

# ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΣΟΔΩΝ & ΒΕΛΤΙΣΤΟΠΟΙΗΣΗ AIRBNB

ΔΕΙΓΜΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ — Στρατηγική δύο μονάδων

Όλα τα ονόματα, IDs και αναγνωριστικά στοιχεία έχουν τροποποιηθεί. Οι αριθμοί είναι πραγματικής δομής.

Host: Ελένη Μ. (Superhost, 5.0 ★, 84 κριτικές) — ανωνυμοποιημένο δείγμα

Περίοδος ανάλυσης: 24 Δεκεμβρίου 2024 – 11 Ιουλίου 2026 · Σύνταξη: 11 Ιουλίου 2026  
Πηγές: Airbnb hosting dashboard & μητρώο κρατήσεων · Έκθεση εσόδων · 218 ανταγωνιστικές καταχωρήσεις (Airify) · 84 κριτικές ·  
Θεσμικό πλαίσιο ΣΤΜ 2026

## Σχετικά με αυτό το δείγμα

Αυτό είναι πλήρες, πραγματικό παραδοτέο του Airbnb Revenue Report — με όλα τα ονόματα, τα αναγνωριστικά (IDs, AMA, κωδικούς κρατήσεων) και κάθε στοιχείο ταυτοποίησης αλλαγμένα, ώστε να προστατεύεται ο πελάτης. Η δομή, το βάθος και η μεθοδολογία είναι ακριβώς αυτά που παραλαμβάνει κάθε αγοραστής.

- **Τι παραλαμβάνεις:** 25+ σελίδες ανάλυσης για το δικό σου κατάλυμα — ανταγωνισμός 200+ καταχωρήσεων σε 4 εποχικά παράθυρα, τιμοκατάλογος ανά σεζόν, βέλτιστη ελάχιστη διαμονή με μαθηματικά κέρδους, έτοιμα κείμενα τίτλου/περιγραφής, φωτο-οδηγίες, πλάνο 90 ημερών και σενάρια εσόδων 12μήνου.
- **Χρόνος παράδοσης:** 2 ώρες από τη στιγμή που θα στείλεις το link της καταχώρησης και τα βασικά στοιχεία εσόδων.
- **Κόστος:** 180 € + ΦΠΑ ανά κατάλυμα. Προαιρετικά αναλαμβάνω και την εφαρμογή των αλλαγών στην πλατφόρμα.
- **Παραγγελία:** korikis.com/airbnb-report ή ckorikis@gmail.com

Σημείωση διαφάνειας: οι πίνακες ανταγωνισμού προέρχονται από πραγματική έρευνα αγοράς της Αθήνας (Ιούλιος 2026). Τα ονόματα ανταγωνιστικών καταχωρήσεων διατηρούνται όπως εμφανίζονται δημόσια στην πλατφόρμα.

# Περιεχόμενα

- 1. Σύνοψη & στρατηγική απόφαση** · σελ. 3
  - 1.1 Η απόφαση: ένα ακίνητο, μία καταχώρηση · σελ. 3
  - 1.2 Απολογισμός 18,5 μηνών · σελ. 3
  - 1.3 Το δεσμευμένο μέλλον: 38 κρατήσεις ήδη στο ημερολόγιο · σελ. 4
  - 1.4 Τα σημαντικότερα ευρήματα · σελ. 4
- 2. Λειτουργικοί περιορισμοί (constraints) — το πλαίσιο κάθε απόφασης** · σελ. 5
- 3. Πολιτική απόσυρσης Urban Nest Apartment** · σελ. 6
- 4. Ανάλυση ανταγωνισμού (Κουκάκι & Γλυφάδα)** · σελ. 8
- 5. Πρόβλεψη αγοράς 12μήνου — πού πάνε οι τιμές** · σελ. 10
- 6. Skyline View Maisonette — προτάσεις βελτίωσης** · σελ. 11
- 7. Coastal Gem — προτάσεις βελτίωσης** · σελ. 13
- 8. Τιμολογιακή πολιτική 12μήνου & προβλέψεις εσόδων** · σελ. 15
- 9. Ειδική ανάλυση: Coastal Gem** · σελ. 18
- 10. Επόμενα βήματα — αναλυτικός οδικός χάρτης 90 ημερών** · σελ. 19
- 11. Παράρτημα — δεδομένα & μεθοδολογία** · σελ. 21

## 1. Σύνοψη & στρατηγική απόφαση

### 1.1 Η απόφαση: ένα ακίνητο, μία καταχώρηση

Το Urban Nest Apartment αποτελεί φυσικό τμήμα της μεζονέτας (οι επισκέπτες του λάμβαναν ούτως ή άλλως πρόσβαση στο επάνω loft-στούντιο). Η διπλή διάθεση του ίδιου χώρου με δύο καταχωρήσεις δημιουργούσε διαχειριστικό φορτίο και εσωτερικό ανταγωνισμό χωρίς αντίστοιχο όφελος: το Urban Nest απέδιδε ≈94 €/νύχτα, ενώ η ενιαία μεζονέτα κλείνει ήδη μελλοντικές κρατήσεις με μέσο payout ≈120 €/νύχτα — στον ίδιο φυσικό χώρο, με έναν καθαρισμό ανά κράτηση και μία επικοινωνία ανά επισκέπτη. **Απόφαση: το χαρτοφυλάκιο συγκεντρώνεται σε δύο μονάδες — Skyline View Maisonette και Coastal Gem — και το Urban Nest αποσύρεται ομαλά, με πλήρη εκτέλεση των 3 δεσμευμένων κρατήσεων του (τελευταία αναχώρηση 23/11/2026).**

Σημείωση: ο νέος τίτλος «Skyline View Maisonette | 4 Balconies & Parking» έχει ήδη εφαρμοστεί στην πλατφόρμα — οι συστάσεις της παρούσας έκδοσης χτίζουν πάνω σε αυτό.

### 1.2 Απολογισμός 18,5 μηνών (24/12/2024 - 11/7/2026)

Συνολικά: **33.391,79 € ακαθάριστα, 32.292,13 € καθαρά** (προμήθειες -999,66 €, ρυθμίσεις -130 €), 325 διανυκτερεύσεις, μέση διαμονή 3,5 νύχτες (≈93 κρατήσεις ⇒ ≈4.650 € κόστος καθαρισμών). Κυλιόμενο 12μηνο (Ιουλ 25 - Ιούν 26): 23.482 € καθαρά.

| Κατάλυμα                                                       | Κατάσταση              | Ακαθάριστα  | Καθαρά      | Νύχτες | Μέση τιμή/νύχτα | Κριτικές  |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|-------------|--------|-----------------|-----------|
| Skyline View Maisonette (Κουκάκι, 7 ατ., 3 Υ/Δ+loft, 3 μπάνια) | ΕΝΕΡΓΟ — κύρια μονάδα  | 18.371,50 € | 17.822,44 € | 165    | ≈111 €          | 40 × 5,0★ |
| Urban Nest Apartment (τμήμα της μεζονέτας)                     | ΣΕ ΑΠΟΣΥΡΣΗ            | 14.630,05 € | 14.091,15 € | 155    | ≈94 €           | 43 × 5,0★ |
| Coastal Gem (Γλυφάδα, 2 ατ., 1 Υ/Δ, χωρίς κουζίνα)             | ΕΝΕΡΓΟ — νέο (Ιούν 26) | 390,24 €    | 378,54 €    | —      | ≈95 €           | 1 × 5★    |
| ΣΥΝΟΛΟ                                                         |                        | 33.391,79 € | 32.292,13 € | 325    | ≈103 €          | 84        |

- **Εποχικότητα:** Ιούλιος 2025 (3.059 €) = 7,3× ο Ιανουάριος 2025 (419 €)· καλοκαίρι μ.ο. 2.478 €/μήνα, χειμώνας μ.ο. 1.391 €/μήνα.
- **Σταθερή ωρίμανση:** κάθε μήνας του 2026 υπεραπέδωσε τον αντίστοιχο του 2025 (Ιαν +287%, Φεβ +79%, Μαρ +62%, Απρ +18%, Μάι +55%, Ιούν +36%).

### 1.3 Το δεσμευμένο μέλλον: 38 κρατήσεις ήδη στο ημερολόγιο

Στις 11/7/2026 το μητρώο κρατήσεων δείχνει **38 μελλοντικές κρατήσεις συνολικού payout ≈14.476 €** — ισχυρή βάση για κάθε σενάριο του 12μήνου (πλήρης λίστα στο Παράρτημα 11.4):

| Μονάδα                   | Κρατήσεις | Νύχτες | Payout      | Μ.ο./νύχτα | Ορίζοντας                                 |
|--------------------------|-----------|--------|-------------|------------|-------------------------------------------|
| Maisonette               | 26        | 88     | 10.595,93 € | 120 €      | έως 6 Ιουν 2027 (αιχμή: Αύγ-Οκτ 26 πυκνό) |
| Coastal Gem              | 9         | 29     | 2.501,16 €  | 86 €       | έως 26 Σεπ 2026 — momentum 1ου μήνα       |
| Urban Nest (δεσμευμένες) | 3         | 11     | 1.379,34 €  | 125 €      | τελευταία αναχώρηση 23 Νοε 2026           |
| ΣΥΝΟΛΟ                   | 38        | 128    | 14.476,43 € | 113 €      | —                                         |

**Κρίσιμη παρατήρηση:** οι φθινοπωρινές κρατήσεις της μεζονέτας κλείνουν ήδη σε 124–155 €/νύχτα (π.χ. 17–20/9: 155 €/ν, 7–10/9: 145 €/ν) — η αγορά επικυρώνει εμπράκτως το προτεινόμενο εύρος τιμών πριν καν εφαρμοστεί πλήρως.

## 1.4 Τα σημαντικότερα ευρήματα

- **1. Υποτιμολόγηση που κλείνει σταδιακά αλλά παραμένει:** ιστορικό ≈111 €/ν στη μεζονέτα έναντι διαμέσου αγοράς 141–159 € (Αύγουστος, 2+ Υ/Δ / 6+ άτομα) και 168 € για Superhosts 4,9★+. Ο Σεπτέμβριος είναι το πιο υποτιμημένο παράθυρο: η αγορά 6+ ατόμων τιμολογεί 202 €/ν.
- **2. Η Γλυφάδα μπήκε δυνατά αλλά φθηνά:** 9 κρατήσεις στον 1ο μήνα με μ.ο. 86 €/ν, όταν η διάμεσος studio/1BR τον Αύγουστο είναι 144 €/ν. Περιθώριο άμεσης ανατίμησης θέρους +25–35% χωρίς απώλεια πληρότητας.
- **3. Θεσμική «τάφρος» στο Κουκάκι:** η απαγόρευση νέων εγγραφών ΣΤΜ στο 1ο–3ο Δημοτικό Διαμέρισμα Αθήνας (το Κουκάκι ανήκει στο 2ο) συνεχίζεται το 2026 — η προσφορά στη ζώνη είναι παγωμένη και οι υφιστάμενες άδειες (AMA) αποκτούν πρόσθετη αξία σπανιότητας. Οι άδειες δεν μεταβιβάζονται· η διατήρησή τους είναι στρατηγικό ζητούμενο.
- **4. Το καλάθι καλωσορίσματος = το πιο αναφερόμενο brand asset** στις 84 κριτικές (γάλα, ψωμί, μέλι, φρούτα, ούζο, σνακ) — αλλά απουσιάζει από περιγραφές και φωτογραφίες.
- **5. Η θέα Ακρόπολης υποαξιοποιείται φωτογραφικά:** η φωτογραφία-κλειδί είναι τραβηγμένη με συννεφιά και κεραίες στο κάδρο. Μία λήψη golden hour είναι η υψηλότερης απόδοσης επένδυση όλης της αναφοράς (κόστος ~0 €).

