



**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ**

---

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ»**

---

**ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ AIRBNB: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ  
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ  
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ**

---

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

---

Φοιτητής: Παναγιώτης Ατσαλάκης, ΜΔΕ14  
Επιβλέπων: Γιώργος Βασιλειάδης, Επίκουρος Καθηγητής

©  
2024

**ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ  
ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ ΚΑΙ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ**

---

**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ  
«ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΨΗΦΙΑΚΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ»**

---

**ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ AIRBNB: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ  
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ  
ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΚΡΗΤΗΣ**

---

**Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή**

**Γιώργος Βασιλειάδης (Επιβλέπων)  
Επίκουρος Καθηγητής, Τμήμα Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας,  
Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο**

**Εμμανουήλ Περακάκης  
Επίκουρος Καθηγητής, Τμήμα Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας,  
Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο**

**Ιωάννης Φανουργιάκης  
Επίκουρος Καθηγητής, Τμήμα Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας,  
Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο**



**HELLENIC MEDITERRANEAN UNIVERSITY  
SCHOOL OF MANAGEMENT AND ECONOMICS SCIENCE  
DEPARTMENT OF MANAGEMENT SCIENCE AND TECHNOLOGY**

---

**MSc in  
MANAGEMENT AND DIGITAL TRANSFORMATION**

---

**THE AIRBNB PHENOMENON: ANALYZING  
THE CHARACTERISTICS OF SHORT-TERM  
RENTALS IN THE REGION OF CRETE**

---

**MASTER THESIS**

---

Student : Panagiotis Atsalakis, MDE14  
Supervisor : Giorgos Vasiliadis, Assistant Professor

©  
2024

**Υπεύθυνη Δήλωση**: Βεβαιώνω ότι είμαι συγγραφέας αυτής της διπλωματικής εργασίας και ότι κάθε βοήθεια την οποία είχα για την προετοιμασία της, είναι πλήρως αναγνωρισμένη και αναφέρεται στη διπλωματική εργασία. Επίσης έχω αναφέρει τις όποιες πηγές από τις οποίες έκανα χρήση δεδομένων, ιδεών ή λέξεων, είτε αυτές αναφέρονται ακριβώς είτε παραφρασμένες. Επίσης βεβαιώνω ότι αυτή η διπλωματική εργασία προετοιμάστηκε από εμένα προσωπικά ειδικά για τις απαιτήσεις του Μεταπτυχιακού Προγράμματος Σπουδών Διοίκηση και Ψηφιακός Μετασχηματισμός του Τμήματος Διοικητικής Επιστήμης και Τεχνολογίας του ΕΛΜΕΠΑ.

## Περίληψη

Η ταχύτατη εξάπλωση του Διαδικτύου, σε συνδυασμό με τις υπηρεσίες που έχουν αναπτυχθεί σε αυτό, έχουν οδηγήσει στην ανάπτυξη ενός νέου οικονομικού μοντέλου, το οποίο είναι γνωστό ως οικονομία διαμοιρασμού. Ένα ενδεικτικό παράδειγμα εταιρείας οικονομίας διαμοιρασμού είναι το Airbnb, το οποίο έχει σημειώσει σημαντική επιτυχία σε παγκόσμιο επίπεδο. Η μεγάλη και γρήγορη επιτυχία του έχει διαταράξει τις ισορροπίες σε πολλούς κλάδους της οικονομίας, δημιουργώντας από την μία ευκαιρίες στην αγορά ακινήτων και στην τουριστική βιομηχανία, αλλά και από την άλλη αρκετές στρεβλώσεις, όπως την εκτίναξη των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης.

Ο σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η ανάδειξη της εξάπλωσης του φαινομένου Airbnb στην περιφέρεια Κρήτης, μέσα από τη διερεύνηση των χαρακτηριστικών των καταλυμάτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση. Συνολικά, αναλύουμε 23724 καταχωρήσεις καταλυμάτων που διαχειρίζονται από 10050 διαφορετικούς οικοδεσπότες. Τα αποτελέσματα της έρευνας μας δείχνουν ότι οι περισσότερες καταχωρήσεις στην περιφέρεια Κρήτης είναι ολόκληρες κατοικίες (88%), με κόστος διανυκτέρευσης που κυμαίνεται από \$10 έως \$15960. Η πλειονότητα των καταχωρήσεων, σχεδόν 42%, βρίσκεται στο νομό Χανίων. Όσον αφορά τους οικοδεσπότες που διαχειρίζονται τα καταλύματα, σχεδόν το 35% διαχειρίζεται δύο ή περισσότερα καταλύματα στην περιφέρεια Κρήτης, ενώ περίπου το 8% διαχειρίζεται πέντε ή περισσότερα. Επιπλέον, παρατηρούμε ότι το 9% των καταλυμάτων διαχειρίζεται από οικοδεσπότες που διαμένουν εκτός Ελλάδος, η τιμή διανυκτέρευσης των οποίων είναι κατά μέσο όρο 65% υψηλότερη σε σχέση με τα καταλύματα που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που διαμένουν εντός Ελλάδας. Τέλος, δείχνουμε ότι οι φιλοξενούμενοι εκφράζουν γενικά μεγάλη ικανοποίηση για τη διαμονή τους στο σύνολο των καταλυμάτων, με τις περισσότερες βαθμολογίες κριτικών να είναι άψογες.

**Λέξεις Κλειδιά:** Οικονομία διαμοιρασμού, Airbnb, Ανάλυση δεδομένων.

## **Abstract**

The wide spread of the Internet, combined with the services that have been developed on top of it, have led the dawn of a new economic model, known as the sharing economy. Airbnb is an illustrative example of a sharing economy company that achieves great success globally. Its great and rapid success disrupts many sectors of the economy, creating opportunities in the real-estate market and the tourism industry, but also a number of distortions, especially in soaring long-term rents.

The goal of this thesis is to highlight the spread of the Airbnb phenomenon in the region of Crete, through the analysis of the characteristics of the short-term rentals. In total, we analyze 23724 accommodation listings managed by 10050 unique hosts. Our results show that the vast majority of listings are entire homes (88%), with rates ranging from \$10 to \$15960. The majority of listings, almost 42%, are located in the prefecture of Chania. Regarding hosts, almost 35% of them manages two or more properties in the prefecture of Crete, while about 8% manages five or more. In addition, we observe that 9% of accommodations are managed by hosts residing abroad, the price of which is on average 65% higher than accommodations managed by hosts residing within Greece. Finally, we show that guests are generally very satisfied with their stay, with most review scores being excellent.

**Key Words:** Sharing economy, Airbnb, Data analysis.

## Περιεχόμενα

Περίληψη .....	5
Abstract.....	6
Περιεχόμενα.....	7
Λίστα Πινάκων .....	9
Λίστα Γραφημάτων.....	10
1. Εισαγωγή .....	11
2. Βασικές Έννοιες.....	13
2.1. Οικονομία διαμοιρασμού.....	13
2.1.1. Γενικό πλαίσιο .....	13
2.1.2. Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός.....	14
2.1.3. Η εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό .....	14
2.1.4. Ο αντίκτυπος στην παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία.....	16
2.1.5. Οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό .....	18
2.1.6. Προκλήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό.....	19
2.2. Η πλατφόρμα Airbnb .....	19
2.2.1. Η επιρροή του Airbnb στις τοπικές κοινωνίες.....	21
2.2.2. Η επιρροή του Airbnb στις μακροχρόνιες μισθώσεις.....	21
2.2.3. Ο ρόλος των επαγγελματιών οικοδεσποτών στο Airbnb.....	21
2.2.4. Χωρική κατανομή Airbnb.....	22
3. Μεθοδολογία.....	23
3.1. Σκοπός της έρευνας .....	23
3.2. Δεδομένα έρευνας.....	23
3.3. Επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων .....	24
3.3.1. T-test ανεξάρτητων δειγμάτων .....	24
3.3.2. Ανάλυση διακύμανσης (ANOVA).....	25
4. Ανάλυση δεδομένων .....	26
4.1. Αξιολόγηση καταλυμάτων.....	26
4.2. Ανάλυση τύπου καταλυμάτων .....	27
4.3. Μελέτη τοποθεσίας.....	27

4.4.	Ανάλυση τιμών .....	30
4.4.1.	Κατανομή τιμών.....	30
4.4.2.	Ανάλυση τιμών ανά περιοχή.....	31
4.4.3.	Ανάλυση τιμών ανά τύπο καταλύματος.....	32
4.4.4.	Ανάλυση τιμών ανά αριθμό υπνοδωματίων και κλινών .....	33
4.5.	Ανάλυση παροχών και ανέσεων .....	35
4.6.	Χαρακτηριστικά οικοδεσπότη .....	36
4.6.1.	Η ιδιότητα superhost.....	36
4.6.2.	Τόπος διαμονής οικοδεσπότη .....	37
4.6.3.	Πλήθος καταλυμάτων ανά οικοδεσπότη.....	38
5.	Συμπεράσματα .....	40
	Βιβλιογραφία .....	43



## Λίστα Πινάκων

Πίνακας 1: Η κατανομή των καταλυμάτων ανά δήμο.....	28
Πίνακας 2: Μέτρα θέσης και διασποράς των τιμών διανυκτέρευσης. ....	30
Πίνακας 3: Η μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά νομό. ....	32
Πίνακας 4: Μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά κατηγορία superhost.....	37
Πίνακας 5: Η επίδραση του τόπου κατοικίας του οικοδεσπότη σε βασικά χαρακτηριστικά των καταλυμάτων.....	37
Πίνακας 6: Τόπος διαμονής οικοδεσποτών. ....	38
Πίνακας 7: Αριθμός καταλυμάτων ανά οικοδεσπότη.....	39
Πίνακας 8: Μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά κατηγορία οικοδεσπότη.....	39

## Λίστα Γραφημάτων

Γράφημα 1: Ιστόγραμμα κατανομής των βαθμολογιών και εκτίμηση πυκνότητας. ...	26
Γράφημα 2: Ο συνολικός αριθμός καταλυμάτων ανά τύπο. ....	27
Γράφημα 3: Ο αριθμός των καταλυμάτων ανά δήμο. ....	29
Γράφημα 4: Η κατανομή των καταλυμάτων ανά νομό.....	29
Γράφημα 5: Η κατανομή των τιμών διανυκτέρευσης όλων των καταλυμάτων. ....	30
Γράφημα 6: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά δήμο. ....	31
Γράφημα 7: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά τύπο καταλύματος. ....	33
Γράφημα 8: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανάλογα με τον αριθμό των διαθέσιμων υπνοδωματίων. ....	34
Γράφημα 9: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά αριθμό διαθέσιμων κλινών. ....	35
Γράφημα 10: Κατανομή αριθμού παροχών .....	36

# 1. Εισαγωγή

Η Κρήτη αποτελεί το μεγαλύτερο ελληνικό νησί και παρουσιάζει ένα δυναμικό τοπίο ακινήτων λόγω του μοναδικού συνδυασμού ιστορικής σημασίας, πλούσιου πολιτισμού και όμορφων τοπίων. Η αγορά ακινήτων, και συγκεκριμένα ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων, διαδραματίζει καθοριστικό ρόλο στη στήριξη της ζωντανής τουριστικής βιομηχανίας του νησιού. Αυτός ο τομέας επηρεάζει την τοπική οικονομία, και επιπλέον προσφέρει χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με τις ευρύτερες τάσεις του τουρισμού και της στέγασης της περιοχής. Η κατανόηση της φύσης των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων ακινήτων στην Κρήτη μπορεί να παρέχει χρήσιμη γνώση για τη λήψη τεκμηριωμένων αποφάσεων από πολλούς ενδιαφερόμενους φορείς, συμπεριλαμβανομένων των ιδιοκτητών ακινήτων, των κατασκευαστών ακινήτων, των επενδυτών και των πολιτικών.

Σε αυτή τη εργασία διερευνούμε τη βραχυπρόθεσμη αγορά ενοικίασης ακινήτων στην Κρήτη, αναλύοντας τα χαρακτηριστικά των 23724 καταλυμάτων που είναι διαθέσιμα για ενοικίαση μέσω του Airbnb το έτος 2022. Πιο συγκεκριμένα, αναλύουμε χαρακτηριστικά που καλύπτουν διαφορετικές πτυχές των καταλυμάτων, συμπεριλαμβανομένης της τιμής ενοικίασης, του τύπου, της τοποθεσίας, των κριτικών επισκεπτών και των χαρακτηριστικών του οικοδεσπότη. Για την ανάλυσή μας, έχουμε χρησιμοποιήσει μια προσέγγιση μικτών μεθόδων που συνδυάζει περιγραφικά στατιστικά στοιχεία, ανεξάρτητα δείγματα και ανάλυση διακύμανσης.

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης μας αποκαλύπτουν ενδιαφέρουσες πτυχές των καταλυμάτων που διατίθενται για βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μέσω του Airbnb στην περιφέρεια Κρήτης. Συνολικά διατίθενται προς ενοικίαση σχεδόν 23724 καταλύματα, τα οποία διαχειρίζονται περίπου 10050 διαφορετικοί οικοδεσπότες (Σεπτέμβριος 2022). Από το σύνολο των καταλυμάτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση, τα περισσότερα (περίπου 42%) βρίσκονται στο νομό Χανίων. Ο πιο συχνός τύπος καταλυμάτων που διατίθενται στην περιφέρεια Κρήτης είναι ολόκληρες οικίες, σε ποσοστό σχεδόν 88%. Οι τιμές διανυκτέρευσης παρουσιάζουν μεγάλο εύρος, από \$10 έως \$15960, ωστόσο το 75% των καταλυμάτων έχει τιμή διανυκτέρευσης μικρότερη από \$173, με την μέση τιμή διανυκτέρευσης να ανέρχεται στα \$171. Η ανάλυση μας φανερώνει αρκετούς παράγοντες που συσχετίζονται με την τιμή διανυκτέρευσης, όπως ο τύπος του καταλύματος, ο αριθμός των υπνοδωματίων που διαθέτει, και η κατηγοριοποίηση του οικοδεσπότη (π.χ., superhost). Σχετικά με τους οικοδεσπότες, το 35% διαχειρίζεται δύο ή περισσότερα καταλύματα στην περιφέρεια Κρήτης, ενώ περίπου το 8% διαχειρίζεται πέντε ή περισσότερα. Επιπλέον, παρατηρούμε ότι περίπου 9% των καταλυμάτων διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που διαμένουν εκτός Ελλάδος. Τα καταλύματα που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που διαμένουν εκτός έχουν τιμή διανυκτέρευσης κατά μέσο όρο 65% υψηλότερη σε σχέση με τα καταλύματα που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που διαμένουν εντός Ελλάδας.

Τέλος, δείχνουμε ότι οι φιλοξενούμενοι εκφράζουν γενικά μεγάλη ικανοποίηση για τη διαμονή τους στο σύνολο των καταλυμάτων, με τις περισσότερες βαθμολογίες κριτικών να είναι άψογες.

