

Εξάπλωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και μεταβολές αξιών γης: Το παράδειγμα της Θεσσαλονίκης

Παπαδημητρίου Μαρία, Γουρζής Κώστας, Ψαρολόγος Δημήτρης
και Γκιάλης Στέλιος

*Εργαστήριο για τη Γεωγραφία της Εργασίας
Τμήμα Γεωγραφίας Πανεπιστημίου Αιγαίου*



7ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

25-28/09/2025

Στόχος και ερευνητικά ερωτήματα

Στόχος

- Κατανόηση της αλληλεπίδρασης μεταξύ βραχυχρόνιων μισθώσεων (BM) και αξιών γης
- Ανάπτυξη μιας μεθοδολογίας κατάλληλης για χωρικό σχεδιασμό και λήψη αποφάσεων πολιτικής

Ερευνητικά ερωτήματα

- Ποια είναι η γεωγραφία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Θεσσαλονίκης (ΠΣΘ), και πώς αυτή έχει μεταβληθεί διαχρονικά?
- Πώς σχετίζεται αυτή η γεωγραφία με αυτή των ενοικίων και των Ξενοδοχειακών κλινών?

Δομή παρουσίασης

01

Σύντομη
βιβλιογραφική
επισκόπηση

02

Δεδομένα και
μεθοδολογία

03

Ανάλυση
αποτελεσμάτων

04

Συζήτηση
συμπερασμάτων

Σύντομη βιβλιογραφική επισκόπηση

Ορισμός και απαρχές αστικού εξευγενισμού

Είσοδος εύπορων κατοίκων και επιχειρήσεων σε υποβαθμισμένες περιοχές, οδηγεί σε αναβάθμιση υποδομών και αύξηση εμπορικής δραστηριότητας αλλά και μεταβάλλει την κοινωνική σύνθεση των γειτονιών.
Παρατηρείται σε διάφορες γειτονιές του Λονδίνου κατά τη δεκαετία του 1960 (*Glass, 1964*)

Διαχρονική εξέλιξη φαινομένου

Ο εξευγενισμός αλλάζει και επηρεάζεται από τις εκάστοτε οικονομικές και πολιτικές αναδιαρθρώσεις
Κοινό στοιχείο: **κρατική παρέμβαση** & παρουσία των ακινήτων ως **ευκαιρία επένδυσης** και **μαζικών αγορών** εταιρειών

Σχέση με τουριστικοποίηση

Επέκταση του εξευγενισμού μέσω της **εξάπλωσης τουριστικών δραστηριοτήτων**
→ «**μεταμόρφωση**» γειτονιών μεσαίας τάξης σε εύπορες γειτονιές
→ **πολλαπλασιασμός ψυχαγωγικών και τουριστικών χώρων** (*Gotham, 2005*)
Οι τιμές ακινήτων αυξάνονται λόγω της μετατροπής της αξίας χρήσης τους σε ανταλλακτική αξία και η **κατοικία εμπορευματοποιείται** (*Αθανασίου et al., 2015*)

Σύντομη βιβλιογραφική επισκόπηση

**Ρόλος αγοράς
βραχυχρόνιων
μισθώσεων**

Ενεργός ο ρόλος αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων & τουρισμού, δρουν ως μηχανισμοί εξευγενισμού
Ακίνητα ως **πεδία** χρηματιστηριακών **επενδύσεων** (Aalbers, 2019)
Η τουριστικοποίηση τροφοδοτεί και ανατροφοδοτείται από τάσεις εξευγενισμού και η μεγάλη άνοδος ΒΜ με μεγάλη άνοδο του real estate δημιουργεί πιέσεις (Gourzis et al., 2022)

**Επιπτώσεις ΒΜ σε
ευρωπαϊκές πόλεις**

Βαρκελώνη & Δουβλίνο: χαρακτηριστικά **παραδείγματα** όπου η έντονη παρουσία των ΒΜ έχει οδηγήσει σε **μετατροπή παραδοσιακών γειτονιών σε τουριστικά κέντρα**. (Curto et al, 2021, Rabiei-Dastjerdi et al, 2022)