## 2. Λειτουργικοί περιορισμοί (constraints) — το πλαίσιο κάθε απόφασης

Όλες οι προτάσεις τιμολόγησης, ελάχιστης διαμονής και προβλέψεων της αναφοράς χτίζονται ρητά πάνω στους παρακάτω μη διαπραγματεύσιμους περιορισμούς λειτουργίας:

| #  | Περιορισμός                                                                                                                                                                  | Συνέπεια για τη στρατηγική                                                                                                                                                           |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1 | Υποχρεωτικό κενό 1 ημέρας μεταξύ κρατήσεων — το πρόγραμμα των καθαριστριών δεν επιτρέπει same-day turnover. Δεν υπάρχει σενάριο κατάργησής του.                              | Κάθε κράτηση «κοστίζει» 1 ημερολογιακή ημέρα. Το μέγεθος-κλειδί είναι το κέρδος ανά δεσμευμένη ημερολογιακή ημέρα, όχι ανά νύχτα. Ευνοούνται οι λιγότερες-μεγαλύτερες κρατήσεις.     |
| C2 | Κόστος καθαρισμού 50 € ανά κράτηση, σταθερό ανεξαρτήτως διάρκειας.                                                                                                           | Οι μονονύχτιες είναι οριακά ασύμφορες σχεδόν σε κάθε τιμή· το min nights τίθεται ανά σεζόν με στόχο μεγιστοποίηση κέρδους/ημερολογιακή ημέρα (Ενότητα 8.1).                          |
| C3 | Το Urban Nest δεν δέχεται νέες κρατήσεις — μόνο εκτέλεση των 3 δεσμευμένων. Η αποτρεπτική βασική τιμή 270 € είναι συνειδητή τακτική (όχι λάθος) ακριβώς για αυτόν τον σκοπό. | Καμία πρόταση ανάπτυξης για το Urban Nest. Οι ημερομηνίες των 3 κρατήσεών του δεσμεύουν καθρεφτικά και το ημερολόγιο της μεζονέτας (ίδιος φυσικός χώρος) — Ενότητα 3.                |
| C4 | Οι μη δημοσιευμένες καταχωρήσεις (Skyline Loft) δεν πρόκειται να δημοσιευθούν.                                                                                               | Το loft πωλείται αποκλειστικά ως αναπόσπαστο μέρος της μεζονέτας — και μάλιστα ως το βασικό της διαφοροποιητικό (ιδιωτικό στούντιο με τη θέα). Καμία πρόταση αυτόνομης διάθεσής του. |
| C5 | Η διαχείριση γίνεται από τη Ελένη & τον Γιώργο (ιδιοκατοίκηση στο ακίνητο) — χωρίς εξωτερικό διαχειριστή.                                                                    | Οι προτάσεις κρατούν τη λειτουργική απλότητα: 2 καταχωρήσεις, σταθεροί κανόνες τιμών ανά σεζόν, ένα μηνιαίο τελετουργικό ελέγχου 30' (Ενότητα 10.5).                                 |

**Πρακτική συνέπεια των C1+C2:** στα 105 €/νύχτα, μια μονονύχτια κράτηση αφήνει 27,5 € κέρδους ανά δεσμευμένη ημέρα, ενώ μια 3νύχτια 66,2 € — 2,4 φορές περισσότερα. Γι' αυτό η πολιτική ελάχιστης διαμονής της Ενότητας 8 είναι ο πυρήνας της βελτιστοποίησης, όχι λεπτομέρεια.

### 3. Πολιτική απόσυρσης Urban Nest Apartment

#### 3.1 Οι 3 δεσμευμένες κρατήσεις — εκτελούνται στο ακέραιο

**Καμία ακύρωση από πλευράς οικοδεσπότη:** ακύρωση host συνεπάγεται πρόστιμο, μπλοκαρισμένες ημερομηνίες, αυτόματη δημόσια σημείωση στην καταχώρηση και κίνδυνο απώλειας του Superhost status. Το κόστος εξυπηρέτησης 3 κρατήσεων είναι αμελητέο μπροστά σε αυτά. Οι επισκέπτες απολαμβάνουν ό,τι αγόρασαν — συμπεριλαμβανομένης της πρόσβασης στο loft-στούντιο, όπως δίνετε πάντα.

| Επισκέπτης                      | Ημερομηνίες     | Νύχτες | Payout     | Κωδικός | Ενέργεια                                         |
|---------------------------------|-----------------|--------|------------|---------|--------------------------------------------------|
| Επισκέπτης Α (4 ενήλ.)          | 26–29 Ιουλ 2026 | 3      | 314,28 €   | HM●●●●● | Κανονική φιλοξενία + κλειδωμα μεζονέτας 25–30/7  |
| Επισκέπτης Β (4 ενήλ., 1 παιδί) | 18–20 Αυγ 2026  | 2      | 279,36 €   | HM●●●●● | Κανονική φιλοξενία + κλειδωμα μεζονέτας 17–21/8  |
| Επισκέπτης Γ (4 ενήλ.)          | 17–23 Νοε 2026  | 6      | 785,70 €   | HM●●●●● | Κανονική φιλοξενία + κλειδωμα μεζονέτας 16–24/11 |
| ΣΥΝΟΛΟ                          |                 | 11     | 1.379,34 € |         | Οριστική απόσυρση από 24 Νοε 2026                |

Τα «κλειδώματα μεζονέτας» περιλαμβάνουν την ημέρα καθαρισμού εκατέρωθεν (C1). Ελέγξτε ότι οι παραπάνω ημερομηνίες είναι ήδη αποκλεισμένες στο ημερολόγιο της μεζονέτας — τυχόν διπλοκράτηση του ίδιου φυσικού χώρου είναι ο μοναδικός καταστροφικός κίνδυνος αυτής της μετάβασης.

#### 3.2 Η αποτρεπτική τιμή 270 € — σωστή τακτική, με ένα συμπλήρωμα

- **Τι πετυχαίνει:** κρατά την καταχώρηση τεχνικά ενεργή (ορατότητα, ιστορικό, κριτικές) ενώ καθιστά νέα κράτηση απίθανη. Λειτουργεί.
- **Το κενό της:** μια κράτηση στα 270 €/ν παραμένει δυνατή (π.χ. last-minute πανικός σε sold-out Σαββατοκύριακο). Δεν θα ήταν οικονομική ζημιά — αλλά δημιουργεί υποχρέωση φιλοξενίας σε τιμή-προσδοκία που ο χώρος δεν στοχεύει να υπηρετεί (κίνδυνος κακής κριτικής value) και μπλοκάρει τη μεζονέτα.
- **Σύσταση:** διατηρήστε την τιμή 270 € ΚΑΙ αποκλείστε (block) στο ημερολόγιο του Urban Nest όλες τις ημερομηνίες εκτός των 3 κρατήσεων. Μετά την αναχώρηση της 23ης Νοεμβρίου 2026, θέστε την καταχώρηση σε «Αδρανοποίηση» (snooze/unlist) — όχι διαγραφή.

#### 3.3 Τι ΔΕΝ πρέπει να διαγραφεί — η άδεια και οι κριτικές

- **Το AMA 00003XXXX30 να παραμείνει ενεργό στο Μητρώο:** το Κουκάκι (2ο Δ.Δ. Αθήνας) βρίσκεται σε ζώνη απαγόρευσης νέων εγγραφών ΣΤΜ για το 2026, και το πλαίσιο προβλέπει πλέον μη μεταβιβασιμότητα και απώλεια δικαιώματος επανεγγραφής. Διαγραφή του AMA σήμερα = πιθανώς οριστική απώλεια του δικαιώματος βραχυχρόνιας μίσθωσης της μονάδας. Κρατήστε την optionality με μηδενικό κόστος (υποχρεώσεις δηλώσεων μηδενικών μισθώσεων κατά το ισχύον πλαίσιο).
- **Οι 43 πεντάστερες κριτικές** δεν μεταφέρονται σε άλλη καταχώρηση (πολιτική Airbnb), παραμένουν όμως στο συνολικό προφίλ host (84 κριτικές, 5,0) που εμφανίζεται σε κάθε καταχώρησή σας. Η αδρανοποίηση —όχι διαγραφή— τις διατηρεί και ως περιεχόμενο της σελίδας αν ποτέ επανενεργοποιηθεί.
- **Αξιοποίηση περιεχομένου:** τα δυνατότερα αποσπάσματα των κριτικών του Urban Nest αφορούν τον ίδιο φυσικό χώρο («σαν ξενοδοχείο 5 αστέρων», «θέα Παρθενώνα από το σαλόνι», QR οδηγίες,

πάρκινγκ) — ενσωματώνονται νόμιμα και ουσιαστικά στην αφήγηση της περιγραφής της μεζονέτας (Ενότητα 6.2), αφού περιγράφουν το κάτω επίπεδό της.

### 3.4 Οικονομική ανάγνωση της απόσυρσης

Το Urban Nest απέδωσε 14.091 € καθαρά σε 18,5 μήνες ( $\approx 44\%$  του χαρτοφυλακίου) — η απόσυρσή του δεν είναι «απώλεια» αυτού του ποσού, γιατί μεγάλο μέρος της ζήτησής του μεταφέρεται στην ενιαία μεζονέτα: ίδιος χώρος, ίδιες ημερομηνίες, υψηλότερο *payout*/νύχτα (120 € έναντι 94 €) και μισό λειτουργικό κόστος (ένας καθαρισμός, μία υποδοχή). Στα σενάρια της Ενότητας 8.3, το χαρτοφυλάκιο των δύο μονάδων υπερβαίνει το σημερινό 12μηνο ακόμη και στο συντηρητικό σενάριο — δηλαδή η απλοποίηση αγοράζεται με μηδενικό (και πιθανότατα θετικό) οικονομικό πρόσημο.

## 4. Ανάλυση ανταγωνισμού (Κουκάκι & Γλυφάδα)

**Μεθοδολογία:** 218 καταχωρήσεις-δείγματα από το Apify Airbnb Scraper σε 8 στοχευμένες αναζητήσεις (11/7/2026): Κουκάκι/κέντρο (entire place, 4 ενήλικες, 2+ Υ/Δ) και Γλυφάδα (entire place, 2 ενήλικες, 1+ Υ/Δ), σε 4 εποχικά παράθυρα 4 διανυκτερεύσεων: 3–7/8/26 (peak), 14–18/9/26, 9–13/11/26 (low), 10–14/5/27 (shoulder). Τιμή = συνολική χρέωση διαμονής ανά νύχτα όπως τη βλέπει ο επισκέπτης (με τέλη καθαρισμού, προ φόρων). Οι διάμεσοι διαθέσιμων ημερομηνιών έχουν ελαφρά ανοδική μεροληψία (τα φθηνά κλείνουν πρώτα) — γι' αυτό οι προτάσεις τοποθετούνται στη ζώνη «διάμεσος έως -10%», όχι στο άνω τεταρτημόριο. Πλήρεις πίνακες: Παράρτημα 11.3.

### 4.1 Κουκάκι/κέντρο — η αγορά της μεζονέτας (τιμή/νύχτα)

| Περίοδος            | n  | Μέση  | Διάμεσος | Q1-Q3     | Χωρητ. 4-5 | Χωρητ. 6+ | Superhost 4,9★+ |
|---------------------|----|-------|----------|-----------|------------|-----------|-----------------|
| Peak (Αύγ 2026)     | 40 | 153 € | 141 €    | 126–171 € | 140 €      | 159 €     | 168 €           |
| Σεπτέμβριος 2026    | 30 | 158 € | 158 €    | 123–182 € | 139 €      | 202 €     | 178 €           |
| Low (Νοέ 2026)      | 30 | 134 € | 125 €    | 117–148 € | 126 €      | 125 €     | 136 €           |
| Shoulder (Μάι 2027) | 30 | 152 € | 145 €    | 114–177 € | 137 €      | 172 €     | 165 €           |

- **Θέση μεζονέτας:** με ιστορικό  $\approx 111$  €/ν και δεσμευμένο μέλλον  $\approx 120$  €/ν, παραμένει 15–40% κάτω από τη ζώνη αναφοράς της (6+ άτομα: 159 € Αύγουστο, 202 € Σεπτέμβριο· Superhost 4,9★+: 136–178 €). Ως top-10%, 5,0★, με δωρεάν πάρκινγκ (σπανιότατο) και θέα Ακρόπολη, δικαιούται τη διάμεσο των Superhosts και άνω.
- **Πληρότητα ανταγωνισμού (proxy κριτικών):** κορυφαίοι γείτονες μαζεύουν 8–28 κριτικές/μήνα (Tales in Tiles 538, Sunny apartment 477, Toni's 393) έναντι  $\approx 2,2$ /μήνα της μεζονέτας — ένδειξη πληρότητας 60%+ εκεί που η μεζονέτα τρέχει  $\approx 30\%$ . Το κενό είναι ευκαιρία, όχι απειλή: κλείνει με τοποθέτηση τιμής και ορατότητα, όχι με εκπτώσεις.

### 4.2 Γλυφάδα — η αγορά του Gem (τιμή/νύχτα)

| Περίοδος            | n  | Μέση  | Διάμεσος | Q1-Q3     | Studio/1BR (2-3 ατ.) |
|---------------------|----|-------|----------|-----------|----------------------|
| Peak (Αύγ 2026)     | 29 | 156 € | 147 €    | 124–171 € | 144 €                |
| Σεπτέμβριος 2026    | 24 | 148 € | 142 €    | 118–177 € | 142 €                |
| Low (Νοέ 2026)      | 23 | 109 € | 94 €     | 74–154 €  | 98 €                 |
| Shoulder (Μάι 2027) | 21 | 131 € | 126 €    | 88–172 €  | 102 €                |

- **Θέση Gem:** κλείνει ήδη 9 κρατήσεις με μ.ο. 86 €/ν σε περίοδο όπου η διάμεσος studio/1BR είναι 142–144 €/ν — τεκμηριωμένο περιθώριο θερινής ανατίμησης. Αντίθετα, η σημερινή επίπεδη τιμή (85–103 € όλο το έτος) είναι πάνω από τη χειμερινή διάμεσο (98 €) για μονάδα χωρίς κουζίνα: η καμπύλη πρέπει να αναποδογυρίσει.
- **Ανταγωνιστικό τοπίο:** premium εμπειρίες (τζακούζι/roof-top: Sky Suite, Glyfada Amazing Suite 138–259 €/ν) από πάνω, επαγγελματίες value-διαχειριστές (σειρά «Boutique» 72–99 €/ν χαμηλή σεζόν) από κάτω. Το Gem κερδίζει στη μέση ζώνη: boutique αισθητική + κορυφαίο walkability, τιμή γύρω από τη διάμεσο και ποτέ πάνω της όσο δεν έχει κουζίνα.

