

# Χάρσι

ΚΕΙΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ, ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Ειδικό Τεύχος – Αφιέρωμα

Νέοι Επιστήμονες

*Επιμέλεια*

Γεωργία Γεμενετζή- Σπύρος Νιαβής- Αναστασία Τασοπούλου

ΤΕΥΧΟΣ 40 ΕΤΟΣ 2024  
ISSUE YEAR



ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944-9847



Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής  
Ανάπτυξης

Ειδικό Τεύχος-Αφιέρωμα

Νέοι Επιστήμονες

---

*Επιμέλεια*

Γεωργία Γεμενετζή- Σπύρος Νιαβής- Αναστασία Τασσπούλου

Επιστημονικό Περιοδικό

---

Επιστημονικό Περιοδικό  
Ειδικό Τεύχος  
Αφιέρωμα  
Νέοι Επιστήμονες

# ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

---

Διεύθυνση:

Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

Περιοδικό ΑΕΙΧΩΡΟΣ

Πεδίον Άρεως, 383 34 ΒΟΛΟΣ

<http://www.aeihoros.gr>

e-mail: [aeihoros@uth.gr](mailto:aeihoros@uth.gr)

---

Επιμέλεια έκδοσης: Νεκταρία Σαρρή

Σχεδιασμός εξωφύλλου: Γιώργος Παρασκευάς-Παναγιώτης Μανέτος



<b>Γεμεντζή Γεωργία, Νιαβής Σπύρος, Τασοπούλου Αναστασία</b>	<b>6</b>
Εισαγωγή	
<b>Κουβαρά Ευαγγελία-Μαρία, Σαμαρά Αικατερίνη</b>	<b>9</b>
Γειτονιά & Airbnb: αναβάθμιση ή αλλοίωση; Η περίπτωση της περιοχής της Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη	
<b>Μπέλτσιου Βασιλική</b>	<b>30</b>
Υπολογισμός δείκτη περπατησιμότητας για το κέντρο της Λάρισας και ανάδραση προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό	
<b>Αποστόλου Γεωργία-Άννα</b>	<b>61</b>
Αστική ταυτότητα και δομημένο περιβάλλον: αναζητώντας τη συμβολή του πολεοδομικού σχεδιασμού	
<b>Αλεξανδρίδης Θεόδωρος, Λαζαρίδης Βασίλειος</b>	<b>85</b>
Αξιολόγηση της Τρωτότητας και Ενίσχυση της Ανθεκτικότητας του Αστικού Ιστού μέσω Μπλε και Πράσινων Υποδομών: Η Περίπτωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης	
<b>Κυριακίδης Χαράλαμπος</b>	<b>110</b>
Συγκριτική μελέτη για τη λειτουργία των υπαίθριων δημόσιων αστικών χώρων στις αθηναϊκές γειτονιές	

## Γειτονιά & Airbnb: αναβάθμιση ή αλλοίωση;

### Η περίπτωση της περιοχής της Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη.

#### **Κουβαρά Ευαγγελία- Μαρία**

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΑΠΘ

#### **Σαμαρά Αικατερίνη**

Αρχιτέκτων Μηχανικός ΑΠΘ

#### **Περίληψη**

Σκοπός της εργασίας αυτής είναι να αναδείξει και να ερμηνεύσει την διαλεκτική σχέση ανάμεσα στην έννοια της γειτονιάς και του φαινομένου του Airbnb, αλλά και τον τρόπο, με τον οποίο η γειτονιά μεταβάλλεται μέσα στη σύγχρονη πραγματικότητα. Αρχικά, βασική είναι η μελέτη της ίδια της έννοιας της γειτονιάς, αλλά και η εκ νέου ερμηνεία της, έχοντας ως εργαλεία τις πολυάριθμες αναλύσεις για την κατανόησή της. Στη συνέχεια, μελετάται ο αστικός τουρισμός (urban tourism), έννοια η οποία ασχολείται με ζητήματα αυθεντικότητας και εμπειρίας, στην προσπάθεια προσφοράς βιώματος στους επισκέπτες. Συγκεκριμένα, η έρευνα εστιάζει στην εμπειρική διερεύνηση του φαινομένου του Airbnb, δηλαδή της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων. Μέσα από την αναλυτική μελέτη των παραπάνω εννοιών, οδηγούμαστε στην ανάδειξη της σχέσης Airbnb – γειτονιάς και στις αλλαγές που επιφέρει μια δραστηριότητα, όπως το Airbnb στις γειτονιές μιας πόλης. Οι αλλαγές αυτές αφορούν κυρίως τους μόνιμους κατοίκους, οι οποίοι βρίσκονται αντιμέτωποι με αυξήσεις ενοικίων και μικρή διαθεσιμότητα κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση οδηγούμενοι σε εκτοπισμό, ενώ σε άλλες περιπτώσεις βλέπουν την καθημερινότητά τους να αλλάζει, λόγω της αλλαγής του ίδιου του τοπίου της γειτονιάς τους. Οι επισκέπτες αναζητώντας την εμπειρία της τοπικής κοινωνίας και της εντοπιότητας «εισβάλλουν» στις γειτονιές, χωρίς να υπάρχει κάποιος περιορισμός. Έτσι, η γειτονιά χάνει τα ουσιαστικά συστατικά της, όπως οι κάτοικοί της, και πλέον δημιουργείται η γειτονιά-αξιοθέατο. Καθώς η συνθήκη αυτή εμφανίζεται με διαφορετικά χαρακτηριστικά από πόλη σε πόλη και από γειτονιά σε γειτονιά, η παρούσα εργασία μελετά μια ειδική περίπτωση στην Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή της Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη. Έχοντας ως εργαλεία τις θεωρίες που μελετήθηκαν και την πρωτογενή έρευνα πεδίου στην περιοχή της Ανάληψης, αναλύεται ο τρόπος με τον οποίο, το Airbnb επιδρά στην ταυτότητα μιας γειτονιάς της Θεσσαλονίκης, αναδεικνύοντας πτυχές της γειτονιάς-αξιοθέατο.

#### **Λέξεις κλειδιά**

Γειτονιά, Airbnb, Θεσσαλονίκη, Γειτονιά-αξιοθέατο, Εκτοπισμός, Gentrification.

## Neighborhood & Airbnb: upgrade or alteration?

### The case of Analipsi in Thessaloniki.

#### **Abstract**

*The purpose of this study is to highlight and define the dialectical relationship between the idea of neighborhood and the phenomenon of Airbnb. It discusses the way that neighborhood changes in modern reality via Airbnb. Initially, essential is the study of the idea of neighborhood, but also its re-interpretation, using the numerous analyzes for its understanding. Next, the study focus on "urban tourism", a concept that deals with issues of authenticity and experience, providing an experience to visitors. Specifically, concerning the empirical research focuses on Airbnb phenoneon, that is the short-term accommodation. So, through the analytical study of the above concepts and theories, it is highlighted the Airbnb-neighborhood relationship and changes brought by the activity of Airbnb in the neighborhoods. These changes mainly concern permanent residents, who face rent increases and low availability of housing for long-term leases leading to displacement, while in other cases they see their daily life change. Visitors looking for the experience of local society and locality, "invade" neighborhoods, without any restriction. Thus, the neighborhood loses its essential components, such as its inhabitants, and the neighborhood-attraction is created. As this condition appears with different characteristics from city to city and from neighborhood to neighborhood, this paper studies a special case in Greece and more specifically in the area of Analipsi in Thessaloniki. Using the studied theories and primary field research in the Analipsi area as tools, an analysis is made of how Airbnb influence a neighborhood in Thessaloniki, highlighting aspects of the neighborhood-attraction.*

#### **Keywords**

Neighborhood, Airbnb, Thessaloniki, Neighborhood-attraction, Displacement, Gentrification.

## 1.Εισαγωγή

Αφιερώματα για την παρούσα μελέτη αποτέλεσε ο προβληματισμός γύρω από την έννοια της γειτονιάς και ο τρόπος με τον οποίο αυτή μεταβάλλεται σήμερα. Στην προσπάθεια καταγραφής φαινομένων και καταστάσεων που την επηρεάζουν, συμπεραίνεται πως ένα φαινόμενο με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, είναι το φαινόμενο της Airbnb. Έτσι, σκοπός είναι η μελέτη του τρόπου με τον οποίο η σύγχρονη αστική γειτονιά μετασχηματίζεται μέσω του φαινομένου της Airbnb.

Η γειτονιά, στο σύγχρονο αστικό τοπίο, εμφανίζεται ως αποτέλεσμα πολυάριθμων μελετών και θεωριών στην επιστήμη της πολεοδομίας, μέσα από μια περισσότερο ανθρωποκεντρική προσέγγιση. Ακριβώς λόγω της κοινωνικοχωρικής χροιάς της μελετώμενης έννοιας, κάθε αλλαγή ή μεταβολή στην κοινωνία και την πόλη, αποτυπώνεται άρρηκτα σε αυτή. Στο πλαίσιο αυτό, η γειτονιά αποτέλεσε πεδίο επιρροής, της όλο και περισσότερο αναδυόμενης εταιρίας βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων «Airbnb», φτάνοντας σε πολλές περιπτώσεις, στην ολοκληρωτική κατάρρευση της γνωστής έως σήμερα, έννοια της γειτονιάς.

Ο τουρισμός, μελετώμενος ως βασικός παράγοντας μεταβολής της πόλης, κατά την τελευταία δεκαετία παίρνει μια νέα μορφή και κατακτά έναν πιο δυναμικό ρόλο στην παγκόσμια οικονομία. Αρχίζει να απομακρύνεται από τα παραδοσιακά μοντέλα του και με σύγχρονες ειδικές μορφές τουρισμού, όπως ο αστικός τουρισμός (urban tourism) (Bellini και Pasquinelli, 2017) που αναβαθμίζεται δυναμικά, προσπαθώντας να καλύψει τις νέες ανάγκες των σύγχρονων ανθρώπων. Αυτό συμβαίνει καθώς μπορεί να ικανοποιήσει διαφορετικών μορφών τουρίστες/επισκέπτες και ως αποτέλεσμα αυτού δημιουργεί διαφορετικά μοντέλα εξυπηρέτησης. Παράλληλα, ο νέος τρόπος ζωής των ανθρώπων μέσα στο καπιταλιστικό σύστημα, με την πολυάσχολη καθημερινότητά τους, την εντατικοποιημένη εργασία τους, τη δυσμενή οικονομική τους κατάσταση, οδηγεί σε διακοπές με τη μορφή μιας σύντομης εκδρομής. Εφόσον, οι διακοπές θα είναι σύντομες, οι προτιμήσεις συνήθως στρέφονται σε μία πόλη, που θα μπορεί να ικανοποιήσει και τις ανάγκες τους. Βασικά συστατικά, των «city breaks» (Bellini και Pasquinelli, 2017), όρος με τον οποίο κωδικοποιούνται οι παραπάνω εκδρομές, είναι η αυθεντικότητα και η εμπειρία, καθώς οι επισκέπτες θέλουν να βιώσουν την πόλη, όπως την βιώνει και ένα ντόπιος. Και αυτή ακριβώς είναι και μια από τις ανάγκες που η Airbnb προσπαθεί να καλύψει.

Η Airbnb αποτελεί μια από τις πιο πετυχημένες εταιρίες βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων, με καταχωρημένα πάνω από 4εκ. καταλύματα. Δημιουργήθηκε το 2008, στο Σαν Φρανσίσκο, από τον Brian Chesky και τον Joe Gebbia και λειτουργεί με βάση την οικονομία του διαμοιρασμού και την οικονομία της πλατφόρμας. Αυτό σημαίνει, πως η Airbnb, στην ουσία δίνει τον «τόπο», δηλαδή την ηλεκτρονική πλατφόρμα μέσω του διαδικτύου, στον οποίο οι ταξιδιώτες και οι οικοδεσπότες έρχονται σε επικοινωνία, διασφαλίζοντας την επιτυχή συναλλαγή μεταξύ τους. Η αυθεντικότητα, δηλαδή το να ζεις σαν ντόπιος αποτελεί μία από τις βασικές αρχές της, την οποία η ίδια η εταιρία προωθεί πολύ έντονα, αναπτύσσοντας ακόμη και μια ξεχωριστή ενότητα στην πλατφόρμα, σε σχέση με την «ενοικίαση» μιας ολόκληρης εμπειρίας ή την αναζήτηση καταλύματος βάση συγκεκριμένου ενδιαφέροντος.

Η επιτυχία της Airbnb οφείλεται αρχικά στο γεγονός ότι αποτελεί ένα διαφορετικό μοντέλο τουρισμού που απαντά στην καπιταλιστική κρίση, καθώς προσφέρει διαμονή σε χαμηλότερες τιμές και δεύτερον, οφείλεται στο γεγονός πως προωθεί εναλλακτικές μορφές τουρισμού, συνυφασμένες με την αναζήτηση ενός διαφορετικού τρόπου ζωής και των αυθεντικών εμπειριών. Η Airbnb έχει καταφέρει να εναρμονιστεί πλήρως με τις νέες τάσεις περί αυθεντικού και τρόπου ζωής, οι οποίες στην πραγματικότητα αφορούν στην ίδια την οικονομία και τον τουρισμό.