Η δομή της εργασίας έχει ως εξής: Το Κεφάλαιο 2 παρουσιάζει τις βασικές έννοιες της οικονομίας διαμοιρασμού, με ιδιαίτερη έμφαση στον τομέα του τουρισμού. Επιπλέον παρουσιάζεται η πλατφόρμα Airbnb. Το Κεφάλαιο 3 περιγράφει το ερευνητικό πλαίσιο και μια λεπτομερή εξήγηση της μεθοδολογίας και των στατιστικών εργαλείων που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση των δεδομένων. Το Κεφάλαιο 4 περιέχει την ανάλυση των δεδομένων και αναλύει διάφορες πτυχές των καταλυμάτων που διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση στο Airbnb: την αξιολόγηση της ποιότητας, των τύπων καταλυμάτων, την εξέταση των γεωγραφικών τάσεων, της δυναμικής των τιμών, και των χαρακτηριστικών των οικοδεσποτών. Τέλος, το Κεφάλαιο 0 συνοψίζει τα πιο σημαντικά ευρήματα της εργασίας και τα βασικά συμπεράσματα. Επίσης, επισημαίνει τα πιθανά οφέλη, τις προκλήσεις και τις επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

## 2. Βασικές Έννοιες

Το κεφάλαιο που ακολουθεί παρουσιάζει μια ανάλυση της οικονομίας διαμοιρασμού και του τουρισμού και τις αλλαγές που έχουν επιφέρει στον τουριστικό τομέα, μέσα από την παροχή βιωματικών υπηρεσιών και υπηρεσιών φιλοξενίας. Επίσης τονίζει την απήχηση του Airbnb, τους βασικούς ρόλους που έχουν αναλάβει οι επαγγελματίες μεσολαβητές φιλοξενίας και τη γεωγραφική διάδοση των καταχωρήσεων ακινήτων. Τέλος εξετάζει διάφορα ζητήματα και προκλήσεις που έχουν προκύψει, όπως τα φαινόμενα αύξησης των τιμών στέγασης και διάφορες ανησυχίες των τοπικών κοινωνιών.

### 2.1. Οικονομία διαμοιρασμού

#### 2.1.1. Γενικό πλαίσιο

Η οικονομία διαμοιρασμού, ως αναδυόμενο οικονομικό μοντέλο, έχει βρεθεί στο επίκεντρο εκτεταμένων ακαδημαϊκών συζητήσεων τα τελευταία χρόνια. Σύμφωνα με τον Belk (2014), το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού διευκολύνεται σε μεγάλο βαθμό από τις ψηφιακές πλατφόρμες και βασίζεται στην αρχή της συλλογικής χρήσης, η οποία υποστηρίζει ότι οι πόροι πρέπει να είναι προσβάσιμοι και να μοιράζονται, αντί να κατέχονται μεμονωμένα και σε αποκλειστικότητα. Σε σύγκριση με τα συμβατικά οικονομικά πρότυπα, προσφέρει πιο βιώσιμη, αποτελεσματική και δίκαιη χρήση πόρων. Οι Botsman και Rogers (2010) ορίζουν την οικονομία του διαμοιρασμού ως ένα κοινωνικο-οικονομικό σύστημα που βασίζεται στην κοινή χρήση ανθρώπινων, φυσικών και πνευματικών πόρων. Αυτό το σύστημα βασίζεται στην αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων σε ένα ευρύ φάσμα τομέων, συμπεριλαμβανομένων των μεταφορών, της διαμονής και των χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Μερικές μεγάλες εταιρείες του χώρου που αποτελούν παραδείγματα αυτής της τάσης, είναι η Airbnb <sup>1</sup>, η Uber <sup>2</sup>, η Lyft <sup>3</sup>, η BlaBlaCar <sup>4</sup>, η Couchsurfing <sup>5</sup>, η ToursByLocals <sup>6</sup>, η EatWith <sup>7</sup> και η TaskRabbit <sup>8</sup>.

Η εμπιστοσύνη είναι ένα κρίσιμο συστατικό των συναλλαγών της οικονομίας διαμοιρασμού, σύμφωνα με τους Sutherland και Jarrahi (2018). Η μελέτη δίνει έμφαση στο ρόλο της φήμης και των συστημάτων αξιολόγησης που έχουν ως

---

<sup>1</sup> <https://www.airbnb.gr/r>

<sup>2</sup> <https://www.uber.com/m>

<sup>3</sup> <https://www.lyft.com/m>

<sup>4</sup> <https://www.blablacar.com/>

<sup>5</sup> <https://www.couchsurfing.com/>

<sup>6</sup> <https://www.toursbylocals.com>

<sup>7</sup> <https://www.eatwith.com>

<sup>8</sup> <https://www.taskrabbit.com/>

αποτέλεσμα τη διευκόλυνση των συναλλαγών μέσω της δημιουργίας κουλτούρας εμπιστοσύνης. Η κουλτούρα εμπιστοσύνης και αμοιβαιότητας προωθεί την δημιουργία κοινοτήτων και την κοινωνική συνδεσιμότητα, οι οποίες είναι βασικές πτυχές της οικονομίας διαμοιρασμού. Ακαδημαϊκοί όπως ο Sundararajan (2016) υποστηρίζουν ότι η οικονομία του διαμοιρασμού προσφέρει σημαντικές δυνατότητες για οικονομική ανάπτυξη και βιωσιμότητα. Η βελτιστοποιημένη χρήση πόρων μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικά κέρδη και εξοικονόμηση κόστους για τους χρήστες. Επιπλέον, μπορεί να εκδημοκρατίσει την πρόσβαση σε υπηρεσίες και αγαθά, καθιστώντας τα προσβάσιμα σε ένα ευρύτερο τμήμα του πληθυσμού. Πιο συγκεκριμένα, η οικονομία διαμοιρασμού βασίζεται στις αρχές της συνεργασίας, του διαμοιρασμού, της ανταλλαγής, της τεχνολογικής προόδου και της αποκέντρωσης, και προσφέρει μια σημαντική αλλαγή στα καταναλωτικά πρότυπα, σύμφωνα με τους Codagnone, Biagi και Abadie (2016).

Παρά τα σημαντικά οικονομικά οφέλη όμως, η συμμετοχική οικονομία προκαλεί διάφορες εντάσεις που απαιτούν προσεκτική εξέταση και πολιτικές ρυθμίσεις. Οι Edelman and Geradin (2016) υπογραμμίζουν τη ρυθμιστική ασάφεια που καλύπτει την οικονομία διαμοιρασμού. Επιπλέον, έχουν εξεταστεί ανησυχίες σχετικές με τα εργασιακά δικαιώματα και την εμπιστευτικότητα των δεδομένων, από ερευνητές όπως οι Rosenblat και Stark (2016). Τα ζητήματα που προκύπτουν σε συνδυασμό με την αναστάτωση που προκαλείται σε παραδοσιακούς κλάδους, απαιτούν προσεκτική αντιμετώπιση από τους αρμόδιους φορείς.

### **2.1.2. Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός**

Ο τουρισμός αποτελεί ένα σημαντικό συστατικό της παγκόσμιας οικονομίας, συμβάλλοντας στο ΑΕΠ πολλών χωρών, ενώ επηρεάζει το εισόδημα εκατομμυρίων ανθρώπων παγκοσμίως. Το 2022, σημειώθηκε αύξηση 17.6 δισεκατομμυρίων ευρώ στα κέρδη που σχετίζονται με τα ταξίδια παγκοσμίως.

### **2.1.3. Η εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό**

Η άνοδος του μοντέλου συμμετοχικής οικονομίας στον τουριστικό τομέα εντοπίζεται στα τέλη της δεκαετίας του 2000, όταν η οικονομική ύφεση σε συνδυασμό με την ευρεία υιοθέτηση της ψηφιακής τεχνολογίας έθεσαν τις βάσεις για το συγκεκριμένο μοντέλο. Οι υπηρεσίες που βασίζονται στο μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού αποτέλεσαν τη λύση για καταναλωτές που αναζητούν φθηνότερες και εξατομικευμένες εναλλακτικές λύσεις, καθώς και για άτομα με αναξιοπώτητα περιουσιακά στοιχεία (όπως σπίτια και αυτοκίνητα) που αναζητούν πρόσθετες ροές εισοδήματος. Πλατφόρμες όπως η Airbnb, η Uber, η Lyft, και η Couchsurfing, αξιοποίησαν την τεχνολογία ώστε να συνδέσουν τους καταναλωτές με τους

παρόχους. Οι συγκεκριμένες πλατφόρμες επέτρεψαν την δημιουργία νέων υπηρεσιών και την παράκαμψη των παραδοσιακών μεσαζόντων. Στην πορεία, αυτές οι πλατφόρμες άλλαξαν τον τρόπο με τον οποίο ταξιδεύουν οι άνθρωποι. Η Airbnb, για παράδειγμα, προσφέρει στους τουρίστες την ευκαιρία να «ζήσουν σαν ντόπιοι» μένοντας σε κατοικημένες γειτονιές και όχι σε εμπορικές συνοικίες ξενοδοχείων. Η πλατφόρμα προσφέρει ένα ευρύ φάσμα επιλογών, από την ενοικίαση ενός ολόκληρου σπιτιού μέχρι την κοινή χρήση ενός δωματίου, όπως επίσης την κάλυψη διάφορων τουριστικών αναγκών. Αυτές οι επιλογές αποτελούν σημαντική αναβάθμιση σε σύγκριση με το παραδοσιακό μοντέλο και συνέβαλαν σημαντικά στην αύξηση του βιωματικού τουρισμού<sup>9</sup>. Ομοίως, η Uber επέκτεινε τις παραδοσιακές υπηρεσίες ταξί προσφέροντας βολικές και συχνά φθηνότερες διαδρομές.

Ενδεικτικά, η Airbnb παρουσίασε το πρώτο τρίμηνο του 2023, περισσότερες από 7 εκατομμύρια καταχωρίσεις σε περισσότερες από 100000 πόλεις παγκοσμίως (Airbnb, 2023). Την ίδια περίοδο, κατέγραψε πάνω από 800000 ενεργούς οικοδεσπότες, απόδειξη του ισχυρού, συμμετοχικού επιχειρηματικού μοντέλου της. Η οικονομική ισχύς της πλατφόρμας είναι εμφανής στα έσοδά της, τα οποία ξεπέρασαν τα 6.5 δισεκατομμύρια δολάρια το 2022, αποδεικνύοντας μια ισχυρή αύξηση εσόδων στον τομέα κοινόχρηστων καταλυμάτων (Statista, 2023). Παρόμοια, η Uber, από το 2023 έχει πάνω από 110 εκατομμύρια μηνιαίους ενεργούς χρήστες παγκοσμίως, με παροχή υπηρεσιών σε 63 χώρες και περισσότερες από 700 πόλεις (Uber, 2023). Αυτή η εκτεταμένη βάση χρηστών μεταφράζεται σε εντυπωσιακά οικονομικά στοιχεία, με τις ακαθάριστες κρατήσεις της εταιρείας να ξεπερνούν τα 85 δισεκατομμύρια δολάρια το 2022 (Statista, 2023). Πλατφόρμες όπως το Couchsurfing και το BlaBlaCar, παίζουν επίσης κομβικούς ρόλους. Το Couchsurfing συνδέει ταξιδιώτες με ντόπιους που επιθυμούν να προσφέρουν δωρεάν διαμονή, συγκεντρώνοντας μια κοινότητα άνω των 15 εκατομμυρίων ανθρώπων σε 200000 πόλεις από το 2023. Η BlaBlaCar, η υπηρεσία ομαδικής χρήσης αυτοκινήτου σε μεγάλες αποστάσεις, γνώρισε επίσης εντυπωσιακή ανάπτυξη. Από το 2023, συνδέει πάνω από 90 εκατομμύρια οδηγούς και επιβάτες σε 22 χώρες, υπογραμμίζοντας την εκτεταμένη ελκυστικότητα του μοντέλου κοινής κινητικότητας.

Από την άλλη, η άνοδος της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουρισμό συχνά προκαλεί έντονες συζητήσεις, που έχουν να κάνουν κυρίως με τη φορολογία, την ασφάλεια και τον αντίκτυπο στις τοπικές κοινότητες. Όσον αφορά τη φορολογία, ο Sigala (2017) υποστηρίζει ότι το τρέχων φορολογικό σύστημα δεν είναι καλά προετοιμασμένο για να αντιμετωπίσει την πολυπλοκότητα της οικονομίας του διαμοιρασμού, οδηγώντας σε πιθανές απώλειες εσόδων και στρεβλώσεις της αγοράς. Τέτοιες πολυπλοκότητες προκύπτουν από τις ασαφείς γραμμές μεταξύ προσωπικών και επαγγελματικών δραστηριοτήτων και τη δυσκολία παρακολούθησης αυτών των συναλλαγών (Sigala, 2017). Επιπλέον, τα ζητήματα ασφάλειας σηματοδοτούν μια

---

<sup>9</sup> Βιωματικός τουρισμός είναι ένα είδος τουρισμού στο οποίο δίνεται έμφαση στην αποκόμιση εμπειριών μέσω της επαφής με την τοπική κουλτούρα, την φύση, την ιστορία, και τους ανθρώπους.

πρόσθετη πρόκληση στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού. Οι Mody, Suess και Lehto (2019) τονίζουν ότι η οικονομία διαμοιρασμού λειτουργεί συχνά εκτός των ορίων των συμβατικών κανονισμών, οδηγώντας σε πιθανά ζητήματα σχετικά με την ασφάλεια και τη διασφάλιση ποιότητας. Οι έρευνες τους δείχνουν ότι αυτή η έλλειψη ρυθμίσεων μπορεί να υπονομεύσει την εμπιστοσύνη των καταναλωτών και ενδεχομένως να αποτρέψει τη χρήση πλατφορμών συμμετοχικής οικονομίας. Εκτός αυτών, οι επιπτώσεις στις τοπικές κοινωνίες παραμένουν θέμα συζήτησης. Μια μελέτη από τους Gurran και Phibbs (2017) αποκαλύπτει ότι πλατφόρμες όπως η Airbnb μπορούν να επιδεινώσουν τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση και να οδηγήσουν σε πολεοδομικό εξευγενισμό, κάτι που μπορεί να αναστατώσει τις τοπικές κοινωνίες. Επιπλέον, οι κάτοικοι της περιοχής φέρουν συχνά το βάρος της αύξησης των επιπέδων θορύβου, της συμφόρησης και άλλων διαταραχών που συνοδεύουν τις τουριστικές δραστηριότητες. Τέλος, η πανδημία COVID-19 εισήγαγε ένα επιπλέον στρώμα ευαισθησίας στην οικονομία του διαμοιρασμού. Μια εμπειρική μελέτη που διεξήχθη από τους Gursoy, Chi, Lu και Nunoo (2020) αποκαλύπτει ότι εν μέσω της πανδημίας, η Airbnb αντιμετώπισε σημαντική ύφεση στις κρατήσεις, που αποδίδεται σε παγκόσμιες ταξιδιωτικές απαγορεύσεις και ανησυχίες για την ασφάλεια.

Παρά τις παραπάνω προκλήσεις, η επιρροή της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα παραμένει σημαντική. Η πελατοκεντρική προσέγγιση που ακολουθεί ευθυγραμμίζεται με την αυξανόμενη ζήτηση για εξατομικευμένο και βιώσιμο τουρισμό. Καθώς η οικονομία του διαμοιρασμού αναπτύσσεται, ο ρόλος της στην τουριστική βιομηχανία αναμένεται να διευρυνθεί, με αποτέλεσμα πιθανώς μεγαλύτερη καινοτομία, ανταγωνισμό και αλλαγές.

#### **2.1.4. Ο αντίκτυπος στην παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία**

Η άνοδος της οικονομίας του διαμοιρασμού έχει άμεση επίδραση στην παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία. Αν και εισαγάγει νέες ροές εσόδων, αυτό γίνεται συνήθως εις βάρος των εσόδων των παραδοσιακών επιχειρήσεων. Επιπλέον, οι επιπτώσεις στις τοπικές αγορές κατοικιών λόγω των βραχυχρόνιων μισθώσεων έχουν δημιουργήσει μεγάλα προβλήματα σε ορισμένες πόλεις και προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπιστούν. Μερικές κατηγορίες που επηρεάζονται άμεσα είναι οι εξής:

- **Διαμονή:** Υπηρεσίες όπως το Airbnb και το Couchsurfing έχουν φέρει σημαντικές μεταβολές στις επιλογές διαμονής και έχουν δημιουργήσει ένα ανταγωνιστικό τοπίο, συνδέοντας τους ιδιοκτήτες ακινήτων με τους τουρίστες. Επιπλέον, μπορούν να παρέχουν πιο παραδοσιακές και εξατομικευμένες εμπειρίες. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να ασκούνται έντονες πιέσεις στις παραδοσιακές ξενοδοχειακές μονάδες ώστε να διαφοροποιήσουν



τις υπηρεσίες τους, να βελτιώσουν τις προσφορές τους και να επανεξετάσουν τις στρατηγικές τιμολόγησης τους.