### 4.3 Παροχές: κενά και υπεροχές έναντι ανταγωνισμού

| Παροχή                 | Ανταγωνισμός              | Maisonette                    | Coastal Gem                   | Ενέργεια                                             |
|------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| Ανιχνευτής CO          | Συνήθης σε top listings   | ΟΧΙ (αναγράφεται ρητά)        | ΟΧΙ                           | Αγορά 2 × ≈25 € — άμεσα                              |
| «Βασικά είδη» (flag)   | Καθολική                  | ΑΠΕΝΕΡΓΟ (!)                  | Ενεργό ✓                      | Διόρθωση flag στη μεζονέτα — 2'                      |
| Βρεφική κούνια         | Συχνή σε family listings  | ΟΧΙ — ζητήθηκε 10/7 στο inbox | —                             | Ταξιδιωτική κούνια ≈80 € + flag «Κατάλληλο για μωρά» |
| Μπαλκόνι (flag)        | Καθολική όπου υπάρχει     | Ενεργό ✓                      | ΔΕΝ δηλώνεται ενώ υπάρχει (!) | Διόρθωση flag στο Gem — 2'                           |
| Ειδικός χώρος εργασίας | Μειοψηφία — φίλτρο nomads | Ενεργό ✓                      | ΟΧΙ                           | Μικρό γραφείο ≈120 € + flag                          |
| Κουζίνα                | Καθολική                  | ΝΑΙ + κουζινούλα loft ✓       | ΟΧΙ (μίνι ψυγείο, Nespresso)  | Απόφαση kitchenette — Ενότητα 9                      |
| Δωρεάν πάρκινγκ        | ΣΠΑΝΙΟ στο Κουκάκι        | ΝΑΙ ✓ — ισχυρότατο            | Δωρεάν στον δρόμο             | Προβολή σε τίτλο/φωτό (έγινε ✓)                      |
| Θέα Ακρόπολη           | Σπάνια, premium +30–60%   | ΝΑΙ ✓ (loft & μπαλκόνια)      | —                             | Reshoot golden hour + λεζάντες                       |
| Τζακούζι/πισίνα        | Συχνά στη Γλυφάδα premium | —                             | ΟΧΙ                           | Όχι — δεν δικαιολογεί ROI                            |

## 5. Πρόβλεψη αγοράς 12μήνου — πού πάνε οι τιμές

Σύντομη εκτίμηση κατεύθυνσης τιμών για συγκρίσιμα καταλύματα, βάσει των σημερινών δεδομένων (Ιούλιος 2026) και του θεσμικού πλαισίου:

### 5.1 Αθήνα / Κουκάκι — εκτίμηση: +4% έως +8% στις τιμές διάθεσης το επόμενο 12μηνο

- **Παγωμένη προσφορά στη ζώνη:** η αναστολή νέων εγγραφών ΣΤΜ στο 1ο–3ο Δ.Δ. Αθήνας (Κουκάκι: 2ο Δ.Δ.) συνεχίζεται το 2026, με μη μεταβιβασιμότητα αδειών σε μεταβίβαση ακινήτου και αυστηρότερους ελέγχους/κυρώσεις. Νέος ανταγωνισμός δεν μπορεί να εισέλθει νόμιμα στη γειτονιά σας.
- **Ζήτηση που προηγείται της προσφοράς:** στο σύνολο της Αττικής η προσφορά αυξήθηκε  $\approx 28\%$  σε ένα έτος και παρ' όλα αυτά τα έσοδα και οι τιμές ανά νύχτα κινήθηκαν ανοδικά — η ζήτηση απορροφά την προσφορά. Μέσα στη «φραγμένη» κεντρική ζώνη, αυτή η πίεση μεταφράζεται σχεδόν εξ ολοκλήρου σε τιμή.
- **Τι σημαίνει για τη μεζονέτα:** ο τιμοκατάλογος της Ενότητας 8.2 (122–175 €) τιμολογεί το σήμερα· προγραμματίστε επανεξέταση +5% στα θερινά επίπεδα του 2027 (Μάρτιο 2027, όταν ανοίξει το παράθυρο κρατήσεων). Το AMA σας είναι πλέον περιουσιακό στοιχείο με αξία σπανιότητας — βλ. και 3.3.

### 5.2 Γλυφάδα / Αθηναϊκή Ριβιέρα — εκτίμηση: +6% έως +10%, με τον Σεπτέμβριο να «ΤΕΝΤΩΝΕΙ»

- **Η Ριβιέρα σε φάση ανατίμησης:** τα νότια προάστια καταγράφουν ετήσια άνοδο αξιών  $\approx 6,5\text{--}8\%$  με ιστορικά υψηλά στα prime ακίνητα, ισχυρή εισροή ξένων κεφαλαίων και το Ελληνικό να αναβαθμίζει συνολικά τον προορισμό. Η τουριστική ζήτηση (και οι αποδόσεις ΣΤΜ) ακολουθούν την ίδια κατεύθυνση.
- **Χωρίς φραγμό προσφοράς:** η Γλυφάδα ΔΕΝ ανήκει στις ζώνες απαγόρευσης — νέος ανταγωνισμός θα προστίθεται (μετριαστικός παράγοντας, ιδίως στο value άκρο από επαγγελματίες διαχειριστές). Η διαφοροποίηση μέσω αισθητικής, κριτικών και walkability μετράει εδώ περισσότερο από ό,τι στο Κουκάκι.
- **Τι σημαίνει για το Gem:** εφαρμόστε πρώτα τη σεζονική καμπύλη (68–118 €, Ενότητα 8.2) και επανεξετάστε +5–8% στο θέρος 2027 εφόσον οι κριτικές φτάσουν 10+ και η πληρότητα κρατηθεί >55% το καλοκαίρι 2026. Η επέκταση της σεζόν (Σεπτέμβριος–μέσα Οκτωβρίου) είναι το πιθανότερο σημείο θετικής έκπληξης — η θάλασσα «δουλεύει» και η διάμεσος Σεπτεμβρίου (142 €) σχεδόν ισοφαρίζει τον Αύγουστο (144 €).

### 5.3 Δείκτες απόδοσης αγοράς (ενδεικτικό πρόσθετο — πηγή: AirROI)

Για κάθε περιοχή, το report μπορεί να συμπεριλάβει και τους θεσμικούς δείκτες απόδοσης της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης, ώστε οι στόχοι πληρότητας να συγκρίνονται με το πραγματικό benchmark της γειτονιάς:

| Δείκτης (τελευταίο 12μηνο)         | Κουκάκι/κέντρο | Γλυφάδα | Τι σημαίνει για εσένα                   |
|------------------------------------|----------------|---------|-----------------------------------------|
| Μέση πληρότητα αγοράς              | 68%            | 58%     | Ο ρεαλιστικός στόχος ώριμης καταχώρησης |
| Μέση τιμή ανά διανυκτέρευση (ADR)  | 134 €          | 126 €   | Το κέντρο βάρους της ζώνης σου          |
| Έσοδο ανά διαθέσιμη νύχτα (RevPAN) | 91 €           | 73 €    | Ο πιο τίμιος δείκτης απόδοσης           |

| Δείκτης (τελευταίο 12μηνο)         | Κουκάκι/κέντρο | Γλυφάδα | Τι σημαίνει για εσένα         |
|------------------------------------|----------------|---------|-------------------------------|
| Κορυφαίο 25% καταχωρήσεων (RevPAN) | 128 €          | 104 €   | Εκεί παίζει ένα 5,0★ κατάλυμα |

Οι τιμές του πίνακα είναι ενδεικτικές για το δείγμα. Στο κανονικό report αντλούνται live για την περιοχή σου.

Σημείωση αβεβαιότητας: οι εκτιμήσεις είναι κατευθυντήριες, βασισμένες σε δημόσια δεδομένα αγοράς και το ισχύον θεσμικό πλαίσιο Ιουλίου 2026· δεν αποτελούν εγγύηση. Ο μηχανισμός μηνιαίας επανεξέτασης της Ενότητας 10.5 είναι η πρακτική ασφάλεια απέναντι σε κάθε απόκλιση.

## 6. Skyline View Maisonette — προτάσεις βελτίωσης (ID 12XXXXXXXXXXXXX01)

### 6.1 Τίτλος — εφαρμόστηκε ✓

Ο προτεινόμενος τίτλος «Skyline View Maisonette | 4 Balconies & Parking» είναι ήδη ενεργός στην πλατφόρμα. Εναλλακτικές για μελλοντικό A/B πειραματισμό (η Airbnb επιτρέπει αλλαγή ανά πάσα στιγμή· δοκιμάζετε επί 3-4 εβδομάδες και συγκρίνετε προβολές→κρατήσεις στο Insights): «2-Floor Maisonette · Skyline View · Sleeps 7» — τονίζει χωρητικότητα· «Skyline View Duplex | Private Loft & Parking» — τονίζει το ιδιωτικό loft.

### 6.2 Περιγραφή (copy-paste, ελληνικό πρωτότυπο — η Airbnb μεταφράζει αυτόματα)

Ενσωματώνει πλέον και τα δυνατά σημεία που ανέδειξαν οι κριτικές του Urban Nest για το κάτω επίπεδο (θέα Παρθενώνα από το καθιστικό, QR οδηγίες, ξενοδοχειακή αίσθηση):

Μεζονέτα 6ου-7ου ορόφου στο Κουκάκι με θέα στην Ακρόπολη, 4 μπαλκόνια και δωρεάν ιδιωτικό πάρκινγκ — από τα ελάχιστα στην περιοχή.

□ Γιατί θα το αγαπήσετε:

- Θέα Ακρόπολη από το loft και τα μπαλκόνια — καφές με τον Παρθενώνα απέναντι
- 3 υπνοδωμάτια, 3 μπάνια, έως 7 επισκέπτες — ιδανικό για οικογένειες & παρέες
- Ιδιωτικό loft-στούντιο στον 7ο με δική του κουζίνα & μπάνιο — σαν σουίτα
- Καλάθι καλωσορίσματος: φρέσκο ψωμί, γάλα, μέλι, φρούτα, τοπικό ούζο & σνακ
- Δωρεάν σκεπαστό πάρκινγκ εντός κτιρίου — ξεχάστε το άγχος στάθμευσης
- Netflix, ηχείο Bluetooth, γρήγορο WiFi & ειδικός χώρος εργασίας

#### Ο ΧΩΡΟΣ

Κάτω όροφος (6ος): ευρύχωρο σαλόνι-τραπεζαρία με θέα ως τον Παρθενώνα, πλήρως εξοπλισμένη κουζίνα (πλυντήριο πιάτων, φούρνος, καταψύκτης), 2 υπνοδωμάτια, 2 design μπάνια και μεγάλο ηλιόλουστο μπαλκόνι.

Πάνω όροφος (7ος): ανεξάρτητο loft-στούντιο με καναπέ-κρεβάτι, δικό του μπάνιο, κουζίνα και το μπαλκόνι με την ανεμπόδιστη θέα της Ακρόπολης — ιδανικό για ζευγάρι που θέλει ιδιωτικότητα ή για τους εφήβους της παρέας.

#### Η ΓΕΙΤΟΝΙΑ

Κουκάκι — η αυθεντική Αθήνα: καφέ, ταβέρνες και η αγορά της γειτονιάς σε 2'-5' με τα πόδια. Μετρό (Ακρόπολη) 10' περπάτημα, Μουσείο Ακρόπολης 8', Σύνταγμα 25' με τα πόδια ή 8' με ταξί (7-9 € με Uber).

#### ΚΑΛΟ ΝΑ ΓΝΩΡΙΖΕΤΕ

- Το ασανσέρ φτάνει έως τον 6ο όροφο· ο 7ος (loft) έχει πρόσβαση μόνο με σκάλα (εσωτερική της μεζονέτας ή εξωτερική του κτιρίου).
- Self check-in με κουτί κλειδιών & βίντεο-οδηγίες πριν την άφιξη.
- QR κωδικοί με οδηγίες πάνω σε κάθε συσκευή — «σαν ξενοδοχείο 5 αστέρων», όπως γράφουν οι επισκέπτες μας.

**Κανόνες σπιτιού — προσθήκες:** ώρες ησυχίας 15:00–17:30 & 23:00–07:30 (πολυκατοικία), όχι πάρτι/εκδηλώσεις, όχι κάπνισμα εντός. Στις οδηγίες check-in: υπενθύμιση ότι ζητείται ένας αριθμός διαβατηρίου & εθνικότητα (όπως ήδη κάνετε) με μία τυποποιημένη φράση στο πρώτο μήνυμα — εξοικονομεί έναν γύρο μηνυμάτων ανά κράτηση.