Η Airbnb, ως φαινόμενο φαίνεται να συνεισφέρει σε κάποιο βαθμό, στην τοπική οικονομία των αστικών περιοχών, κυρίως μέσω των διάφορων δραστηριοτήτων που ενισχύει, όπως είναι οι ανακαινίσεις διαμερισμάτων, η διεύρυνση των χώρων αναψυχής ή οι υπηρεσίες καθαρισμού (Balampranidis *et al.*, 2021).



Η όλο και εντονότερη ύπαρξη της Airbnb δημιουργεί μια ιδιαίτερη συνθήκη στην πόλη, η οποία επιδιώκεται να αναλυθεί στην παρούσα εισήγηση. Χαρακτηριστικός είναι ο όρος «airbnbisation» (Richards, 2014) ή «airbnbification» (Peters, 2016), οι οποίοι προσπαθούν να περιγράψουν την επιρροή της Airbnb, στον αστικό χώρο (Rozena και Lees, 2023). Όπως αναφέρεται, σε πολλές περιπτώσεις η πόλη αποκτά σημεία, τα οποία μεταμορφώνονται σε «*κουλ περιοχές, με χαμηλότερες τιμές και ευελιξία, όπου οι τουρίστες και οι ντόπιοι, μπορούν να έρθουν σε επαφή*» (Richards, 2014). Συνήθως, οι περιοχές αυτές αποτελούν «εξευγενισμένες» περιοχές, προς επίσκεψη λόγω της πολιτιστικής κληρονομιάς της πόλης ή άλλων σημείων πολιτιστικού ενδιαφέροντος (Freytag και Bauder, 2018: 443).

Με τον τρόπο αυτό, γίνεται κατανοητή η σημασία που αποκτούν οι συνέπειες της συνεχούς προσπάθειας «αναζωογόνησης» των διάφορων περιοχών, ώστε να μπορέσουν να δεχθούν τους επισκέπτες/τουρίστες και να ικανοποιήσουν τις ανάγκες τους. Η συνθήκη αυτή περιγράφεται μέσα από τις θεωρίες του φαινομένου του <sup>1</sup> *gentrification*, η οποία εκ φύσεως απαντά σε ποικίλες μορφές. Στην παρούσα εισήγηση, αναλύεται το «commercial gentrification», δηλαδή η εμπορική μορφή του *gentrification*, το οποίο αφορά διαδικασίες «αναζωογόνησης» μιας περιοχής, όχι από τη νέα μεσαία τάξη, αλλά με σκοπό να προσελκύσει αυτή τη νέα μεσαία τάξη (Cocola-Gant, 2015). Στο φαινόμενο του *gentrification* και πιο συγκεκριμένα του commercial *gentrification* υπεισέρχεται και ο τομέας του τουρισμού, αναπτύσσοντας μεταξύ τους, μια αμφίδρομη σχέση επιρροής, με τις «gentrified» περιοχές να αποτελούν ένα πιο εύφορο έδαφος για την προσέλευση τουριστών και τον τουρισμό να αποτελεί μια διαδικασία, που ενθαρρύνει το *gentrification*. Εδώ, εντάσσεται και ο όρος «tourism gentrification» (Gotham, 2005), ο οποίος περιγράφει μια διαδικασία κοινωνικοχωρικής αλλαγής, στην οποία οι γειτονιές μεταλλάσσονται με βάση τις ανάγκες τόσο των εύπορων καταναλωτών όσο και των επισκεπτών (Cocola-Gant, 2015).

## 2. Ορίζοντας την γειτονιά

### 2.1 Ο ορισμός

Η γειτονιά αποτελεί μια ασαφώς οριοθετημένη περιοχή στον πολεοδομικό χάρτη. Κάθε κάτοικός της, την αντιλαμβάνεται με διαφορετικό τρόπο, βάσει των δικών του υποκειμενικών κριτηρίων, τα οποία καθορίζονται από το φύλο, την ηλικία, την φυλή, την κοινωνική τάξη, την αντίληψη του αστικού ιστού κλπ. Σύμφωνα με τα παραπάνω, οι κάτοικοι σχηματίζουν μεταξύ τους κοινωνικά δίκτυα, δηλαδή διαμορφώνουν κοινωνικές σχέσεις, σχέσεις αλληλοβοήθειας, αλληλεγγύης, συμβίωσης, σύγκρουσης-σχέσεις καθημερινής ζωής. Έτσι, η καθημερινότητα συναντά το χώρο της πόλης, δημιουργώντας τον τόπο, δημιουργώντας τη γειτονιά.

---

<sup>1</sup> Ο αγγλοσαξονικός όρος «gentrification» προέρχεται από την λέξη «gentry», ο οποίος δηλώνει τους ευγενείς της αγγλικής υπαίθρου, δηλαδή την μεσαία κοινωνική τάξη (Ταταράκη, 2014). Στην ελληνική βιβλιογραφία, ο όρος μεταφράζεται ως «εξευγενισμός». Σύμφωνα με την Αλεξανδρή, η λέξη «εξευγενισμός» δεν αποδίδει εύστοχα την διαδικασία του *gentrification*, καθώς αποτελείται από τα εξής τρία συνθετικά «εξ+ ευγενής+ κατάληξη», με το δεύτερο συνθετικό να μπορεί να παρανοηθεί (ευγενικός) και να οδηγήσει σε λάθος συμπεράσματα. «Στη διαδικασία του *gentrification*, τίποτα δεν μπορεί να θεωρηθεί ως ευγενικό, ούτε ο ήχος της λέξης μπορεί να παραπέμπει στο 'ευγενικός', εκτός αν χρησιμοποιείται με ειρωνικό τόνο. Το *gentrification* αποτελεί βίαιη διαδικασία χωρικής αλλαγής και κοινωνικής αναδιάρθρωσης διεκδικούμενων περιοχών και στη βάση του ενυπάρχει ο κοινωνικός έλεγχος, η οικολογία του φόβου, η χωρική και η κοινωνική αδικία.» (Αλεξανδρή, 2013) Για αυτούς τους λόγους, στην παρούσα εργασία, θα χρησιμοποιούμε αποκλειστικά τον όρο «gentrification».

## 2.2 Η έννοια του χώρου ως κοινωνικό- φυσική διαδικασία: ο δημόσιος χώρος

Βασική έννοια για τη μελέτη της γειτονιάς είναι αυτή του δημοσίου χώρου και γενικότερα του χώρου της πόλης. Ο Lefebvre ορίζει πως η πόλη είναι η προβολή της κοινωνίας πάνω στο έδαφος (Lefebvre, 2007), ενώ ο Harvey θεωρεί ότι ο χώρος, όπου ζουν οι άνθρωποι και άρα ο χώρος πάνω στον οποίο δομείται η ίδια η κοινωνία, δεν μπορεί και δεν πρέπει να αντιμετωπίζεται ξεχωριστά από την οικονομία, την πολιτική, ή τον τόπο (Harvey, 2012).

*«Οι αστικοί χώροι δημιουργούνται από ανθρώπους και αντλούν το χαρακτήρα τους από τους ανθρώπους, οι οποίοι τους κατοικούν, καθώς οι άνθρωποι επιβάλλονται στον χώρο σύμφωνα με τις ανάγκες τους, αλλά και προσαρμόζονται σε αυτόν. Η δημιουργία του χώρου είναι, λοιπόν, σε μια αμφίδρομη διαδικασία, μια 'κοινωνικοχωρική διαλεκτική' (sociospatial dialectic) (Soja, 1980), στο πλαίσιο της οποίας οι άνθρωποι δημιουργούν και τροποποιούν τους αστικούς χώρους ενώ, την ίδια στιγμή, επηρεάζονται με διάφορους τρόπους από τους χώρους στους οποίους ζουν και εργάζονται. [...] Συνεπώς, ο χώρος δεν μπορεί να εκλαμβάνεται απλώς ως ένα ουδέτερο περιέχον όπου εκφράζονται κοινωνικές, οικονομικές και πολιτικές διαδικασίες» (Knox & Pinch, 2009 : 38).*

Η γειτονιά είναι άμεσα συνδεδεμένη με το χώρο της πόλης και πιο συγκεκριμένα με το δημόσιο χώρο. Πού λαμβάνει χώρα το γειτνιάζει; Η πιο συχνή απάντηση είναι στο δημόσιο χώρο: στο δρόμο, στην εκκλησία, το σχολείο, το πάρκο, την πλατεία (Keller, 1968). Η γειτνίαση εμφανίζεται με ένα μοναδικό τρόπο στους χώρους της πόλης-τους δημόσιους δηλαδή χώρους, όπου όλες και όλοι έχουν τη δυνατότητα να παίξουν, να γελάσουν, να συζητήσουν, να προβληματιστούν, να διαμαρτυρηθούν, να κάνουν τον περίπατο τους, να μοιραστούν, να χορέψουν, να εκφράσουν κάθε ανησυχία τους. Όλα τα προηγούμενα, σίγουρα δε μπορούν να «ανθίσουν» με τον ίδιο τρόπο σε ημιδημόσιους και κυρίως ιδιωτικούς χώρους, καθώς συνήθως οι «κανόνες συμπεριφοράς» είναι περισσότερο αυστηροί, με τα υποκείμενα που υπάρχουν σε αυτούς, να μην είναι εκείνα που στην πραγματικότητα τους ορίζουν. Το γεγονός αυτό, αναδεικνύει το πόσο σημαντική είναι η «συνδημιουργία» του χώρου από όλους τους χρήστες του, που εν τέλει καταφέρνει να μετατρέψει το χώρο σε τόπο. Αυτό, βέβαια δεν σημαίνει πως οι γειτονικές - κοινωνικές σχέσεις δεν αναπτύσσονται και σε ημιδημόσιους-ιδιωτικούς χώρους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα, είναι τα τοπικά καταστήματα της γειτονιάς (το καφενείο στη «γωνία», το μανάβικο, ο φούρνος της γειτονιάς,) ή ακόμη και τα εσωτερικά των οικοδομικών τετραγώνων (ακάλυπτοι), χώροι στους οποίους παρά τους «συγκεκριμένους κανόνες συμπεριφοράς» (εφόσον τους ορίζει ο ιδιοκτήτης τους), οι κοινωνικές σχέσεις αναπτύσσονται συνήθως λόγω των ισχυρών δεσμών που έχουν δημιουργήσει οι κάτοικοι μεταξύ τους.

Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί, πως ο δημόσιος χώρος, δεν αποτελεί μόνο ένα χώρο όπου οι κάτοικοι αναπτύσσουν κοινωνικές σχέσεις, αλλά και ένα χώρο, ο οποίος μπορεί πολλές φορές να δημιουργήσει αισθήματα ανασφάλειας, φόβου, ρατσισμού και ακόμη και κοινωνικού αποκλεισμού. Τέτοια φαινόμενα είναι πολλαπλά και συνήθως δημιουργούνται από την αμφίδρομη σχέση της υποβάθμισης του χώρου και της υποβάθμισης της ζωής των κατοίκων ή της τεχνητής υποβάθμισης της ζωής των ίδιων των κατοίκων. Σημαντικό στοιχείο σε αυτή την οπτική του δημοσίου χώρου, είναι πως η γειτονικότητα φαίνεται να εκλείπει με τους κατοίκους συνήθως να περιορίζονται στους χαλαρούς ή και καθόλου κοινωνικούς δεσμούς με όλο το αίσθημα της ανασφάλειας που αισθάνονται στον δημόσιο χώρο να μεταφέρεται στην έννοια της γειτονιάς.

## 2.3 Η γειτονιά

Η «γειτονιά» αποτελεί έναν όρο, που κατ' εξοχήν δομείται πάνω στις ρευστές κοινωνικοοικονομικές και πολιτικές συνθήκες της πόλης, και γι' αυτό το λόγο αναγνωρίζεται ήδη από την αρχή, η μεταβλητότητα και η ρευστότητα, σαν βασικά χαρακτηριστικά του όρου αυτού. Έτσι, η «γειτονιά» θα αναφέρεται ως μια «έννοια», καθώς θεωρείται πως δεν υπάρχει κάποιος καλύτερος προσδιορισμός,

εφόσον η «γειτονιά» αποτελεί κατά κάποιον τρόπο μια «αφηρημένη ιδέα», αλλά και μια περιοχή χωρίς συγκεκριμένα όρια.

Οι θεωρίες που χρησιμοποιήθηκαν ανά τα χρόνια για την έννοια της γειτονιάς και τα χαρακτηριστικά της δομής του χώρου που την συνιστούν, είναι πολυάριθμες, ενώ αποτέλεσαν αντικείμενο έρευνας σε διάφορα επιστημονικά πεδία, πέραν της πολεοδομίας, δίνοντας νέους ορισμούς για την γειτονιά.

