

Newsletter

The impact of short-term rental markets on the neighborhoods of Athens and Thessaloniki



Inclusive Urban Societies

Authored by members of the [Inclusive Urban Societies](#) Project, a spin-off project of the [Labour Geography Research Laboratory](#)

Towards inclusive urban societies: Addressing labour and housing precarity based on advanced Geographical Information knowledge

Edited by Anna Saroukou & Kostas Gourzis

Tourism has become a flagship sector in the EU, especially in the regions and countries that have diachronically exhibited weak industrial structures or have seen them weakened in recent decades. Specifically, tourism has allowed such localities to harness their natural and cultural heritage to attract visitors, generating significant revenue and in some cases revitalizing neighbourhoods. However, the rapid growth of tourism in recent years has also brought them challenges. Particularly, online accommodation platforms (e.g. Airbnb, Booking) have allowed property owners to convert residential uses into tourism-related ones, with the magnitude of this trend pushing rental prices up and leading to the involuntary displacement of local populations. The report at hand investigates the relationship between short-term rental activity and residential rent levels in Athens and Thessaloniki. To do so, the study employs a spatial analysis; specifically, it first identifies the clusters of similar average residential rents, short-term rentals' densities and nightly prices (through Moran's I), and then associates them with each other (through Lee's L). Moreover, the analysis quantifies the effect of short-term rentals and hotels upon residential rents (through linear and spatial statistical regression). The analysis uses data on short-term rentals from Airbnb and hotels from Booking.com, collected during early 2025, as well as data on average residential rents for apartments from Spitogatos, referring to the period between July 2023 and July 2024.

Map 1 shows that in Athens, high residential rents can be found in the historic centre, as well as in the affluent northern and southern suburbs. For its part, the city's short-term rental market is mainly concentrated in the neighbourhoods surrounding the Acropolis Hill (e.g., Koukaki,

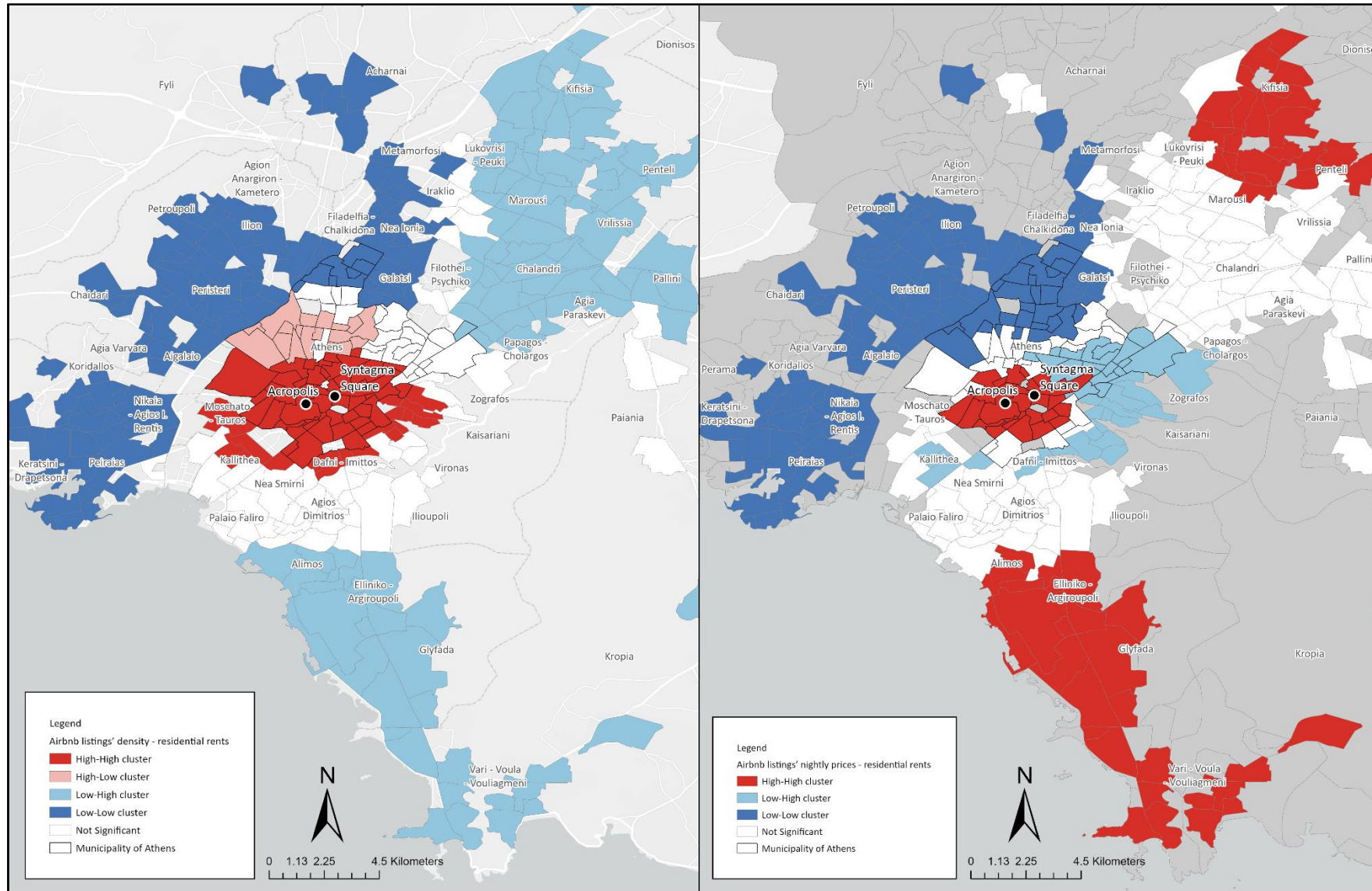
Thisio). However, Airbnb activity is no longer confined to tourist hotspots, expanding to degraded central neighbourhoods around Patisia and Kipseli. Moreover, notable enclaves emerge along the “Athenian Riviera” (with the latter not being reflected in Map 1). Viewing them in conjunction with each other, we see that Athens’s centre is flooded with Airbnb listings and no longer has neighbourhoods with low average rents. The direct effect of Airbnb upon rents in Athens’s centre is confirmed by statistical analysis; indicatively, 100 new Airbnb listings in a neighbourhood contribute to an approximate raise of 2% in rent. Nevertheless, the above observations do not apply to the same extent in most other parts of the city, in which high Airbnb densities and high residential rents do not overlap. Interestingly, in this broader context, the nightly prices of Airbnb listings play a more important role than their density. Specifically, expensive short-term rentals and residential apartments do not only coincide in the historic centre but also across the northern and southern suburbs. There, the short-term rental market caters to transnational mobilities related to medical tourism and higher-class digital nomadism, whereas in central neighbourhoods it caters to mass tourism and more “marginal” digital nomads.