### 6.3 Φωτογραφίες (25 σήμερα)

- **Νέα hero photo — η υψηλότερης απόδοσης ενέργεια της αναφοράς:** η τρέχουσα λήψη θέας Ακρόπολης είναι με βαριά συννεφιά, ξεπλυμένα χρώματα και κεραίες στο κάδρο· το σημερινό εξώφυλλο είναι εσωτερικό σαλονιού. Επαναφωτογράφιση την χρυσή ώρα (19:45–20:30 το καλοκαίρι) από το πάνω μπαλκόνι, με στρωμένο τραπεζάκι στο πρώτο πλάνο. Αυτή γίνεται εξώφυλλο.
- **Νέα σειρά:** 1) θέα Ακρόπολης golden hour → 2) σαλόνι → 3) loft με θέα → 4) μπαλκόνι με στρωμένο πρωινό/καλάθι καλωσορίσματος → 5) κύριο υπνοδωμάτιο → 6) λοιπά δωμάτια & design μπάνια (backlit καθρέφτες — ανεβάστε τα) → 7) πάρκινγκ/γκαράζ → 8) γειτονιά (κεντρική πλατεία, Καλλιμάρμαρο).
- **Αφαιρέσεις/προσθήκες:** εκτός τα κοντινά σε τηλεχειριστήρια/διακόπτες και οι σκοτεινές κάθετες λήψεις· μέσα το καλάθι καλωσορίσματος (το πιο αναφερόμενο στοιχείο των κριτικών), ένα οικογενειακό σκηνικό στο σαλόνι, βραδινή λήψη μπαλκονιού και κάτοψη των 2 επιπέδων (οι μεζονέτες πουλάνε με κάτοψη).
- **Λεζάντες με keywords:** «Πρωινό με θέα την Ακρόπολη από τον 7ο όροφο» · «Δωρεάν ιδιωτικό πάρκινγκ στο κτίριο — σπάνιο για Κουκάκι» · «Το ιδιωτικό loft-στούντιο με τη δική του κουζίνοια».

### 6.4 Τι λένε οι 40 κριτικές (100% πεντάστερες) — και πώς αξιοποιούνται

- **Θέματα (συχνότητα):** φιλοξενία/καλωσόρισμα 18 · καθαριότητα 14 · εσωτερικοί χώροι 13 · θέα 12 · τοποθεσία/μετακίνηση 20 · άνεση/ύπνος 11. Ρητές διατυπώσεις υποτιμολόγησης: «Δεν έχω βρει ποτέ τόσο καλό Airbnb σε αυτήν την τιμή», «You'd be mad not to book this place».

«Πεντακάθαρο, ευρύχωρο... Τα προϊόντα καλωσορίσματος ήταν υπέροχη έκπληξη... Ο σταθμός του μετρό απέχει μόλις 10 λεπτά» — N.C. (HB), Ιούλ 2026 — διαμονή 11 νυχτών

«4 απίστευτα μπαλκόνια... Θέα στην Ακρόπολη από την κορυφή... Το κέντρο ~40 λεπτά με τα πόδια — Uber/ταξί πάντα διαθέσιμο» — T.S. (Ελβετία), Δεκ 2025

- **Διαχείριση επιφυλάξεων:** (α) απόσταση από το κέντρο — απαντήθηκε στη νέα περιγραφή με ακριβείς χρόνους και κόστος ταξί· (β) βρεφική κούνια — ζητήθηκε 10/7 και δεν υπάρχει· αγορά ταξιδιωτικής (≈80 €) + ενεργοποίηση φίλτρου «Κατάλληλο για μωρά»· (γ) σκάλα προς 7ο — παραμένει ψηλά στην περιγραφή με θετικό πλαίσιο (ιδιωτικότητα loft).

## 7. Coastal Gem — προτάσεις βελτίωσης (ID 17XXXXXXXXXXXXX03)

### 7.1 Τίτλος

**Τρέχων:** «Coastal Gem Apartment» — καλό brand, δεν απαντά όμως στο «γιατί εδώ;». Πρόταση:

Coastal Gem | 3' to Cafés · 8' to Beach

**Εναλλακτικές:** «Boutique Stay, Glyfada Center · Nespresso Bar» · «Chic 1BR in Glyfada Heart — Steps to Everything».

### 7.2 Περιγραφή — 4 χειρουργικές αλλαγές (η βάση είναι ήδη καλή)

- **1. Διόρθωση ασυνέπειας χωρητικότητας:** η περιγραφή γράφει «έως τρεις επισκέπτες (δύο στο υπνοδωμάτιο και έναν στο σαλόνι)» ενώ η καταχώρηση δέχεται max 2 και ο καναπές δεν δηλώνεται κρεβάτι. Είτε ανεβάστε τη χωρητικότητα σε 3 (δηλώστε τον καναπέ ως καναπέ-κρεβάτι, +15 €/νύχτα για 3ο άτομο), είτε σβήστε τη φράση. Η ασυνέπεια χάνει κρατήσεις και γεννά παράπονα.
- **2. Αναπλαισίωση της απουσίας κουζίνας — από ψιλά γράμματα σε concept:** νέα ενότητα στην κορυφή της περιγραφής:

#### □ ΣΑΝ BOUTIQUE ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ

Σχεδιάσαμε το Gem για όσους θέλουν να ΖΗΣΟΥΝ τη Γλυφάδα — όχι να μαγειρέψουν. Δεν διαθέτει κουζίνα· διαθέτει γωνιά Nespresso με αφριστή γάλακτος, βραστήρα, μίνι ψυγείο και δεκάδες εστιατόρια, brunch spots & delivery σε ακτίνα 300 μ. Πρωινό στην πλατεία, μπάνιο στην παραλία (8'), cocktails στη μαρίνα (10').

- **3. Χρόνοι-αποστάσεις παντού:** Πλατεία Εσπερίδων 3', παραλία Γλυφάδας 8', τραμ 6', γκολφ 12', αεροδρόμιο 25' οδικώς — η Γλυφάδα πουλάει walkability και πρέπει να μετρείται.
- **4. Διόρθωση flags παροχών:** το μπαλκόνι ΔΕΝ είναι δηλωμένο (υπάρχει σε περιγραφή/φωτό!), λείπει «ειδικός χώρος εργασίας» (προσθήκη μικρού γραφείου ≈120 € — υπάρχει ήδη desk setup στο υπνοδωμάτιο, δηλώστε το), λείπει ανιχνευτής CO.

### 7.3 Φωτογραφίες

- **Το interior styling είναι το δυνατότερο του χαρτοφυλακίου** (mid-century καρέκλες, λευκός καναπές, ανάγλυφη ταπετσαρία) — αλλά το εξώφυλλο προβάλλει κυρίως το κλιματιστικό και το καλοριφέρ. Νέο hero: το σαλόνι από τη γωνία των καρεκλών προς το ανοιχτό μπαλκόνι με τα λουλούδια, ή το υπνοδωμάτιο στο πρωινό φως.
- **Λείπει εντελώς η Γλυφάδα:** καμία φωτογραφία παραλίας, πλατείας, μαρίνας. Για μονάδα χωρίς κουζίνα, η γειτονιά ΕΙΝΑΙ το προϊόν: 4-5 lifestyle λήψεις με λεζάντες αποστάσεων («Η παραλία της Γλυφάδας — 8' με τα πόδια»). Συν: κοντινό στη γωνιά Nespresso με τον δίσκο σερβιρίσματος και στο σετ μπουρνούζι/παντόφλες — πρωταγωνιστούν ήδη στην πρώτη κριτική.

### 7.4 Κριτικές — προτεραιότητα ο όγκος

«Καταπληκτικός χώρος στην καρδιά της Γλυφάδας. Ολοκαίνουργιο, εξαιρετικά καθαρό και καλά διαμορφωμένο» — P.K., Ιούλ 2026 — πρώτη κριτική

Με 9 κρατήσεις ήδη δεσμευμένες έως τα τέλη Σεπτεμβρίου, ο στόχος είναι κάθε αναχώρηση να γίνεται κριτική: στις 3 κριτικές εμφανίζεται βαθμολογία, στις 5+ ενεργοποιείται ουσιαστικά το ranking. Έτοιμο follow-up μήνυμα (αποστολή το πρωί του check-out):

Γεια σου [όνομα]! Ελπίζουμε να απόλαυσες τη Γλυφάδα \* Ήταν χαρά μας να σε φιλοξενήσουμε. Αν έχεις ένα λεπτό, μια κριτική θα βοηθούσε πολύ το ολοκαίνουργιο διαμέρισμά μας να βρει τους επόμενους επισκέπτες του — και θα μας βοηθούσε να γίνουμε ακόμα καλύτεροι. Καλή συνέχεια στα ταξίδια σου! — Ελένη & Γιώργος

## 8. Τιμολογιακή πολιτική 12μήνου & προβλέψεις εσόδων (Αύγ 2026 – Ιούλ 2027)

### 8.1 Ελάχιστη διαμονή υπό τους περιορισμούς C1 + C2

Με υποχρεωτικό κενό 1 ημέρας (C1) και 50 € καθαρισμό ανά κράτηση (C2), το ορθό μέγεθος απόφασης είναι το **κέρδος ανά δεσμευμένη ημερολογιακή ημέρα**:  $(\text{τιμή} \times \text{νύχτες} - 50) \div (\text{νύχτες} + 1)$ .

| Τιμή/νύχτα | min 1 | min 2 | min 3 | min 4 | min 5 | min 7 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 55 €       | 2,5   | 20,0  | 28,8  | 34,0  | 37,5  | 41,9  |
| 65 €       | 7,5   | 26,7  | 36,2  | 42,0  | 45,8  | 50,6  |
| 75 €       | 12,5  | 33,3  | 43,8  | 50,0  | 54,2  | 59,4  |
| 85 €       | 17,5  | 40,0  | 51,2  | 58,0  | 62,5  | 68,1  |
| 95 €       | 22,5  | 46,7  | 58,8  | 66,0  | 70,8  | 76,9  |
| 105 €      | 27,5  | 53,3  | 66,2  | 74,0  | 79,2  | 85,6  |
| 115 €      | 32,5  | 60,0  | 73,8  | 82,0  | 87,5  | 94,4  |
| 125 €      | 37,5  | 66,7  | 81,2  | 90,0  | 95,8  | 103,1 |
| 135 €      | 42,5  | 73,3  | 88,8  | 98,0  | 104,2 | 111,9 |
| 150 €      | 50,0  | 83,3  | 100,0 | 110,0 | 116,7 | 125,0 |
| 175 €      | 62,5  | 100,0 | 118,8 | 130,0 | 137,5 | 147,5 |

Κέρδος € ανά δεσμευμένη ημερολογιακή ημέρα, μετά τον καθαρισμό, με το υποχρεωτικό κενό 1 ημέρας.

- Το άλμα 1→2 νύχτες σχεδόν διπλασιάζει το κέρδος/ημέρα σε κάθε επίπεδο τιμής — οι μονονύχτες επιτρέπονται μόνο ως gap-fillers με premium (βλ. κανόνα ισοδυναμίας).
- Το 2→3 προσθέτει +19-28%, το 3→4 μόλις +9-12%: min 3 όπου η ζήτηση είναι βαθιά (αθηναϊκό Ιούν-Σεπ), min 2 όπου κυριαρχούν city-breaks/Σαββατοκύριακα (χειμώνας, Γλυφάδα) — η πληρότητα εκεί αξίζει περισσότερο από το οριακό κέρδος του min 3.
- Κανόνας ισοδυναμίας για κενά ημερολογίου: min 2 ισοφαρίζει το min 3 με τιμή +20% (π.χ. min 3 @ 105 € ≈ min 2 @ 124 € · min 3 @ 175 € ≈ min 2 @ 203 €). Χρήση: άνοιγμα 2νύχτιων παραθύρων ανάμεσα σε κρατήσεις χωρίς απώλεια κέρδους.
- Το τέλος καθαρισμού προς τον επισκέπτη (σήμερα ≈50-55 €) βαραίνει δυσανάλογα τις σύντομες διαμονές στη συγκρινόμενη συνολική τιμή — λειτουργεί ήδη ως φυσικό αντικίνητρο μονονύχτιων. Πρόταση: μεζονέτα 60 €, Gem 35 € (χαμηλό τέλος = ανταγωνιστικά 2νύχτια, το κοινό-στόχο του).

### 8.2 Τιμοκατάλογος ανά μονάδα (διαφημιζόμενες τιμές/νύχτα)

Αγκύρωση στις διαμέσους των συγκρίσιμων ανά σεζόν με συντηρητικό -5-10% για ταχύτητα κρατήσεων· μετά τις εκπτώσεις διάρκειας, αναμενόμενες πραγματοποιηθείσες μέσες: μεζονέτα ≈132-135 €, Gem ≈86-90 €.