Οι πρώτες αναφορές, πάνω στην έννοια αυτή εμφανίζονται με δυναμισμό, ήδη από εκπροσώπους της «Σχολής του Σικάγο», όπως ο R. McKenzie, ο R. Park και ο E. Burgess. Κατά την εποχή του μεσοπολέμου αυτοί μελετούν τα ζητήματα των πόλεων από αστική κοινωνιολογική σκοπιά, στις μεγαλουπόλεις της Αμερικής, η οποία εκείνη την εποχή μαστίζεται από την έντονη βία, την ανεργία, τη φτώχεια, την εξαθλίωση και από τις έντονες φυλετικές διαφοροποιήσεις. Η Σχολή του Σικάγο» αυτή έγινε γνωστή και αποδεκτή, μέσα από τις αναζητήσεις της για την κοινωνική δομή και τον τρόπο, με τον οποίο αυτή εκφράζεται στον χώρο. Διατύπωσε ευρέως τη θεωρία της συγκρότησης της πόλης σε ομόκεντρες ζώνες και μελέτησε την έννοια της «γειτονιάς» και της «μονάδας γειτονιάς» (Καρύδης, 2006).

Στο πλαίσιο αυτό, εδραιώνεται ο σχεδιασμός των πόλεων και έρχεται στο προσκήνιο το μοντέλο των κηπουπόλεων, – το οποίο αντιμετωπίζει την πόλη, ως ένα αυτόνομο και «αυτάρκες» χωριό, με κύριο εκφραστή του, τον Howard (Καυκούλα, 1985). Ο όρος «γειτονιά» εμφανίζεται συστηματικά τη δεκαετία του 1920, μέσα από τις μελέτες του McKenzie (1921) και του Clarence Perry (1926).

Το έτος 1928 αποτέλεσε τομή για τα ζητήματα της γειτονιάς. Τότε σχεδιάστηκαν οι πόλεις «Radburn», από τους αρχιτέκτονες Cl. Stein και H. Wright, στο New Jersey (Καυκούλα, 1985). Το «Radburn» αποτέλεσε μία νέα πόλη σχεδιασμένη με τρόπο, ώστε να μπορούν να στεγαστούν 25.000 κάτοικοι, ενώ κύριες επιδιώξεις των σχεδιαστών της, ήταν να υπάρχει σαφής διαχωρισμός ανάμεσα στις κινήσεις αυτοκινήτων και πεζών και να είναι δομημένη με τέτοιο τρόπο, ώστε η χρήση αυτοκινήτων να μην είναι υποχρεωτική ([www.radburn.org](http://www.radburn.org)).

Από τα παραπάνω, γίνεται αντιληπτό ότι η γειτονιά τη δεκαετία του '20 ήταν ένα σχολαστικά μελετημένο πρότυπο πολεοδομικής οργάνωσης, το οποίο διέθετε καθορισμένα όρια, μέγεθος συσχετισμένο με τις εγκαταστάσεις που υπήρχαν, ιεραρχημένο δίκτυο οδικών αξόνων και συγκεκριμένο χώρο για τις εμπορικές χρήσεις. Από την άλλη, ήδη από τις πρώτες αναφορές στη «γειτονιά» ως κομμάτι της πόλης, η έννοια αυτή κατάφερε να ξεπεράσει τα «τεχνικά» στοιχεία και να πάρει μία πιο «ρομαντική» διάσταση, αναβιώνοντας ξεχασμένες αρετές των κατοίκων της πόλης όπως η αλληλεγγύη, ο σεβασμός η ανθρωπιά κ.ά..

Μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η γειτονιά, τόσο ως έννοια, όσο και ως εργαλείο σχεδιασμού διαδραμάτιζε σημαντικό ρόλο στον σχεδιασμό των πόλεων. Το «κίνημα» των New Urbanists, (ή αλλιώς των Νέων Πολεοδόμων), ξεκίνησε το 1993, από μία ομάδα Πολεοδόμων των ΗΠΑ, με κύριους εκπροσώπους τους Peter Calthorpe, Elizabeth Plater-Zyberk και Andres Duany. Άμεσα επηρεασμένοι από την αντίληψη της «γειτονιάς», όπως την είχε διαμορφώσει ο Perry, υποστήριζαν πως κυρίαρχος στόχος ήταν η αποκατάσταση των υφιστάμενων αστικών κέντρων και πόλεων με την αναδιάταξη των προαστίων σε κοινότητες ποικίλων και ανάμικτων χαρακτηριστικών, τη διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και της κτισμένης αστικής κληρονομιάς. Ουσιαστικά, ήταν ένα κίνημα το οποίο αντιτέθηκε στο μοντέλο ανάπτυξης των πόλεων, που ήθελε την αέναη ανάπτυξη των προαστίων, χωρίς οργάνωση σε γειτονίες καθώς και στον ατομικισμό των προαστίων, την έλλειψη της κοινότητας και της ταυτότητας (Calthorpe, 1993).

Η παρούσα μελέτη βασίζεται στη θεωρία της Suzanne Keller και στο βιβλίο της «The Urban Neighborhood: A sociological perspective». Σύμφωνα με την Keller (1968), γειτονίες θεωρούνται οι τοπικές περιοχές που έχουν φυσικά όρια, κοινωνικά δίκτυα, συγκεντρωμένη χρήση εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης, και μια ειδική, συγκινησιακή και συμβολική σημασία για τους κατοίκους της, χωρίς να είναι αναγκαίο αυτά τα τέσσερα στοιχεία να συνυπάρχουν, για να αναφερθούμε στην «γειτονιά».

Περιγράφει πως τα συστατικά τα οποία συνδυαστικά παράγουν τη γειτονιά, είναι τόσο φυσικά όσο και κοινωνικά (Keller, 1968 : 88). Ξεκινώντας λοιπόν, από τα «φυσικά συστατικά» της Keller, στη μελέτη αυτή μετονομάζονται σε χωρικά συστατικά, καθώς ο χώρος στον αστικό ιστό, ο οποίος μελετάται, είναι ανθρώπινο δημιούργημα και όχι φυσικό. Τα χωρικά συστατικά είναι εκείνα, στα οποία αποτυπώνεται η έννοια της γειτονιάς στο χώρο και τα οποία, ενισχύουν την έννοια της γειτονιάς μέσα από μια αμφίδρομη σχέση. Τέτοια στοιχεία, αποτελούν η κατοικία, οι χώροι εργασίας, το σχολείο, τα κτίρια υποδομών, οι δρόμοι, η πυροσβεστική, η εκκλησία και τα τοπία. Σε κάθε ένα τέτοιο στοιχείο, παρατηρείται η ανάπτυξη διάφορων κοινωνικών σχέσεων και δικτύων, τα λεγόμενα «κοινωνικά συστατικά». Η Keller (1968) θεωρεί πως «κοινωνικά συστατικά» είναι οι κοινές εμπειρίες, η πίστη, οι αξίες, οι δραστηριότητες και κάθε τι άλλο το οποίο συμβαίνει στο πλαίσιο της γειτονιάς και έχει δημιουργηθεί για αυτή (Keller, 1968).

Είναι σημαντικό σε αυτό το σημείο να τονιστεί, η αμφίδρομη σχέση μεταξύ των δύο βασικών αυτών συστατικών, καθώς οι κοινωνικές σχέσεις δεν θα αναπτυσσότουσαν με τον ίδιο τρόπο χωρίς τα χωρικά στοιχεία και ο χώρος δεν θα ήταν σε καμία περίπτωση ίδιος, χωρίς την ανάπτυξη των κοινωνικών σχέσεων. Έτσι, *«στον όρο «γειτονιά» συνδέονται, και συχνά συγχέονται, από τη μια μεριά, πλευρές που έχουν να κάνουν με τον υλικό χώρο και από την άλλη διαδικασίες που αναφέρονται στις κοινωνικές σχέσεις γειτονιάς, παραπέμποντας σε επεξεργασίες, που ταύτιζαν μια συγκεκριμένη κοινωνική ομάδα («κοινότητα») με έναν σαφώς οριοθετημένο τόπο.»* (Βαΐου, 2013 : 173). Οι παραπάνω αναλύσεις εμπεριέχουν κάθε διάσταση της γειτονιάς, δημιουργώντας έτσι μια ισορροπημένη σχέση, που αποτυπώνεται στον χώρο και αντίστροφα.

Χαρακτηριστική είναι η έννοια, που έχει δοθεί σήμερα, στους όρους γειτονιά-γειτονικότητα-κοινότητα, στο πλαίσιο ανάπτυξης στρατηγικών και προγραμμάτων, τα οποία έχουν ως στόχο την ενίσχυση των παραπάνω εννοιών στην πόλη. Άλλωστε, τέτοιες έννοιες είναι πλέον στενά συνδεδεμένες με την αστική ανθεκτικότητα των πόλεων και άλλες νεότερες προσεγγίσεις ανάπτυξης των πόλεων.

Παράλληλα, υποστηρίζεται πως η γειτονιά μέσα στο χώρο -πόσο μάλλον μέσα στο δημόσιο χώρο- εκφράζεται με διαφορετικό τρόπο από περιοχή σε περιοχή (Keller, 1968). Σε αυτό, συνήθως συμβάλλουν και άλλοι παράγοντες όπως είναι οι κοινωνικές τάξεις (με ό,τι αυτό συνεπάγεται), το φύλο, η πυκνότητα του αστικού ιστού, η ηλικία, η φυλή και άλλα. Παρατηρείται λοιπόν, πως η κάθε γειτονιά, έχει τη δυνατότητα να παρουσιάσει μια διαφορετική δομή, σύμφωνα με το από ποιον απαρτίζεται, που και γιατί. Αυτή η «διαφορετικότητα» αποδίδει διαφορετικές ποιότητες του χώρου μέσα από διαφορετικής ποιότητας κοινωνικές σχέσεις και το αντίστροφο, ενώ σίγουρα δημιουργεί ένα ευρύ φάσμα μελέτης. Γι' αυτό το λόγο, δεν ορίζονται συγκεκριμένοι «κανόνες» και θεωρίες που ισχύουν για όλες τις γειτονίες ανεξαιρέτως, παρά μόνο θέτονται κάποιες βασικές αρχές, που θα μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη μελέτη κάθε γειτονιάς ξεχωριστά. Έτσι, η γειτονιά δεν αποτελείται από την απλή παράθεση των συστατικών που αναφέραμε παραπάνω, αλλά από την αμφίδρομη διαλεκτική σχέση τους. Τελικά, η διαδικασία της γειτονιάς («neighboring») αποτελεί την καταλληλότερη ερμηνεία του όρου γειτονιά. Η λέξη «διαδικασία» επιλέγεται, ώστε να αναδείξει ακριβώς τη δυναμική χροιά του όρου.

### 3. Το φαινόμενο Airbnb και η επιρροή του στη γειτονιά: η γειτονιά – αξιοθέατο

Πώς όμως οι παραπάνω μελετώμενοι όροι, Airbnb και γειτονιά, αλληλοδιαπλέκονται και μέσα από ποια συνθήκη συνυπάρχουν; Βασικά εργαλεία για αυτή τη βαθύτερη κατανόηση της σχέσης αυτής, αποτελούν οι θεωρίες μελέτης του αστικού χώρου στο πλαίσιο του μετασχηματισμού του χώρου της γειτονιάς από την Airbnb. Συγκεκριμένα, μελετώνται οι θεωρίες κατανόησης του φαινομένου του *gentrification*. Ο όρος *gentrification* αναφέρεται για πρώτη φορά από την Ruth Glass (1964), στο πλαίσιο μελέτης της αγοράς ακινήτων στο Λονδίνο. Με τον όρο *gentrification*, περιγράφεται η διαδικασία μετατροπής μιας γειτονιάς, η οποία κατοικείται κυρίως από χαμηλότερα οικονομικά

στρώματα σε μια «λευκή» κατοικημένη περιοχή της μεσαίας τάξης. Οι δύο πιο βασικές σχολές/θεωρίες, που αναπτύχθηκαν για την ανάλυση του *gentrification* και που αναπτύσσουν αντικρουόμενες μεταξύ τους απόψεις είναι η θεωρία της παραγωγής/προσφοράς (Smith, 2002) και η θεωρία της κατανάλωσης/ζήτησης.