Map 2 shows that in Thessaloniki, high rents and Airbnb listings tend to be more concentrated than in Athens. Specifically, high rents cluster in central (between Aristotelous Sq. and Lefkos Pyrgos) and eastern (e.g., Kalamaria) neighbourhoods, with the suburbs mostly having low rents. Even more pronounced is the concentration of the short-term rental market, with listings mostly limited to the historic centre. Peripheral areas like Pylaia only recently saw residential rents and short-term rentals increasing. As such, Airbnb listings in Thessaloniki mostly operate in higher rent areas, which is also confirmed by their statistical association, which is much stronger than in Athens. Most importantly, this link remains strong even when observing the whole Metropolitan Area—which is not the case in Athens. Another key difference between the two cities is that in Thessaloniki, the pricing of Airbnb units does not play a significant role in rent levels.

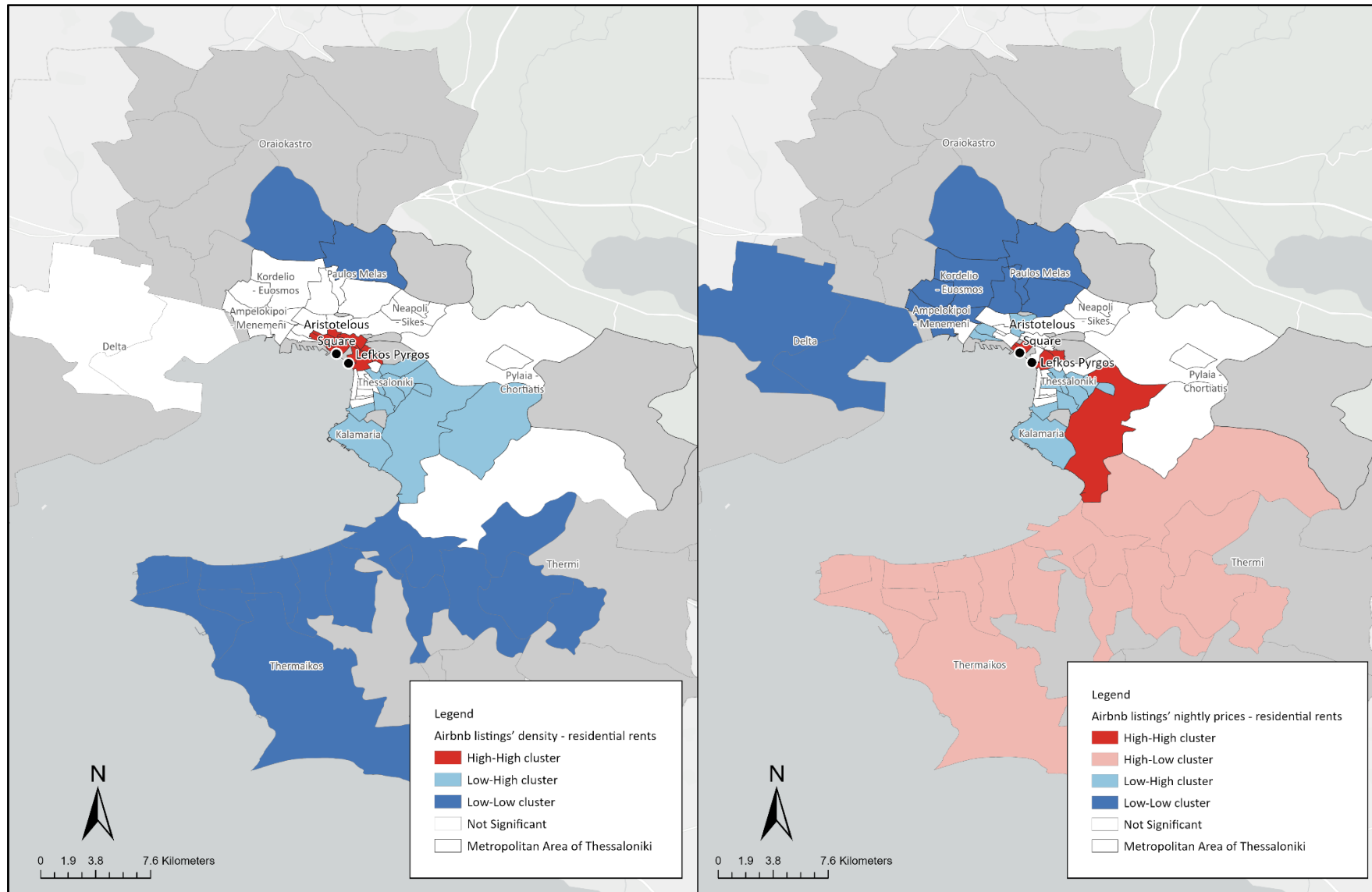
Overall, it is evident that Athens has developed a more consolidated short-term rental market over the past decade, benefiting from the country’s tourism resurgence and attracting greater interest from foreign investors compared to Thessaloniki. Indicatively, between 2013 and 2023, approximately 6,000 Golden Visa applications referred to Attica, compared to only 1,200 to Macedonia and Thrace. However, this also indicates that, amid a broader housing crisis, Athens experiences significantly stronger pressures from gentrification and touristification. At the same time, the residential market of Thessaloniki, being much more geographically cohesive, appears to be more closely linked to the short-term rental market at the moment.

Given the above findings, strong policy responses should pursue mitigating the negative effects of the short-term rental market’s expansion while keeping its economic benefits. First, additional thresholds should be implemented for listings’ density, beyond those already in place in central Athenian districts. Second, similar thresholds should apply to listing prices, adapted to their density and average rent levels. Third, the Hotel Contract, dating back to 1986, should be updated and aligned with a framework around the short-term rental market, which is largely missing. These should be complemented by the founding of Destination Development and Management Organizations (DDMMOs). Fourth, Apartment Building Regulations should be reconsidered and utilised to resolve tenant conflicts. Lastly, labour protections and safety measures for those working in accommodation platforms (e.g., in cleaning, transportation, and management of listings) must be ensured and strengthened.

Map 1. Lee's L for Airbnb listings' density - residential rents (left) and Airbnb listings' nightly prices - residential rents (right), Athens.



Map 2. Lee's L for Airbnb listings' density - residential rents (left) and Airbnb listings' nightly prices - residential rents (right), Thessaloniki.



Related to the newsletter above, our project had also conducted a hybrid workshop entitled “*Labour and housing precarity in the context of touristification: Potential pathways and the role of labour agency*” a workshop that brought together researchers and union representatives to address the challenges of tourism-driven housing and labour precarity in Greece. You can watch the full workshop by clicking [here](#).

Also, feel free to discover more about the **Inclusive Urban Societies** project by visiting its [official website](#), and dive into the insights of labour and housing markets through the project’s “[Labour and Housing Observatory](#)”.