#### 8.2.1 Skyline View Maisonette — βασική τιμή 148 € (από 125 €)

| Περίοδος         | Τιμή/νύχτα | Min nights | Τεκμηρίωση                                                           |
|------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| Peak Ιούν-Αύγ    | 175 €      | 3          | Διάμεσος 6+ ατόμων 159 €, Superhost 4,9★+ 168 € · top-10% ⇒ +5%      |
| Σεπτέμβριος      | 168 €      | 3          | Αγορά 6+ ατόμων Σεπτεμβρίου: 202 € — το πιο υποτιμημένο παράθυρό σας |
| Shoulder Απρ-Μάι | 148 €      | 2          | Διάμεσος Μαΐου 145 €, 6+ ατόμων 172 €                                |

| Περίοδος                                  | Τιμή/νύχτα | Min nights | Τεκμηρίωση                                                                  |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Low Οκτ–Μαρ                               | 122 €      | 2          | Διάμεσος Νοε 125 € — ελαφρώς κάτω για χειμερινή πληρότητα                   |
| Χριστούγεννα–Πρωτοχρονιά (20/12–6/1)      | 165 €      | 3          | Εορταστικό premium +35% επί low· ήδη κλεισμένα 19–26/12 (890 €) & 30/12–2/1 |
| Πάσχα (30/4–9/5/27) & Μαραθώνιος (6–9/11) | 158 €      | 2          | Ελληνικά city-break peaks                                                   |

### 8.2.2 Coastal Gem — κατάργηση επίπεδης τιμής (85–103 €), βασική 88 €

| Περίοδος                           | Τιμή/νύχτα | Min nights | Τεκμηρίωση                                                           |
|------------------------------------|------------|------------|----------------------------------------------------------------------|
| Peak Ιούν–Αύγ                      | 118 €      | 2          | Διάμεσος studio/1BR 144 € · -18% λόγω απουσίας κουζίνας & 1 κριτικής |
| Σεπτέμβριος                        | 108 €      | 2          | Διάμεσος 142 € — η θάλασσα κρατά τη ζήτηση όλο τον μήνα              |
| Shoulder Απρ–Μάι                   | 88 €       | 2          | Διάμεσος 102 €                                                       |
| Low Οκτ–Μαρ                        | 68 €       | 2          | Διάμεσος 98 € — επιθετικά κάτω από Q1 χωρίς κουζίνα                  |
| Σ/Κ premium (Παρ–Σάβ, όλο το έτος) | +15%       | 2          | Το φυσικό κοινό της Γλυφάδας είναι το Σαββατοκύριακο                 |

- **Εκπτώσεις διάρκειας — μείωση:** μεζονέτα: εβδομαδιαία 18%→10%, μηνιαία 19%→18%. Gem: εβδομαδιαία 12%, μηνιαία 22% (ο χειμώνας του θέλει nomads μεγάλης διαμονής). Early-bird 5% για κρατήσεις 3+ μήνες νωρίτερα· non-refundable -8% στο peak.
- **Στη μεζονέτα, min 3 τον Ιούν–Σεπ σημαίνει και λιγότερους καθαρισμούς:** στο ίδιο έσοδο, οι 3νύχτιες αντί 2νύχτιων μειώνουν τις εναλλαγές ~33% — ευθυγραμμισμένο με το πρόγραμμα των καθαριστριών (C1) και το κόστος (C2).

### 8.3 Προβλέψεις 12μήνου — τρία σενάρια πάνω σε δεσμευμένη βάση 14.476 €

Βάση σύγκρισης: κυλιόμενο 12μηνο Ιουλ 25–Ιούν 26 = 23.482 € καθαρά ΜΕ το Urban Nest ενεργό (≈10.300 € εξ αυτών). Τα σενάρια αφορούν το νέο σχήμα δύο μονάδων + το υπόλοιπο των δεσμευμένων του Urban Nest (1.379 €). Μέση διαμονή 3,5 νύχτες, προμήθεια host 3% αφαιρεμένη:

| Σενάριο     | Παραδοχές                                                           | Maisonette | Glyfada  | Urban Nest (δεσμ.) | Σύνολο    | Δ vs 23.482 € |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|------------|----------|--------------------|-----------|---------------|
| Συντηρητικό | M: ίδιες νύχτες με φέτος (120) σε ADR 132 € · G: 105 νύχτες σε 86 € | 15.365 €   | 8.759 €  | 1.379 €            | ≈25.500 € | +9%           |
| Βασικό      | M: 140 νύχτες (πληρότητα 38%) σε 135 € · G: 120 νύχτες σε 88 €      | 18.333 €   | 10.243 € | 1.379 €            | ≈29.950 € | +28%          |
| Αισιόδοξο   | M: 165 νύχτες (45%) σε 138 € · G: 140 νύχτες σε 92 €                | 22.087 €   | 12.494 € | 1.379 €            | ≈35.960 € | +53%          |

- **Γιατί το Βασικό είναι ρεαλιστικό:** η μεζονέτα έχει ήδη 80 δεσμευμένες νύχτες για Αύγ 26–Ιούν 27 (9.665 €) πριν καν πουληθεί το 70% του ημερολογίου, με μέσο payout 120 €/ν στις παλιές τιμές· το Gem δείχνει momentum 29 νυχτών/μήνα λειτουργίας. Το Συντηρητικό απαιτεί ουσιαστικά μηδενική βελτίωση πληρότητας.
- **Ανάγνωση της απόσυρσης:** αποσύρεται μονάδα που έφερε ~44% του ιστορικού τζίρου και το χαρτοφυλάκιο εξακολουθεί να αυξάνεται +9% έως +53% — με λιγότερους καθαρισμούς (≈67–90 κρατήσεις αντί 93+), μία υποδοχή ανά επισκέπτη και μηδενικό ρίσκο διπλοκράτησης.

- **Κόστος καθαρισμών ανά σενάριο (C2):**  $\approx 3.350 \text{ €} / 3.850 \text{ €} / 4.500 \text{ €}$  αντίστοιχα — μετακυλιόμενο στο τέλος καθαρισμού του επισκέπτη· αν απορροφάται, αφαιρέστε το από τα καθαρά.
- **Χρονισμός:** οι νέες τιμές να κλειδώσουν έως τα μέσα Αυγούστου, πριν ανοίξει το φθινοπωρινό παράθυρο κρατήσεων. Ο Σεπτέμβριος (αγορά 6+ ατόμων: 202 €/ν) είναι το πρώτο μεγάλο τεστ — οι 6 ήδη κλεισμένες κρατήσεις Σεπτεμβρίου στη μεζονέτα (145–155 €/ν) δείχνουν ότι το guidance απορροφάται άνετα.

## 9. Ειδική ανάλυση: Coastal Gem

### 9.1 Διάγνωση

- **Ηλικία, όχι αποτυχία:** δημοσίευση Ιούνιο 2026· τα 390 € της περιόδου ανάλυσης αντιστοιχούν στις πρώτες ημέρες λειτουργίας. Σήμερα: 9 δεσμευμένες κρατήσεις/29 νύχτες/2.501 € έως τέλη Σεπτεμβρίου — το προϊόν αποδεδειγμένα «τραβάει».
- **Min 3 νύχτες = δομικό φρένο στο φυσικό κοινό:** ζευγάρια Σαββατοκύριακου και city-breakers 2 νυχτών. Στα 88 €, το min 2 αποδίδει 40 €/ημέρα έναντι 51 € του min 3 — αλλά μόνο αν το min 3 γεμίζει· με τη μισή ζήτηση το min 2 κερδίζει καθαρά. Οι κρατήσεις 2 νυχτών που ήδη μπήκαν (14–16/7, 9–11/7) το επιβεβαιώνουν.
- **Επίπεδη τιμή σε αγορά υψηλής εποχικότητας:** 85–103 € όλο το έτος· χαρίζει 25–40 €/νύχτα το καλοκαίρι (διάμεσος 144 €) και μένει πάνω από τη χειμερινή διάμεσο (98 €) χωρίς κουζίνα.

### 9.2 Στρατηγική: κρατήστε το και κλιμακώστε

Με μέση θερινή τιμή ~110 € και το προφίλ ζήτησης της Ριβιέρας (Ενότητα 5.2), ρεαλιστικός στόχος πρώτου πλήρους έτους: 105–140 νύχτες και 8.700–12.500 € καθαρά. Εναλλακτικές (πώληση, μακροχρόνια μίσθωση ~650–800 €/μήνα) αποδίδουν λιγότερα ήδη από το πρώτο έτος — και χάνουν την ανοδική έκθεση στη Ριβιέρα.

### 9.3 Πλάνο κλιμάκωσης 30 ημερών

| Εβδ. | Ενέργεια                                                                            | Κόστος        | Αναμενόμενο αποτέλεσμα                                                  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 1    | Min nights 3→2 · σεζονικές τιμές \$8.2.2 · Σ/Κ premium +15% · τέλος καθαρισμού 35 € | 0 €           | Ξεκλείδωμα ζήτησης Σαββατοκύριακου                                      |
| 1    | Flags: μπαλκόνι, χώρος εργασίας, καναπές-κρεβάτι (αν πάει 3 άτομα) · ανιχνευτής CO  | ≈25 €         | Εμφάνιση σε περισσότερα φίλτρα                                          |
| 2    | Νέος τίτλος + ενότητα «boutique ξενοδοχείο» + χρόνοι-αποστάσεις (\$7.2)             | 0 €           | Καλύτερο conversion σελίδας                                             |
| 2    | 4–5 lifestyle φωτογραφίες γειτονιάς + νέο hero                                      | 0–150 €       | Υψηλότερο CTR στην αναζήτηση                                            |
| 3    | Follow-up κριτικής σε κάθε αναχώρηση (\$7.4) — 9 αναχωρήσεις έως τέλη Σεπ           | 0 €           | 3+ κριτικές = βαθμολογία· 5+ = ranking                                  |
| 3    | Μικρό γραφείο εργασίας + δήλωση παροχής                                             | ≈120 €        | Χειμερινό κοινό nomads/business                                         |
| 4    | Απόφαση kitchenette (2 εστίες, μίνι φούρνος, νεροχύτης — γωνιακή)                   | 1.500–2.500 € | +15–20% τιμή, +0,5–1 νύχτα μέση διαμονή, οικογένειες· απόσβεση ≈1 σεζόν |

## 10. Επόμενα βήματα — αναλυτικός οδικός χάρτης 90 ημερών

### 10.1 Ημέρες 0–7: ρυθμίσεις που αποδίδουν αμέσως (κόστος ≈145 €, χρόνος ≈3 ώρες)

| # | Ενέργεια                                                                                                                                       | Μονάδα                | Ευθύνη  | Χρόνος    |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------|-----------|
| 1 | Έλεγχος: οι 3 κρατήσεις Urban Nest να είναι κλειδωμένες και στο ημερολόγιο της μεζονέτας (25–30/7, 17–21/8, 16–24/11 με τις ημέρες καθαρισμού) | Urban Nest+Maisonette | Γιώργος | 10'       |
| 2 | Block όλων των υπολοίπων ημερομηνιών του Urban Nest (η τιμή 270 € παραμένει ως δεύτερη ασφάλεια)                                               | Urban Nest            | Γιώργος | 10'       |
| 3 | Σεζονικές τιμές \$8.2 + min nights (3 Ιούν–Σεπ / 2 Ιουλ + Gem: 2 παντού) + Σ/Κ premium Gem                                                     | Και οι δύο            | Γιώργος | 45'       |
| 4 | Εκπτώσεις: εβδομαδιαία 10%/12%, μηνιαία 18%/22% · early-bird 5% · non-refundable –8% peak                                                      | Και οι δύο            | Γιώργος | 15'       |
| 5 | Flags: «Βασικά είδη» (μεζονέτα) · μπαλκόνι+γραφείο (Gem) · τέλη καθαρισμού 60 €/35 €                                                           | Και οι δύο            | Γιώργος | 15'       |
| 6 | Ανιχνευτές CO x2 (≈50 €) · έλεγχος σιφονιών στο ensuite του κάτω ορόφου (ιστορικό οσμής, κριτική Φεβ 25)                                       | Maisonette            | Ελένη   | μισή μέρα |
| 7 | Ταξιδιωτική βρεφική κούνια ≈80 € + flag «Κατάλληλο για μωρά»                                                                                   | Maisonette            | Ελένη   | —         |
| 8 | Νέες περιγραφές copy-paste (\$6.2, \$7.2) + νέος τίτλος Gem                                                                                    | Και οι δύο            | Γιώργος | 30'       |

### 10.2 Ημέρες 8–30: περιεχόμενο & απόδειξη

- **Φωτογράφιση μεζονέτας (1 απόγευμα, golden hour 19:45–20:30):** θέα Ακρόπολης από το πάνω μπαλκόνι (νέο εξώφυλλο), βραδινό μπαλκόνι, καλάθι καλωσορίσματος, οικογενειακό σκηνικό σαλονιού, κάτοψη 2 επιπέδων. Αναδιάταξη σειράς κατά §6.3.
- **Φωτογράφιση Γλυφάδας (1 πρωί):** παραλία, πλατεία, μαρίνα, νέο hero σαλονιού, γωνιά Nespresso, μπουρνούζι/παντόφλες.
- **Follow-up κριτικών σε κάθε αναχώρηση** (έτοιμο κείμενο §7.4) — στόχος: το Gem στις 5+ κριτικές έως τα μέσα Σεπτεμβρίου.
- **Τυποποίηση μηνυμάτων:** πρότυπο 1ης επικοινωνίας (διαβατήριο/εθνικότητα + ώρα άφιξης), πρότυπο οδηγιών άφιξης με βίντεο, πρότυπο check-out. Εξοικονόμηση ≈15' /κράτηση.