Η παρούσα μελέτη ασχολείται με την θεωρία παραγωγής/ προσφοράς, η οποία έχει ως βασικό εκφραστή της, τον Neil Smith (2002). Ο Smith ήταν από τους πρώτους θεωρητικούς, ο οποίος προσπάθησε να εξηγήσει το φαινόμενο του *gentrification*, αντιτιθέμενος στη νεοκλασική θεωρητική λογική που ήθελε τους κατοίκους των πόλεων να εγκαθίστανται σε μία γειτονιά, βάση της δικής τους επιλογής και αρέσκειας. Στην περίπτωση του Smith, το *gentrification* ερμηνεύεται ως έκφραση των ευρύτερων κοινωνικών, οικονομικών και πολιτικών σχέσεων (Smith, 2002). Η προσπάθειά του αυτή, να καταγράψει τα αίτια του φαινομένου είναι γνωστή και ως «θεωρία του κενού γαιοπροσόδου ή χάσματος ενοικίου» (*rent gap theory*). Η κινητήριος δύναμη πίσω από το *gentrification*, σύμφωνα με τον Smith, είναι η αυξανόμενη διαφορά μεταξύ της εν δυνάμει γαιοπροσόδου (*potential ground rent*) των ακινήτων εντός του αστικού ιστού και της αρχικής/πραγματικής τους γαιοπροσόδου (*actual capitalised land rent*). Η διαφορά, δηλαδή μεταξύ της αξίας μίας ιδιοκτησίας σήμερα και της αξίας που η ιδιοκτησία αυτή θα έχει εάν χρησιμοποιηθεί με το βέλτιστο τρόπο. Η διαφορά αυτή προσδιορίζει ουσιαστικά την ύπαρξη ή τη δυνατότητα ύπαρξης μεγάλης κερδοφορίας επί της γης ή των χρήσεων και των κτιρίων που βρίσκονται σε αυτή. Αυτή η αναλυτική σκέψη, περιγράφει σε μεγάλο βαθμό τη λειτουργία της Airbnb, και για το λόγο αυτό επιλέγεται η θεωρία παραγωγής/προσφοράς, ως θεωρία ανάλυσης, έναντι της θεωρίας κατανάλωσης/ζήτησης, η οποία ερμηνεύει το φαινόμενο του «*gentrification*», έχοντας ως κύριο αίτιο εμφάνισής του, την κίνηση των υποκειμένων.

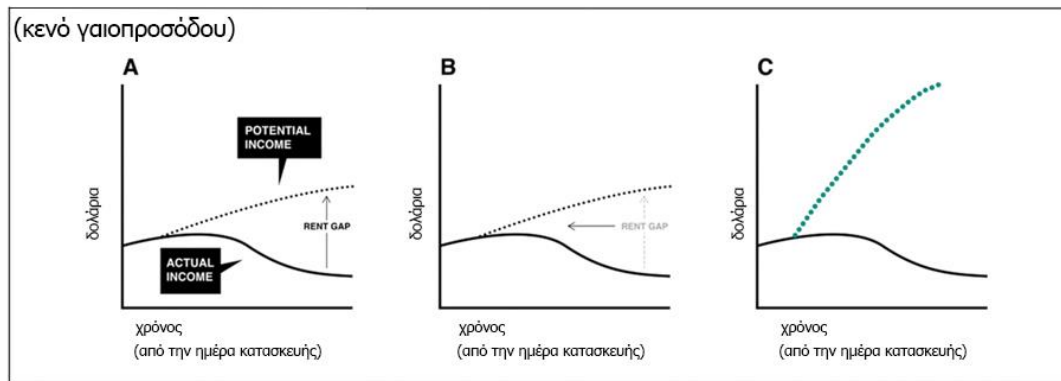
Σύμφωνα με τον Smith, η ύπαρξη του κενού γαιοπροσόδου είναι η απαραίτητη προϋπόθεση για την «επιστροφή στην πόλη» και άρα το «*gentrification*». Όσο μεγαλύτερο είναι το «*rent gap*», τόσο μεγαλύτερο είναι και το πιθανό κέρδος από την εκμετάλλευση μίας ιδιοκτησίας. Η προσέγγιση αυτή επικεντρώνεται, επομένως στο πώς η χωρική κινητικότητα του κεφαλαίου επηρεάζει την παραγωγή του αστικού χώρου (Πρέπη, 2016), ερμηνεύοντας το φαινόμενο με οικονομικούς όρους.

Όπως αναφέρει ο Smith (2002), η θεωρία του «*rent gap*» περιγράφει μια κατάσταση, όπου από τη μία, οι πραγματικές οικονομικές αποδόσεις των ακινήτων μειώνονται ή παραμένουν στάσιμες, ενώ από την άλλη η πιθανή (ή εν δυνάμει) γαιοπρόσδοος τείνει να αυξάνεται. Στην περίπτωση της Airbnb, το «χάσμα γαιοπροσόδου» επιτυγχάνεται αμιγώς από την αύξηση της εν δυνάμει απόδοσής του, ανεξάρτητα δηλαδή από την τιμή της πραγματικής γαιοπροσόδου. Για το λόγο αυτό, το φαινόμενο παρατηρείται και σε γειτονιές με μικρή ή και μηδενική μείωση της αξίας των κατοικιών. Αυτό μπορεί να γίνει εύκολα αντιληπτό, καθώς η ενοικίαση μέσω Airbnb, στις περισσότερες περιπτώσεις μπορεί να επιφέρει μεγαλύτερο ποσό ανά μήνα, συγκριτικά με το ενοίκιο που προσδίδει η τυπική μορφή μακροχρόνιας ενοικίασης. Στον τρόπο, με τον οποίο πραγματοποιείται αυτό εντοπίζονται δύο ιδιαίτερα σημεία, σε σχέση με τον συνηθισμένο τρόπο δημιουργίας του «*rent gap*».

Χαρακτηριστικό, για την Airbnb είναι το γεγονός πως δημιουργεί «*rent gap*» αξιοποιώντας την τεχνολογία και τον πολιτισμό. Πιο αναλυτικά, αυτό συμβαίνει καθώς, καταφέρνει απλά και μόνο αξιοποιώντας την ύπαρξη της πλατφόρμας να αυξήσει το «*rent gap*», χωρίς να παρέμβει στον αστικό χώρο της πόλης. Από την μία, παρέχεται η δυνατότητα αλλαγής την υπάρχουσας χρήσης μία κατοικίας σε τουριστικό κατάλυμα και από την άλλη, ο καταναλωτής έχει εύκολη πρόσβαση στην αξιοποίηση αυτής της καινούργιας χρήσης, διαδικασία που αυξάνει την υπεραξία της μόνιμης κατοικίας, μέσα από την καινούρια πιο επικερδή χρήση. Έτσι, πετυχαίνει κατακόρυφη αύξηση, στις δυνητικές γαιοπροσόδους μιας συγκεκριμένης αγοράς ακινήτων, ενώ την ίδια στιγμή προσφέρει και το μέσο για να «γεμίσει» το χάσμα, με τρόπο πολύ πιο γρήγορο από τον συνηθισμένο. Οι «ιδιοκτήτες -επενδυτές» προβαίνουν σε ανακαινίσεις και επισκευές των εκμισθωμένων διαμερισμάτων τους, αυξάνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο την αξία τους, διαδικασία η οποία απαιτεί πολύ μικρότερο κεφάλαιο, από ότι μια επένδυση σε ένα κτίριο με τους εκάστοτε πολεοδομικούς περιορισμούς, που θα προέκυπτε σε κάθε άλλη περίπτωση (Wachsmuth, Weisler, 2018). Επιπλέον, το χάσμα γαιοπροσόδου της Airbnb

καθορίζεται και πολιτιστικά, αφού η τουριστική έλξη για μία περιοχή, με έντονη πολιτιστική κληρονομιά είναι αυτό, στο οποίο στοχεύει το βραχυπρόθεσμο rent gap και συνήθως αποτυπώνεται με ακανόνιστο τρόπο στο χάρτη. Αυτό σημαίνει, ότι μπορεί να αγγίζει γειτονιές που δεν βιώνουν τυπικό *gentrification*, γειτονιές που έχουν ήδη υποστεί *gentrification* ή εν δυνάμει *gentrified* και τουριστικά ανερχόμενες γειτονιές (Wachsmuth, Weisler, 2018).

**Σχήμα 1.** Διαφοροποιήσεις του rent gap από την ανάλυση του Smith στην Airbnb. Πηγή: Wachsmuth, Weisler, 2018



Όταν το χάσμα γαιοπροσόδου είναι αυξημένο, η επενδυτική περίοδος για την εκάστοτε περιοχή είναι η καταλληλότερη. Στις περισσότερες περιπτώσεις *gentrification*, το ιδιωτικό κεφάλαιο αποκτά τον ρόλο του «επενδυτή», με το κράτος να αφήνει μεγαλύτερη ελευθερία για παρέμβαση στον δημόσιο χώρο (Πρέπη, 2016).

Στην περίπτωση του βραχυπρόθεσμου rent gap της Airbnb, ο ρόλος του επενδυτή προορίζεται για τον «οικοδεσπότη» («host») της ψηφιακής πλατφόρμας. Εκτός από τα φυσικά πρόσωπα, πίσω από τους οικοδέσποτες της πλατφόρμας εντοπίζονται πλέον τόσο επιχειρηματίες - επενδυτές, όσο και εταιρείες διαχείρισης διαμερισμάτων ή γραφεία διαχείρισης ακίνητων. Επιπλέον, στην περίπτωση της μελέτης, δηλαδή το βραχυπρόθεσμο rent gap, οι επισκέπτες ή αλλιώς guests παίρνουν την μορφή των «καταναλωτών» και των «gentrifier» (Wachsmuth, Weisler, 2018). Το ερώτημα είναι το πώς αυτή η κατάσταση αποτυπώνεται στον αστικό ιστό και ιδιαίτερα στην γειτονιά, τόσο σε χωρικό όσο και σε κοινωνικό επίπεδο.

Σύμφωνα με όλα τα στοιχεία των παραπάνω θεωριών, αναλύεται η σχέση Airbnb-γειτονιάς. Η σχέση αυτή ή καλύτερα αυτή η συνύπαρξη μπορεί να κωδικοποιηθεί σε τρεις διαφορετικές συνέπειες: στον εκτοπισμό, στην αλλαγή χρήσης γης, στην επίδραση στην καθημερινή ζωή.

**Εκτοπισμός:** Μια βασική συνέπεια της Airbnb, όπως αναλύθηκε και πριν, είναι ο εκτοπισμός των μόνιμων κατοίκων, συνέπεια, η οποία σαφώς επηρεάζει την κοινωνική σύσταση της γειτονιάς, καθώς οι μόνιμοι κάτοικοι είναι εκείνοι, οι οποίοι συγκροτούν την γειτονιά. Φαίνεται λοιπόν, πως απομακρύνοντας είτε έμμεσα, είτε άμεσα τους μόνιμους κατοίκους από τη γειτονιά τους, σε μια προσπάθεια δημιουργίας μιας περιοχής με συγκεκριμένα και προκαθορισμένα ή μη χαρακτηριστικά, η ίδια η γειτονιά παύει να έχει, την έως σήμερα γνωστή μορφή. Όπως αναφέρει και ο Marcuse (1985), τα επιχειρηματικά συμφέροντα επεκτείνονται στα κέντρα των πόλεων με τις κατοικημένες περιοχές πλέον να τείνουν να εξαφανιστούν. Οι εν δυνάμει μόνιμοι κάτοικοι (κυρίως χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων) αντιμετωπίζουν μεγάλη δυσκολία πλέον, στο να καταφέρουν να βρουν κάποια κατοικία προς πώληση ή προς μακροχρόνια μίσθωση, ή ακόμη και αν βρουν, οι τιμές των ενοικίων και οι τιμές πώλησης είναι ιδιαίτερα αυξημένες. Ένας από τους βασικούς λόγους για τους οποίους συμβαίνει αυτό, είναι το φαινόμενο του Airbnb (Wachsmuth and Weisler, 2018). Αυτό προφανώς, είναι αποτέλεσμα της πολύ μεγάλης ζήτησης και πολύ μικρής προσφοράς (Marcuse, 1985).

**Αλλαγή χρήσεων γης:** Όπως έχει προαναφερθεί, ο χώρος του γεινιάζειν, τις περισσότερες φορές είναι ο δημόσιος χώρος. Η σχέση του Airbnb με το «gentrification» είναι ουσιάδης. Το ζήτημα,

σε αυτό το σημείο, είναι κατά πόσο, όλη αυτή η «μεταμόρφωση» επηρεάζει τον δημόσιο χώρο και κατά συνέπεια την γειτονιά. Πρωτίστως, ο αστικός χώρος της γειτονιάς δημιουργείται για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες των μόνιμων κατοίκων της γειτονιάς, κατάσταση η οποία χάνει τις ισορροπίες και τον στόχο της, όταν το υποκείμενο το οποίο προσπαθεί να εξυπηρετήσει είναι πλέον οι επισκέπτες των πόλεων- τουρίστες. Έτσι, τόσο οι χρήσεις γης, όσο και το ύψος της περιοχής διαμορφώνονται με βάση το νέο «lifestyle», που χαρακτηρίζει έναν επισκέπτη μιας πόλης. Σύνηθες φαινόμενο, είναι τα μικρά συνοικιακά μαγαζιά να αντικαθίστανται από μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων, έτοιμες να εξυπηρετήσουν ανθρώπους από κάθε γωνιά του πλανήτη. Οι αλλαγές αυτές, απομακρύνουν τους μόνιμους κατοίκους, καθώς οι ανάγκες και οι επιθυμίες των κατοίκων δε θα μπορούσαν να ταυτιστούν με αυτές των επισκεπτών.