- **Μεταφορές:** Εταιρείες όπως η Uber και η Lyft προσφέρουν στους πελάτες γρήγορες, προσιτές και χρηστικές επιλογές. Ως αποτέλεσμα, οι συμβατικές υπηρεσίες ταξί οφείλουν να ανταγωνιστούν αυτές τις υπηρεσίες, προωθώντας την καινοτομία και την ανάπτυξη αντίστοιχων στρατηγικών, όπως τη δημιουργία αντίστοιχων εφαρμογών ή τη συνεργασία με πλατφόρμες οικονομίας κοινής χρήσης.
- **Τοπικές εμπειρίες:** Η χρήση υπηρεσιών όπως το ToursByLocals και το EatWith δίνουν τη δυνατότητα σε ντόπιους να προσφέρουν ξεναγήσεις ή γεύματα στα σπίτια τους, επιτρέποντας στους τουρίστες να έχουν αυθεντικές εμπειρίες. Αυτό έχει δημιουργήσει μια νέα μορφή ανταγωνισμού για τους παραδοσιακούς τουριστικούς πράκτορες και τα εστιατόρια, που τώρα πρέπει να ανταγωνίζονται όχι μόνο ως προς την τιμή και την ποιότητα, αλλά και για την αυθεντικότητα και τη μοναδικότητα της εμπειρίας.

\*\*\*

Συμπερασματικά, η οικονομία διαμοιρασμού έχει επηρεάσει σημαντικά την παραδοσιακή τουριστική βιομηχανία. Οι Zervas, Proserpio και Byers (2017) εξετάζουν την εισβολή της Airbnb στην αγορά του Τέξας και τα ευρήματά τους δείχνουν μια αρνητική επίδραση στα έσοδα των ξενοδοχείων, ειδικά μεταξύ των ξενοδοχείων χαμηλότερης κατάταξης και εκείνων που δεν αποτελούν επιλογή για επαγγελματικά ταξίδια. Αυτό αποδεικνύει την αύξηση του ανταγωνισμού μεταξύ των υπηρεσιών τουρισμού που βασίζονται στην οικονομία διαμοιρασμού και των παραδοσιακών τουριστικών επιχειρήσεων. Ο Guttentag (2015) σημειώνει ότι πλατφόρμες όπως η Airbnb ανταγωνίζονται τις παραδοσιακές υπηρεσίες παροχής καταλυμάτων, μέσω της προσφοράς υπηρεσιών που συνήθως δεν προσφέρονται από τα ξενοδοχεία (π.χ., τοπικές εμπειρίες). Ωστόσο, η έλλειψη ρυθμιστικού πλαισίου σε διάφορες πόλεις, όπως επισημαίνεται στη μελέτη του Lee (2016), έχει δημιουργήσει ανησυχίες και συζητήσεις. Η εργασία του τονίζει την άμεση ανάγκη για ρυθμιστικές προσαρμογές ανάλογη της αυξανόμενης χρήσης των υπηρεσιών που βασίζονται στην οικονομία διαμοιρασμού.

Ωστόσο, ο αυξανόμενος ανταγωνισμός που προήλθε λόγω των υπηρεσιών που βασίζονται στην οικονομία διαμοιρασμού έχει προωθήσει την καινοτομία στις παραδοσιακές υπηρεσίες τουρισμού και έχει παρουσιάσει νέες ευκαιρίες τόσο για τις επιχειρήσεις όσο και για ιδιώτες. Οι παραδοσιακές τουριστικές επιχειρήσεις έχουν αρχίσει να ενσωματώνουν υπηρεσίες της οικονομίας διαμοιρασμού, αναγνωρίζοντας τις δυνατότητές που έχει να προσφέρει εξατομικευμένες και ξεχωριστές εμπειρίες. Σύμφωνα με μια έρευνα των Camilleri και Neuhofer (2017), οι παραδοσιακές τουριστικές επιχειρήσεις υιοθετούν σταδιακά ψηφιακές τεχνολογίες προκειμένου να βελτιώσουν την ζήτηση τους. Για παράδειγμα, τα ξενοδοχεία ενσωματώνουν τοπικές

εμπειρίες στις υπηρεσίες τους, ενώ οι εταιρείες ταξί υλοποιούν ηλεκτρονικές εφαρμογές κράτησης για να συναγωνιστούν εταιρείες, όπως η Uber.

### **2.1.5. Οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό**

Η οικονομία του διαμοιρασμού στον τουρισμό παρουσιάζει μια πληθώρα πλεονεκτημάτων, που περιλαμβάνει βελτιωμένη επιλογή και ευελιξία για τους τουρίστες, τη δυνατότητα για βιωματικά ταξίδια και την ευκαιρία για τους κατοίκους της περιοχής να λαμβάνουν εισόδημα από τα περιουσιακά στοιχεία που διαθέτουν. Για πολλούς τουρίστες, οι συγκεκριμένες υπηρεσίες προσφέρουν αυθεντικές εμπειρίες, επιτρέποντάς τους να «ζουν σαν ντόπιοι». Η ενίσχυση των επιλογών και της προσαρμοστικότητας έχει υπογραμμιστεί σε μελέτες όπως αυτή που διεξήχθη από τον Belk (2014), ο οποίος διατυπώνει τον ρόλο των ψηφιακών πλατφορμών στην παροχή στους καταναλωτές ενισχυμένης αυτονομίας και επιλογής στην ενορχήστρωση των ταξιδιωτικών τους εμπειριών.

Η δυνατότητα για οικολογικά και βιώσιμα ταξίδια είναι επίσης ένα σημαντικό όφελος. Οι Bieger, Wittmer και Wittmer (2017) υποστηρίζουν ότι οι πλατφόρμες συμμετοχικής οικονομίας μπορούν να συμβάλουν σε οικολογικά ταξίδια υποστηρίζοντας την αποτελεσματική χρήση των υπάρχοντων πόρων και περιορίζοντας την ανάγκη για δημιουργία νέων. Ο Guttentag (2015) εμβαθύνει στα οικονομικά οφέλη της τοπικής οικονομίας, υπογραμμίζοντας ότι πλατφόρμες όπως το Airbnb επιτρέπουν στους κατοίκους να επωφεληθούν από τα σπίτια ή τα αναξιοποίητα δωμάτια τους, προσφέροντας μια ροή εσόδων που θα μπορούσε να βοηθήσει στην αντιστάθμιση του κόστους ζωής. Η έρευνά του δίνει έμφαση στα κοινωνικοοικονομικά οφέλη που μπορεί να προσφέρει η οικονομία διαμοιρασμού σε επίπεδο κοινωνίας. Τέλος, τα οφέλη αυθεντικών ταξιδιωτικών εμπειριών έχουν διερευνηθεί από τους Tussyadiah και Pesonen (2015). Κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι τοπικές εμπειρίες αναδεικνύονται ως πρωταρχικός λόγος για την επιλογή καταλύματος μέσω πλατφόρμων διαμοιρασμού, όπως η Airbnb.

Οι οικονομικές αποδόσεις που προσφέρουν οι πλατφόρμες συμμετοχικής οικονομίας συχνά αποτελούν λιγότερο δαπανηρές εναλλακτικές λύσεις σε σχέση με τις παραδοσιακές τουριστικές υπηρεσίες. Υπηρεσίες όπως η Airbnb και η Couchsurfing συνήθως προσφέρουν οικονομικές επιλογές διαμονής, ενώ οι υπηρεσίες κοινής χρήσης, όπως η Uber, είναι περισσότερο ανταγωνιστικές σε σχέση με τις παραδοσιακές υπηρεσίες ταξί. Η οικονομική βιωσιμότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από πλατφόρμες συμμετοχικής οικονομίας έχει αποτελέσει αντικείμενο εκτενούς έρευνας. Οι Zervas, Proserpio και Byers (2017) ερεύνησαν την δυναμική των τιμών συγκρίνοντας το Airbnb και τα ξενοδοχεία, και συμπέραναν ότι το πρώτο παρουσιάζει συνήθως οικονομικότερες επιλογές, γεγονός που συμβάλλει στην ευρεία αποδοχή του. Η σχέση κόστους-αποτελεσματικότητας που σχετίζεται με το Couchsurfing έχει διερευνηθεί σχολαστικά από τους Rosen, Lafontaine και Hendrickson (2011), οι οποίοι αναλύουν τα πλεονεκτήματα αυτής της πλατφόρμας ως

μια μορφή φιλοξενίας που περιορίζει σημαντικά τα κόστη ενός ταξιδιού. Η έρευνά τους τονίζει τα οικονομικά πλεονεκτήματα των πλατφορμών συμμετοχικής οικονομίας που λειτουργούν με βάση τις αρχές των μη χρηματικών ανταλλαγών. Οι Cramer και Kueger (2016) συγκρίνουν το κόστος της Uber με το κόστος των παραδοσιακών υπηρεσιών ταξί σε διάφορες αμερικανικές πόλεις, και καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι η πρώτη προσφέρει συνήθως χαμηλότερες τιμές.

### **2.1.6. Προκλήσεις της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό**

Η άνοδος της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα έχει αποφέρει σημαντικά οφέλη, ωστόσο υπάρχουν προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπιστούν. Η σημαντικότερη μεταξύ αυτών είναι η ρυθμιστική διαχείριση, με σκοπό τη διασφάλιση ίσων όρων ανταγωνισμού και φορολογίας. Επιπλέον, η μεταμόρφωση των γειτονιών λόγω της μεγάλης αύξησης των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και ο επακόλουθος αντίκτυπος στις τοπικές αγορές κατοικίας, έχουν επίσης υποκινήσει συζητήσεις σχετικά με τις κοινωνικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού. Η ρυθμιστική διαχείριση της οικονομίας διαμοιρασμού έχουν διερευνηθεί διεξοδικά. Η μελέτη των Edelman και Geradin (2016) εμβαθύνει στα περίπλοκα νομικά θέματα που αντιμετωπίζει παγκοσμίως η Airbnb. Η εργασία προτείνει μια αρμονική προσέγγιση που αναγνωρίζει τα πλεονεκτήματα αυτών των πλατφορμών, ενώ αντιμετωπίζει τις θεμιτές ανησυχίες.

Όσον αφορά τις κοινωνικές επιπτώσεις, η μελέτη των Gurran και Phibbs (2017) στην περιοχή του Σίδνεϋ, καταδεικνύει διάφορες κοινωνικές επιπτώσεις του Airbnb, όπως η ηχορύπανση, η συμφόρηση και η μείωση της διαθεσιμότητας μακροχρόνιας ενοικίασης κατοικιών. Η έρευνά τονίζει την ανάγκη για πολιτικές και νομικές παρεμβάσεις ώστε να αμβλυνθούν οι αρνητικές επιπτώσεις. Η μεταμόρφωση των γειτονιών λόγω της αύξησης των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων και των επακόλουθων επιπτώσεων στην αγορά ακινήτων έχει εξεταστεί από τους Wachsmuth και Weisler (2018). Η ανάλυση τους εστιάζει στην πόλη της Νέας Υόρκης και δείχνει πώς οι καταχωρίσεις της Airbnb μπορούν να αυξήσουν τις τιμές ενοικίασης, προκαλώντας δυσκολίες για κατοίκους που αναζητούν μακροχρόνια μίσθωση.

## **2.2. Η πλατφόρμα Airbnb**

Η Airbnb είναι μια εταιρεία εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων. Ξεκίνησε τη λειτουργία της στο Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνια τον Αύγουστο του 2008, από τους Joe Gebbia, Brian Chesky και Nathan Blecharczyk. Πρόκειται ουσιαστικά για μια ηλεκτρονική πλατφόρμα, που είναι υπεύθυνη για την διεκπεραίωση όλων των διαδικασιών κράτησης και πληρωμών, ενώ ταυτόχρονα επιτρέπει την επικοινωνία του οικοδεσπότη με τον πελάτη. Η πληρωμή, κατά την οποία ο επισκέπτης πληρώνει το

εκάστοτε ποσό με ηλεκτρονική συναλλαγή, γίνεται μέσω της πλατφόρμας. Ο οικοδεσπότης παραλαμβάνει το ποσό 24 ώρες μετά την άφιξη του φιλοξενούμενου, έτσι ώστε να βεβαιώνεται η παραλαβή του καταλύματος με τους όρους που συμφωνήθηκε. Τα έσοδα της εταιρίας προέρχονται από ένα ποσοστό που κρατάει για κάθε κράτηση που γίνεται.

Η Airbnb προσφέρει μια μεγάλη ποικιλία καταλυμάτων, η οποία είναι ανάλογη με το μέγεθος των χρηστών της. Το εύρος των τιμών ποικίλλει σημαντικά, όπως και η τοποθεσία των καταλυμάτων. Η Airbnb είναι ένας εύκολος τρόπος να εκμεταλλευθεί οικονομικά ο χρήστης τον χώρο του, παρουσιάζοντάς τον σε ένα κοινό εκατομμυρίων χρηστών. Η ονομασία Airbnb είναι ακρωνύμιο του αρχικού ονόματος Airbedandbreakfast. Οι τότε συγκάτοικοι Gebbia και Chesky, καθώς δεν μπορούσαν να πληρώσουν το ενοίκιο του διαμερισμάτος τους, αποφάσισαν να μετατρέψουν το σαλόνι τους σε ξενώνα bed and breakfast, προσφέροντας σε τρεις συμμετέχοντες του συνεδρίου στέγη, φουσκωτά στρώματα (αέρα) και σπιτικό πρωινό έναντι πληρωμής. Οι χρήστες της ιστοσελίδας, πρέπει να εγγραφούν, δημιουργώντας ένα προσωπικό διαδικτυακό προφίλ, πριν από τη χρήση της. Κάθε ιδιοκτησία συνδέεται με έναν οικοδεσπότη, του οποίου το προφίλ περιλαμβάνει σχόλια από τους προηγούμενους χρήστες, συστάσεις από τους προηγούμενους θαμώνες, καθώς και μια αξιολόγηση και ένα ιδιωτικό σύστημα μηνυμάτων.

Οι χρήστες, μπορούν είτε να χρεώνουν διαφορετικές τιμές για κάθε βράδυ είτε να θέσουν εβδομαδιαία και μηνιαία διαμονή, ή ακόμα να καθορίσουν την τιμή σύμφωνα με την εποχή (εποχιακή κοστολόγηση). Οι χρήστες μπορούν να ορίσουν συγκεκριμένους κανόνες για τα σπίτια τους και να παρέχουν επιπλέον λεπτομέρειες για το ακίνητο. Η Airbnb επιτρέπει στους χρήστες να δημοσιεύουν έως και 24 φωτογραφίες του χώρου τους. Στα δικαιώματα του οικοδεσπότη, επίσης, περιλαμβάνεται, μια δωρεάν επαγγελματική φωτογράφιση, η οποία προσφέρεται από την Airbnb. Η όμορφη φωτογραφία είναι ένα από τα κύρια και απαραίτητα χαρακτηριστικά της ιστοσελίδας της Airbnb, καθώς και της εφαρμογής της.