### 10.3 Ημέρες 31–60: μέτρηση & προσαρμογή

- **Πρώτος απολογισμός KPIs (βλ. 10.5) και fine-tuning:** αν η πληρότητα 30 ημερών >75% με τις νέες τιμές ⇒ +5–8% στις επόμενες ανοιχτές περιόδους· αν <45% ⇒ έλεγχος πρώτα ορατότητας/φωτογραφιών και μετά –5%.
- **Απόφαση kitchenette στο Gem** με βάση τα δεδομένα Αυγούστου (πληρότητα, ερωτήματα επισκεπτών για μαγείρεμα, μέση διάρκεια). Αν ναι: εγκατάσταση Νοέμβριο (νεκρή ζώνη), έτοιμο για τη σεζόν 2027.
- **Λίστα repeat guests:** οι κριτικές βρίθουν «θα ξανάρθουμε» — καταγράψτε τους πρόθυμους σε λίστα και στείλτε ευγενικό μήνυμα διαθεσιμότητας για το επόμενο ταξίδι τους (εντός πλατφόρμας). Κόστος 0, conversion υψηλό.

### 10.4 Ημέρες 61–90: εκτέλεση απόσυρσης & χειμερινή στρατηγική

- **Μετά την αναχώρηση της 23ης Νοεμβρίου:** αδρανοποίηση (snooze) του Urban Nest — όχι διαγραφή, διατήρηση AMA (βλ. 3.3). Το χαρτοφυλάκιο πλέον επίσημα σε σχήμα δύο μονάδων.

- **Χειμερινό playbook:** μεζονέτα σε min 2/122 € με στόχευση οικογενειακών city-breaks & εορταστικών (ήδη κλεισμένα Χριστούγεννα!)· Gem σε 68 € + μηνιαία έκπτωση 22% για nomads (με το νέο γραφείο δηλωμένο)· έλεγχος τιμών Πάσχα 2027 & Μαραθωνίου από τώρα.
- **Επανεξέταση τιμών θέρους 2027 τον Μάρτιο** με το +4-8% (Κουκάκι) / +6-10% (Γλυφάδα) της Ενότητας 5 ως αφετηρία guidance.

### 10.5 Μηνιαίο τελετουργικό 30' — οι 6 δείκτες που παρακολουθείτε

| Δείκτης                                              | Πηγή                 | Στόχος                                           |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| Πληρότητα επόμενων 30/60/90 ημερών                   | Ημερολόγιο           | 30ημ: 70%+ · 60ημ: 50%+ · 90ημ: 35%+             |
| Πραγματοποιηθείσα τιμή/νύχτα (prayout ÷ νύχτες μήνα) | Έσοδα Airbnb         | Μεζονέτα ≥130 € · Gem ≥85 € (θερινό)             |
| Booking window (μέρες από κράτηση έως άφιξη)         | Μητρώο κρατήσεων     | Αύξηση — δείχνει ισχύ τιμολόγησης                |
| Προβολές → κρατήσεις (conversion)                    | Insights καταχώρησης | Πάνω από τον μ.ο. περιοχής που δείχνει η Airbnb  |
| Ταχύτητα κριτικών (νέες/μήνα)                        | Προφίλ               | Μεζονέτα 3+ · Gem 2+                             |
| Κενές «γέφυρες» 1-2 ημερών στο ημερολόγιο            | Ημερολόγιο           | Άνοιγμα min 2 με +20% τιμή (κανόνας ισοδυναμίας) |

## 11. Παράρτημα — δεδομένα & μεθοδολογία

### 11.1 Μεθοδολογία συλλογής

- Έρευνα αγοράς: Apify «Airbnb Scraper» (tri\_angle/airbnb-scraper), 8 εκτελέσεις στις 11/7/2026, νόμισμα EUR. Αθήνα: «Koukaki, Athens» + «Koukaki, Athens», entire place, 4 ενήλικες, 2+ Υ/Δ. Γλυφάδα: «Glyfada, Greece», 2 ενήλικες, 1+ Υ/Δ.
- Παράθυρα τιμών (4 διανυκτερεύσεις): 3–7/8/2026, 14–18/9/2026, 9–13/11/2026, 10–14/5/2027. Τιμή πινάκων = συνολική χρέωση διαμονής ÷ 4 (με τέλος καθαρισμού, προ φόρων).
- Κριτικές: Apify «Airbnb Reviews Scraper» — και οι 84 κριτικές των καταχωρήσεων (40+43+1), πλήρη κείμενα.
- Κρατήσεις: μητρώο κρατήσεων hosting dashboard, 11/7/2026 — 38 μελλοντικές κρατήσεις.
- Θεσμικό πλαίσιο & αγορά: δημοσιεύματα Ιαν–Ιούν 2026 για περιορισμούς ΣΤΜ σε 1ο–3ο Δ.Δ. Αθήνας και δεδομένα αγοράς Αττικής/Ριβιέρας (AirROI/Airbtics/κλαδικός τύπος).
- Περιορισμοί: η πληρότητα ανταγωνιστών δεν είναι άμεσα παρατηρήσιμη (proxy: ταχύτητα κριτικών)· οι διαφημιζόμενες τιμές διαθέσιμων ημερομηνιών έχουν ανοδική μεροληψία· 3 ακραίες εγγραφές εξαιρέθηκαν· το ίδιο το Gem εμφανίστηκε στα αποτελέσματα Νοε/Μαΐ (399 €/4ν) και εξαιρέθηκε από τους μέσους όρους.

### 11.2 Ισοδυναμίες ελάχιστης διαμονής (για κενά ημερολογίου)

| Σενάριο βάσης | Ισοδύναμη τιμή min 2 | Χρήση                          |
|---------------|----------------------|--------------------------------|
| min 3 @ 85 €  | 102 €                | Άνοιγμα 2νύχτιων κενών στο Gem |
| min 3 @ 105 € | 124 €                | —                              |
| min 3 @ 125 € | 147 €                | —                              |
| min 3 @ 175 € | 203 €                | Gap-filler μεζονέτας σε peak   |

### 11.3 Πλήρες μητρώο δεσμευμένων κρατήσεων (11/7/2026)

| Μονάδα     | Ημερομηνίες 2026/27 | Νύχτες | Payout € | Κωδικός  |
|------------|---------------------|--------|----------|----------|
| Maisonette | 11–14 Ιουλ          | 3      | 383,15   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 16–20 Ιουλ          | 4      | 392,81   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 23–24 Ιουλ          | 1      | 155,20   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 30 Ιουλ–3 Αυγ       | 4      | 392,81   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 4–6 Αυγ             | 2      | 268,69   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 9–14 Αυγ            | 5      | 621,77   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 15–17 Αυγ           | 2      | 230,86   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 21–24 Αυγ           | 3      | 404,49   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 27–30 Αυγ           | 3      | 387,03   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 31 Αυγ–3 Σεπ        | 3      | 346,29   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 4–6 Σεπ             | 2      | 242,50   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 7–10 Σεπ            | 3      | 436,50   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 12–14 Σεπ           | 2      | 310,40   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 17–20 Σεπ           | 3      | 465,60   | HM●●●●●● |
| Maisonette | 22–25 Σεπ           | 3      | 388,97   | HM●●●●●● |

| Μονάδα             | Ημερομηνίες 2026/27 | Νύχτες | Payout €  | Κωδικός  |
|--------------------|---------------------|--------|-----------|----------|
| Maisonette         | 27-30 Σεπ           | 3      | 425,83    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 4-5 Οκτ             | 1      | 155,20    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 8-12 Οκτ            | 4      | 504,40    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 13-17 Οκτ           | 4      | 496,64    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 18-24 Οκτ           | 6      | 529,62    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 27 Οκτ-1 Νοε        | 5      | 562,60    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 7-14 Νοε            | 7      | 679,97    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 19-26 Δεκ           | 7      | 890,17    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 30 Δεκ-2 Ιαν 27     | 3      | 384,12    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 11-14 Φεβ 27        | 3      | 297,81    | HM●●●●●● |
| Maisonette         | 4-6 Ιουν 27         | 2      | 242,50    | HM●●●●●● |
| Urban Nest (δεσμ.) | 26-29 Ιουλ          | 3      | 314,28    | HM●●●●●● |
| Urban Nest (δεσμ.) | 18-20 Αυγ           | 2      | 279,36    | HM●●●●●● |
| Urban Nest (δεσμ.) | 17-23 Νοε           | 6      | 785,70    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 14-16 Ιουλ          | 2      | 174,60    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 25-28 Ιουλ          | 3      | 264,66    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 30 Ιουλ-2 Αυγ       | 3      | 298,57    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 3-6 Αυγ             | 3      | 247,35    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 8-12 Αυγ            | 4      | 367,53    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 15-20 Αυγ           | 5      | 429,56    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 25-28 Αυγ           | 3      | 247,35    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 13-16 Σεπ           | 3      | 247,35    | HM●●●●●● |
| Coastal Gem        | 23-26 Σεπ           | 3      | 224,19    | HM●●●●●● |
| ΣΥΝΟΛΟ (38)        |                     | 128    | 14.476,43 |          |

## 11.4 Πλήρεις πίνακες ανταγωνιστικών καταχωρήσεων (τιμή = σύνολο 4 νυχτών)

### Αθήνα (Κουκάκι/κέντρο) — Peak, 3-7 Αυγ 2026

| Καταχώρηση                                         | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|----------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| athens kallimarmaro apartment hosted by vasiliki   | 4     | 436 €     | 109 €   | 4.87  | 45       | —  |
| Modern Athenian Nest near Kallimarmaro Stadium     | 4     | 523 €     | 131 €   | 4.82  | 34       | ✓  |
| Modern Apartment with Lycabettus & Acropolis views | 6     | 860 €     | 215 €   | 5.0   | 51       | —  |
| Modern Rental with Cozy Charm by GHH               | 5     | 397 €     | 99 €    | 4.58  | 12       | ✓  |
| Wonderful Central Athens 2 Bedroom 2 Bath Sleeps 8 | 8     | 517 €     | 129 €   | 5.0   | 109      | ✓  |
| Kallimarmaro Gem I                                 | 4     | 684 €     | 171 €   | 5.0   | 14       | ✓  |
| Koukaki Modern Living                              | 6     | 653 €     | 163 €   | 5.0   | 20       | ✓  |
| Modern 2BR in Pangrati - Private Balcony           | 4     | 674 €     | 169 €   | 5.0   | 41       | ✓  |
| Stylish Contemporary Penthouse - Hip Athens Centre | 4     | 852 €     | 213 €   | 4.96  | 133      | ✓  |
| Carole's 2BDR Apartment in Koukaki central Athens  | 5     | 530 €     | 133 €   | 4.5   | 14       | ✓  |
| Elegant 2BR Apt Near Acropolis & Metro             | 5     | 546 €     | 137 €   | 4.85  | 34       | ✓  |
| Luxury Apartment near Acropolis-Living Stone Gold  | 4     | 676 €     | 169 €   | 4.91  | 191      | ✓  |
| Koukaki Hub                                        | 4     | 483 €     | 121 €   | 5.0   | 14       | ✓  |
| Sunny Apt w/Huge Terrace-8' to Acropolis Museum    | 5     | 685 €     | 171 €   | 5.0   | 15       | ✓  |