Λονδίνο: γειτονιές με μεγαλύτερο πλήθος καταχωρήσεων ΒΜ με **καλύτερες κοινωνικοοικονομικές συνθήκες** και φτωχότερες επωφελούνται λιγότερο (Quattrone et al., 2016)

ΒΜ στη Θεσσαλονίκη

Θεσσαλονίκη: παράδειγμα πως η οικονομική κρίση και η μεταγενέστερη ανάκαμψη μπορούν να επαναπροσδιορίσουν τις αστικές περιοχές μέσω της τουριστικοποίησης (Katsinas, 2021)

Μεθοδολογία

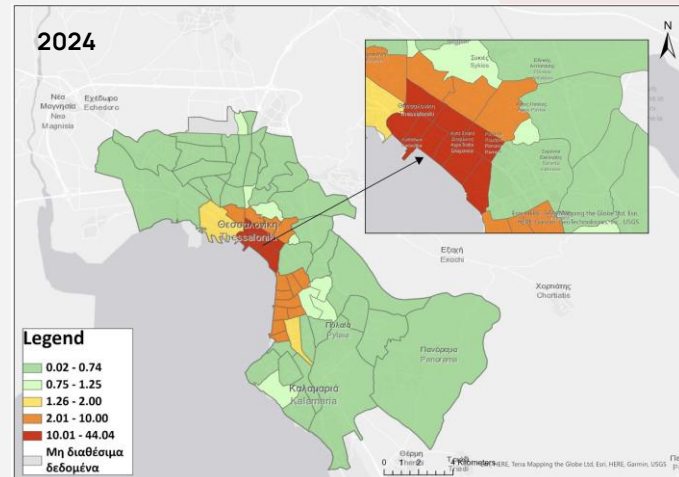
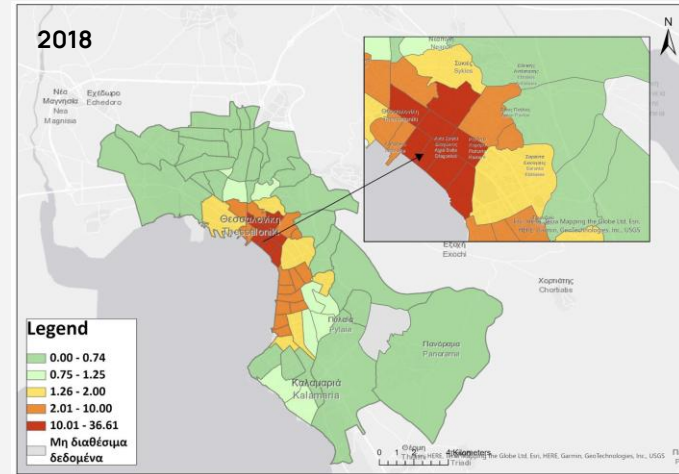
Δεδομένα	Μεθοδολογίες
<ul style="list-style-type: none">• Θέση και τύπος καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2018 - 2024 (πηγή: <i>Inside Airbnb</i>)	Θεωρητικά τεκμηριωμένη εμπειρική έρευνα με μικτές μεθόδους
<ul style="list-style-type: none">• Τιμή ενοικίου ανά τ.μ. ανά περιοχή του ΠΣΘ 2018-2024 (πηγή: <i>Remax Ελλάς</i>)	Δείκτης LQ (<i>Location Quotient</i>) <ul style="list-style-type: none">• Εντοπισμός σχετικής συγκέντρωσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά περιοχή ως προς το ΠΣΘ• Εφαρμογή τύπου $LQ = Density / Area_km2$
<ul style="list-style-type: none">• Θέση ξενοδοχειακών κλινών (πηγή: <i>Booking</i>)	Δείκτης KDE (<i>Kernel Density Estimation</i>) <ul style="list-style-type: none">• Κατανομή ΒΜ με χρήση βάρους της τιμή ανά διανυκτέρευση και θέσης ξενοδοχείων
Ημι-δομημένη συνέντευξη με εκπρόσωπο σωματείου ενοικιαστών Θεσσαλονίκης	Δείκτης Moran's I (<i>Anselin Moran's I</i>) <ul style="list-style-type: none">• Εντοπισμός clusters χωρικής (αυτο)συσχέτισης ΒΜ, τιμών ενοικίου και ξενοδοχειακών κλινών