**Καθημερινή ζωή:** Όσον αφορά τις κοινωνικές σχέσεις, που αναπτύσσονται στο πλαίσιο της σχέσης γειτονιά-Airbnb, αυτές συναντώνται σε ακόμη πιο «τυπικές» μορφές, από αυτές της σύγχρονης γειτονιάς, μεταξύ των εναπομείναντων μόνιμων κατοίκων, των τοπικών εργαζομένων και των επισκεπτών που διαμένουν πλέον στις κατοικίες της περιοχής και που εναλλάσσονται συνεχώς. Αυτό σημαίνει, πως οι κοινωνικές σχέσεις, που αποτελούν ένα από τα βασικότερα συστατικά στοιχεία της γειτονιάς, δεν είναι τόσο ισχυρές, με τους μόνιμους κατοίκους, πολλές φορές να μην έχουν αναπτύξει πραγματικές σχέσεις «καθημερινής ζωής», αλληλεγγύης και αλληλοβοήθειας μεταξύ τους. Οπότε, οι σχέσεις, πέρα από τυπικές γίνονται ιδιαίτερα εφήμερες, ενώ οι λιγότεροι μόνιμοι κάτοικοι ή ιδιοκτήτες καταστημάτων της γειτονιάς πλέον είναι πιθανό να αποκτήσουν πιο ισχυρούς δεσμούς μεταξύ τους, καθώς είναι οι μοναδικοί ντόπιοι. Παράλληλα, οι μόνιμοι κάτοικοι είναι η κοινωνική ομάδα, η οποία ζει σε ρυθμούς καθημερινής ζωής και η οποία πολλές φορές διαταράσσεται από τους άστατους ρυθμούς ζωής των επισκεπτών. Έτσι, οι ανάγκες των επισκεπτών έρχονται σε σύγκρουση με εκείνες των ντόπιων κατοίκων.

Όλη αυτή η συνθήκη φυσικά γέννησε και γεννά έντονες αντιδράσεις από τους κατοίκους. Έτσι, αναπτύχθηκαν κινήματα, με βασικό τους αίτημα τον περιορισμό του Airbnb ή ακόμη και την καθολική απομάκρυνσή του. Οι κάτοικοι είδαν την καθημερινότητά τους να ταράσσεται, μέσω της έντονης εμφάνισης των τουριστών-επισκεπτών στις γειτονιές τους, με ιδιαίτερα βίαιο τρόπο. Τα κινήματα, που έχουν αναπτυχθεί, γύρω από αυτό το ζήτημα είναι πολυάριθμα και έχουν εμφανιστεί σε διάφορες πόλεις και με διαφορετικές μορφές. Βενετία, Βαρκελώνη, Πάλμα ντε Μαγιόρκα, Βερολίνο, Παρίσι, Άμστερνταμ, Μαδρίτη, Σεβίλλη, Μάλαγα, Πράγα, Αθήνα είναι μόλις κάποιες ευρωπαϊκές πόλεις, στις οποίες οι κάτοικοι αποφάσισαν να αντιδράσουν στον εκτοπισμό τους από τη γειτονιά τους και στη μετατροπή αυτών, σε μια «ξένη» τουριστικοποιημένη περιοχή (Σαββίδης, 2016 · Αθανασοπούλου, 2018 · Lifo, 2018). Τέτοιες κινήσεις, πολλές φορές αναπτυγμένες μέσω του διαδικτύου έχουν πάρει πολύ μεγάλες διαστάσεις, με χιλιάδες κατοίκους να διαδηλώνουν, προσπαθώντας να διεκδικήσουν ξανά τη γειτονιά τους. Τα συνθήματα που εμφανίζονται σε κάθε γωνιά των «εξεγερμένων» γειτονιών, πολλές φορές ονοματίζουν και τα ίδια τα κινήματα: «Tourists go home» (Βαρκελώνη), «Berlin doesn't love you» (Βερολίνο).

Η γειτονιά πλέον, μέσω της τουριστικοποίησης που έχει υποστεί, χάνει την αυθεντική της υπόσταση τόσο χωρικά, με τον τόπο να χάνεται και το χώρο να μην μπορεί πλέον να ικανοποιήσει τις ανάγκες των κατοίκων, όσο και κοινωνικά με την υποβάθμιση των κοινωνικών σχέσεων. Το γεγονός αυτό, δημιουργεί προβληματισμό σε σχέση με το πώς το Airbnb καταφέρνει να προωθεί την εμπειρία της εντοπιότητας και του αυθεντικού, την ίδια στιγμή που αυτά τα στοιχεία τείνουν να εκλείψουν ή εμφανίζονται στις γειτονιές με επιτηδευμένο τρόπο. Γίνεται έτσι κατανοητό, πως το «τοπικό» και η «αυθεντική εμπειρία» αποκτούν μια τέτοια μορφή, ώστε να μπορούν πλέον να ικανοποιούν τις ανάγκες των επισκεπτών, οι οποίοι κατά κανόνα εναρμονίζονται με τις νέες μορφές και πρότυπα τουρισμού. Η «αυθεντικότητα» της γειτονιάς, και εν τέλει η ίδια η γειτονιά, πλέον υπάρχει κάτω από ένα «προστατευμένο» και επίπλαστο πλαίσιο, αν τις συγκρίνει κανείς, για παράδειγμα με τις πραγματικά εργατικές ή υποβαθμισμένες συνοικίες που δεν έχουν υποστεί ακόμη «gentrification» (Γιαννοπούλου κ.ά. 2018). Θα μπορούσε κανείς εύλογα να αναρωτηθεί, όλη

αυτή η «αναβάθμιση» των γειτονιών, μέσω των αστικών αναπλάσεων, δεν είναι κάτι που ωφελεί και τους ίδιους τους κατοίκους; Η απάντηση θα μπορούσε να είναι θετική. Ωστόσο, το ζήτημα έγκειται στο κίνητρο, πίσω από όλες αυτές τις αστικές επεμβάσεις. Πολλές φορές, όμως η τουριστικοποίηση ή και γενικότερα ο τουρισμός ως εργαλείο διαμόρφωσης του χώρου της πόλης, έρχεται πριν από το «gentrification», με τις περιοχές να

*«καταλαμβάνονται από καινούργιους ιδιώτες ιδιοκτήτες, ενοικιαστές και καταναλωτές, όπως και από άλλους θεσμικούς και συλλογικούς κοινωνικούς παράγοντες (αγορά ακινήτων, επενδυτές, δανειστές ενυπόθηκων δανείων, κλπ) που προσελκύονται από τις νέες υπηρεσίες και την ατμόσφαιρα που δημιουργείται και παράγεται για την προσέλκυση τοπικών, περιφερειακών και διεθνών επισκεπτών» (Gravari-Barbas and Guinand, 2017).*

#### 4. Η περίπτωση της περιοχής της Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη

Όλα τα προαναφερθέντα φαινόμενα είναι παγκόσμια. Παρόλα αυτά, η συγκρότηση της πόλης και κατά συνέπεια και της γειτονιάς, αποτελούν δυναμικές διαδικασίες, ενώ καθεμία έχει τις δικές της ιδιαιτερότητες. Ακριβώς για τον λόγο αυτό, η παρούσα εισήγηση μελετά μια ειδική περίπτωση στην Ελλάδα και πιο συγκεκριμένα στην περιοχή της Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη.

Το Airbnb εμφανίζεται στην Ελλάδα δύο χρόνια μετά την ίδρυσή της (2008), σχεδόν παράλληλα με την οικονομική κρίση, αποτελώντας μια πολύ καλή ευκαιρία αύξησης του εισοδήματος ή ακόμη και δημιουργίας εισοδήματος, σε μια εποχή που χαρακτηριζόταν από απολύσεις, μειώσεις μισθών και συντάξεων. Η Airbnb στην Ελλάδα δεν αποτελεί παράδοξο καθώς η χώρα είναι μια από τις μεγαλύτερες βιομηχανίες τουρισμού, παγκοσμίως.

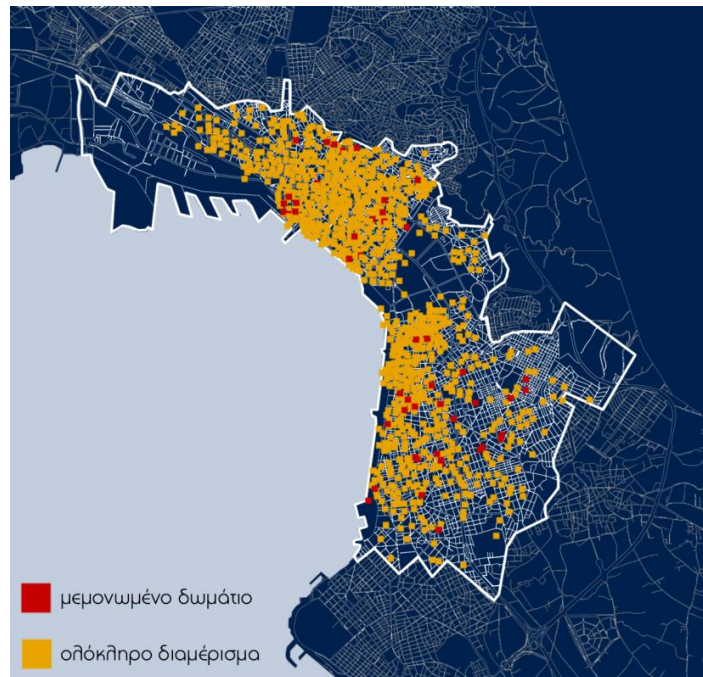
Τις τελευταίες δεκαετίες η πόλη της Θεσσαλονίκης, δεν χαρακτηρίζεται από την έντονη τουριστική ζωή της χώρας, λόγω της αποβιομηχανοποίησης, της αποκεφαλοποίησης και της μη κατάλληλης τοπικής διακυβέρνησης (Katsinas, 2021). Ωστόσο, την τελευταία δεκαετία, επιδιώκεται η αλλαγή της κατάστασης, προσπάθεια η οποία στέφεται με επιτυχία, καθώς από το 2010, καταγράφεται αύξηση μεγέθους 150%, στις διανυκτερεύσεις των ξενοδοχείων της πόλης, από τουρίστες όλου του κόσμου (Thessaloniki Hotel Association, 2020).

Επιπλέον, σημαντικό ρόλο στην άνθηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και στην πόλη της Θεσσαλονίκης, έπαιξε η οικονομική κρίση. Το γεγονός αυτό θεωρείται πως επιτεύχθηκε ακριβώς λόγω της ανάγκης και των ίδιων των ιδιοκτητών να έχουν ένα επιπλέον, έστω και μικρό, εισόδημα από το να μην έχουν καθόλου (Katsinas, 2021). Άλλωστε, το κοινωνικό προφίλ των περισσότερων ιδιοκτητών ορίζεται «ως μικρομεσαίοι ιδιοκτήτες κατοικιών, άμεσα εξαρτώμενοι από τα εισοδήματα των ενοικίων τους» (Sapounakis & Katapidi, 2017).

Στο παραπάνω πλαίσιο, η «λύση» του Airbnb τόσο για έναν ιδιοκτήτη ενός διαμερίσματος, όσο και για επενδυτές (εταιρείες διαχείρισης διαμερισμάτων ή γραφεία διαχείρισης ακινήτων), φάνηκε ως η βέλτιστη λύση αύξησης της κερδοφορίας. Ειδικότερα στην πόλη της Θεσσαλονίκης, η μεγαλύτερη συσσώρευση καταλυμάτων Airbnb συγκεντρώνεται στο κέντρο και στην ακτογραμμή της πόλης και μειώνεται όσο απομακρυνόμαστε από αυτά (Εικόνα 2). Σύμφωνα με στοιχεία από την πλατφόρμα AirDNA, τον Μάιο του 2020, υπάρχουν 2.012 ενεργές καταχωρήσεις, από τις οποίες το 93,8% αποτελούν ολόκληρα διαμερίσματα, το 6% δωμάτια και το 0,2% μοιραζόμενα δωμάτια (www.airdna.com, 2020), ενώ τον Δεκέμβριο του 2022 υπάρχουν 2.347 ενεργές καταχωρήσεις, με τα ολόκληρα διαμερίσματα να αποτελούν το συντριπτικά μεγαλύτερο ποσοστό (www.airdna.com, 2022).



Σχήμα 2: Συσσώρευση καταλυμάτων στη Θεσσαλονίκη, 2020. Πηγή: www.airdna.com, 2020.



#### 4.1 Μεθοδολογική προσέγγιση

Η μεθοδολογία, που ακολουθήθηκε στην παρούσα έρευνα βασίστηκε στη βιβλιογραφική έρευνα και στη μελέτη ειδικής περίπτωσης (έρευνα πεδίου). Σε σχέση με τη βιβλιογραφική έρευνα, αυτή αφορά στα επιστημονικά πεδία της πολεοδομίας, της αστικής γεωγραφίας, της κοινωνιολογίας, του τουρισμού, της οικονομίας, στα διάφορα παραδείγματα πόλεων, όπου το φαινόμενο εμφανίζεται έντονα, αλλά και στη μελέτη των χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης (περιοχή Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη). Ωστόσο, θεωρήθηκε αρκετά ενδιαφέρουσα η διεξαγωγή έρευνας πεδίου, έχοντας ως εργαλεία την επιτόπια παρατήρηση, συνεντεύξεις με 24 ανθρώπους της γειτονιάς (21 κατοίκους και 3 καταστηματάρχες), τη χαρτογράφηση της περιοχής, αλλά και τη φωτογράφησή της. Η έρευνα πεδίου διενεργήθηκε κατά τους μήνες Αύγουστο - Σεπτέμβριο του 2020.