| Καταχώρηση                                        | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|---------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Stylish King size bed apt steps from Acropolis    | 5     | 561 €     | 140 €   | 4.57  | 65       | ✓  |
| B1: Angels' residence                             | 5     | 647 €     | 162 €   | 5.0   | 48       | ✓  |
| Cozy 3 bdr Apartment next to Acropolis            | 6     | 717 €     | 179 €   | 4.78  | 41       | —  |
| Marvelous 2BR Apartment with balcony B            | 4     | 725 €     | 181 €   | 4.76  | 156      | ✓  |
| Elegant & Homey Under Acropolis                   | 4     | 638 €     | 160 €   | 5.0   | 7        | ✓  |
| Stylish Koukaki Retreat by the Acropolis          | 5     | 457 €     | 114 €   | 4.88  | 8        | —  |
| New 5* Lovely Apt in Koukaki at Acropolis & Metro | 4     | 498 €     | 125 €   | 4.82  | 100      | —  |
| Unique 100m2 penthouse with breathtaking cityview | 5     | 604 €     | 151 €   | 4.9   | 410      | ✓  |
| Sleek & Stylish 2 bd apt with Parthenon view      | 4     | 990 €     | 248 €   | 4.94  | 32       | ✓  |
| Grecian Residences-Acropolis                      | 6     | 618 €     | 155 €   | 4.87  | 62       | ✓  |
| Urban 2BD Apartment in Koukaki                    | 5     | 558 €     | 140 €   | 4.83  | 178      | ✓  |
| Elegant Two Bedroom Apt a few steps from Plaka    | 4     | 777 €     | 194 €   | 5.0   | 11       | ✓  |
| PHILOCALY apartment in Neo Kosmos Central Athens  | 4     | 559 €     | 140 €   | 4.99  | 129      | —  |
| Your Athens Apartment near Acropolis II           | 6     | 565 €     | 141 €   | 4.96  | 26       | ✓  |
| Cozy apartment in Koukaki Philopappou hill        | 4     | 536 €     | 134 €   | 4.77  | 31       | ✓  |
| A39 Just renovated 3BD Luxury - everything u need | 6     | 860 €     | 215 €   | 4.98  | 60       | ✓  |
| Apollo - Luxenia Suites                           | 4     | 872 €     | 218 €   | 4.96  | 89       | ✓  |
| Sunny apartment at the foot of Acropolis          | 5     | 653 €     | 163 €   | 4.92  | 477      | ✓  |
| Luxurious apartment in Koukaki                    | 4     | 879 €     | 220 €   | 4.97  | 76       | ✓  |
| Kefi by Figleaf Apartments                        | 4     | 401 €     | 100 €   | 4.67  | 6        | ✓  |
| Zen Mirage Koukaki                                | 4     | 501 €     | 125 €   | 4.75  | 28       | —  |
| KYMA Apartments - Athens Acropolis 5              | 6     | 452 €     | 113 €   | 4.93  | 80       | ✓  |
| Athens Sunny Apartment Retreat                    | 4     | 516 €     | 129 €   | 4.8   | 110      | ✓  |
| Secilian Koukaki Apartment                        | 5     | 384 €     | 96 €    | 4.53  | 66       | —  |
| Venia's Apartment Kallimarmaro Pagrati Area       | 4     | 529 €     | 132 €   | 4.95  | 42       | —  |
| 2BD - Center of Athens - 4mins Walk To Acropolis  | 4     | 435 €     | 109 €   | 4.66  | 44       | ✓  |

## Αθήνα — Σεπτέμβριος, 14-18 Σεπ 2026

| Καταχώρηση                                           | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|------------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Your 2nd home in Athens                              | 4     | 524 €     | 131 €   | 4.98  | 232      | —  |
| The Emerald of Pagrati                               | 4     | 740 €     | 185 €   | 4.9   | 20       | ✓  |
| Cozypolis Timeless 3-BR Escape in Athens             | 5     | 692 €     | 173 €   | 4.88  | 17       | ✓  |
| Elegant and Stylish Designer Apartment in Central At | 4     | 632 €     | 158 €   | 4.94  | 109      | ✓  |
| Venus House Apart in Pagrati                         | 6     | 714 €     | 179 €   | 5.0   | 26       | ✓  |
| Nice apartment in the center                         | 4     | 466 €     | 117 €   | 4.74  | 119      | ✓  |
| Kelly's Urban Home - 5 mins walk to Acropolis        | 5     | 598 €     | 150 €   | 4.81  | 132      | ✓  |
| Walk to The Acropolis From a Bright Koukaki Flat     | 4     | 674 €     | 169 €   | 4.92  | 278      | ✓  |
| Stefanos 2 BD flat next to Acropolis                 | 5     | 729 €     | 182 €   | 4.94  | 51       | ✓  |
| Luxury Apartment near Acropolis-LivingStone Silver   | 4     | 540 €     | 135 €   | 4.85  | 111      | ✓  |
| 2BR 2BA Modern Family Stay Walk to Acropolis         | 6     | 903 €     | 226 €   | 4.98  | 130      | ✓  |
| THE EDGE Charming Apartment w/Gym                    | 6     | 709 €     | 177 €   | 4.69  | 29       | —  |
| Diamond Home 16 Athenian Charm near Acropolis        | 4     | 530 €     | 133 €   | 5.0   | 1        | ✓  |
| Cozy Modern Stay with Balcony in Pagrati             | 4     | 484 €     | 121 €   | 5.0   | 20       | ✓  |

| Καταχώρηση                                       | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|--------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Koukaki Athenian 2BR Apt                         | 4     | 657 €     | 164 €   | 4.97  | 79       | ✓  |
| Charming 2bd apt next to the center & Acropolis  | 4     | 570 €     | 143 €   | 4.94  | 249      | ✓  |
| Modern 2 BDR apartment near Kallimarmaro         | 4     | 496 €     | 124 €   | 4.96  | 45       | ✓  |
| Central 2 Bdrm Flat in Koukaki                   | 4     | 385 €     | 96 €    | 4.22  | 23       | —  |
| Toni's - 2BD Cute Apartment in Koukaki           | 6     | 454 €     | 114 €   | 4.83  | 393      | ✓  |
| Elegant 3BDR Apt in Koukaki Near Acropolis       | 6     | 1.007 €   | 252 €   | 4.88  | 52       | ✓  |
| Finesse Luxury Flat                              | 5     | 428 €     | 107 €   | 4.3   | 27       | —  |
| Sunny Apt w/Huge Terrace-8' to Acropolis Museum  | 5     | 729 €     | 182 €   | 5.0   | 15       | ✓  |
| Acropolis Rhea Apartment by A&A Residences       | 4     | 748 €     | 187 €   | 4.97  | 99       | ✓  |
| Acropolis Sights - Greecing                      | 6     | 910 €     | 228 €   | 4.93  | 45       | ✓  |
| Vibrant apartment next to Acropolis              | 5     | 636 €     | 159 €   | 4.85  | 143      | ✓  |
| Diamond Home 18 Cozy Style Walk to Acropolis     | 4     | 530 €     | 133 €   | 4.86  | 29       | ✓  |
| Stylish Family Friendly 2BR/2BA Central Location | 6     | 959 €     | 240 €   | 4.99  | 72       | ✓  |
| Premium & Elegant Athenian Apartment Quiet Area  | 6     | 713 €     | 178 €   | 5.0   | 7        | ✓  |
| Spirit of Athens apartment                       | 4     | 417 €     | 104 €   | 4.75  | 111      | ✓  |
| Cozy and comfortable apartment in Athens Center  | 5     | 442 €     | 111 €   | 4.86  | 147      | ✓  |

## Αθήνα — Low, 9-13 Νοε 2026

| Καταχώρηση                                          | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|-----------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Lenny's 2BR Hideaway w/ Private Garden              | 4     | 446 €     | 112 €   | 5.0   | 2        | ✓  |
| Comfortable apartment 1 step from the centre        | 4     | 384 €     | 96 €    | 4.85  | 158      | —  |
| Modernized Apartment with Private Balcony           | 4     | 478 €     | 120 €   | 4.95  | 172      | ✓  |
| Charming flat with 60m2 terrace close to metro      | 6     | 598 €     | 150 €   | 4.95  | 81       | ✓  |
| Acropolis view for5 @ 1st Olympic Games Stadium     | 5     | 524 €     | 131 €   | 4.87  | 361      | —  |
| Sunny apartment by Pangrati Park                    | 4     | 542 €     | 136 €   | 4.96  | 57       | ✓  |
| E35 by SpitiSou                                     | 6     | 473 €     | 118 €   | 4.88  | 33       | —  |
| Kallimarmaro Gem I                                  | 4     | 798 €     | 200 €   | 5.0   | 14       | ✓  |
| Venus House Apart in Pagrati                        | 6     | 595 €     | 149 €   | 5.0   | 26       | ✓  |
| The ParkView Near Kallimarmaro Walkable to Sights   | 4     | 895 €     | 224 €   | 4.97  | 69       | ✓  |
| Wayhome Apartment Standium                          | 5     | 281 €     | 70 €    | 4.74  | 58       | ✓  |
| Walk to Acropolis Next to Metro KASO Homes          | 6     | 684 €     | 171 €   | 4.95  | 88       | ✓  |
| A Place 4U 11 2 MasterBD with view of Acropolis     | 6     | 491 €     | 123 €   | 4.87  | 78       | ✓  |
| Mama's Home - 2 BR Near Acropolis - Metro - 300Mbps | 5     | 460 €     | 115 €   | 4.83  | 53       | —  |
| Kary's Acropolis View Luxury 2BR 2BA Jacuzzi        | 4     | 591 €     | 148 €   | 4.88  | 52       | —  |
| A Place 4U 49 2BD 1BH walking to Acropolis          | 4     | 511 €     | 128 €   | 4.95  | 106      | ✓  |
| Lovely central apartment                            | 6     | 384 €     | 96 €    | 4.71  | 312      | —  |
| Epicurus 2BD Lux Apartment near the Acropolis       | 4     | 504 €     | 126 €   | 4.9   | 69       | —  |
| Phaedrus Living Luxury Modern City Flat Koukaki     | 4     | 726 €     | 182 €   | 4.96  | 106      | —  |
| 2 bedrooms 2 bathrooms City Center Apt              | 4     | 540 €     | 135 €   | 4.95  | 75       | —  |
| Modern Athens Apartment with Balcony near center    | 6     | 476 €     | 119 €   | 4.79  | 19       | —  |
| The Acropolis Royal House & balcony                 | 5     | 501 €     | 125 €   | 4.94  | 136      | ✓  |
| Nice apartment in the center                        | 4     | 319 €     | 80 €    | 4.74  | 119      | ✓  |
| Helios Apartment by A&A Residences                  | 6     | 497 €     | 124 €   | 4.98  | 61       | ✓  |

| Καταχώρηση                                      | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|-------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| An Athenian apartment a real Jewel of Acropolis | 6     | 501 €     | 125 €   | 4.8   | 171      | ✓  |
| Arco Sleek 2-BR Apt in the Heart of Athens      | 4     | 403 €     | 101 €   | 4.79  | 38       | ✓  |
| Tales in Tiles 1 Art Deco flat near Acropolis   | 6     | 925 €     | 231 €   | 4.98  | 538      | ✓  |
| Charming Flat 200m far away from Acropolis      | 4     | 479 €     | 120 €   | 5.0   | 2        | ✓  |
| Elegant Private Home by the Acropolis           | 4     | 557 €     | 139 €   | 4.88  | 33       | ✓  |
| Acropolis Secret Apartment                      | 4     | 480 €     | 120 €   | 4.84  | 75       | ✓  |

## Αθήνα — Shoulder, 10-14 Μαΐ 2027

| Καταχώρηση                                        | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|---------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Ideal Getaway Athens Koukaki Walk To Acropolis    | 4     | 633 €     | 158 €   | 5.0   | 121      | ✓  |
| Elegant Two Bedroom Apt a few steps from Plaka    | 4     | 777 €     | 194 €   | 5.0   | 11       | ✓  |
| Sunny Top Floor Apartment near Acropolis          | 4     | 587 €     | 147 €   | 4.9   | 255      | ✓  |
| Koukaki Modern Living                             | 6     | 572 €     | 143 €   | 5.0   | 20       | ✓  |
| Comfortable central apartment close to Acropolis  | 5     | 463 €     | 116 €   | 4.84  | 239      | ✓  |
| NEW Acropolis Retro 86sqm Apt Walk through Athens | 4     | 659 €     | 165 €   | 4.97  | 32       | ✓  |
| Charming flat with 60m2 terrace close to metro    | 6     | 706 €     | 177 €   | 4.95  | 81       | ✓  |
| Charming 3BD Apartment in Koukaki Athens          | 6     | 1.028 €   | 257 €   | 4.93  | 58       | ✓  |
| E35 by SpitiSou                                   | 6     | 409 €     | 102 €   | 4.88  | 33       | —  |
| Exceptional Central Athens 3 Bdrm 2 Bath Sleeps 9 | 9     | 690 €     | 173 €   | 5.0   | 46       | ✓  |
| Deluxe Stylish 2 Bedroom Condo Hip Central Athens | 6     | 576 €     | 144 €   | 4.98  | 316      | ✓  |
| AinCAC Apartment Athens center                    | 5     | 432 €     | 108 €   | 4.98  | 45       | ✓  |
| Sunny apartment by Pangrati Park                  | 4     | 542 €     | 136 €   | 4.96  | 57       | ✓  |
| Monastiraki Loft Acropolis View                   | 6     | 731 €     | 183 €   | 4.98  | 212      | ✓  |
| Wayhome Apartment Standium                        | 5     | 281 €     | 70 €    | 4.74  | 58       | ✓  |
| Athens Pagrati beauty                             | 4     | 397 €     | 99 €    | 4.92  | 39       | —  |
| Modern Flat in Varnava Square                     | 4     | 630 €     | 158 €   | 4.95  | 63       | —  |
| Lovely central apartment                          | 6     | 407 €     | 102 €   | 4.71  | 312      | —  |
| Athens.bliss Two in the Heart of the City         | 5     | 1.328 €   | 332 €   | 5.0   | 361      | ✓  |
| Lovely Sunny Central Athens 2 Bedroom 2 Bathroom  | 6     | 576 €     | 144 €   | 4.98  | 249      | ✓  |
| Your 2nd home in Athens                           | 4     | 529 €     | 132 €   | 4.98  | 232      | —  |
| Venus House Apart in Pagrati                      | 6     | 714 €     | 179 €   | 5.0   | 26       | ✓  |
| 2 Bedroom condo with dream balcony                | 4     | 361 €     | 90 €    | 4.94  | 51       | ✓  |
| Stylish 2BR Walk to Acropolis                     | 5     | 480 €     | 120 €   | 5.0   | 11       | —  |
| The Emerald of Pagrati                            | 4     | 581 €     | 145 €   | 4.9   | 20       | ✓  |
| Modern Luxury and beautiful city views            | 4     | 548 €     | 137 €   | 4.95  | 88       | —  |
| Michos T. apartment                               | 4     | 428 €     | 107 €   | 4.94  | 111      | ✓  |
| Luxury Homing Athens Hilton area - Acropolis view | 4     | 686 €     | 172 €   | 4.94  | 141      | ✓  |
| Stylish Koukaki Flat by the Acropolis             | 4     | 720 €     | 180 €   | 4.95  | 86       | ✓  |
| Vibrant 2BR in Koukaki                            | 6     | 763 €     | 191 €   | 4.91  | 58       | ✓  |