Ανάλυση- LQ- BM

- Σταθερή αύξηση BM με επίκεντρο το ιστορικό κέντρο
- Οι τιμές του δείκτη LQ είναι πολύ υψηλές σε αυτήν την περιοχή και η εφαρμογή του αποκαλύπτει **ακραία υπερσυγκέντρωση**
- Περιοχές ακραίας υπερσυγκέντρωσης

Αγία Σοφία & Λαδάδικα: βασικά ιστορικά και τουριστικά κέντρα & συγκεντρώσεις βασικών λειτουργιών, αναψυχής, εμπορίου και παροχής υπηρεσιών

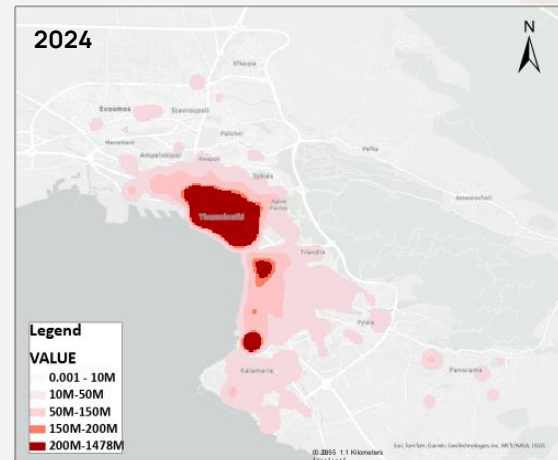
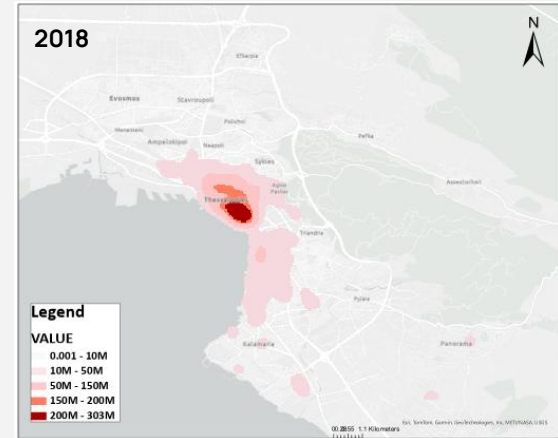
Βαρδάρης: ιστορικό κέντρο εργατικών και προσφυγικών κοινοτήτων με χαμηλές τιμές ενοικίων μετατροπή σε **πόλο έλξης επενδύσεων** και μαζικών εξαγορών ολόκληρων κτιρίων για BM



Ανάλυση- ΚΔΕ- ΒΜ

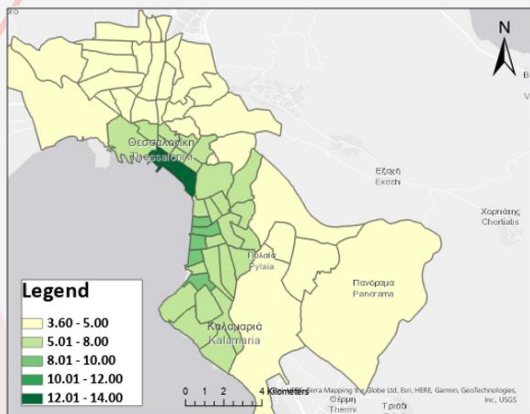
ΚΔΕ με βάρος στην τιμή των καταλυμάτων ανά διανυκτέρευση