Follow up and keep in touch with us through our social media platforms on [Facebook](#), [X \(ex-Twitter\)](#) and [LinkedIn](#), or contact us by phone +30 2251036443 or at our e-mail address urbaninclusion@aegean.gr

Ενημερωτικό Δελτίο

Ο αντίκτυπος των αγορών βραχυχρόνιας μίσθωσης στις γειτονιές της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης



Inclusive Urban Societies

Από την ερευνητική ομάδα του έργου [Inclusive Urban Societies](#)
του [Εργαστηρίου για τη Γεωγραφία της Εργασίας](#)

Προς κοινωνίες χωρίς αποκλεισμούς: Αντιμετώπιση της εργασιακής και στεγαστικής επισφάλειας μέσω προηγμένης γνώσης γεωγραφικών συστημάτων πληροφοριών

Επιμέλεια: Άννα Σαρούκου & Κωστής Γουρζής

Ο τουρισμός έχει αναχθεί σε έναν από τους σημαντικότερους κλάδους για τις οικονομίες της ΕΕ, ιδίως σε οικονομίες με διαχρονικά αδύναμες βιομηχανικές δομές ή που παρουσίασαν αποδυνάμωση κατά τις τελευταίες δεκαετίες. Συγκεκριμένα, ο τουρισμός επέτρεψε την αξιοποίηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, προσελκύοντας επισκέπτες και δημιουργώντας μια σημαντική πηγή εσόδων. Την ίδια ώρα, συνέβαλλε και στην αναζωογόνηση πολλών αστικών γειτονιών σε επίπεδο οικονομικής δραστηριότητας. Παρόλα αυτά, η ραγδαία ανάπτυξη του τουρισμού συνδέεται και με πολλές σοβαρές αρνητικές συνέπειες. Συγκεκριμένα, οι ιδιοκτήτες ακινήτων απέκτησαν τη δυνατότητα να μετατρέψουν τις κατοικίες τους σε καταλύματα τουριστικής εκμετάλλευσης, με αποτέλεσμα οι διαδικτυακές πλατφόρμες τύπου Airbnb ή Booking να «κατηγορούνται» για αύξηση στις τιμές των ενοικίων και κατ' επέκταση το εκτοπισμό ενός μέρους των ντόπιων πληθυσμών. Στο παρόν δελτίο, εξετάζεται το παραπάνω φαινόμενο στις πόλεις της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, μέσα από μια σειρά μεθόδων χωρικής και στατιστικής ανάλυσης. Συγκεκριμένα, και σε πρώτο επίπεδο εντοπίζονται τρεις μεταβλητές:

- Οι συγκεντρώσεις παρόμοιων τιμών ενοικίων,
- Η πυκνότητα, και
- Οι τιμές ανά διανυκτέρευση στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης

ενώ στη συνέχεια εξετάζεται η χωρική αλληλεπίδραση των τριών αυτών μεταβλητών. Παράλληλα αποτυπώνεται η σχέση μεταξύ βραχυχρόνιων ενοικιάσεων και τιμών ενοικίων μέσω μεθόδων στατιστικής παλινδρόμησης. Για την ανάλυση χρησιμοποιήθηκαν δεδομένα από τους ιστοτόπους Airbnb.com και Booking.com (τα οποία συλλέχθηκαν στις αρχές του 2025), καθώς και Spitogatos.gr (τα οποία αφορούν την περίοδο από τον Ιούλιο 2023 έως τον Ιούλιο 2024).

Στον Χάρτη 1 ο οποίος απεικονίζει την Αθήνα, οι υψηλότερες τιμές ενοικίων εντοπίζονται στο ιστορικό κέντρο και στα εύπορα βόρεια και νότια προάστια, συμπεριλαμβανομένης και της