Οι επισκέπτες μπορούν να στείλουν απευθείας μηνύματα στο οικοδεσπότη, μέσω της Airbnb, υποβάλλοντας ερωτήσεις σχετικά με το ακίνητο. Οι οικοδεσπότες έχουν τον πλήρη έλεγχο, σχετικά με το ποιος κάνει κράτηση του χώρου τους. Όταν ένας πελάτης βάζει ένα αίτημα κράτησης, ο οικοδεσπότης έχει τουλάχιστον 24 ώρες για να αποδεχτεί ή να απορρίψει το αίτημα αυτό. Αφού ο οικοδεσπότης αποδεχτεί μια κράτηση, μπορεί να συντονίσει τις ώρες συνάντησης και επικοινωνίας με τους επισκέπτες. Μετά την ολοκλήρωση της κράτησης, οι επισκέπτες ενθαρρύνονται να αφήσουν μια κριτική. Οι κριτικές βοηθούν στην οικοδόμηση της εγκυρότητας, και στη δημιουργία αναφορών τόσο για τους επισκέπτες, όσο και για τους οικοδεσπότες.

### **2.2.1. Η επιρροή του Airbnb στις τοπικές κοινωνίες**

Η ταχεία εξάπλωση της Airbnb έχει προκαλέσει ένα φάσμα κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων. Αξιοσημείωτη σημασία έχουν τα αυξανόμενα στοιχεία που συνδέουν την άνοδο των καταχωρίσεων της Airbnb με το αυξανόμενο κόστος στέγασης (Barron, Kung, & Proserpio, 2020). Οι Horn και Merante (2017) υποστηρίζουν ότι στη Βοστώνη, μια αύξηση τυπικής απόκλισης στις καταχωρίσεις της Airbnb συσχετίζεται με μια αύξηση 0.4% στις τιμές ενοικίασης. Εν τω μεταξύ, ο αριθμός των μακροχρόνιων μισθώσεων ακινήτων μειώνεται, καθιστώντας την οικονομική προσιτή στέγαση ακόμα μεγαλύτερη ανησυχία.

Επιπλέον, η καταπάτηση της Airbnb σε κατοικημένες περιοχές εισάγει μια σειρά από προβλήματα της κοινότητας, όπως η γχορύπανση, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η διαφωνία στη γειτονιά (Gurran & Phibbs, 2017). Η χωρική ανισότητα αυτών των επιπτώσεων υποδηλώνει ότι οι επιπτώσεις είναι περισσότερο έντονες στα κέντρα των πόλεων και στις περιοχές τουριστικής έλξης, φωτίζοντας νέες προκλήσεις για την αρμονική συνύπαρξη της τοπικής κοινότητας (Gutiérrez, García-Palomares, Romanillos, & Salas-Olmedo, 2017).

### **2.2.2. Η επιρροή του Airbnb στις μακροχρόνιες μισθώσεις**

Η εμφάνιση της Airbnb φαίνεται να έχει αυξήσει τις τουριστικές ροές σε κατοικημένες αστικές περιοχές, κυρίως επειδή πολλές καταχωρήσεις βρίσκονται σε τοποθεσίες όπου η τουριστική υποδομή και η φέρουσα ικανότητα είναι περιορισμένες (Gurran & Phibbs, 2017). Το μοντέλο Airbnb, το οποίο αρχικά στόχευε στη μεγιστοποίηση της χρησιμότητας των αχρησιμοποίητων χώρων, προώθησε έμμεσα τη μετατροπή των μακροχρόνιων μισθώσεων σε βραχυχρόνιες ενοικιάσεις, εντείνοντας έτσι το χάσμα ενοικίασης. Οι Wachsmuth και Weisler (2018) πιστεύουν ότι αυτή η διαφορά στο ενοίκιο παίζει σημαντικό ρόλο στην πρόκληση του φαινομένου του πολεοδομικού εξευγενισμού (gentrification). Αυτός ο συγκεκριμένος τύπος εξευγενισμού, κυρίως επηρεασμένος από τις βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις, οδηγεί στη μειωμένη διάθεση σπιτιών για μακροχρόνια ενοικίαση, μια τάση που αναφέρεται ως "τουριστικός εξευγενισμός" από τον Yrigoy (2018).

### **2.2.3. Ο ρόλος των επαγγελματιών οικοδεσποτών στο Airbnb**

Η επαγγελματική εκμετάλλευση των υπηρεσιών του Airbnb, συνήθως από οικοδεσπότες που διαθέτουν δύο ή περισσότερα καταλύματα προς ενοικίαση, φαίνεται να λειτουργεί σε βάρος της κοινοτικής ευημερίας, μειώνοντας τον αριθμό των διαθέσιμων μακροχρόνιων ενοικιάσεων (Horn & Merante, 2016). Ο αντίκτυπος των επαγγελματιών οικοδεσποτών έχει αποτελέσει αντικείμενο έρευνας. Μια μελέτη σε περιοχές του Καναδά, έδειξε ότι οι επαγγελματίες οικοδεσπότες είναι οι κύριοι

υπεύθυνοι για τη μείωση της διαθεσιμότητας μακροχρόνιας στέγασης, εξαιτίας της διάθεσης των αντίστοιχων κατοικιών για βραχυχρόνια μίσθωση στο Airbnb (Wachsmuth, Chaney, Kerrigan, Shillolo, & Basalaev-Binder, 2017).

#### **2.2.4. Χωρική κατανομή Airbnb**

Η χωρική κατανομή του Airbnb επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, όπως το αστικό περιβάλλον, τις λειτουργικές δομές και τα δημογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής (Gutiérrez et al., 2017, Quattrone et al., 2016). Οι περισσότερες καταχωρίσεις της Airbnb βρίσκονται κυρίως σε κέντρα πόλεων, κοντά σε τουριστικά αξιοθέατα ή περιοχές που διαθέτουν αστικές ανέσεις, προκαλώντας την εξάπλωση του τουρισμού σε αστικές ζώνες. Για παράδειγμα, στη Σεούλ της Νότιας Κορέας, η προσφορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι μεγαλύτερη σε τοποθεσίες που είναι κοντά σε πανεπιστήμια ή σταθμούς του μετρό, καθώς και σε περιοχές με υψηλό ποσοστό μονογονεϊκών οικογενειών (Ki & Lee, 2019). Η συγκέντρωση των καταχωρίσεων της Airbnb σε αυτές τις περιοχές υπογραμμίζει τη σημαντική επίδραση της πλατφόρμας στη χωροταξία των πόλεων λόγω της πίεσης που ασκείται από τον τουρισμό.

### 3. Μεθοδολογία

Σε αυτό το κεφάλαιο περιγράφουμε την ερευνητική διαδικασία και τα δεδομένα που χρησιμοποιήσαμε. Αρχικά, περιγράφουμε το σκοπό της έρευνας, και στη συνέχεια παρουσιάζουμε τα δεδομένα και τα στατιστικά εργαλεία που χρησιμοποιήθηκαν.

#### 3.1. Σκοπός της έρευνας

Ο σκοπός της παρούσας έρευνας είναι η καταγραφή των χαρακτηριστικών των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης που βρίσκονται στην Κρήτη. Για το λόγο αυτό εξετάζουμε τα παρακάτω ερευνητικά ερωτήματα:

1. Πόσο ικανοποιημένοι είναι οι επισκέπτες από τα προσφερόμενα καταλύματα;
2. Ποιοι είναι οι πιο διαδεδομένοι τύποι καταλυμάτων στη περιφέρεια Κρήτης;
3. Ποιες περιοχές της Κρήτης διαθέτουν τα περισσότερα καταλύματα για βραχυχρόνια μίσθωση;
4. Πως κυμαίνονται οι τιμές διανυκτέρευσης ανά τοποθεσία, τύπο καταλύματος, αριθμό υπνοδωματίων, και αριθμό παροχών;
5. Πως διαφέρουν τα καταλύματα των οικοδεσποτών που κατοικούν στο εξωτερικό σε σχέση με τα καταλύματα των οικοδεσποτών που κατοικούν στο εσωτερικό;
6. Ποιο είναι το ποσοστό των οικοδεσποτών που διαχειρίζονται περισσότερα από ένα καταλύματα βραχυχρόνιας ενοικίασης στην περιφέρεια Κρήτης, και πώς επηρεάζουν τις τιμές ενοικίασης;

#### 3.2. Δεδομένα έρευνας

Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν για αυτή την έρευνα αντλήθηκαν από το Inside Airbnb<sup>10</sup>. Συγκεκριμένα χρησιμοποιήσαμε τα δεδομένα που αφορούν ολόκληρη την περιφέρεια Κρήτης για τον μήνα Σεπτέμβριο 2022. Τα δεδομένα αποτελούνται συνολικά από 23724 καταχωρίσεις, ενώ κάθε καταχώρηση περιέχει 75 κατηγορίες. Οι κατηγορίες καταγράφουν μεταξύ των άλλων την τιμή διανυκτέρευσης, τα χαρακτηριστικά του ακινήτου όπως τον τύπο, την περιοχή που βρίσκεται, τον αριθμό κρεβατιών που διαθέτει, παροχές, τις κριτικές που έχει λάβει, κλπ. Τέλος, καταγράφουν τα χαρακτηριστικά του οικοδεσπότη, όπως ο τόπος διαμονής του, ο ρυθμός απάντησης, και εάν έχει την ιδιότητα «superhost», η οποία βασίζεται στις βαθμολογίες που έχει λάβει.

---

<sup>10</sup> <http://insideairbnb.com>

### 3.3. Επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων

Για την εξέταση των ερευνητικών ερωτημάτων που παρουσιάζονται στο Κεφάλαιο 3.1 πραγματοποιούμε ανάλυση με τη βοήθεια των προγραμμάτων Tableau, SPSS και Excel. Το Tableau αποτελεί ένα δημοφιλές εργαλείο ανάλυσης και οπτικοποίησης δεδομένων. Χρησιμοποιείται για την δημιουργία γραφημάτων, πινάκων και διαγραμμάτων. Το SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) είναι ένα διαδεδομένο πρόγραμμα στατιστικής ανάλυσης δεδομένων. Παρέχει τη δυνατότητα εκτενούς ανάλυσης των δεδομένων για την εκτέλεση προχωρημένων στατιστικών συγκρίσεων. Το Microsoft Excel είναι ένα ευρέως χρησιμοποιούμενο εργαλείο, το οποίο προσφέρει υπολογισμούς στατιστικών μεγεθών, σύγκριση δεδομένων καθώς και τη δημιουργία γραφημάτων.

Με τη χρήση των παραπάνω εργαλείων μπορούμε να εστιάσουμε στην εξέταση των μέσων τιμών χρησιμοποιώντας δύο βασικές στατιστικές μεθόδους: των ανεξάρτητων δειγμάτων (independent samples t-test) και της ανάλυση διακύμανσης (Analysis Variance, ANOVA). Με αυτές τις μεθόδους πετυχαίνουμε την εξέταση ύπαρξης σημαντικών διαφορών μεταξύ των μέσων τιμών των διάφορων ομάδων. Στη συνέχεια, εξετάζουμε τη σχέση μεταξύ των μεταβλητών χρησιμοποιώντας τον συντελεστή συσχέτισης Pearson. Αυτή η στατιστική ανάλυση μας επιτρέπει να κατανοούμε καλύτερα την φύση των συσχετίσεων μεταξύ των μεταβλητών και να αναδεικνύουμε πιθανές σημαντικές συσχετίσεις.

#### 3.3.1. T-test ανεξάρτητων δειγμάτων

Το t-test ανεξάρτητων δειγμάτων είναι μια στατιστική μέθοδος που χρησιμοποιείται για να γίνει έλεγχος αν υπάρχει στατιστικά σημαντική διαφορά ανάμεσα στη μέση τιμή δύο ανεξάρτητων ομάδων (Kim, 2015).

Οι ερευνητικές υποθέσεις που ελέγχονται με το t-test είναι οι εξής:

- Μηδενική υπόθεση ( $H_0$ ): υποστηρίζει ότι δεν υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ των μέσων τιμών των δύο ομάδων, δηλαδή  $\mu_1 = \mu_2$ , όπου  $\mu_1$  και  $\mu_2$  είναι οι μέσες τιμές των δύο ομάδων.
- Εναλλακτική υπόθεση ( $H_a$ ): υποστηρίζει ότι υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ των μέσων τιμών των δύο ομάδων, δηλαδή  $\mu_1 \neq \mu_2$ .

Το t-test επιστρέφει την τιμή t-statistic και την τιμή p-value. Εάν το p-value είναι μικρότερο από τον βαθμό ελευθερίας (df)<sup>11</sup>, τότε απορρίπτεται η μηδενική υπόθεση και συμπεραίνουμε ότι υπάρχει σημαντική διαφορά μεταξύ των μέσων τιμών των δύο ομάδων (όσο πιο μικρό τόσο πιο σημαντική η διαφορά). Αυτό σημαίνει ότι οι διακυμάνσεις των δύο ομάδων είναι άνισες, οπότε παραβιάζεται η υπόθεση

---

<sup>11</sup> Ο βαθμός ελευθερίας (df) επιλέγεται εκ των προτέρων και συνήθως έχει τιμή 0.01 ή 0.05.



ομοιογένειάς τους. Επιπλέον, το t-statistic μας βοηθάει να κατανοήσουμε πόσο διαφορετικές είναι οι μέσες τιμές των δύο ομάδων. Όσο μεγαλύτερη είναι η διαφορά μεταξύ της μέσης τιμής της πρώτης ομάδας και της μέσης τιμής της δεύτερης ομάδας σε σχέση με την διακύμανση (διαφορά στις τιμές) των δεδομένων, τόσο μεγαλύτερη είναι η τιμή του t-statistic. Αν η τιμή είναι μεγάλη, τότε οι δύο ομάδες διαφέρουν σημαντικά. Αν είναι μικρή, τότε η διαφορά δεν είναι σημαντική ή είναι μικρή.

### 3.3.2. Ανάλυση διακύμανσης (ANOVA)

Η ανάλυση διακύμανσης (ANOVA), είναι μια στατιστική τεχνική που βοηθάει στον έλεγχο ύπαρξης σημαντικών διαφορών μεταξύ περισσότερων από δύο ομάδων. Ο σκοπός της είναι να παρέχει ενδείξεις σχετικά με την ύπαρξη στατιστικά σημαντικών διαφορών μεταξύ των μέσων τιμών των ομάδων που εξετάζονται. Το αποτέλεσμα μας βοηθάει να κατανοήσουμε αν οι ομάδες διαφέρουν μεταξύ τους (Hox and Hoijtink, 2005).

Οι ερευνητικές υποθέσεις που ελέγχονται με την ANOVA είναι οι εξής:

- Μηδενική υπόθεση ( $H_0$ ): υποστηρίζει ότι οι μέσες τιμές όλων των ομάδων είναι ίδιες. Με άλλα λόγια, δεν υπάρχουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των ομάδων.
- Εναλλακτική υπόθεση ( $H_a$ ): υποστηρίζει ότι τουλάχιστον μία από τις ομάδες έχει διαφορετική μέση τιμή από τις άλλες.

Η ANOVA δείχνει αν υπάρχει στατιστικά σημαντική διαφορά μεταξύ των ομάδων, αλλά δεν μας λέει ποιες ακριβώς ομάδες είναι διαφορετικές. Για να ανακαλύψουμε ποιες ομάδες διαφέρουν, χρειαζόμαστε επιπλέον αναλύσεις. Η ANOVA χρησιμοποιείται, συνεπώς, στα αρχικά στάδια, πριν από περισσότερο λεπτομερείς εξετάσεις διαφορών μεταξύ των ομάδων.