#### 4.2 Η γειτονιά της Ανάληψης

Με εργαλεία τις θεωρίες που μελετήθηκαν αλλά και την έρευνα πεδίου μελετάται η περιοχή της Ανάληψης, η οποία βρίσκεται στην ανατολική Θεσσαλονίκη. Οι λόγοι που οδήγησαν στην επιλογή αυτής της περιοχής για την μελέτη επεξηγούνται παρακάτω.

Αρχικά, απαραίτητο βήμα για την επιλογή της καταλληλότερης, περιοχής για την έρευνα πεδίου ήταν ο εντοπισμός περιοχών στην πόλη της Θεσσαλονίκης, όπου συγκεντρώνεται μεγάλος αριθμός καταλυμάτων καταχωρημένων στην πλατφόρμα Airbnb. Στόχος, ήταν η επιλογή μιας περιοχής, με κυρίαρχη χρήση την κατοικία. Για αυτό τον λόγο απορρίφθηκε το κέντρο της πόλης, που αποτελείται περιοχές με έντονη μίξη των χρήσεων γης και ταυτόχρονα αποτελεί διαχρονικά μια τουριστική περιοχή καθιστώντας τη μελέτη της γειτονιάς σε αυτό ιδιαίτερη. Ακόμη, η ποσότητα και η ποιότητα των δημοσίων χώρων της περιοχής της Ανάληψης, αποτέλεσε ένα σημαντικό παράγοντα για την επιλογή αυτή, δεδομένου πως ο δημόσιος χώρος είναι ο χώρος, στον οποίο η γειτονιά αποτυπώνεται χωρικά, εκεί δηλαδή όπου συμβαίνει το «γεινιάζει». Τα δύο μεγάλα πάρκα στην περιοχή της Ανάληψης, το πάρκο Καούδη και η πλατεία Μηνά Πατρικίου, σε συνδυασμό με τις αυξημένες υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις που διαθέτει, ενισχύουν την αίσθηση της γειτονιάς και επομένως η έρευνα αποκτά ακόμη μεγαλύτερο ενδιαφέρον, σε σχέση με το πως έχει επηρεαστεί από

την ύπαρξη του Airbnb μέχρι στιγμής αλλά, και πως θα την επηρεάσει μελλοντικά. Αξίζει επιπλέον να σημειωθεί, πως η Ανάληψη αποτελεί μία γειτονιά, η οποία τα τελευταία χρόνια εμφανίζει σημαντική άνοδο σε καταχωρήσεις στην πλατφόρμα Airbnb, γεγονός το οποίο σε συνδυασμό με την προγραμματιζόμενη δημιουργία δύο στάσεων μετρό στην περιοχή μπορεί να επιφέρει σημαντικές αλλαγές στην κοινωνική και χωρική φυσιογνωμία της γειτονιάς αυτής.

Για την ιχνηλάτηση της σχέσης του Airbnb με την γειτονιά και τον τρόπο με τον οποίο, αυτή η σχέση μεταφράζεται στην περιοχή της Ανάληψης και στις γειτονιές της, αντλήθηκαν πληροφορίες και στοιχεία, από τέσσερεις βασικές πηγές: από την ίδια την πλατφόρμα της Airbnb, από ιστοσελίδες που ασχολούνται με στατιστικά στοιχεία σε σχέση με το Airbnb, από επιτόπια παρατήρηση (καταγραφή δημοσίων χώρων, χρήσεων) και ημιδομημένες συνεντεύξεις με ανθρώπους της περιοχής (είκοσι κάτοικοι, τρεις καταστηματάρχες και μία οικοδέσποινα ).

Μετά την μελέτη των χαρακτηριστικών στοιχείων της περιοχής, των στοιχείων από την πλατφόρμα Airbnb αλλά και τον εντοπισμό των δύο μεγάλων πάρκων της περιοχής, συμπεραίνεται πως μια ικανοποιητική περιοχή μελέτης θα μπορούσε να περικλείεται από τις οδούς: Μάρκου Μπότσαρη, Κωνσταντίνου Καραμανλή, Καρακάση, Λάμπρου Πορφύρα και Βασιλίσσης Όλγας (Σχήμα 4).

**Σχήμα 3.** Εντοπισμός περιοχής μελέτης στην πόλη. Πηγή: Ίδια επεξεργασία.



**Σχήμα 4.** Περιοχή μελέτης. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.



Το δείγμα της έρευνας αποτελείται από 24 άτομα, ηλικίας 22-70 ετών, 13 γυναίκες και 11 άνδρες. Από τον παραπάνω αριθμό ατόμων, οι περισσότεροι βρίσκονται σε ηλικίες 20-50, ενώ πολύ λιγότεροι στις ηλικίες 50-70. Στις ημιδομημένες συνεντεύξεις έγινε προσπάθεια συμπερίληψης όλων των ηλικιών και κατανομής αυτών ισόποσα σε γυναίκες και άνδρες. Το 62,5% του δείγματος αποτελείται από ιδιοκτήτες των κατοικιών που διαμένουν (κάποιοι από αυτούς παράλληλα και καταστηματαρχες στην περιοχή), το 12,5% καταστηματαρχες στην περιοχή (χωρίς να διαμένουν εκεί) και το υπόλοιπο 25% αποτελείται από ενοικιαστές στην περιοχή. Οι ερωτηθέντες δεν ανήκουν σε συγκεκριμένα κοινωνικά στρώματα και δεν ανήκουν όλες και όλοι στον ίδιο επαγγελματικό κλάδο. Οι ερωτήσεις των ημιδομημένων συνεντεύξεων αποσκοπούσαν στην εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τα εξής ζητήματα:

- την οριοθέτηση της γειτονιάς τους και τα κριτήρια, με τα οποία αυτή η οριοθέτηση προκύπτει
- την εξέλιξη ή μη της περιοχής σε σχέση με τον χώρο, την κίνηση του κόσμου και την ύπαρξη τουριστών
- την ύπαρξη ή μη κατοικιών στην πλατφόρμα της Airbnb στην περιοχή
- τον εκτοπισμό των κατοίκων, την δυσκολία ανεύρεσης κατοικίας για μακροχρόνια μίσθωση στην περιοχή, την αύξηση των ενοικίων στην περιοχή
- την ύπαρξη οφέλους ή όχι για τους καταστηματαρχες
- την γενικότερη άποψη σε σχέση με ποιον τρόπο, εκείνοι και εκείνες θεωρούν πως το Airbnb επηρεάζει την γειτονιά.

Όσον αφορά τους οικοδεσπότες, στους οποίους απευθυνθήκαμε, οι ερωτήσεις αποσκοπούσαν στην εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τα εξής ζητήματα:

- ποιοι είναι οι λόγοι για τους οποίους συμμετέχουν στην Airbnb· με ποιον τρόπο χρησιμοποιούσαν το ακίνητο, το οποίο έχουν καταχωρήσει και με ποιον τρόπο ακριβώς το μισθώνουν (ολόκληρο, τμήμα αυτού, κλπ.)
- στοιχεία σε σχέση με τις κρατήσεις (κοινωνικές ομάδες, συχνότητα κρατήσεων, περίοδοι αιχμής.
- ανάπτυξη ή μη κοινωνικών σχέσεων με τους-τις φιλοξενούμενους-ες
- επίδραση της πανδημίας COVID-19 στην ενοικίαση του καταλύματος.

Όσον αφορά την φυσιογνωμία της περιοχής της Ανάληψης, αυτή αποτελεί μια ιδιαίτερα ιστορική περιοχή (Κολώνας, 2016), καθώς αποτελεί μέρος της άλλοτε γνωστής ως γειτονιά των Εξοχών. Στη γειτονιά των Εξοχών κατοικούσαν κυρίως μεγαλοαστοί της Θεσσαλονίκης, ενώ σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της περιοχής έπαιζε η σύνδεση τραμ με το κέντρο της πόλης. Σήμερα, η εικόνα της γειτονιάς έχει αλλάξει και ανήκει στην Ε΄ Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης. Μέσω της επιτόπιας

παρατήρησης εντοπίστηκε πως βασικοί χρήστες του δημόσιου χώρου είναι ηλικιωμένοι και οικογένειες, ενώ τα τελευταία χρόνια έχουν εμφανιστεί και φοιτητές. Πολύ βασικά σημεία εξωστρεφούς δράσης και συνύπαρξης των κατοίκων είναι το πάρκο Καούδη, η πλατεία Μηνά Πατρικίου και οι αθλητικές εγκαταστάσεις Γαλαξία. Επιπλέον, οι δύο προγραμματιζόμενες στάσεις μετρό αποτελούν κυρίαρχο χαρακτηριστικό του χώρου, με τα χρόνια υπάρχοντα εργοτάξια να συνθέτουν μια εικόνα με κλειστά καταστήματα και ανεκμετάλλετους χώρους.

Ξεκινώντας, η βασική ερώτηση που τέθηκε στους συνεντευξιαζόμενους ήταν η οριοθέτηση της γειτονιάς τους βάση των δικών τους κριτηρίων. Σύμφωνα με τους κατοίκους συνυπάρχουν πολλές και διαφορετικές γειτονιές, ενώ βασικά κριτήρια όλων των ερωτηθέντων για τον τρόπο τοποθέτησης των ορίων, ήταν το σημείο στο οποίο βρίσκεται η κατοικία τους αλλά και ο χώρος στον οποίο κινούνται για τις καθημερινές τους ασχολίες και ανάγκες τους. Οι απαντήσεις των συνεντευξιαζόμενων συνυπάρχουν στο χάρτη, δημιουργώντας το βασικό πυρήνα των ορίων της περιοχής μελέτης, ενώ σημαντικό ρόλο στην καταλληλότερη οριοθέτηση έπαιξαν και τα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος. Στο πλαίσιο αυτό, προκύπτει η περιοχή μελέτης, όπως εμφανίζεται στο Σχήμα 5.

*«Γειτονιά μου σημαίνει : πάω να πάρω ψωμί.. έτσι; Το σούπερ μάρκετ, το βενζινάδικο, η καθημερινότητα μου, εκεί που κλείνει. (...) Εάν δεν στηρίξει ο κόσμος τη γειτονιά...θα σβήσει. Για εμένα αυτό είναι γειτονιά. Ακόμη και η βοήθεια μεταξύ μας, είμαστε ένα μεγάλο χωριό. Εδώ βέβαια είναι ένα πιο στενό κομμάτι.. (...) Είναι με την στενή έννοια μετά με τους ανθρώπους που έχεις μια καλημέρα και που μπορείς να δώσεις μια βοήθεια.» (Σ7, γυναίκα, καταστηματάρχισσα και κάτοικος περιοχής, ετών 68 ).*

*«Ε.. να.. πως είναι η περιοχή που κινούμαστε περισσότερο.» (Σ1, άνδρας, κάτοικος περιοχής, ετών 62).*

*«Από τη μία είναι το πάρκο που βρίσκεται περίπου Όλγας 78, κάτι τέτοιο... και δεν ξέρω μάλλον το ότι είναι πιο μακριά απ' το κέντρο, δηλαδή εγώ το οριοθετώ κάπως απ' το σπίτι μου και ανατολικότερα. Δεν ξέρω, αισθάνομαι ότι έχει πιο πολύ την αίσθηση της γειτονιάς παρά όταν πηγαίνουμε στο κέντρο.» (Σ21, γυναίκα, κάτοικος περιοχής, ετών 24).*

*«(...) εκεί πέρα έχω καθημερινές αλληλεπιδράσεις είτε με μαγαζιά είτε με ανθρώπους που μένουν εκεί γύρω είτε με στάσεις λεωφορείων, δηλαδή η μέρα μου ξεκινάει και τελειώνει σε εκείνες τις περιοχές.» (Σ20, άνδρας, κάτοικος περιοχής, ετών 28).*

*«Γειτονιά με το παλιό το σύστημα ήταν από πάνω μέχρι κάτω.. Μακεδονίας από Κωνσταντίνου Καραμανλή που περνούσε το τραμ, μέχρι την θάλασσα. Τώρα ας πούμε Αναλήψεως, Μπότσαρη και Μαρτίου και μέχρι κάτω, όλο αυτό το ορθογώνιο, πες, είναι η γειτονιά.» (Σ12, άνδρας, καταστηματάρχης, ετών 70 )*