«Αθηναϊκής Ριβιέρας» (η οποία όμως δεν αποτυπώνεται στον χάρτη λόγω της περιορισμένης χωρικής εξάπλωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη γύρω περιοχή). Την ίδια ώρα και παρότι η αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων συγκεντρώνεται κυρίως στις τουριστικές γειτονίες γύρω από τον λόφο της Ακρόπολης (π.χ. Κουκάκι, Θησείο), η εξάπλωσή της αρχίζει να επεκτείνεται και σε υποβαθμισμένες γειτονίες του κέντρου όπως τα Πατησιά και η Κυψέλη. Εξετάζοντάς τα παραπάνω δεδομένα, διαπιστώνεται ότι το κέντρο της Αθήνας βρίθεται βραχυχρόνιων μισθώσεων, ενώ οι γειτονίες με χαμηλά ενοίκια είναι σχεδόν ανύπαρκτες. Επιπλέον ο άμεσος αντίκτυπος των βραχυχρόνιων μισθώσεων στα ενοίκια εκείνων των περιοχών επιβεβαιώνεται και στατιστικά, καθώς κάθε 100 νέες καταχωρήσεις Airbnb σε μια γειτονιά, ισοδυναμούν με αύξηση της τάξεως του 2% στις τιμές των ενοικίων. Επίσης παρατηρείται σύνδεση μεταξύ των τιμών των ενοικίων και της μέσης τιμής διανυκτέρευσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όχι μόνο στο ιστορικό κέντρο αλλά και στα βόρεια και νότια προάστια. Συγκεκριμένα στα προάστια αυτά, η αγορά βραχυχρόνιων ενοικιάσεων εξυπηρετεί κατά κόρον εναλλακτικές μορφές διεθνούς κινητικότητας όπως ο ιατρικός τουρισμός και οι ψηφιακοί νομάδες. Μάλιστα, αυτές οι μορφές κινητικότητας αφορούν υψηλότερες εισοδηματικές τάξεις, σε σύγκριση με τις κεντρικές γειτονίες μαζικού αστικού τουρισμού ή με αυτές όπου απαντώνται και ψηφιακοί νομάδες «χαμηλότερου στάτους».