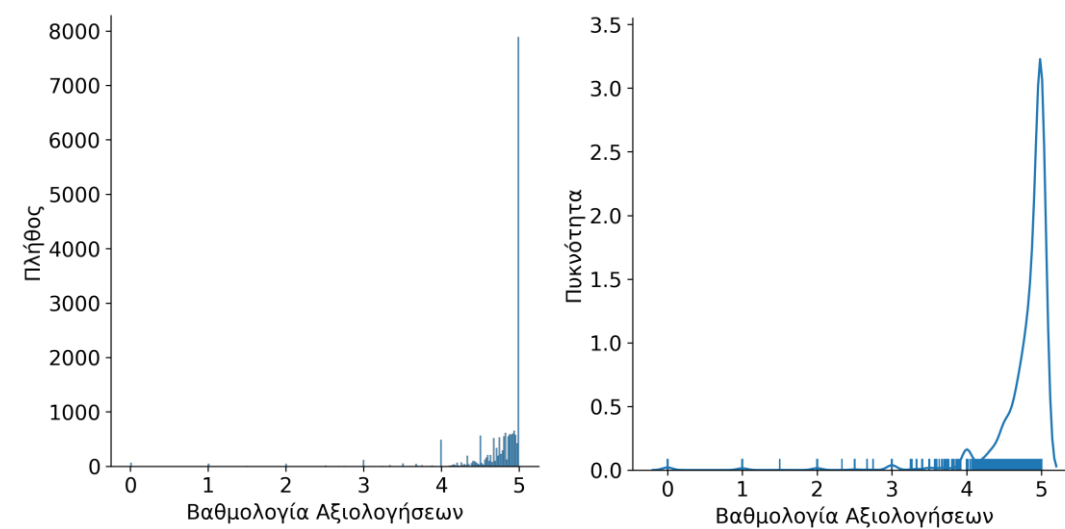
Το μέγεθος του αποτελέσματος μας βοηθά να αποφασίσουμε αν οι διαφορές που βρήκαμε είναι σημαντικές και εφαρμόζονται στον πραγματικό κόσμο. Ένα μεγάλο μέγεθος αποτελέσματος υποδηλώνει ότι η διαφορά είναι σημαντική από πρακτικής άποψης, ενώ ένα μικρό μέγεθος αποτελέσματος υποδηλώνει ότι η διαφορά είναι στατιστικά, αλλά όχι απαραίτητα πρακτικά, σημαντική.

## 4. Ανάλυση δεδομένων

Σε αυτό το κεφάλαιο παρουσιάζεται η ανάλυση των δεδομένων. Η ανάλυση περιλαμβάνει την αξιολόγηση των καταλυμάτων (§4.1), την ανάλυση των τύπων καταλυμάτων (§4.2) και τη μελέτη των τοποθεσιών (§4.3). Στη συνέχεια, το κεφάλαιο καλύπτει την κατανομή των τιμών διανυκτέρευσης (§4.4.1), την διακύμανση των τιμών ανά περιοχή (§4.4.2) ανά τύπο καταλύματος (§4.4.3), καθώς και με βάση τον αριθμό των προσφερόμενων υπνοδωματίων και των κλινών (§4.4.4). Επιπλέον, αναλύονται οι προσφερόμενες ανέσεις και παροχές (§4.5), καθώς και μερικά χαρακτηριστικά των οικοδεσποτών, όπως η ιδιότητα «superhost» (§4.6.1), ο τρόπος διαμονής τους (§4.6.2) και ο αριθμός των καταλυμάτων που διαχειρίζονται (§0).

### 4.1. Αξιολόγηση καταλυμάτων

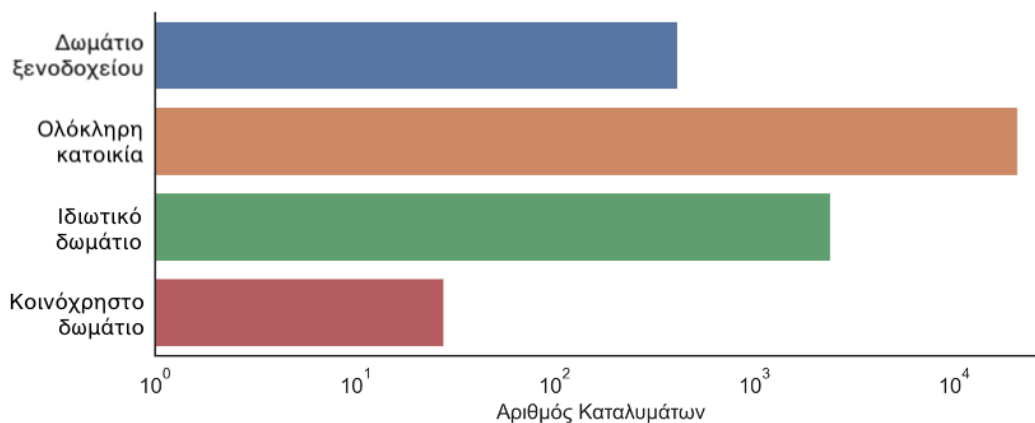
Σε αυτή την ενότητα εξετάζουμε την εμπειρία των επισκεπτών στο σύνολο των καταλυμάτων. Στο Γράφημα 1 βλέπουμε το πλήθος και την εκτίμηση πυκνότητας (βασισμένη σε πυρήνα KDE) των βαθμολογιών αξιολόγησης όλων των διαθέσιμων καταλυμάτων της περιφέρειας Κρήτης. Η βαθμολογία των επισκεπτών ορίζεται στην κλίμακα μεταξύ 0 και 5. Όπως παρατηρούμε, οι περισσότερες βαθμολογίες είναι κοντά στο 5, το οποίο δείχνει μια πάρα πολύ ικανοποίηση από τα προσφερόμενα καταλύματα και τις παροχές που διαθέτουν.



Γράφημα 1: Ιστόγραμμα κατανομής των βαθμολογιών και εκτίμηση πυκνότητας.

## 4.2. Ανάλυση τύπου καταλυμάτων

Σε αυτή την ενότητα αναλύουμε τον αριθμό και τον τύπο των καταλυμάτων στην περιφέρεια της Κρήτης. Ο σκοπός της ανάλυσης είναι να παρουσιάσει τους πιο συχνούς τύπους καταλυμάτων. Στο Γράφημα 2 δείχνουμε τον αριθμό των καταλυμάτων που είναι διαθέσιμα σε ολόκληρη την περιφέρεια Κρήτης, ομαδοποιημένα με βάση τον τύπο τους. Ο τύπος ενός καταλύματος, σύμφωνα με το Airbnb, μπορεί να είναι (i) δωμάτιο ξενοδοχείου (hotel room), (ii) ολόκληρη οικία (entire home), (iii) ιδιωτικό δωμάτιο (private room), ή (iv) κοινόχρηστο δωμάτιο (shared room). Ο οριζόντιος άξονας δείχνει τον αριθμό των καταλυμάτων σε λογαριθμική κλίμακα για κάθε έναν από τους τέσσερις τύπους καταλυμάτων. Όπως παρατηρούμε, ο συνηθέστερος τύπος είναι ολόκληρες οικίες με σχεδόν 20860 επιλογές, ενώ ο επόμενος επικρατέστερος τύπος είναι τα ιδιωτικά δωμάτια με 2421 επιλογές. Στη συνέχεια, ακολουθούν τα δωμάτια ξενοδοχείου με 415 επιλογές και τέλος ο λιγότερο συνηθέστερος τύπος καταλύματος είναι τα κοινόχρηστα δωμάτια με μόλις 28 επιλογές σε ολόκληρη την Κρήτη. Όπως παρατηρούμε, η χρήση του Airbnb στην Κρήτη μονοπωλείται με τη διάθεση ολόκληρων σπιτιών, το οποίο είναι αντίθετο με την χρήση του ως πλατφόρμα διαμοιρασμού; μόλις το 10% των καταλυμάτων αντιστοιχεί σε δωμάτιο (ιδιωτικό ή κοινόχρηστο). Επομένως, το Airbnb στην Κρήτη φαίνεται να χρησιμοποιείται περισσότερο ως επενδυτικό μέσο, παρά ως πλατφόρμα διαμοιρασμού.



Γράφημα 2: Ο συνολικός αριθμός καταλυμάτων ανά τύπο.

## 4.3. Μελέτη τοποθεσίας

Σε αυτή την ενότητα αναλύουμε τον αριθμό καταλυμάτων στην περιφέρεια Κρήτης και δείχνουμε την κατανομή τους ανά δήμο και ανά νόμο. Ο σκοπός της ανάλυσης είναι να παρουσιάσει τις περιοχές με τα περισσότερα καταλύματα.

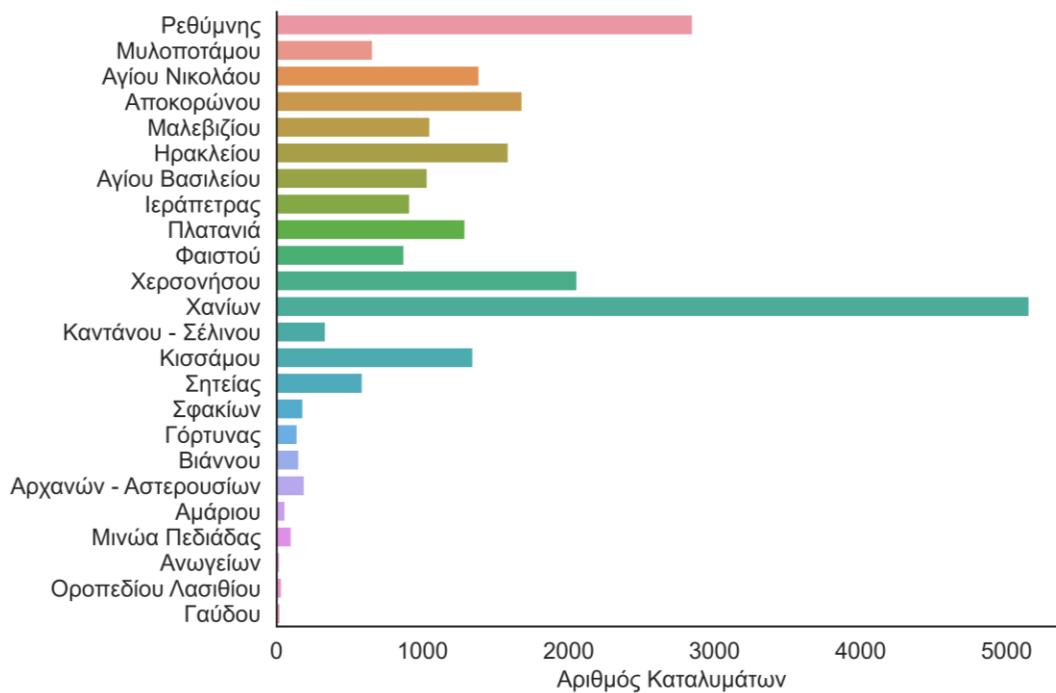
Η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων ανά δήμο παρουσιάζεται στον Πίνακα 1 και στο Γράφημα 3, ενώ η αντίστοιχη κατανομή ανά νομό παρουσιάζεται στο

Γράφημα 4. Η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων φανερώνει τους διαφορετικούς βαθμούς τουριστικής πυκνότητας και δημοτικότητας μεταξύ των διάφορων περιοχών. Όπως φαίνεται, σχεδόν το 42% των καταλυμάτων βρίσκονται στο νομό Χανίων, το 26% στο νομό Ηρακλείου, το 20% στο νομό Ρέθυμνου, και περίπου το 12% στο νομό Λασιθίου. Ο δήμος με τα περισσότερα καταλύματα είναι ο δήμος Χανίων, στον οποίο βρίσκεται περίπου το 22% των καταλυμάτων ολόκληρης της Κρήτης, το οποίο είναι σχεδόν διπλάσιο από τον δήμο Ρεθύμνου, και σχεδόν τριπλάσιο από τον δήμο Ηρακλείου. Από την άλλη, δήμοι όπως τα Ανώγεια, η Γαύδος και το Οροπέδιο Λασιθίου, διαθέτουν τα λιγότερα καταλύματα. Αυτό το μοτίβο υποδηλώνει ότι αυτές οι περιοχές, παρά την ξεχωριστή τοπική γοητεία και τα αξιοθέατά τους, δεν έχουν ακόμη αξιοποιήσει πλήρως τις δυνατότητες στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων.

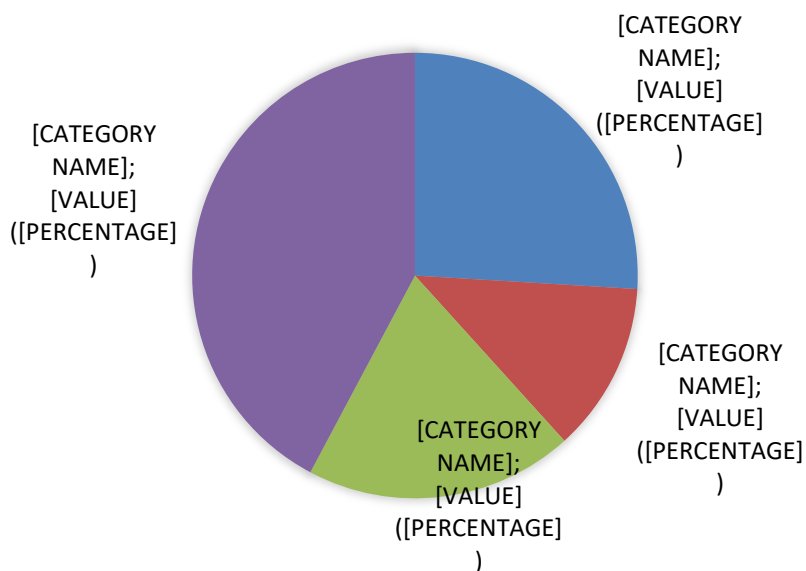
*Πίνακας 1: Η κατανομή των καταλυμάτων ανά δήμο.*

<b>Περιοχή</b>	<b>Νομός</b>	<b>Αριθμός Καταλυμάτων</b>	<b>Ποσοστό Καταλυμάτων</b>
Χανιά	Χανίων	5154	21.7%
Ρέθυμνο	Ρέθυμνου	2850	12.0%
Χερσονήσου	Ηρακλείου	2058	8.7%
Αποκορώνου	Χανίων	1682	7.1%
Ηρακλείου	Ηρακλείου	1588	6.7%
Αγίου Νικολάου	Λασιθίου	1388	5.9%
Κισσάμου	Χανίων	1345	5.7%
Πλατανιά	Χανίων	1292	5.4%
Μαλεβιζίου	Ηρακλείου	1051	4.4%
Αγίου Βασιλείου	Ρέθυμνου	1033	4.4%
Ιεράπετρας	Λασιθίου	913	3.8%
Φαιστού	Ηρακλείου	873	3.7%
Μυλοποτάμου	Ρέθυμνου	659	2.8%
Σητείας	Λασιθίου	589	2.5%
Καντάνου/Σέλλινου	Χανίων	336	1.4%
Αρχανών/Αστερουσ.	Ηρακλείου	191	0.8%
Σφακίων	Χανίων	182	0.8%
Βιάννου	Ηρακλείου	154	0.6%
Γόρτυνας	Ηρακλείου	143	0.6%
Μινώα Πεδιάδας	Ηρακλείου	102	0.4%
Αμάριου	Ρέθυμνου	59	0.2%
Οροπεδίου Λασιθίου	Λασιθίου	35	0.1%
Γαύδου	Χανίων	25	0.1%

Ανωγείων	Ρέθυμνου	22	0.1%
<b>Σύνολο</b>		<b>23724</b>	<b>100%</b>



Γράφημα 3: Ο αριθμός των καταλυμάτων ανά δήμο.