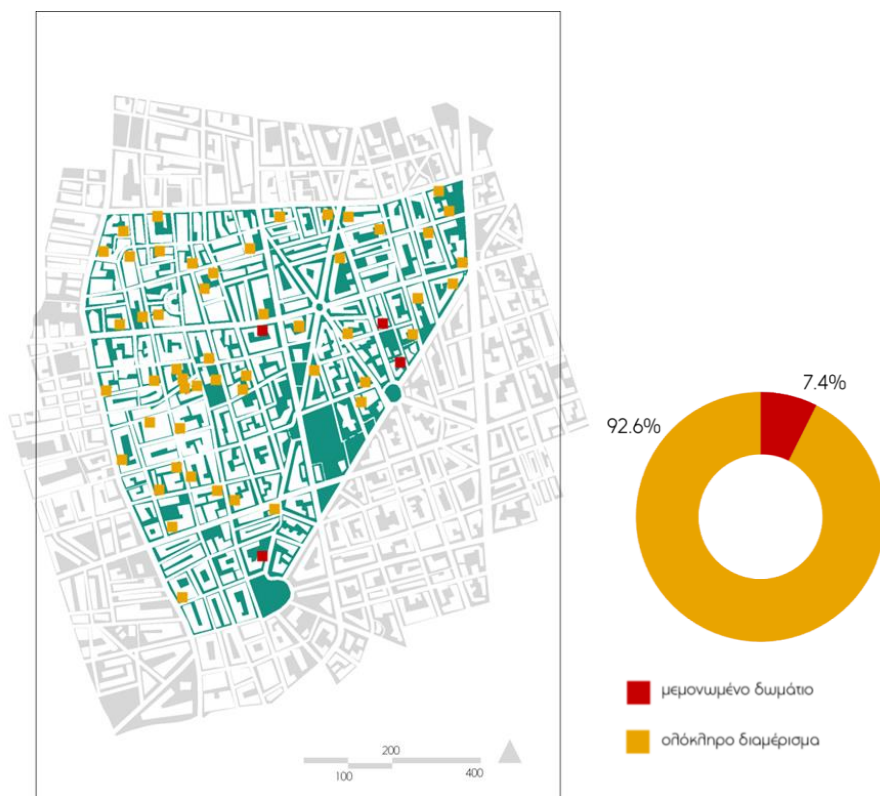
Σχήμα 5. Η οριοθέτηση της γειτονιάς από τους συνεντευξιαζόμενους. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.



Πριν αναφερθούν τα αποτελέσματα της έρευνας πεδίου, είναι σημαντικό να υπογραμμιστεί πως η έρευνα αυτή, πραγματοποιήθηκε μέσα στο ξέσπασμα της πανδημίας του κορονοϊού, με τη συνθήκη αυτή να επηρεάζει τον τρόπο ζωής των ανθρώπων και κατά συνέπεια τη γειτονιά, τον τρόπο λειτουργίας του Airbnb και τη μεταξύ τους σχέση. Όπως, χαρακτηριστικά αναφέρει και η οικοδέσποινα στη συνέντευξή της, η συνθήκη αυτή «επηρεάσε δραματικά όλες τις κρατήσεις», κάτι απόλυτα λογικό αν σκεφτεί κανείς τις εικόνες που είδαμε με «νεκρές» μεγαλουπόλεις και τους περιορισμούς στις μετακινήσεις παγκοσμίως. Ακόμη, επιλέγεται να μην συμπεριληφθούν τα πολύ αναλυτικά στοιχεία της περιοχής, που έχουν αντληθεί από την πλατφόρμα του Airbnb, καθώς σίγουρα υφίσταντο αλλαγές, αλλά να δοθεί μεγαλύτερη έμφαση στην πληροφορία από τις συνεντεύξεις με τους ανθρώπους της γειτονιάς.

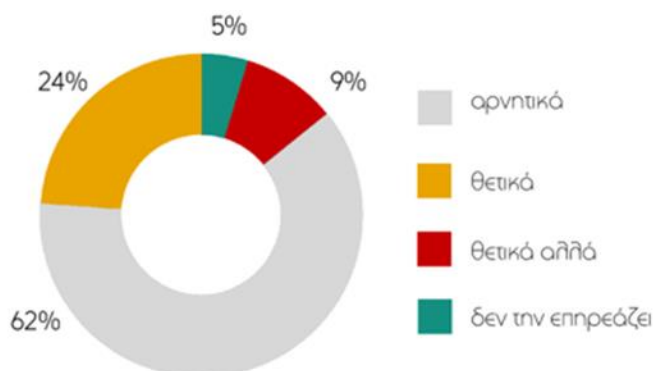
Μέσα από τη συζήτηση με τους κατοίκους της γειτονιάς, αναδείχθηκε πως ένα σημαντικό ποσοστό (όχι το μεγαλύτερο βέβαια), δεν γνωρίζει καν την ύπαρξη Airbnb στη γειτονιά του, γεγονός που μας αποδεικνύει πως το φαινόμενο Airbnb και οι συνέπειες του δεν έχουν κάνει έντονη την παρουσία του στην περιοχή. Στη βασική ερώτηση, αν θεωρούν πως το Airbnb μπορεί να επηρεάσει ή να προσφέρει στην γειτονιά, τα αποτελέσματα δείχνουν ότι το 62% θεωρεί πως την επηρεάζει αρνητικά αναδεικνύοντας δύο βασικά προβλήματα: πρώτον τον εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων με τα περιορισμένα προς μακροχρόνια ενοικίαση διαμερίσματα και δεύτερον, την αλλοίωση των κοινωνικών σχέσεων.

**Σχήμα 6.** Συγκέντρωση καταλυμάτων Airbnb στη περιοχή μελέτης (Αύγουστος 2020). Πηγή: airbnb.com.



Συγκεκριμένα, για την περιοχή μελέτης, έρευνες έχουν δείξει πως το 2020, οι τιμές των ενοικίων παρουσιάζουν μία μικρή αύξηση γύρω στο 5,47% (iefimerida.gr, 2020). Βέβαια για το ποσοστό αυτό θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και οι συγκεκριμένες ιδιαίτερες συνθήκες με την πανδημία του κορονοϊού, καθώς όπως και η μεσίτρια εξήγησε στην συνέντευξή της, παρότι αυτή η κρίση προσφέρει περισσότερα διαμερίσματα στην μακροχρόνια μίσθωση, τα ενοίκια παραμένουν υψηλά. Το γεγονός αυτό συμβαίνει, καθώς συνήθως πρόκειται για προσφάτως ανακαινισμένα διαμερίσματα. Παράλληλα, όσοι και όσες αναφέρθηκαν στην αλλοίωση των κοινωνικών σχέσεων, μίλησαν για αλλοίωση της γειτονιάς και της καθημερινότητας, λόγω της συνεχούς εναλλαγής των κατοίκων και του διαφορετικού τρόπου ζωής.

**Σχήμα 7.** Διάγραμμα αποτελεσμάτων ερωτήσεων «Πιστεύετε πως η Airbnb επηρεάζει θετικά ή αρνητικά την γειτονιά;» στους συνεντευξιαζόμενους. Πηγή: Ιδία επεξεργασία.



## 5. Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, όσον αφορά την περιοχή της Ανάληψης, καταλήγουμε πως το φαινόμενο Airbnb δεν έχει κάνει ακόμη πολύ έντονη την παρουσία του στην περιοχή. Η γειτονιά να συνεχίζει να διατηρεί το χαρακτήρα της σε κάποιο βαθμό, καθώς το μεγαλύτερο τμήμα του πληθυσμού της περιοχής αποτελείται από μόνιμους κατοίκους-οικογένειες. Επιπλέον, η περιοχή της Ανάληψης αποτελεί μια περιοχή, με στοιχεία ιστορικότητας, όπως τα πολλά ιστορικά και πολιτιστικά αξιόλογα κτίσματα. Ωστόσο, οι συνεντευξιαζόμενοι διαπιστώνουν ταυτόχρονα πως η έννοια της παραδοσιακής γειτονιάς, έχει αρχίσει να ξεθωιάζει, όχι τόσο λόγω της καθολικής εισχώρησης του Airbnb στην γειτονιά, αλλά κυρίως λόγω της νέας πραγματικότητας στην πόλη που επιφέρει αλλαγή των συνθηκών στις γειτονιές. Τα πολλά κλειστά τοπικά καταστήματα, οι κενοί ανεκμετάλλευτοι δημόσιοι χώροι και οι στάσεις του μετρό, συμβάλλουν στη δυνατότητα «αξιοποίησης» της γειτονιάς και των «αυθεντικών» της στοιχείων, προς όφελος των επενδυτών και όχι προς όφελος των κατοίκων. Αυτό συμβαίνει διότι, τα παραπάνω στοιχεία ευνοούν την ανάπτυξη αλυσίδων καταστημάτων που αντικαθιστούν τα συνοικιακά καταστήματα, οι δημόσιοι χώροι αναβαθμίζονται ώστε να προσελκύουν επισκέπτες και η απόσταση Ανάληψης – κέντρου Θεσσαλονίκης ελαχιστοποιείται μέσω του μετρό, αυξάνοντας την κίνηση του κόσμου στην περιοχή.

Η παρούσα έρευνα επιδίωξε να αναδείξει τον τρόπο, με τον οποίο μια συνθήκη παγκόσμιας εμβέλειας, όπως αυτή του Airbnb, καταφέρνει να εισχωρήσει και στον ελλαδικό χώρο. Μπορεί η γειτονιά της Ανάληψης, να μην αποτελεί μια γειτονιά, όπως εκείνες στη Βαρκελώνη ή στη Μαγιόρκα ή ακόμη και μια γειτονιά όπως εκείνες στο Κουκάκι της Αθήνας, όπου το Airbnb έχει καταφέρει να εξαλείψει σε μεγάλο βαθμό την έννοια του γειτνιάζειν. Ωστόσο, αποτελεί μια γειτονιά στην οποία διαφαίνεται η δυναμική προοπτική ισχυρής ένταξης του φαινομένου Airbnb σε αυτή και η εν δυνάμει ολόπλευρη επιρροή της, τόσο από την Airbnb, όσο και από τη συνολικότερη σταδιακή αλλαγή του χαρακτήρα της περιοχής.

Συνολικότερα, η γειτονιά «της Airbnb», μέσα από όλες τις παραπάνω παραμέτρους, παίρνει νέα μορφή και νέο περιεχόμενο. Απομακρύνεται από τη γειτονιά-τόπο και μεταμορφώνεται στη γειτονιά-αξιοθέατο. Με τους κατοίκους να εκτοπίζονται όλο και περισσότερο και με την «εμπειρία της καθημερινότητας» να γίνεται μια προστατευμένη, ελεγχόμενη και διαμορφωμένη, «αυθεντική» εμπειρία, η γειτονιά και η καθημερινή ζωή διατηρούνται, απλά και μόνο για να μπορούν να προσελκύουν τουρίστες, αποτελώντας στην ουσία μια ακόμη επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η σχέση Airbnb-γειτονιάς αποτελεί μια ιδιαίτερη σχέση, η οποία ακριβώς, όπως και οι έννοιές της, μεταβάλλεται συνεχώς. Με τον τρόπο αυτό, η έρευνα της διαλεκτικής σχέσης αυτών, αλλά και των εννοιών που αφορούν την γειτονιά, όπως η κατοικία ή οι κοινωνικές σχέσεις, δεν μπορεί να περιοριστεί και σίγουρα αποτελεί πεδίο μελλοντικών ερευνητικών επεκτάσεων.

Είναι σημαντικό, λοιπόν να υπογραμμιστεί, πως ακόμη και σε γειτονιές όπως η Ανάληψη ή ακόμη και σε πιο τουριστικοποιημένες γειτονιές, πάντα θα υπάρχουν ψήγματα της «αυθεντικής» γειτονιάς, είτε με τη μορφή μόνιμων κατοίκων, είτε με τη μορφή τοπικών αγορών, είτε με τη μορφή τυχαίων συναντήσεων είτε ακόμη και με τη μορφή αντιστάσεων. Και σίγουρα, τέτοια ψήγματα δεν πρέπει να υποτιμούνται, καθώς η ιστορία έχει δείξει πως τα ψήγματα αρκούν ώστε οι άνθρωποι να ξανακαταλάβουν τις γειτονιές τους και να ζήσουν σ' αυτές!

Σχήμα 8. «Τετάρτη έχει λαϊκή», Φωτογραφία από την περιοχή της Ανάληψης



#### Ευχαριστίες

Η παραπάνω έρευνα έγινε στα πλαίσια εκπόνησης ερευνητικής διπλωματικής εργασίας, στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΑΠΘ, με επιβλέπουσα την καθηγήτρια κ. Εύη Αθανασίου, την οποία και θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε ιδιαίτερα.