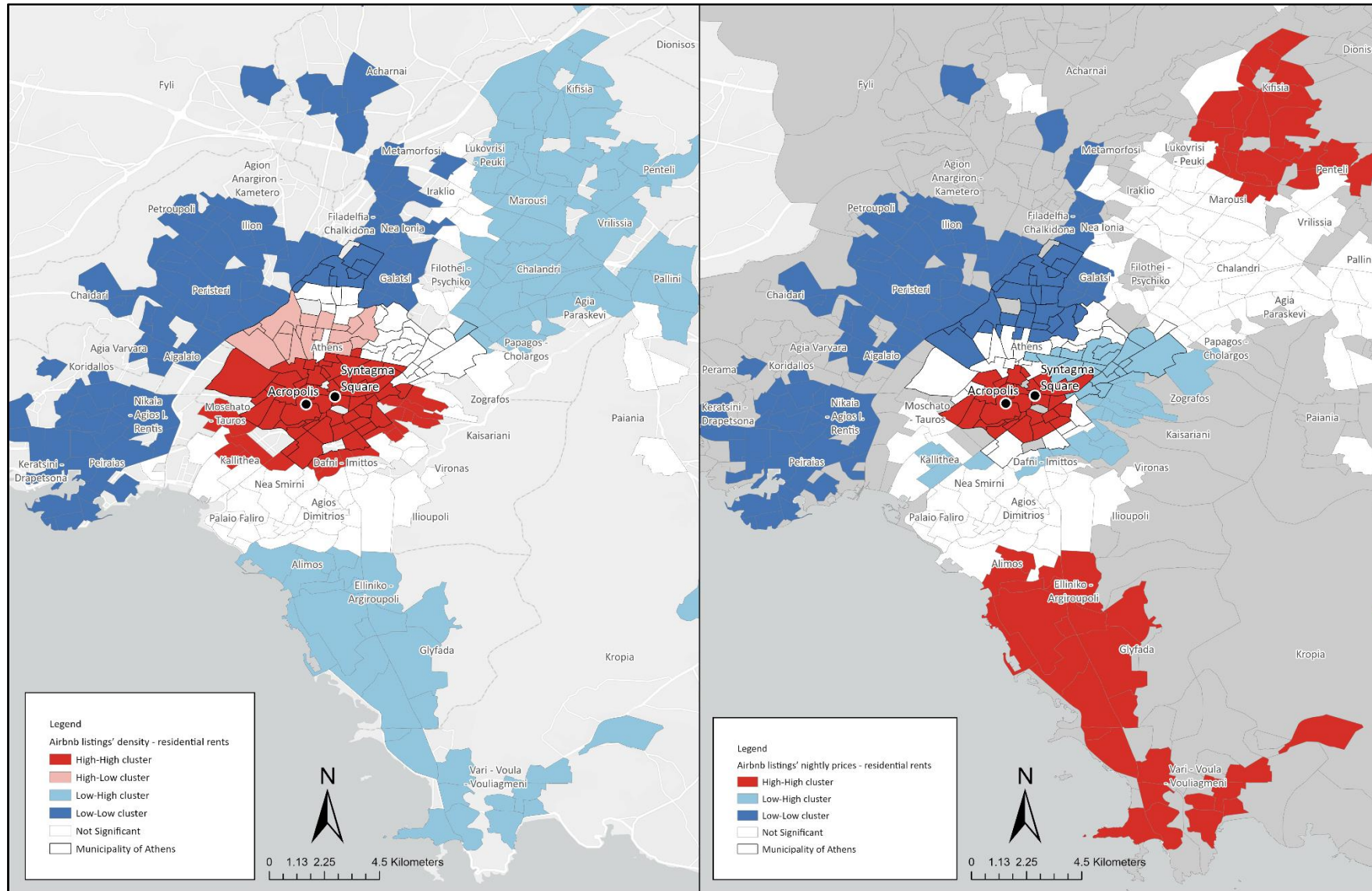
Στον χάρτη 2 ο οποίος απεικονίζει την Θεσσαλονίκη, τα υψηλά ενοίκια και η αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι χωρικά πολύ πιο συγκεντρωμένα, σε σχέση με την Αθήνα. Συγκεκριμένα, υψηλά ενοίκια εντοπίζονται κυρίως σε κεντρικές συνοικίες μεταξύ της Πλατείας Αριστοτέλους και του Λευκού Πύργου, αλλά και ελαφρώς προς τα ανατολικά (π.χ. Καλαμαριά) ενώ αντίθετα, τα προάστια παρουσιάζουν χαμηλότερα ενοίκια. Ακόμη πιο έντονη είναι η συγκέντρωση της αγοράς βραχυχρόνιων ενοικιάσεων, με τις καταχωρήσεις να περιορίζονται κυρίως στο ιστορικό κέντρο. Σε περιφερειακές περιοχές (π.χ. Πυλαία), τα ενοίκια κατοικιών και οι βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν φαίνεται να είχαν αυξηθεί σημαντικά, παρά μόνο πρόσφατα. Ως εκ τούτου, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στη Θεσσαλονίκη αφορούν κυρίως περιοχές με υψηλότερα ενοίκια. Σε μητροπολιτική κλίμακα, ισχύει το ίδιο, με τη βασική διαφορά να αποτελεί ότι σε σχέση με την Αθήνα, στη Θεσσαλονίκη η τιμή των καταλυμάτων δεν φαίνεται να επηρεάζει τις τιμές των ενοικίων.