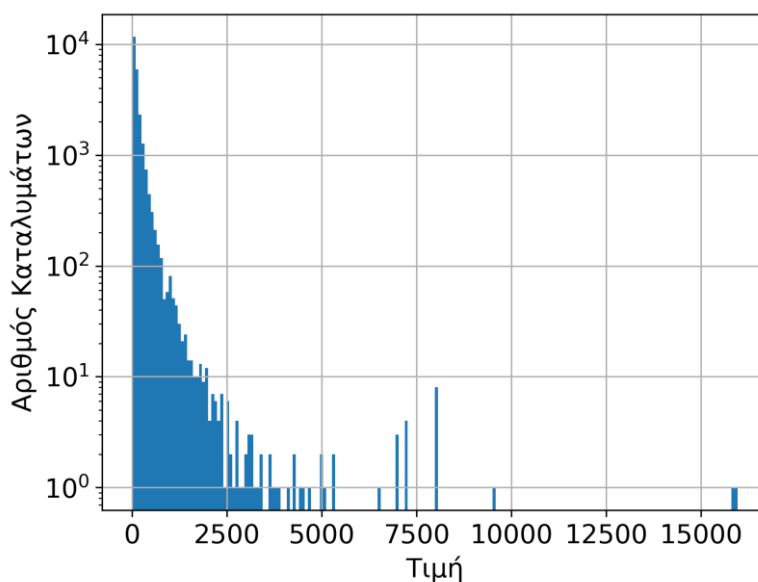


Γράφημα 4: Η κατανομή των καταλυμάτων ανά νομό.

## 4.4. Ανάλυση τιμών

### 4.4.1. Κατανομή τιμών

Στο Γράφημα 5 βλέπουμε τον αριθμό των καταλυμάτων ανά τιμή διανυκτέρευσης. Ο οριζόντιος άξονας δείχνει τις τιμές διανυκτέρευσης, οι οποίες κυμαίνονται από \$10 έως \$15960. Ο κατακόρυφος άξονας δείχνει τον αριθμό των καταλυμάτων. Όπως φαίνεται, το μεγαλύτερο μέρος των τιμών των εξεταζόμενων καταλυμάτων δεν ξεπερνούν τα \$200, ενώ το μεγαλύτερο μέρος (σχεδόν 17519 καταλύματα) βρίσκεται μεταξύ \$40 και \$200. Ο Πίνακας 2 παρουσιάζει μια λεπτομερή ανάλυση με τη βοήθεια των μέτρων θέσης και διασποράς των τιμών διανυκτέρευσης, σύμφωνα με την οποία το 75% των καταλυμάτων έχουν τιμή διανυκτέρευσης μικρότερη των \$173, ενώ η μέση τιμή διανυκτέρευσης ανέρχεται στα \$171.83.



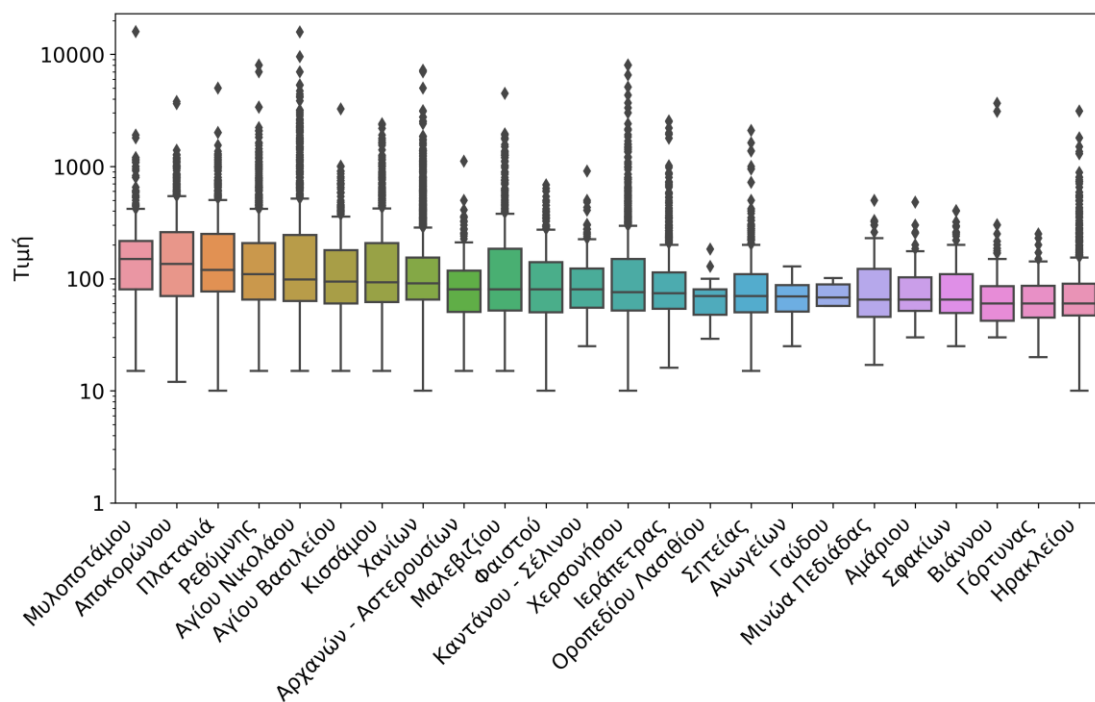
Γράφημα 5: Η κατανομή των τιμών διανυκτέρευσης όλων των καταλυμάτων.

Πίνακας 2: Μέτρα θέσης και διασποράς των τιμών διανυκτέρευσης.

Μέση Τιμή	Τυπική απόκλιση	Ελάχιστη τιμή	Μέγιστη τιμή	Τεταρτημόρια		
				25	50	75
171.83	90.00	10	15960	60.00	90.00	173.00

#### 4.4.2. Ανάλυση τιμών ανά περιοχή

Στο Γράφημα 6 παρουσιάζονται τα εύρη τιμών των καταλυμάτων που διατίθενται προς ενοικίαση, για κάθε δήμο της περιφέρειας Κρήτης. Στον οριζόντιο άξονα φαίνεται ο δήμος και ο κατακόρυφος άξονας δείχνει τη διακύμανση των τιμών τους. Όπως φαίνεται, υπάρχουν μερικές ακραίες τιμές, δηλαδή τιμές εκτός του 95% διαστήματος εμπιστοσύνης της διαμέσου, σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις, με μοναδική εξαίρεση την περίπτωση των καταλυμάτων που βρίσκονται στους δήμους Ανωγείων και Γαύδου. Σημειώνεται όμως ότι παρόλο που η διασπορά των τιμών είναι πολύ μεγάλη, στο μεγαλύτερο μέρος (97.5%) των περιπτώσεων η τιμή διανυκτέρευσης είναι μικρότερη των \$200.



Γράφημα 6: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά δήμο.

Όσον αφορά τη διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά περιοχή, παρατηρούμε ότι υπάρχουν σημαντικές διαφορές ανάλογα με τον νομό όπου βρίσκονται τα καταλύματα. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι αυτές οι διαφορές είναι στατιστικά σημαντικές, με μια πιθανή εξήγηση ότι οι διάφοροι νομοί επηρεάζουν τις τιμές διανυκτέρευσης. Πιο συγκεκριμένα, η κατανομή F με 3 και 23723 βαθμούς ελευθερίας δείχνει στατιστική σημαντικότητα ( $F(3,23723) = 30.486, p < 0.001$ ), υποδεικνύοντας ότι οι μέσες τιμές διανυκτέρευσης διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των νομών.

Τα υψηλότερα κόστη διανυκτέρευσης (μέση τιμή) παρατηρήθηκαν στον νομό Λασιθίου (Μέση Τιμή = 206.33, Τυπική Απόκλιση = 535.75), ωστόσο, αξίζει να σημειωθεί ότι εκεί υπήρχε και η μεγαλύτερη διακύμανση των τιμών. Ακολούθησε ο νομός Χανίων με μέση τιμή διανυκτέρευσης 179.42 και τυπική απόκλιση 281.51. Οι περισσότερες τιμές διανυκτέρευσης βρίσκονταν κάτω από τα \$200 σε περίπου 97.5% των περιπτώσεων.

Η ανάλυση που πραγματοποιήσαμε φωτίζει διεξοδικά τις διαφορές που παρατηρούνται στις τιμές διανυκτέρευσης ανά περιοχή στην ευρύτερη περιοχή της Κρήτης. Τα αποτελέσματα της ανάλυσης αυτής αποδεικνύουν όχι μόνο την ύπαρξη αυτών των διαφορών, αλλά και τον έντονο αντίκτυπο που έχουν οι διάφοροι νομοί στο παρατηρούμενο φαινόμενο. Πρακτικά, οι διαφορετικές περιοχές της Κρήτης φαίνεται να επηρεάζουν σημαντικά τις τιμές διανυκτέρευσης, αναδεικνύοντας τον πολύπλοκο τρόπο με τον οποίο οι παράγοντες της τοπικής γεωγραφίας και της οικονομίας επηρεάζουν την διαθεσιμότητα και τις τιμές των καταλυμάτων σε αυτήν την περιοχή της Ελλάδας.

*Πίνακας 3: Η μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά νομό.*

Νομός	Αριθμός Καταλυμάτων	Μέση Τιμή	Τυπική Απόκλιση
Χανίων	10016	179.42	281.51
Ηρακλείου	6160	137.77	328.80
Ρεθύμνου	4623	178.94	379.99
Λασιθίου	2925	206.33	535.75

$$F(3.23723) = 30.486, p < 0.001$$

#### **4.4.3. Ανάλυση τιμών ανά τύπο καταλύματος**

Στο Γράφημα 7 παρουσιάζεται η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά τύπο καταλύματος. Ο κατακόρυφος άξονας δείχνει τον τύπο του καταλύματος, ενώ ο οριζόντιος άξονας αναπαριστά την τιμή διανυκτέρευσης σε δολάρια. Αναλύοντας τα αποτελέσματα, διαπιστώνουμε ποσοστιαίες διαφορές στις τιμές διανυκτέρευσης μεταξύ των διαφορετικών τύπων καταλυμάτων.

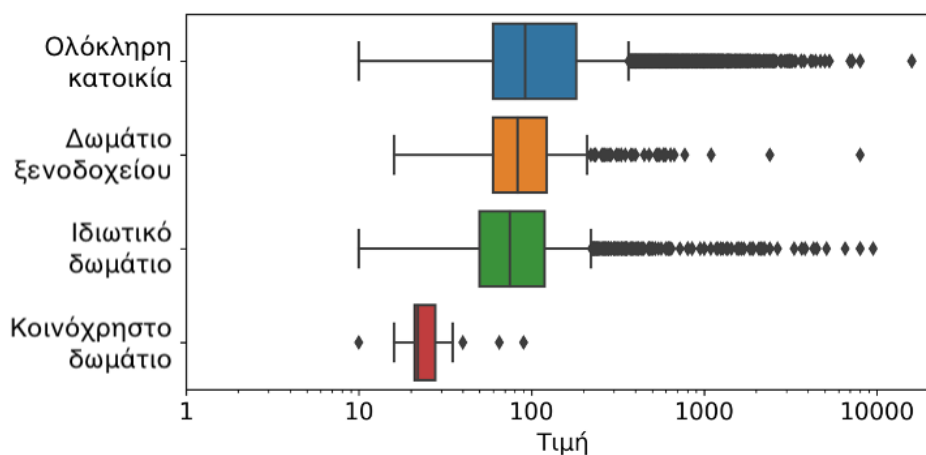
Συγκεκριμένα, οι μέσες τιμές διανυκτέρευσης ανά τύπο καταλύματος είναι οι εξής:

- Δωμάτιο ξενοδοχείου (hotel room): \$141.67
- Ολόκληρο σπίτι/διαμέρισμα (entire home/apartment): \$175.98
- Ιδιωτικό δωμάτιο (private room): \$142.5
- Κοινόχρηστο δωμάτιο (shared room): \$27.57



Παρατηρούμε ότι οι τιμές διανυκτέρευσης εκδηλώνουν σημαντικές ποσοστιαίες διαφορές μεταξύ των διαφορετικών τύπων καταλυμάτων. Το αποτέλεσμα των τιμών διακύμανσης καταδεικνύει ότι αυτές οι διαφορές είναι στατιστικά σημαντικές ( $F(3.23723) = 9.064, p < 0.001$ ).

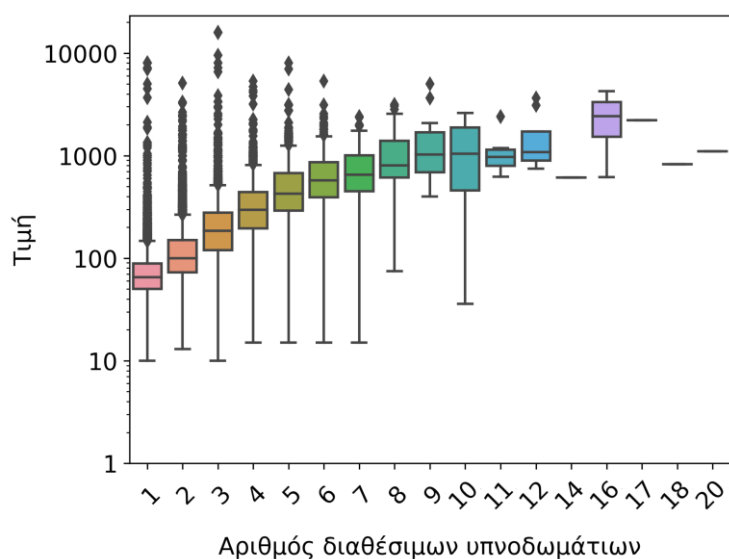
Ειδικότερα, οι υψηλότερες ποσοστιαίες διαφορές σημειώνονται στην κατηγορία ολόκληρων κατοικιών, με μέση τιμή διανυκτέρευσης μεγαλύτερη κατά 24.3% σε σχέση με τα δωμάτια ξενοδοχείων. Τα κοινόχρηστα δωμάτια διαθέτουν τις χαμηλότερες τιμές διανυκτέρευσης, η μέση τιμή των οποίων είναι 83.3% μικρότερη σε σχέση με τις τιμές των δωματίων ξενοδοχείων.



Γράφημα 7: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά τύπο καταλύματος.