#### Βιβλιογραφία

##### Ελληνόγλωσση

- Harvey, D. (2012) *Εξεγερμένες πόλεις: από το δικαίωμα στην πόλη, στην επανάσταση της πόλης*. Αθήνα : ΚΨΜ.
- Κνοx, Ρ. και Pinch, S. (2009) *Κοινωνική γεωγραφία των πόλεων*. Αθήνα: Σαββάλας.
- Lefebvre, H. (2007) *Δικαίωμα στην πόλη: χώρος και πολιτική*. Αθήνα: Κουκίδα.
- Lifo. (2018), «Η Μαγιόρκα λέει «όχι» στην Airbnb - Αυστηρές αποφάσεις», *Lifo*, Απρίλιος. Προσβάσιμο από <https://www.lifo.gr/now/world/190424/i-magiorka-leei-oxi-stin-airbnb-aystires-arofaseis> (τελευταία πρόσβαση 09/08/2023).
- Αλεξανδρή, Γ. (2013) *Χωρικές και Κοινωνικές Μεταβολές στο κέντρο της Αθήνας: η περίπτωση του Μεταξουργείου*. Διδακτορική Διατριβή. Τμήμα Γεωγραφίας, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Αθανασοπούλου, Δ. (2018) «Γκρίνια σε όλη την Ευρώπη φέρνει το AirBnB», *Economistas*, Νοέμβριος. Διαθέσιμο στο: [https://www.economistas.gr/koinonia/1199\\_gkrinia-se-oli-tin-eyropi-fernei-airbnb](https://www.economistas.gr/koinonia/1199_gkrinia-se-oli-tin-eyropi-fernei-airbnb).
- Βαΐου, Ν. (2013) «Γειτονίες στο κέντρο της πόλης: αφηγήσεις και κλίμακες συνύπαρξης στην Κυψέλη». Στο Θ. Μαλούτας (επιμ.), *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*. Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, σ. 171-188.
- Γιαννοπούλου, Α., Συμεών, Ε., Τσώλη, Κ. (2018) *Airbnb και βραχυπρόθεσμες πόλεις: η περίπτωση του Κουκακίου*. Ερευνητική Εργασία. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Καρύδης, Δ. (2006) *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας*. Αθήνα: Παπασωτηρίου.
- Καυκούλα, Κ. (1985) *Ανατομία της πολεοδομικής συγκρότησης σε περιφερειακές περιοχές κατοικίας της Θεσσαλονίκης*. Θεσσαλονίκη: Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Κολώνας, Β. (2016) *Η Θεσσαλονίκη εκτός των τοιχών. Εικονογραφία της Συνοικίας των Εξοχών (1885-1912)*. Θεσσαλονίκη: University Studio Press.
- Μέλισσας, Δ. (2022) *Airbnb – Η πολεοδομική αντιμετώπιση*. Αθήνα: Σάκκουλα.



- Πρέπη, Α. (2016) «Το φαινόμενο gentrification: ερμηνεία και ανάλυση», ΑΚΕΑ, Οκτώβριος. Διαθέσιμο στο: <https://akea2011.com/2016/10/29/tofenomenogentrification/>.
- Σαββίδης, Λ. (2016) «Ποια πόλη απαγορεύει την ενοικίαση σπιτιών μέσω Airbnb»; *news247*, Μάιος. Διαθέσιμο στο: <https://www.news247.gr/kosmos/roia-poli-apagoreyei-tin-enoikiasi-spition-meso-airbnb.6426181.html>.
- Ταταράκη, Μ. (2014) *Διερεύνηση του Αστικού Εξευγενισμού (Gentrification) στην Ελλάδα και σύγκριση με την διεθνή εμπειρία*. Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία. ΠΜΣ Εφαρμοσμένη Γεωγραφία και Διαχείριση του χώρου, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- iefimerida (2020) «Χρηματιστήριο» ενοικίων: Σε ποιες περιοχές πέφτουν, πού υπάρχουν ευκαιρίες -Τιμές για Αθήνα και Θεσσαλονίκη [πίνακες], *iefimerida.gr*, Ιούνιος. Προσβάσιμο από: <https://www.iefimerida.gr/ellada/enoikia-eykairies-times-gia-athina-kai-thessaloniki> [τελευταία πρόσβαση 09/08/2023].

### Ξενόγλωσση

- Balampanidis, D., Maloutas, T., Papatzani, E. & Pettas, D. (2021) "Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society", *Urban Research & Practice*, 14:(3),p. 223-242, DOI: 10.1080/17535069.2019.1600009.
- Bellini, N.,and Pasquinelli, C. (2017) *Tourism in the city- Towards an Integrative Agenda on Urban Tourism*". Τσουγκ: Springer International Publishing.
- Calthorpe, P. (1993) *The next American metropolis: ecology, community, and the American dream*". New York: Princeton Architectural Press.
- Cocola-Gant, A. (2015) "Tourism and commercial gentrification", στο *The Ideal City: between myth and reality. Representations, policies, contradictions and challenges for tomorrow's urban life*. Ουρμπίνο: RC21 Urban and Regional Development.
- Freytag, T., & Bauder, M. (2018) Bottom-up touristification and urban transformations in Paris. *Tourism Geographies*, 20(3),p. 443–460. <https://doi.org/10.1080/14616688.2018.1454504>.
- Glass, R. (1964) *London: aspects of change, in the center of urban studies*. Λονδίνο: MacGibbon & Kee, p. 18-19.
- Gotham, K. (2005) "Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter)". *Urban Studies*, 42, p. 1099-1121.
- Gravari-Barbas, M., Guinand, S. (2017) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*. Νέα Υόρκη: Routledge.
- Katsinas, P. (2021) "Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki". EPA Economy and Space <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0308518X21988940>.
- Keller, S. (1968) *The urban neighborhood: a sociological perspective*. Νέα Υόρκη: Random House.
- Krier, L. (1980) *Léon Krier: Drawings: The Reconstruction of the European City*. Βρυξέλλες: Archives d'Architecture Moderne.
- Marcuse, P. (1985) "Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City". *Journal of Urban and Contemporary Law*, (28).
- McKenzie, R. (1921) "The Neighborhood: A Study of Local Life in the City of Columbus". *American Journal of Sociology*, (82), p. 309-332.
- Peters, D. (2016) Density wars in Silicon Beach: The struggle to mix new spaces for toil, stay and play in Santa Monica, California. In C. Colomb & J. Novy (Eds.), *Protest and Resistance in the Tourist City*. Routledge.
- Richards, G. (2014) The new geographies of tourism: Space, place and locality. Paper presented at

the Wageningen Geography Lectures, 13th January 2014. The Netherlands Available at: [http://www.academia.edu/10147781/The\\_new\\_geographies\\_of\\_tourism\\_Space\\_place\\_and\\_locality](http://www.academia.edu/10147781/The_new_geographies_of_tourism_Space_place_and_locality).

Accessed August 10, 2019.

Rozena, S. & Lees, L. (2023) The everyday lived experiences of Airbnbification in London, *Social & Cultural Geography*, 24:2, 253-273, DOI: 10.1080/14649365.2021.1939124.

Sapounakis A. and Katapidi L (2017) Evictions from Primary Residences in Greece: Methodological Concerns Regarding the Collection of Data from Civil Courts' Records for Tenancies. *European Journal of Homelessness* 11(2): 149-162.

Soja, E. (1980) "The socio-spatial dialectic". *Annals of the Association of American Geographers*, (70), p. 207-225.

Smith, N. (2002) "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as global urban strategy". *Antipode*, (34), p. 427-450.

Thessaloniki Hotel Association (2020) Press release. Nationalities 2019. Available at: <http://www.tha.gr/default.aspx?lang=el-GR&page=52&newsid=469> (accessed 31 July 2020).

Wachsmuth, D. and Weisler, A. (2018) "Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the sharing economy". *Environment and Planning A: Economy and Space*, Τεύχος 50 (6), p. 1147-117.

Κουβαρά Ευαγγελία- Μαρία  
Αρχιτέκτων Μηχανικός ΑΠΘ  
email: [elinakounvara96@gmail.com](mailto:elinakounvara96@gmail.com)

Σαμαρά Αικατερίνη  
Αρχιτέκτων Μηχανικός ΑΠΘ  
email: [katsam14@gmail.com](mailto:katsam14@gmail.com)

#### ΣΥΝΤΑΚΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ

Νίκος Τριανταφυλλόπουλος

Ευάγγελος Ασπρογέρακας

Νικόλαος Γαβανάς

Ανέστης Γουργιώτης

Σπύρος Νιαβής

#### ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΣΥΝΤΑΞΗΣ

Ελένη Ανδρικοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Πασχάλης Αρβανιτίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Παναγιώτης Αρτελάρης – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Σοφία Αυγερινού-Κολώνια – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Αθηνά Βιτοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Γιώργος Βλόντζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Νικολός Βογιαζίδης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Γεωργία Γεμεντζή – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Ηλίας Γεωργαντάς – Πανεπιστήμιο Κρήτης

Αθηνά Γιαννακού – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Σπύρος Γκολφινόπουλος – Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Άσπα Γοσποδίνη – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Δημήτρης Γούσιος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Πάυλος-Μαρίνος Δελλαδέτσιμας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Αλέξης Δέφνερ – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Δέσποινα Διμέλλη – Πολυτεχνείο Κρήτης

Ασπασία Ευθυμιάδου – Ελληνικός Γεωργικός Οργανισμός «Δήμητρα»

Μιχάλης Ζουμπουλάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Ελισάβετ Θωίδου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Γιώργος Κανδύλης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών

Νικόλαος-Γεώργιος Καραχάλης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Κώστας Καρτάλης – Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών

Γρηγόρης Καυκαλάς – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Ειρήνη Κλαμπατσέα – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Χάρης Κοκκώσης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Παναγιώτης Κοσμόπουλος – Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης

Βύρων Κοτζαμάνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Χρήστος Κουσιδώνης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Αλέξανδρος-Φαίδων Λαγόπουλος – Ακαδημία Αθηνών & Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Κώστας Λαλένης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Λόης Λαμπριανίδης – Πανεπιστήμιο Μακεδονίας  
 Λίλα Λεοντίδου – Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο  
 Παύλος Λουκάκης – Πάντειο Πανεπιστήμιο  
 Θωμάς Μαλούτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
 Δημήτρης Μέλισσας – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
 Αγγελική Μενεγάκη – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
 Θεόδωρος Μεταξάς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Κώστας Μπαγινέτας – Αποκεντρωμένη Διοίκηση Θεσσαλίας - Στερεάς Ελλάδος  
 Νίκος Μπάτης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Ηλίας Μπεριάτος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Κώστας Μωραΐτης – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
 Σπύρος Νιαβής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Μαρί-Νοέλ Ντυκέν – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Δημήτρης Οικονόμου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Απόστολος Παπαγιαννάκης – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
 Κωνσταντίνος Περάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Γιώργος Πετράκος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Μάγδα Πιτσιάβα-Λατινοπούλου – Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης  
 Σεραφείμ Πολύζος – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Αντώνης Ροβολής – Πάντειο Πανεπιστήμιο  
 Νίκος Σαμαράς – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Άρης Σαπουνάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Κώστας Σερράος – Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο  
 Παντολέων (Παντελής) Σκάγιαννης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Σοφία Σκορδίλη – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
 Νίκος Σουλιώτης – Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών  
 Δημήτρης Σταθάκης – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Αναστασία Τασοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Πάρις Τσάρτας – Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο  
 Γιώργος Τσιλιμίγκας – Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
 Δημήτρης Τσιώτας – Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών  
 Δημήτρης Φουτάκης – Διεθνές Πανεπιστήμιο  
 Γιώργος Φωτόπουλος – Πανεπιστήμιο Πελοποννήσου  
 Μάριος Χαϊνταρλής – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Όλγα Χριστοπούλου – Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας  
 Μανώλης Χριστοφάκης – Πανεπιστήμιο Αιγαίου  
 Γιάννης Ψυχάρης – Πάντειο Πανεπιστήμιο

## Περιεχόμενα

Τεύχος

40

Έτος

2024

Issue

Year

**Γεμεντζή Γεωργία, Νιαβής Σπύρος, Τασοπούλου Αναστασία** 6  
Εισαγωγή

**Κουβαρά Ευαγγελία-Μαρία, Σαμαρά Αικατερίνη** 9  
Γειτονιά & Airbnb: αναβάθμιση ή αλλοίωση; Η περίπτωση της περιοχής της Ανάληψης στη Θεσσαλονίκη

**Μπέλτσιου Βασιλική** 30  
Υπολογισμός δείκτη περπατησιμότητας για το κέντρο της Λάρισας και ανάδραση προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό

**Αποστόλου Γεωργία-Άννα** 61  
Αστική ταυτότητα και δομημένο περιβάλλον: αναζητώντας τη συμβολή του πολεοδομικού σχεδιασμού

**Αλεξανδρίδης Θεόδωρος, Λαζαρίδης Βασίλειος** 85  
Αξιολόγηση της Τρωτότητας και Ενίσχυση της Ανθεκτικότητας του Αστικού Ιστού μέσω Μπλε και Πράσινων Υποδομών: Η Περίπτωση του Πολεοδομικού Συγκροτήματος Θεσσαλονίκης

**Κυριακίδης Χαράλαμπος** 110  
Συγκριτική μελέτη για τη λειτουργία των υπαίθριων δημόσιων αστικών χώρων στις αθηναϊκές γειτονιές

ISSN: 1109-5008

e-ISSN: 2944-9847

<https://journals.lib.uth.gr/index.php/aeihoros/index>