Από τα παραπάνω φαίνεται ότι η Αθήνα έχει πιο ανεπτυγμένη αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων συγκριτικά με τη Θεσσαλονίκη, καθώς κατά την τελευταία δεκαετία επωφελήθηκε από την αναβίωση του τουρισμού στη χώρα και την προσέλκυση εντονότερου ενδιαφέροντος από ξένους επενδυτές. Ενδεικτικά, μεταξύ 2013 και 2023, περίπου 6.000 αιτήσεις για Χρυσή Βίζα αφορούσαν την Αττική, ενώ τη Μακεδονία και Θράκη μόλις 1.200. Συνεπώς, εν μέσω μιας ευρύτερης στεγαστικής κρίσης, η Αθήνα αντιμετωπίζει ισχυρότερες πιέσεις από τον εξευγενισμό και την τουριστικοποίηση. Ωστόσο, η αγορά κατοικιών της Θεσσαλονίκης, λόγω της γεωγραφικά έντονης συγκέντρωσής της, συνδέεται στατιστικά στενότερα με την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων.

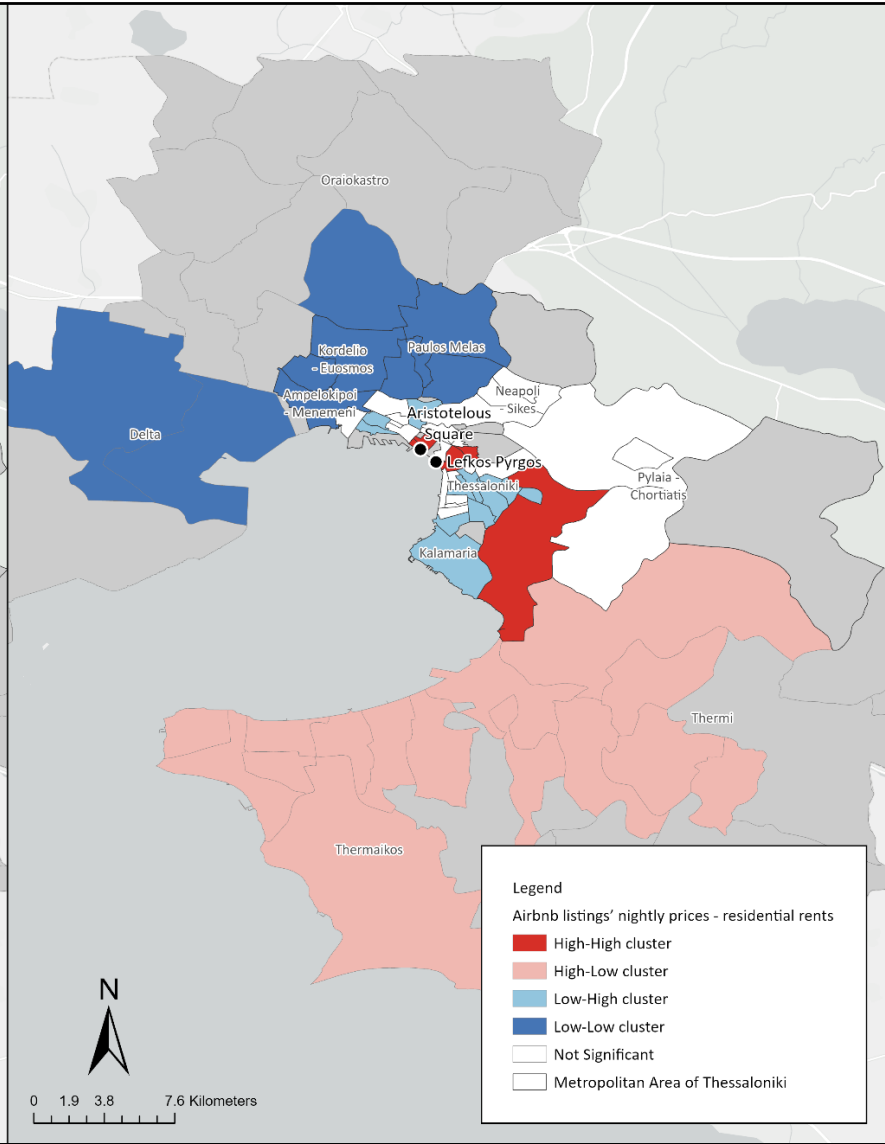
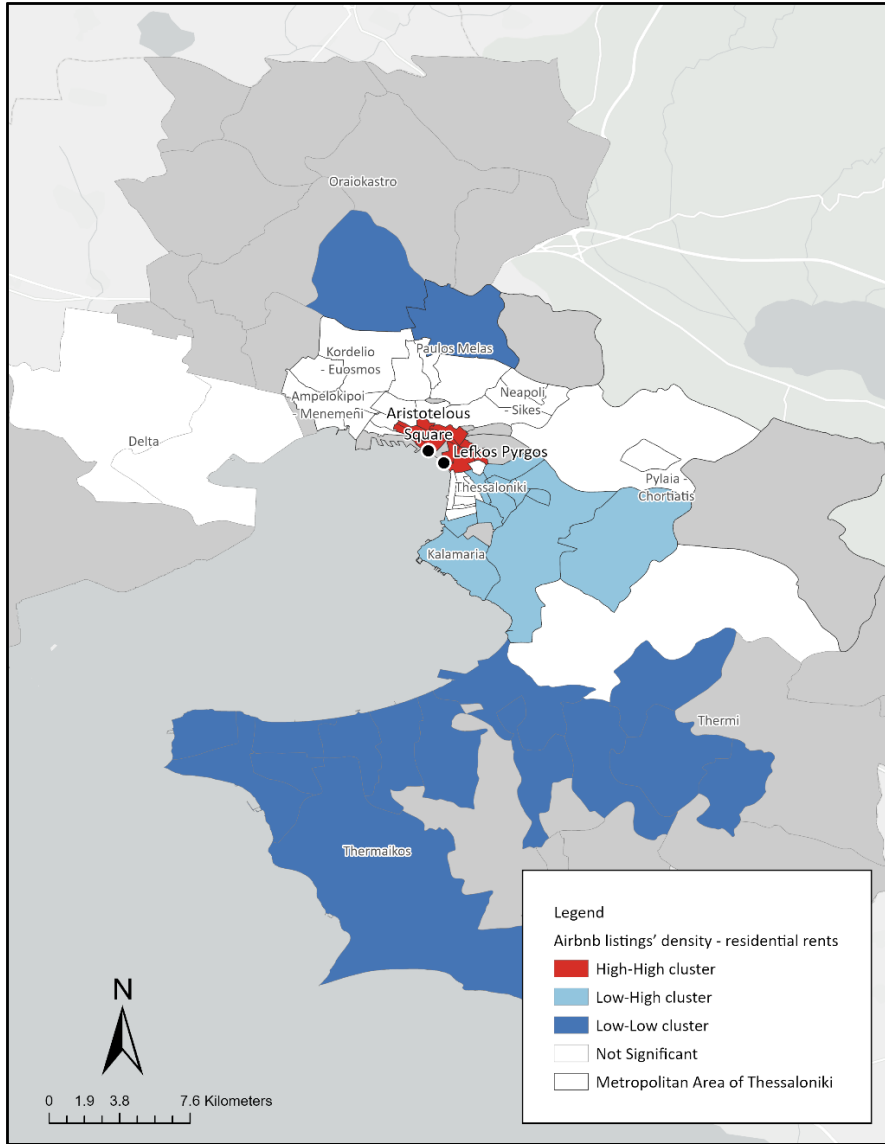
Τα ευρήματα και στις δύο περιπτώσεις υπογραμμίζουν την αναγκαιότητα εφαρμογής αποφασιστικών πολιτικών, ώστε να μετριαστούν οι αρνητικές επιπτώσεις χωρίς να χαθούν τα οικονομικά οφέλη αυτής της τουριστικοποίησης. Πρώτον, θα πρέπει να θεσπιστούν πρόσθετα όρια στην πυκνότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, πέραν εκείνων που ήδη ισχύουν σε κάποιες κεντρικές περιοχές της Αθήνας. Δεύτερον, θα πρέπει να υπάρξουν αντίστοιχα όρια και στις τιμές των καταλυμάτων, τα οποία να αντιστοιχούν τόσο στην πυκνότητά της σχετικής δραστηριότητας όσο και στη μέση τιμή των ενοικίων. Τρίτον, ο κανονισμός λειτουργίας ξενοδοχείων θα πρέπει να επικαιροποιηθεί και να ευθυγραμμιστεί με ένα - πληρέστερο από