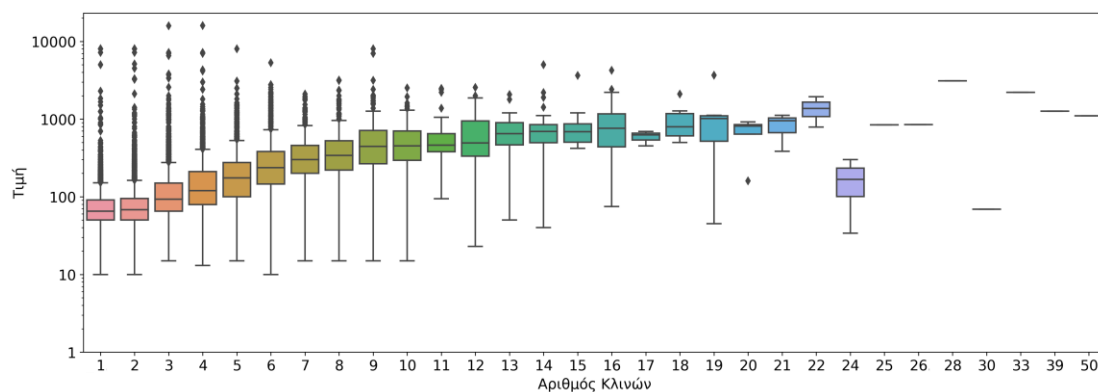
#### 4.4.4. Ανάλυση τιμών ανά αριθμό υπνοδωματίων και κλινών

Το Γράφημα 8 παρουσιάζει τις κατανομές των τιμών διανυκτέρευσης ανάλογα με τον αριθμό υπνοδωματίων που διαθέτει το κατάλυμα. Για καταλύματα που προσφέρουν μέχρι έξι υπνοδωμάτια, η τιμή διανυκτέρευσης φαίνεται να αυξάνει αναλογικά με τον αριθμό υπνοδωματίων. Ενδεικτικά, για τα καταλύματα που προσφέρουν ένα υπνοδωμάτιο, η τιμή διανυκτέρευσης ξεκινάει από \$10, ενώ για καταλύματα που προσφέρουν 12 υπνοδωμάτια, η τιμή διανυκτέρευσης ξεκινάει από \$743. Το πολύ χαμηλό p-value ( $p < 0.001$ ) που προκύπτει από τον στατιστικό έλεγχο ( $F(16, 22229) = 343.226$ ) υποδεικνύει ότι οι διαφορές αυτές είναι στατιστικά σημαντικές. Αυτό σημαίνει ότι ο αριθμός των υπνοδωματίων επηρεάζει σημαντικά την τιμή διανυκτέρευσης ενός καταλύματος. Γενικά, όσο περισσότερα υπνοδωμάτια διαθέτει ένα κατάλυμα, τόσο υψηλότερη είναι η τιμή.



Γράφημα 8: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανάλογα με τον αριθμό των διαθέσιμων υπονοματίων.

Στο Γράφημα 9 βλέπουμε τις κατανομές των τιμών ομαδοποιημένες με βάση τον αριθμό κλινών που διαθέτουν. Στον οριζόντιο άξονα βλέπουμε τον αριθμό των κλινών και στον κατακόρυφο άξονα την τιμή διανυκτέρευσης. Γενικά, η πλειοψηφία των καταλυμάτων (σχεδόν 19167 καταλύματα) διαθέτουν από 1 έως 4 κλίνες ενώ τα υπόλοιπα (περίπου 4329 καταλύματα) διαθέτουν από 5 έως 30 κλίνες. Παρατηρούμε ότι υπάρχει μια γραμμική αύξηση των τιμών διανυκτέρευσης με την αύξηση του αριθμού των κλινών, και αυτή η αύξηση είναι ορατή μέχρι και τις 14 κλίνες. Παρόλο που η γραμμική αύξηση στις τιμές διανυκτέρευσης είναι εμφανής, παρατηρούμε ότι μετά τις 14 κλίνες υπάρχει μια ισορροπία των τιμών έως τον αριθμό των 22 κλινών. Αυτό μπορεί να ερμηνευτεί ως απόδειξη ότι, για καταλύματα με πολλές κλίνες, η αύξηση του αριθμού των κλινών δεν έχει τόσο σημαντική επίδραση στην τιμή διανυκτέρευσης όσο για λιγότερες κλίνες. Παρ' όλα αυτά, η σημαντικότητα της επίδρασης του αριθμού των κλινών υποδηλώνει πως ο αριθμός των κλινών είναι ένας παράγοντας που επηρεάζει την τιμή διανυκτέρευσης στα καταλύματα. Σημειώνουμε πως η επίδραση του αριθμού των κλινών στην τιμή διανυκτέρευσης είναι στατιστικά σημαντική, καθώς το p-value είναι μικρότερο του 0.05. Ο συντελεστής συσχέτισης, που είναι ίσος με 0.332, αντικατοπτρίζει μια θετική και αδύναμη σχέση μεταξύ του αριθμού κλινών. Αυτή η θετική και αδύναμη σχέση δείχνει ότι, γενικά, όσο περισσότερες κλίνες διαθέτει ένα κατάλυμα, τόσο υψηλότερη είναι η τιμή διανυκτέρευσης. Ωστόσο, αξίζει να σημειώσουμε πως αυτή η σχέση είναι αδύναμη, καθώς ο συντελεστής συσχέτισης είναι χαμηλός.

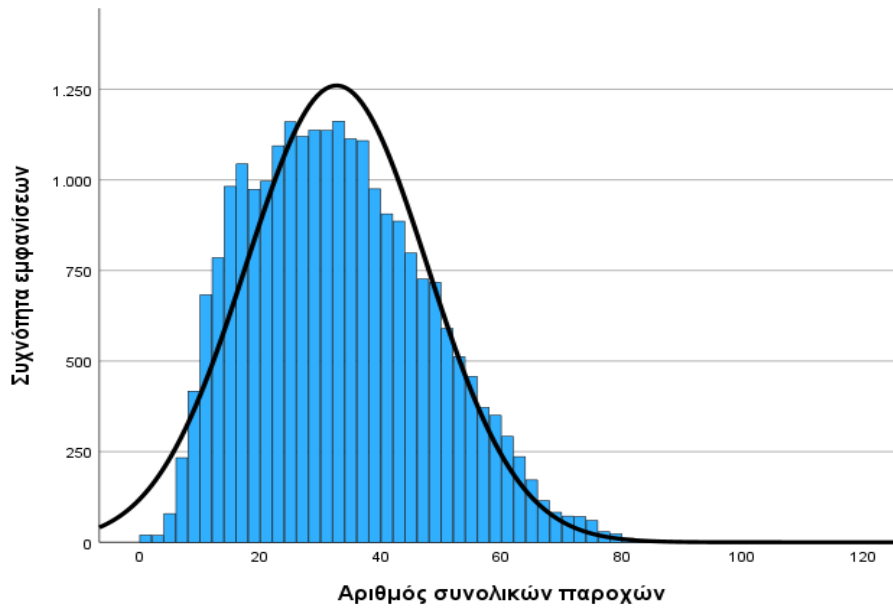


Γράφημα 9: Η διακύμανση των τιμών διανυκτέρευσης ανά αριθμό διαθέσιμων κλινών.

#### 4.5. Ανάλυση παροχών και ανέσεων

Σε αυτή την ενότητα αναλύουμε τις παροχές που προσφέρονται από τα καταλύματα. Γενικά, υπάρχει μια ευρεία γκάμα από παροχές που προσφέρονται στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, από σχετικά απλές και συνηθισμένες (όπως κλιματισμός, σύνδεση στο Internet και ηχοσυστήματα) μέχρι πιο ιδιαίτερες (όπως εσωτερική θερμαινόμενη πισίνα και αίθριο κατάστρωμα ηλιοθεραπείας).

Στο Γράφημα 10 αθροίζουμε τις συνολικές παροχές που προσφέρονται ανά κατάλυμα και παρουσιάζουμε την κατανομή τους. Ο μέσος αριθμός παροχών ανά κατάλυμα είναι ίσος με 32.67 (Τυπική Απόκλιση = 15.019), ενώ ο μέγιστος αριθμός παροχών σε ένα κατάλυμα είναι ίσος με 111. Για να εξεταστεί η επίδραση του αριθμού παροχών στην τιμή διανυκτέρευσης ελέγχουμε τη σχέση μεταξύ της τιμής και του αριθμού παροχών, χρησιμοποιώντας τον συντελεστή συσχέτισης Pearson. Τα αποτελέσματα δείχνουν θετική αδύναμη και στατιστικά σημαντική συσχέτιση ( $r = 0.103$ ,  $p < 0.001$ ). Κάτι που αναδεικνύει ότι οι διαφορές στις τιμές διανυκτέρευσης μεταξύ καταλυμάτων που προσφέρουν διαφορετικό αριθμό παροχών δεν είναι απλώς αποτέλεσμα τυχαίων διακυμάνσεων, αλλά υπάρχει μια πραγματική διαφοροποίηση. Ωστόσο, αν και υπάρχει κάποια συσχέτιση μεταξύ του αριθμού των παροχών και της τιμής διανυκτέρευσης, αυτή η σχέση δεν είναι αρκετά ισχυρή ώστε να εξηγήσει πλήρως τις διαφορές στις τιμές διανυκτέρευσης. Συμπερασματικά, η πρόβλεψη της τιμής διανυκτέρευσης μόνο βάσει του αριθμού των παροχών δεν είναι ακριβής.



Γράφημα 10: Κατανομή αριθμού παροχών

## 4.6. Χαρακτηριστικά οικοδεσπότη

### 4.6.1. Η ιδιότητα superhost

Ο Πίνακας 4 παρουσιάζει τον αριθμό των καταλυμάτων και τις τιμές διανυκτέρευσης, για τις περιπτώσεις που ο οικοδεσπότης που τα διαχειρίζεται έχει χαρακτηριστεί ως superhost και για τις περιπτώσεις που δεν έχει. Για την πρώτη περίπτωση, το εύρος των τιμών διανυκτέρευσης είναι μεγαλύτερο, αν και η διαφορά της διαμέσου είναι πολύ μικρή μεταξύ των δύο εξεταζόμενων κατηγοριών. Επιπλέον εξετάστηκαν οι διαφορές των μέσων τιμών για την περίπτωση που ο οικοδεσπότης είναι superhost και για την περίπτωση που δεν είναι, με την βοήθεια του t-test ανεξαρτήτων δειγμάτων. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι οι μέσες τιμές τους διαφέρουν σημαντικά ( $t=-6.55$ ,  $df=15241.9$ ,  $p < 0.001$ ). Τόσο η τιμή t, η οποία είναι αρκετά μεγάλη, όσο και η τιμή p, η οποία είναι πολύ χαμηλή μας υποδεικνύουν ότι οι διαφορές στις μέσες τιμές διανυκτέρευσης μεταξύ των superhosts και των μη superhosts είναι στατιστικά σημαντικές και δεν συμβαίνουν τυχαία. Επίσης, διαπιστώνουμε ότι η μέση τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων που ο οικοδεσπότης τους έχει την ιδιότητα superhost είναι περίπου \$30 υψηλότερη, σε σύγκριση με τις τιμές διανυκτέρευσης των καταλυμάτων που ο οικοδεσπότης τους δεν έχει την ιδιότητα superhost.

Πίνακας 4: Μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά κατηγορία superhost

Superhost	Αριθμός Καταλυμάτων	Μέση τιμή Διανυκτέρευσης	Τυπική Απόκλιση
Όχι	15589	158.96	324.41
Ναι	8101	189.80	353.07

Πίνακας 5: Η επίδραση του τόπου κατοικίας του οικοδεσπότη σε βασικά χαρακτηριστικά των καταλυμάτων.

	Διαμονή οικοδεσπότη	Αριθμός Καταλυμάτων	Μέση Τιμή	Τυπική Απόκλιση	T	df	p
Τιμή διανυκτέρευσης	Εξωτερικό	1552	272.29	577.78	7.22	1635.3	0.000
	Ελλάδα	15235	164.87	296.70			
Αριθμός κρεβατιών	Εξωτερικό	1533	4.08	3.00	11.55	1699.6	0.000
	Ελλάδα	15160	3.17	2.18			
Αριθμός παροχών	Εξωτερικό	1552	31.13	15.15	-7.50	1882.7	0.000
	Ελλάδα	15235	34.15	15.19			
Συνολική αξιολόγηση	Εξωτερικό	1061	4.76	0.41	-2.90	1180.4	0.004
	Ελλάδα	12697	4.80	0.34			
Σύνολο αξιολογήσεων	Εξωτερικό	1066	973.39	6554.55	-4.18	1425.6	0.000
	Ελλάδα	12731	1878.31	9009.16			

#### 4.6.2. Τόπος διαμονής οικοδεσπότη

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζουμε την συσχέτιση του τόπου διαμονής του οικοδεσπότη με διάφορα χαρακτηριστικά του καταλύματος. Η εξέταση αυτή έγινε με τη βοήθεια του t-test ανεξαρτήτων δειγμάτων με ανεξάρτητη μεταβλητή την κατοικία του οικοδεσπότη (εσωτερικό ή εξωτερικό) και εξαρτημένες μεταβλητές την τιμή διανυκτέρευσης, τον ρυθμός απάντησης στα μηνύματα των επισκεπτών, το σύνολο καταχωρήσεων που έχει, τον αριθμό κρεβατιών του καταλύματος, τον αριθμό παροχών που διαθέτει το κατάλυμα, τη συνολική αξιολόγηση από τους επισκέπτες και τον συνολικό αριθμό των αξιολογήσεων που έχει λάβει. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον Πίνακα 5 και δείχνουν ότι:

- Η τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που δηλώνουν ότι διαμένουν στο εξωτερικό είναι υψηλότερη κατά 65% σε σύγκριση με τα καταλύματα των οποίων οι οικοδεσπότες δηλώνουν ότι μένουν στην Ελλάδα.

- Ο μέσος αριθμός παροχών των καταλυμάτων που οι οικοδεσπότες τους κατοικούν στο εξωτερικό είναι ελαφρώς μικρότερος, περίπου 9%.
- Η μέση συνολική αξιολόγηση των καταλυμάτων οικοδεσποτών που κατοικούν στο εξωτερικό είναι σχεδόν όμοια, παρουσιάζοντας μείωση περίπου 1%.
- Τα καταλύματα που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που δηλώνουν ότι διαμένουν στο εξωτερικό έχουν μεγαλύτερο αριθμό διαθέσιμων κρεβατιών σε σύγκριση με τα καταλύματα των οποίων οι οικοδεσπότες δηλώνουν ότι μένουν στην Ελλάδα (κατά μέσο όρο 4.08 έναντι 3.17).
- Ο μέσος αριθμός αξιολογήσεων των καταλυμάτων οικοδεσποτών που κατοικούν στο εξωτερικό είναι χαμηλότερος, περίπου 48% λιγότερος από αυτόν των οικοδεσποτών που κατοικούν στην Ελλάδα.

Στον Πίνακα 6 δείχνουμε τον αριθμό οικοδεσποτών που έχουν δηλώσει σαν τόπο διαμονής την Ελλάδα ή κάποια χώρα του εξωτερικού. Ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό (περίπου 36%), δεν έχει δηλώσει τόπο διαμονής. Από τους υπόλοιπους, το 91% φαίνεται να διαμένει στην Ελλάδα και το υπόλοιπο 9% στο εξωτερικό.

*Πίνακας 6: Τόπος διαμονής οικοδεσποτών.*

<b>Τόπος Διαμονής</b>	<b>Πλήθος</b>
Εντός Ελλάδας	5811
Εκτός Ελλάδας	565
N/A	3674
<b>Σύνολο</b>	<b>10050</b>

#### **4.6.3. Πλήθος καταλυμάτων ανά οικοδεσπότη**

Ο Πίνακας 7 ομαδοποιεί τους οικοδεσπότες ανάλογα με το πόσα καταλύματα έχουν στην κατοχή τους στην περιφέρεια Κρήτης. Το σύνολο των οικοδεσποτών βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιφέρεια Κρήτης είναι 10050. Από αυτούς, περίπου το 65% διαθέτει μόνο ένα κατάλυμα προς ενοικίαση. Το γεγονός ότι το 65% των οικοδεσποτών διαθέτουν ένα κατάλυμα προς ενοικίαση, μας δείχνει ότι υπάρχουν αρκετοί ιδιώτες που στρέφονται στη βραχυχρόνια μίσθωση για να αυξήσουν τα εισοδήματά τους πιθανότατα σαν συμπληρωματικό εισόδημα. Ωστόσο, το υπόλοιπο ποσοστό (περίπου 35%) φαίνεται να είναι πιθανότατα επαγγελματίες, καθώς διαθέτουν δύο ή περισσότερα καταλύματα προς ενοικίαση στην περιφέρεια Κρήτης. Πιο συγκεκριμένα, οι οικοδεσπότες που διαθέτουν προς ενοικίαση δύο καταλύματα στην περιφέρεια Κρήτης είναι σχεδόν 16%, ενώ περίπου 7% διαθέτουν τρία

καταλύματα, 4% διαθέτουν τέσσερα καταλύματα, και 8% διαθέτουν περισσότερα από τέσσερα καταλύματα.

