



ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Γεώργιος Χατζηδάκης

με θέμα

Πρόταση δημιουργίας δυναμικού ψηφιακού χάρτη/εργαλείου αποτύπωσης, ελέγχου και διαχείρισης των μισθωμάτων της πόλης των Χανίων

Hypothesis of a real time based dynamic map / tool for capturing, controlling and managing the rents of the city of Chania

Τετάρτη 17 Οκτωβρίου 2018, 9 π.μ.
Αίθουσα Διαλέξεων 1^{ου} Ορόφου (μικρή), Κ4

Εξεταστική Επιτροπή

Επικ. Καθηγήτρια: Δέσποινα Διμέλλη (επιβλέπουσα)

Αναπληρωτής Καθηγητής: Παναγιώτης Παρθένιος (Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Π.Κ.)

Αναπληρωτής Καθηγητής: Κων/νος – Αλκέτας Ουγγρίνης (Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών Π.Κ.)

Περίληψη

Η παρούσα εργασία προσεγγίζει το νέο φαινόμενο των βραχυχρόνιων μισθώσεων ως προς μια αρνητική προέκτασή του που έχει να κάνει με τη δυσκολία εύρεσης μόνιμης κατοικίας σε τουριστικά «κορεσμένες» περιοχές, όπως τα Χανιά.

Στην εποχή του «*Internet of Things/Everything*» και των Big Data, η Ελλάδα προχωρά με νομοθετήματα στη θέσπιση κανόνων και στην υιοθέτηση συγκεκριμένων μεθόδων που αφορούν τόσο στα ποσοτικά, όσο και στα ποιοτικά χαρακτηριστικά των κτισμάτων της Χώρας, με απώτερο στόχο αφενός, την παρακολούθηση και τον έλεγχο του κτισμένου/δομημένου περιβάλλοντός της και, αφετέρου, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των Πολιτών, μέσω των υποχρεώσεών τους ως προς αυτά. Σε αυτό το πλαίσιο, θεσπίσματα όπως η «Ταυτότητα του Κτιρίου» σε συνδυασμό με ανακοινώσεις για τη δημιουργία νέων, μεγαλύτερων σε όγκο και, λιγότερων αριθμητικά, βάσεων δεδομένων όπως το «Ηλεκτρονικό Μητρώο» και το «Περιουσιολόγιο», τίθενται οι βάσεις για ένα νέο τοπίο στον έλεγχο και τη διασταύρωση των πληροφοριών αναφορικά με τη σχέση Πολίτη – ακινήτων – Πολιτείας. Με αυτόν τρόπο δημιουργείται, για πρώτη φορά, ένα ενιαίο σύστημα αναφοράς και ηλεκτρονικής, πλέον, μηχανογράφησης της πληροφορίας που παρακολουθεί το κτισμένο περιβάλλον και, πιστεύεται, θεωρητικά, ότι θα επιτευχθεί ο γρήγορος έλεγχος, η διασταύρωση των στοιχείων των κτιρίων και του Πολίτη, η διαφάνεια των λειτουργιών και η ελαχιστοποίηση της γραφειοκρατίας τόσο προς όφελος της Πολιτείας, όσο και του Πολίτη. Βάσει της παραπάνω εξέλιξης, γίνεται η παραδοχή ότι στο άμεσο μέλλον, τα βασικά δεδομένα που θα αφορούν τα κτίρια, θα μπορούν, επιπρόσθετα, να είναι ανοιχτά (open data) και άμεσα προσβάσιμα από τους Πολίτες, χωρίς να έχουν απαραίτητα κάποιο έννομο συμφέρον ως προς αυτά για την προβολή τους.

Στην παρούσα εργασία, αναλύεται το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, προσεγγίζεται το νομοθετικό καθεστώς που διέπει τα μισθώματα και αναλύονται μελέτες περιπτώσεων (case studies) εφαρμογών γύρω από ψηφιακές χαρτογραφήσεις, χρησιμοποιώντας διαφορετική, κάθε φορά, χωρική πληροφορία μεταξύ τους ώστε, αρχικά, να την αποτυπώσουν κι έπειτα να την επεξεργαστούν για να εξάγουν τα ανάλογα συμπεράσματα, τα οποία αποτελούν τμήματα ευρύτερων χωρικών βελτιστοποιήσεων της πόλης. Τέλος, παρατίθεται μία πρόταση για τη δημιουργία ενός εργαλείου αναζήτησης μισθωμάτων τοποθετημένο πάνω στην υπάρχουσα πλατφόρμα/δομή του chaniagis ως μέρος μιας ευρύτερης στρατηγικής επίλυσης του προβλήματος που έχει προκαλέσει το ελλιπές καθεστώς των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Abstract

The present paper approaches the new short-term rentals phenomenon in terms of a negative extension that has to do with the difficulty of finding permanent residence in tourist "saturated" areas, such as Chania, located in Crete- Greece.

In the age of "Internet of Things / Everything" and of Big Data, Greece proceeds with legislation in establishing rules and adopting specific methods concerning both the quantitative and qualitative characteristics of its buildings with the ultimate goal, the monitoring and control of its built environment and, on the other hand, the Citizens' s control through their obligations in relation to them. In this context, arrangements such as the "Building's Identity", along with announcements for the creation of new, larger in volume and fewer in amount, databases such as the "Building's Electronic Registry" and the Citizens' s "Estate Status", rolls-out a new era of information control regarding the relations between Citizens – their properties -and State. This creates a unified system of reference and electronic computerization of information that monitors the built environment and, it is believed that this will achieve a) quick control, b) cross-checking of the elements of the buildings along with each Citizen, c) transparency of operations and d) minimization of bureaucracy both for the benefit of the State and the Citizen. Based on that, it is assumed that, in the near future, the basic data concerning the buildings will, in addition, be "open data" and accessible to the Citizens, without necessarily having a legitimate interest in those for viewing those data.

More specific, the paper focuses on the analysis of the institutional context, referred to short-term rentals , the approach of the legal regime on rents, and the analysis of case studies on applications around digital mappings using different spatial information each time so to capture them, at first, and then process them, so to draw out relevant conclusions, as parts of wider spatial optimizations of the city. Finally, the author suggests the creation of a "real time" rental search tool, placed on the –already existing map platform of- chaniagis, as part of a bigger strategy of resolving the problem caused by the defective short-term rentals regime.