το ισχύον - ρυθμιστικό πλαίσιο για την αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων. Τέτοιες μεταρρυθμίσεις πρέπει μάλιστα να συνοδεύονται από την ίδρυση Οργανισμών Ανάπτυξης και Διαχείρισης Προορισμών. Τέταρτον, οι κανονισμοί των πολυκατοικιών θα πρέπει να επανενεργοποιηθούν για την επίλυση των όποιων αντιδικιών προκύπτουν. Τέλος, πρέπει να δοθεί βάρος στη σωστή δήλωση και τη διασφάλιση της ποιότητας της εργασίας όσων απασχολούνται στα σχετικά καταλύματα (π.χ., στη διαχείριση, τον καθαρισμό, την μεταφορά των επισκεπτών, κ.α.).

Χάρτης 1. Δείκτης *Lee's L* συν-συγκεντρώσεων καταχωρίσεων Airbnb - ενοικίων κατοικιών (αριστερά) και τιμών διανυκτέρευσης Airbnb - ενοικίων κατοικιών (δεξιά), Αθήνα.



Χάρτης 2. Δείκτης *Lee's L* συν-συγκεντρώσεων καταχωρίσεων *Airbnb* - ενοικίων κατοικιών (αριστερά) και τιμών διανυκτέρευσης *Airbnb* - ενοικίων κατοικιών (δεξιά), Θεσσαλονίκη.



Στα πλαίσια του παραπάνω δελτίου, το έργο **Inclusive Urban Societies** πραγματοποίησε ένα υβριδικό εργαστήριο με τίτλο «*Εργασιακή και στεγαστική επισφάλεια εν μέσω τουριστικοποίησης: Πιθανές διέξοδοι και ο ρόλος της εργατικής δράσης*», ένα εργαστήριο όπου συμμετείχαν ερευνητές και εκπρόσωποι συνδικαλιστικών οργανώσεων, προκειμένου να εξετάσουν τις προκλήσεις της επισφάλειας στη στέγαση και την εργασία, ως αποτέλεσμα της αυξανόμενης τουριστικής εξάρτησης της Ελλάδας από τον τουρισμό. Μπορείτε να παρακολουθήσετε ολόκληρο το εργαστήριο κάνοντας κλικ [εδώ](#).

Επίσης, μπορείτε να ανακαλύψετε περισσότερα για το έργο **Inclusive Urban Societies** μέσα από την [επίσημη ιστοσελίδα](#) του και να εξερευνήσετε περισσότερα για τις αγορές εργασίας και στέγασης μέσω του παρατηρητηρίου του έργου με τίτλο [Labour and Housing Observatory](#).

Μπορείτε να επικοινωνήσετε μαζί μας μέσω των κοινωνικών δικτύων του έργου σε [Facebook](#), [X \(πρώην Twitter\)](#) και [LinkedIn](#), τηλεφωνώντας στο +30 2251036443 ή στέλνοντας μήνυμα στο urbaninclusion@aegean.gr