Επιπλέον, κατά την ανάλυση του Πίνακα 8, παρατηρούμε μια διαφορά στις μέσες τιμές ενοικίασης μεταξύ επαγγελματιών και μη επαγγελματιών, η οποία ωστόσο φαίνεται να είναι σχετικά αμελητέα, καθώς ανέρχεται σε περίπου \$4. Για να διερευνηθεί η στατιστική σημαντικότητα αυτής της διαφοράς, χρησιμοποιήσαμε το t-test ανεξάρτητων δειγμάτων, μια δοκιμή που επιτρέπει τον έλεγχο εάν υπάρχουν στατιστικά σημαντικές διαφορές στις μέσες τιμές μεταξύ δύο ομάδων. Τα αποτελέσματα ανάλυσης δείχνουν ότι η διαφορά στις μέσες τιμές δεν είναι στατιστικά σημαντική, καθώς το p-value είναι μεγαλύτερο από τη στάθμη σημαντικότητας 0.05. Αυτό υποδηλώνει ότι δεν υπάρχει στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ των δύο παρατηρούμενων κατηγοριών στην τιμή ενοικίασης. ( $t=-0.512$   $df=10047$ ,  $p < 0.671$ ).

*Πίνακας 7: Αριθμός καταλυμάτων ανά οικοδεσπότη.*

	<b>Πλήθος</b>
Αριθμός οικοδεσποτών με 1 κατάλυμα	6541
Αριθμός οικοδεσποτών με 2 καταλύματα	1594
Αριθμός οικοδεσποτών με 3 καταλύματα	667
Αριθμός οικοδεσποτών με 4 καταλύματα	425
Αριθμός οικοδεσποτών με 5 καταλύματα και πάνω	823
<b>Σύνολο</b>	<b>10050</b>

*Πίνακας 8: Μέση τιμή διανυκτέρευσης ανά κατηγορία οικοδεσπότη.*

<b>Επαγγελματίες</b>	<b>Πλήθος</b>	<b>Μέση τιμή Διανυκτέρευσης</b>	<b>Τυπική Απόκλιση</b>
Όχι	6541	157.82	378.27
Ναι	3509	161.75	345.87

## 5. Συμπεράσματα

### 1. Πόσο ικανοποιημένοι είναι οι επισκέπτες από τα προσφερόμενα καταλύματα;

Όπως είδαμε στο Κεφάλαιο 4.1, οι επισκέπτες διατηρούν υψηλό επίπεδο ικανοποίησης από την διαμονή τους στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης της περιφέρειας Κρήτης. Ο νομός Χανίων κατατάσσεται πρώτος, με μέση τιμή αξιολόγησης 4.81, με ελάχιστη διαφορά ωστόσο από τον νομό Ηρακλείου, ο οποίος κατέχει την τελευταία θέση, με μέση τιμή 4.73. Αυτά τα στοιχεία δείχνουν ότι οι επισκέπτες παραμένουν απόλυτα ικανοποιημένοι από τη διαμονή τους και την παρεχόμενη φιλοξενία.

Πέραν της απλής ικανοποίησης, αυτό το υψηλό επίπεδο ικανοποίησης των επισκεπτών, που συνοδεύεται από τις θετικές αξιολογήσεις τους, διαδραματίζει έναν σημαντικό ρόλο στον τουρισμό της περιοχής. Είναι αναμφίβολο ότι οι ικανοποιημένοι επισκέπτες μπορούν να ασκήσουν θετική επιρροή και αύξηση του τουριστικού προϊόντος στην περιοχή Κρήτης. Αυτό δεν αφορά μόνο την διαφήμιση μέσω διαδικτύου, αλλά και μέσω προσωπικής επικοινωνίας, ενισχύοντας την τουριστική βιομηχανία και βελτιώνοντας την φήμη της περιοχής στον τομέα του τουρισμού.

### 2. Ποιοι είναι οι πιο διαδεδομένοι τύποι καταλυμάτων στη περιφέρεια Κρήτης;

Ο κυρίαρχος τύπος καταλυμάτων που προσφέρονται για βραχυχρόνια μίσθωση είναι οι ολόκληρες κατοικίες, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 87.92% του συνόλου. Τα ιδιωτικά δωμάτια αντιστοιχούν στο 10.2%, ενώ τα δωμάτια ξενοδοχείων στο 1.75% του συνόλου. Τέλος, τα κοινόχρηστα δωμάτια αντιπροσωπεύουν μόλις το 0.11%. Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, τα κοινόχρηστα και τα ιδιωτικά δωμάτια στοχεύουν στην προσφορά μιας ξεχωριστής εμπειρίας διαμονής, η οποία είναι διαφορετική από αυτή που προσφέρεται στα ξενοδοχεία. Ωστόσο, στην Κρήτη φαίνεται ότι αυτό το είδος τουρισμού δεν μπορεί να ικανοποιηθεί επαρκώς, λόγω του ελάχιστου αριθμού προσφερόμενων καταλυμάτων. Αντίθετα, η δημοφιλία των ολόκληρων κατοικιών υποδεικνύει τις προτιμήσεις των επισκεπτών για άνετους και ανεξάρτητους χώρους διαμονής.



### **3. Ποιες περιοχές της Κρήτης διαθέτουν τα περισσότερα καταλύματα για βραχυχρόνια μίσθωση;**

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας, προκύπτει ότι ο νομός Χανίων διαθέτει τα περισσότερα καταλύματα, συνολικά 10016, τα οποία αντιπροσωπεύουν το 42.21% του συνολικού αριθμού καταλυμάτων στην Κρήτη. Ακολουθούν ο νομός Ηρακλείου και ο νομός Ρεθύμνου, οι οποίοι διαθέτουν σχεδόν το μισό ποσοστό κατά μέσο όρο. Συγκεκριμένα, ο νομός Ηρακλείου προσφέρει 6160 καταλύματα, ενώ ο νομός Ρεθύμνου προσφέρει 4623 καταλύματα. Τέλος, ακολουθεί ο νομός Λασιθίου με 2925 καταλύματα, αντιπροσωπεύοντας το 12.32% του συνόλου.

### **4. Πως κυμαίνονται οι τιμές διανυκτέρευσης ανά τοποθεσία, τύπο καταλύματος, αριθμό υπνοδωματίων, και αριθμό παροχών;**

Οι τιμές διανυκτέρευσης, οποίες κυμαίνονται από \$10 έως \$15960, ωστόσο το μεγαλύτερο μέρος (σχεδόν 17519 καταλύματα) βρίσκεται μεταξύ \$40 και \$200. Συγκεκριμένα, το 75% των καταλυμάτων έχουν τιμή διανυκτέρευσης μικρότερη των \$173, ενώ η μέση τιμή διανυκτέρευσης ανέρχεται στα \$171.83. Όσον αφορά την τοποθεσία, ο νομός Λασιθίου διαθέτει τα ακριβότερα καταλύματα κατά μέσο όρο (περίπου \$206.33), και ακολουθεί ο νομός Χανίων με μέση τιμή διανυκτέρευσης \$179.42. Επιπλέον, οι τιμές διανυκτέρευσης εκδηλώνουν σημαντικές διαφορές μεταξύ των διαφορετικών τύπων καταλυμάτων. Η μέση τιμή διανυκτέρευσης για δωμάτια ξενοδοχείου είναι στα \$141.67, για ολόκληρες κατοικίες στα \$175.98, για ιδιωτικά δωμάτια στα \$142.5, ενώ για κοινόχρηστα δωμάτια στα \$27.57. Η τιμή διανυκτέρευσης επηρεάζεται και από τον αριθμό υπνοδωματίων που διατίθενται. Συγκεκριμένα, παρατηρούμε μια σχεδόν γραμμική αύξηση της τιμής διανυκτέρευσης με τον αριθμό υπνοδωματίων. Επίσης, τα καταλύματα που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες με ιδιότητα "superhost" φαίνεται να έχουν περίπου 19% υψηλότερες τιμές διανυκτέρευσης (\$30 κατά μέσο όρο). Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην περιφέρεια Κρήτης προσφέρουν, κατά μέσο όρο, 32 παροχές. Αναφορικά με την επίδραση των παροχών στην τιμή διανυκτέρευσης, παρατηρείται ότι τα καταλύματα που παρέχουν περισσότερες παροχές συνήθως διατίθενται με υψηλότερη τιμή.

**5. Πως διαφέρουν τα καταλύματα των οικοδεσποτών που κατοικούν στο εξωτερικό σε σχέση με τα καταλύματα των οικοδεσποτών που κατοικούν στο εσωτερικό;**

Η έρευνα μας εντόπισε σημαντικές διαφορές στα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων που προσφέρουν οι οικοδεσπότες που κατοικούν στο εξωτερικό σε σύγκριση με αυτά των οικοδεσποτών που κατοικούν στην Ελλάδα. Αρχικά, παρατηρούμε ότι η μέση τιμή αξιολόγησης των καταλυμάτων που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που κατοικούν στην Ελλάδα είναι οριακά καλύτερη από τα καταλύματα που διαχειρίζονται από οικοδεσπότες που κατοικούν στο εξωτερικό (4.79 έναντι 4.74). Ωστόσο, παρατηρούμε μια αντίθετη τάση όσον αφορά τις τιμές διανυκτέρευσης. Οι οικοδεσπότες που κατοικούν στην Ελλάδα προσφέρουν χαμηλότερες τιμές με μια μέση τιμή διανυκτέρευσης \$149.58 ενώ οι οικοδεσπότες που κατοικούν στο εξωτερικό ζητούν υψηλότερες τιμές με μέση τιμή διανυκτέρευσης τα \$236.69. Επιπλέον, οι οικοδεσπότες που κατοικούν στην Ελλάδα προσφέρουν περισσότερες παροχές στους επισκέπτες, ωστόσο τα καταλύματα τους έχουν μικρότερο αριθμό υπνοδωματίων σε σχέση με τα καταλύματα που παρέχονται από τους οικοδεσπότες που κατοικούν στο εξωτερικό; ο μέσος όρος είναι 4.08 έναντι 3.17.

**6. Ποιο είναι το ποσοστό των οικοδεσποτών που διαχειρίζονται περισσότερα από ένα καταλύματα βραχυχρόνιας ενοικίασης στην περιφέρεια Κρήτης, και πώς επηρεάζουν τις τιμές ενοικίασης;**

Σύμφωνα με την έρευνα μας, το 65% των οικοδεσποτών διαθέτουν μόνο ένα κατάλυμα προς ενοικίαση στην περιφέρεια Κρήτης. Αντίθετα, το υπόλοιπο 35% διαθέτει δύο ή περισσότερα καταλύματα, υποδηλώνοντας την ύπαρξη μιας κατηγορίας επαγγελματιών. Παράλληλα, παρατηρείται πολύ μικρή διαφορά στη μέση τιμή ενοικίασης μεταξύ των επαγγελματιών και των μη επαγγελματιών, μικρότερη από 3%. Αξιολογώντας τα αποτελέσματα του t-test, παρατηρούμε ότι δεν υπάρχει αρκετή στατιστική απόδειξη ώστε να υποστηρίξει την ύπαρξη σημαντικής διαφοράς στις τιμές ενοικίασης μεταξύ των επαγγελματιών και των μη επαγγελματιών.

## Βιβλιογραφία

Barron, Kyle & Kung, Edward & Proserpio, Davide. (2020). The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*

Belk, R. (2014) You Are What You Can Access: Sharing and Collaborative Consumption Online. *Journal of Business Research*, 67, 1595-1600

Botsman, R. and Rogers R. (2010) What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption. Harper Business, New York.

Bursa, Bartosz & Mailer, Markus & Axhausen, Kay. (2022). Travel behavior on vacation: transport mode choice of tourists at destinations. *Transportation Research Part A Policy and Practice*. 166. 234-261

Byers, John & Proserpio, Davide & Zervas, Georgios. (2013). The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry. *SSRN Electronic Journal*

Camilleri, Jeannette & Neuhofer, Barbara. (2017). Value co-creation and co-destruction in the Airbnb sharing economy. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. 29. 00-00

Codagnone C, Abadie F and Biagi F. (2016). The Future of Work in the 'Sharing Economy'. Market Efficiency and Equitable Opportunities or Unfair Precarisation. Publications Office of the European Union

Combs, J., Kerrigan, D., & Wachsmuth, D. (2020). Short-term rentals in Canada: Uneven growth, uneven impacts. *Canadian Journal of Urban Research*, 29(1), 119–134

Cramer, Judd, and Alan B. Krueger. 2016. "Disruptive Change in the Taxi Business: The Case of Uber." *American Economic Review*, 106 (5): 177-82.

Edelman, Benjamin, and Damien Geradin, (2016) "Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies like Airbnb and Uber?" *Stanford Technology Law Review* 19, no. 2 : 293–328

Guttentag, Daniel. (2013). Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*. 18. 1-26. 10.1080/13683500.2013.827159

Gurran, Nicole & Phibbs, Peter. (2017). When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?. *Journal of the American Planning Association*. 83. 80-92

- Gutiérrez, Javier & García-Palomares, Juan & Romanillos, Gustavo & Salas-Olmedo, María Henar. (2017). The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. *Tourism Management*. 62. 278–291
- Horn, Keren & Merantea, Mark. (2017). Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*. 38
- Hox, J. J., & Hoijtink, H. (2005). Analysis of variance—why it is more important than ever. *Annals of Statistics*, 33(1)
- Kambele, Zephaniah & Li, Guoxin & Zhou, Zongqing. (2015). Travelers' Information-Seeking Behaviors. *Journal of Travel & Tourism Marketing*. 32. 141-152
- Ki, Donghwan & Lee, Sugie. (2019). Spatial Distribution and Location Characteristics of Airbnb in Seoul, Korea. *Sustainability*. 11. 4108
- Kim, T. K. (2015). T test as a parametric statistic. *Korean Journal of Anesthesiology*, 68(6), 540
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 10, 229.
- Mody, Makarand & Suess, Courtney & Lehto, Xinran. (2017). The Accommodation Experiencescape: A Comparative Assessment of Hotels and Airbnb. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*. 29
- Quattrone, Giovanni & Proserpio, Davide & Quercia, Daniele & Capra, Licia & Musolesi, Mirco. (2016). Who Benefits from the "Sharing" Economy of Airbnb?. *Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*.
- Rosenblat, Alex and Stark, Luke, Algorithmic Labor and Information Asymmetries: A Case Study of Uber's Drivers (July 30, 2016). *International Journal Of Communication*, 10, 27
- Rosen, Devan & Lafontaine, Pascale & Hendrickson, Blake. (2011). CouchSurfing: Belonging and trust in a globally cooperative online social network. *New Media & Society*. 13. 981-998

Sutherland, Will & Jarrahi, Mohammad Hossein. (2018). The Sharing Economy and Digital Platforms: A Review and Research Agenda. *International Journal of Information Management*. 43

Sigala, Marianna. (2015). Collaborative commerce in tourism: implications for research and industry. *Current Issues in Tourism*. 1-10

Sundararajan, A. (2016). *The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism*. The MIT Press

Tussyadiah, Iis & Pesonen, Juho. (2015). Impacts of Peer-to-Peer Accommodation Use on Travel Patterns. *Journal of Travel Research*

Wachsmuth, David & Weisler, Alexander. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification Through the Sharing Economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 50

Yrigoy, Ismael. (2018). Rent gap reloaded: Airbnb and the shift from residential to touristic rental housing in the Palma Old Quarter in Mallorca, Spain. *Urban Studies*. 56