- 2018 → υψηλότερες τιμές και μεγαλύτερες συγκεντρώσεις Αγία Σοφία έως Λευκό Πύργο
- 2024 → πλήρης επέκταση στο κέντρο και μεγάλες συγκεντρώσεις προς το ανατολικό τμήμα (Φάληρο, Μέγαρο)
- Διαχρονικά αυξημένη ποσότητα **στις κεντρικές και ανατολικές περιοχές**- δημιουργία νέων πυρήνων στα ανατολικά



Ανάλυση- Ενοίκια

2018



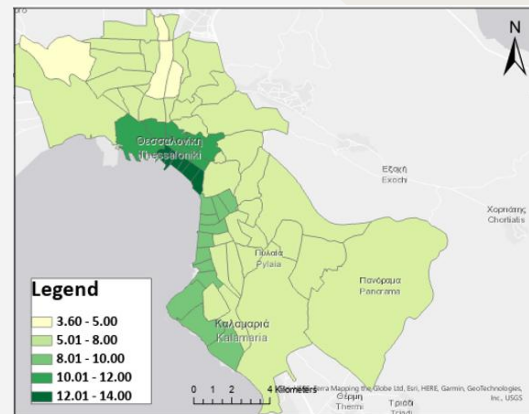
2018

- Πολύ υψηλές τιμές στο ιστορικό κέντρο (12-14 ευρώ ανά τ.κ.),
- υψηλές στο κεντρικό και ανατολικό τμήμα του ΠΣΘ (5-10 ευρώ ανά τ.κ.),
- χαμηλές στα δυτικά και τα όρια του ΠΣΘ (3.6- 5 ευρώ ανά τ.μ.)

- **Αύξηση** της τιμής των ενοικίων **σε όλες σχεδόν τις περιοχές του ΠΣΘ**
- Στις ακριβότερες κλάσεις πλέον (10-14 ευρώ ανά τ.μ.) όλο το κεντρικό τμήμα του Δήμου Θεσσαλονίκης και αμέσως μετά το ανατολικό και η Καλαμαριά
- Άνοδος τιμής στο ανατολικό και δυτικό τμήμα του ΠΣΘ με εξαίρεση το κορδελιό και τρεις τ.κ. του δήμου Παύλου Μελά

2024

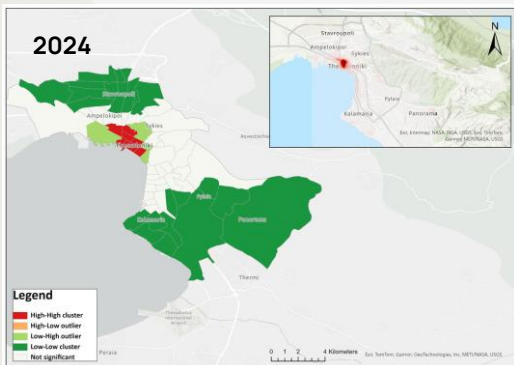
2024



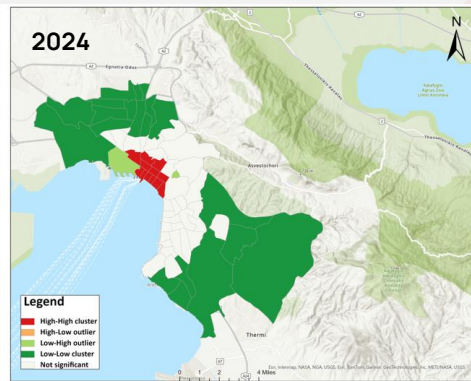
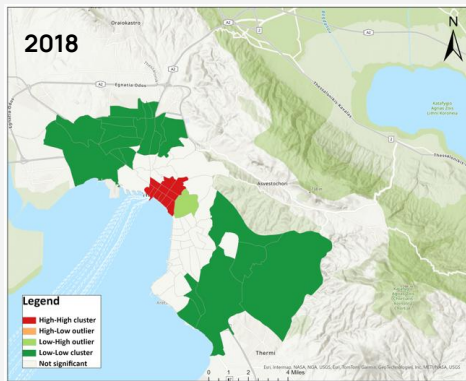
Ανάλυση- Moran's I

