαμονή, σε σχέση με όσους κατέχουν πάνω από δύο. Οι τιμές αυτές παρουσιάζουν διαφορά 12%. Από το σύνολο των 43 περιοχών της Αθήνας που αναλύθηκαν, στις 26, τα διαμερίσματα που ανήκουν σε επαγγελματίες οικοδεσπότες είναι πιο ακριβά από ότι τα διαμερίσματα που ανήκουν σε ερασιτέχνες οικοδεσπότες, τα οποία που είναι ακριβότερα σε 12 περιοχές. Αυτές με τη μεγαλύτερη διαφορά στις τιμές είναι το Πεδίον του Άρεως, το 1ο Νεκροταφείο, η Νέα Κυψέλη, το Ζάππειο και ο Λυκαβηττός.

Οι [Javier Gil και Jorge Sequera](https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2020.1757628) επιβεβαιώνουν σε έρευνα τους για τους «πολύ-οικοδεσπότες» (multi-hosts) της Μαδρίτης πως «ένα ακίνητο που διαχειρίζεται ένας οικοδεσπότης με πολλαπλές καταχωρίσεις λαμβάνει […] περισσότερα έσοδα ανά διαθέσιμη νύχτα από ένα ακίνητο που διαχειρίζεται ένας οικοδεσπότης με μία μόνο καταχώριση σε ένα μήνα». Αυτό σημαίνει πως, όπως και στη Μαδρίτη, ένας μεγάλος αριθμός ακινήτων στο ιστορικό κέντρο είναι συγκεντρωμένο στα χέρια μίας μειοψηφίας που κερδοφορεί.