- Αλληλεπικάλυψη συγκεντρώσεων της πυκνότητας των ΒΜ, των υψηλών ενοικίων και θέσης ξενοδοχείων
- Κυριαρχία HH cluster στο ιστορικό κέντρο για όλες τις μεταβλητές και LL προς όρια ΠΣΘ, με εξαίρεση την τιμή ενοικίου που είναι υψηλές οι τιμές και στο ανατολικό τμήμα

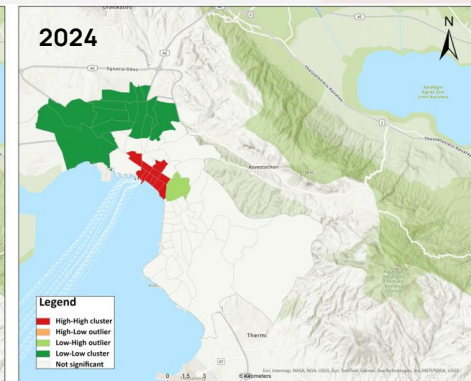
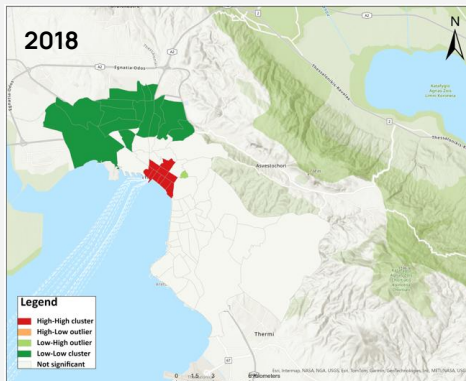
Θέση ξενοδοχειακών κλινών



Πυκνότητα καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης



Τιμές ενοικίων



Συζήτηση Ευρημάτων

Στόχευση πόλης και τάσεις αγοράς ακινήτων

- Στόχευση της πόλης οι διεθνείς επενδύσεις, η ενίσχυση υποδομών και η ανάδειξη πόλης ως αστικό προορισμό (μεγάλη συγκέντρωση ΒΜ και ξενοδοχειακών κτιρίων στο ιστορικό κέντρο)
- Αναπλάσεις και ανακαινίσεις κτιρίων στο ιστορικό κέντρο, προσπάθεια ανάδειξης στοιχείων πολιτισμού
- Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις διευκολύνουν τη επανεπένδυση στη στέγαση λόγω πρόσφατης ύφεσης
- Άνισος ανταγωνισμός ενοικιαστών- τουριστών/ κατοίκων ανώτερων οικονομικών στρωμάτων και διεθνών επενδυτών (π.χ. golden visa)

Επιπτώσεις στο ελληνικό αναπτυξιακό μοντέλο

- Κίνδυνος ανισορροπίας μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και διαθεσιμότητας κατοικιών για ΠΣΘ
- Ήδη αυξημένες τιμές ενοικίων και παρουσία καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στα κέντρα όλων των δήμων και ακραία υπερσυγκέντρωση στο Δήμο Θεσσαλονίκης
- Αρνητικές επιπτώσεις ήδη στους ενοικιαστές και δυνητικά αυξανόμενος κοινωνικός εκτοπισμός

Ευχαριστούμε πολύ για τη προσοχή σας!

Το Ερευνητικό Έργο **Skillsapes** υλοποιείται στο πλαίσιο του έργου με τίτλο «SUB1.1. Συμπράξεις Ερευνητικής Αριστείας - ΣΕΑ» με κωδικό ΟΠΣ ΤΑ 5180519, το οποίο περιλαμβάνεται στο Υποέργο 1 της Δράσης «Πρώθηση της ποιότητας, της καινοτομίας και της εξωστρέφειας στα πανεπιστήμια» (Strategy for Excellence in Universities & Innovation) (ID 16289) του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης – NextGenerationEU.



Το Ερευνητικό Έργο **Towards inclusive urban societies** υλοποιείται στο πλαίσιο του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», με τη χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης – NextGenerationEU (Φορέας Υλοποίησης: ΕΛ.ΙΔ.Ε.Κ.).