## Γλυφάδα — Peak, 3–7 Αυγ 2026

| Καταχώρηση                                        | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|---------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Alimos Modern Haven 1BR Apartment                 | 4     | 463 €     | 116 €   | 4.75  | 8        | —  |
| Luxe House in Glyfada with spa (near mtr st) C8   | 3     | 503 €     | 126 €   | 4.93  | 172      | ✓  |
| Aurora Luxury Apartment                           | 3     | 589 €     | 147 €   | 4.92  | 100      | ✓  |
| Astra                                             | 4     | 647 €     | 162 €   | 4.95  | 40       | ✓  |
| Charming&Spacious 40sqm Studio-Ground Floor       | 3     | 246 €     | 62 €    | 4.82  | 112      | ✓  |
| Sea view Rooftop                                  | 3     | 991 €     | 248 €   | 5.0   | 23       | —  |
| Glyfada Panoramic Penthouse                       | 2     | 699 €     | 175 €   | 4.85  | 39       | ✓  |
| tiny & cozy                                       | 3     | 339 €     | 85 €    | 4.8   | 246      | —  |
| Glyfada Seabreeze Loft A                          | 3     | 491 €     | 123 €   | 4.83  | 12       | —  |
| Little Nirvana (Cozy Seaside Penthouse)           | 2     | 624 €     | 156 €   | 4.95  | 141      | ✓  |
| Penthouse of diamond                              | 3     | 343 €     | 86 €    | 4.91  | 43       | ✓  |
| Gly3 65m2 sunshine oasis in Glyfada               | 6     | 665 €     | 166 €   | 4.85  | 100      | ✓  |
| Luxurious Seaside Apartment in Glyfada            | 4     | 1.474 €   | 369 €   | 5.0   | 51       | ✓  |
| Loft 13                                           | 4     | 647 €     | 162 €   | 4.9   | 67       | ✓  |
| Elegant Maisonette with Garden Terrace Glyfada    | 2     | 586 €     | 147 €   | 5.0   | 8        | —  |
| Citrus dream apartment                            | 5     | 360 €     | 90 €    | 4.72  | 25       | ✓  |
| Glyfada Gem: 300m to Beach Fiber & Parking        | 4     | 572 €     | 143 €   | 4.79  | 14       | —  |
| Euphoria Luxury apartment                         | 4     | 694 €     | 174 €   | 4.88  | 66       | ✓  |
| Ellinikon 360 Rooftop                             | 2     | 565 €     | 141 €   | 5.0   | 8        | ✓  |
| Bright & Breezy Glyfada Studio                    | 2     | 671 €     | 168 €   | 4.88  | 17       | —  |
| Glyfada Seaview Penthouse by Taurus               | 2     | 728 €     | 182 €   | 4.84  | 19       | ✓  |
| Modern Glyfada Coastal Getaway                    | 4     | 574 €     | 144 €   | 5.0   | 13       | —  |
| Elegant Living in Glyfada Center                  | 5     | 963 €     | 241 €   | 5.0   | 2        | —  |
| Elegant Studio Near Seafront Palaio Faliro by MPS | 2     | 348 €     | 87 €    | 5.0   | 4        | ✓  |
| Sky Suite - Rooftop with private Jacuzzi & View   | 2     | 551 €     | 138 €   | 5.0   | 82       | ✓  |
| Athenian Riviera Seaside Suite                    | 3     | 635 €     | 159 €   | 4.9   | 20       | ✓  |
| Glyfada Amazing Suite with sea view & jacuzzi     | 3     | 1.037 €   | 259 €   | 4.91  | 244      | ✓  |
| Seaside Central Apartment                         | 2     | 544 €     | 136 €   | 4.71  | 82       | ✓  |
| Comfortable 1 bedrm 250 mt from Vouliagmeni beach | 4     | 591 €     | 148 €   | 4.95  | 63       | ✓  |
| × EXCLUDED_OUTLIER Big veranda view to Acropolis  | 2     | 47.743 €  | —       | 4.9   | 364      | ✓  |

## Γλυφάδα — Σεπτέμβριος, 14–18 Σεπ 2026

| Καταχώρηση                                         | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|----------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Glyfada Center Seaview Apartment B                 | 2     | 513 €     | 128 €   | 5.0   | 19       | —  |
| Elegant Penthouse 2 BRs Large Veranda with View    | 4     | 1.006 €   | 252 €   | 5.0   | 23       | —  |
| Rio's cozy apartment in Center of Glyfada          | 3     | 562 €     | 141 €   | 5.0   | 2        | —  |
| Solena Aegean Dream House in Glyfada Center        | 3     | 609 €     | 152 €   | 5.0   | 2        | —  |
| Cozy Artsy Apartment in Glyfada Centre             | 4     | 420 €     | 105 €   | 4.86  | 87       | ✓  |
| Sky Suite - Rooftop with private Jacuzzi & View    | 2     | 594 €     | 149 €   | 5.0   | 82       | ✓  |
| Sunny Corner Apartment                             | 5     | 586 €     | 147 €   | 4.99  | 83       | —  |
| Modern & Cozy suite with swimming pool             | 3     | 712 €     | 178 €   | 4.96  | 178      | ✓  |
| Luxury Apartment steps from Glyfada Beach & Center | 2     | 744 €     | 186 €   | 5.0   | 12       | ✓  |

| Καταχώρηση                                       | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|--------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Astra                                            | 4     | 554 €     | 139 €   | 4.95  | 40       | ✓  |
| Zen Place                                        | 4     | 392 €     | 98 €    | 4.93  | 87       | ✓  |
| Aer Rooftop Spa in Glyfada C48                   | 2     | 569 €     | 142 €   | 5.0   | 3        | ✓  |
| Glyfada Cove Apartments-Ostria stunning sea view | 3     | 870 €     | 218 €   | 5.0   | 35       | ✓  |
| Charming Maisonette In Southern Suburbs          | 3     | 462 €     | 116 €   | 5.0   | 2        | ✓  |
| Voula Views Brand new apt 100m from the Beach    | 4     | 703 €     | 176 €   | 4.95  | 21       | —  |
| The Full Monty                                   | 3     | 466 €     | 117 €   | 4.96  | 72       | ✓  |
| Modern Glyfada Coastal Getaway                   | 4     | 565 €     | 141 €   | 5.0   | 13       | —  |
| Fully equipped apartment 150m from Glyfada beach | 4     | 516 €     | 129 €   | 4.95  | 73       | ✓  |
| Athens Riviera Flat by the Sea                   | 6     | 734 €     | 184 €   | 4.97  | 126      | ✓  |
| Luxe House in Glyfada with spa (near mtr st) C8  | 3     | 575 €     | 144 €   | 4.93  | 172      | ✓  |
| Elegant Glyfada Beach Apartment                  | 4     | 740 €     | 185 €   | 4.96  | 51       | ✓  |
| Cozy Studio 350 m to Voula Beach                 | 2     | 435 €     | 109 €   | 4.98  | 115      | ✓  |
| Boutique17 Luxury Apartment Urban Garden         | 4     | 489 €     | 122 €   | 5.0   | 2        | ✓  |
| Glyfada Relax 9                                  | 2     | 390 €     | 98 €    | 4.75  | 64       | ✓  |

## Γλυφάδα — Low, 9–13 Νοε 2026

| Καταχώρηση                                        | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|---------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Boutique17 Luxury Apartment Urban Garden          | 4     | 395 €     | 99 €    | 5.0   | 2        | ✓  |
| Boutique52 Luxury Apartment Athens Glyfada        | 4     | 297 €     | 74 €    | 4.95  | 83       | ✓  |
| Terrace penthouse with sunset views in Glyfada    | 2     | 592 €     | 148 €   | 5.0   | 6        | —  |
| Stylish apartment in the heart of Glyfada         | 2     | 437 €     | 109 €   | 5.0   | 9        | ✓  |
| Blue Summer Dream in Glyfada Beach                | 5     | 823 €     | 206 €   | 4.96  | 27       | ✓  |
| Sun-kissed penthouse 360 terrace mount & sea view | 4     | 378 €     | 95 €    | 4.98  | 176      | ✓  |
| Chase The Sun: Private Jacuzzi                    | 3     | 618 €     | 155 €   | 4.97  | 59       | ✓  |
| Boutique39 Luxury Apartment Glyfada Athens        | 4     | 290 €     | 73 €    | 4.97  | 32       | ✓  |
| Sea view stylish apartment                        | 2     | 281 €     | 70 €    | 4.9   | 201      | ✓  |
| Boutique77 Luxury Apartment Glyfada Athens        | 6     | 376 €     | 94 €    | 5.0   | 19       | ✓  |
| Modern Apartment 12 in the center of Glyfada      | 2     | 693 €     | 173 €   | 5.0   | 5        | ✓  |
| Highly aesthetic apartment in Glyfada             | 2     | 369 €     | 92 €    | 4.98  | 84       | —  |
| New Dodekanisou 53 Jacuzzi Penthouse              | 2     | 191 €     | 48 €    | 4.6   | 10       | —  |
| Artsy Spacious Cozy Apartment in Glyfada Center   | 4     | 690 €     | 173 €   | 4.97  | 39       | ✓  |
| Entire apartment in Glyfada                       | 2     | 320 €     | 80 €    | 4.97  | 31       | ✓  |
| Sea View Penthouse with Private Terrace Smarthome | 2     | 313 €     | 78 €    | 4.87  | 357      | —  |
| Boutique10 Luxury apartment Glyfada Athens        | 3     | 337 €     | 84 €    | 4.91  | 55       | ✓  |
| Rio's cozy apartment in Center of Glyfada         | 3     | 413 €     | 103 €   | 5.0   | 2        | —  |
| Bright cozy penthouse with a stunning sea view    | 3     | 616 €     | 154 €   | 4.99  | 129      | ✓  |
| Poseidon                                          | 4     | 416 €     | 104 €   | 4.95  | 94       | ✓  |
| Bessy's Place                                     | 2     | 280 €     | 70 €    | 4.86  | 28       | ✓  |
| Glyfada Amazing Suite with sea view & jacuzzi     | 3     | 637 €     | 159 €   | 4.91  | 244      | ✓  |
| Minimal Design Apartment in Ano Glyfada           | 4     | 258 €     | 65 €    | 5.0   | 21       | ✓  |
| ✕ OWN_LISTING Glyfada Center Gem Apartment        | 2     | 399 €     | —       | 5.0   | 1        | ✓  |

## Γλυφάδα — Shoulder, 10-14 Μαΐ 2027

| Καταχώρηση                                        | Άτομα | Σύνολο 4ν | €/νύχτα | Βαθμ. | Κριτικές | SH |
|---------------------------------------------------|-------|-----------|---------|-------|----------|----|
| Poseidon                                          | 4     | 416 €     | 104 €   | 4.95  | 94       | ✓  |
| Chase The Sun: Private Jacuzzi                    | 3     | 845 €     | 211 €   | 4.97  | 59       | ✓  |
| Sea View Penthouse with Private Terrace Smarthome | 2     | 285 €     | 71 €    | 4.87  | 357      | —  |
| Modern Apartment 12 in the center of Glyfada      | 2     | 693 €     | 173 €   | 5.0   | 5        | ✓  |
| Bright cozy penthouse with a stunning sea view    | 3     | 568 €     | 142 €   | 4.99  | 129      | ✓  |
| Sea Breeze & City Beats in the heart of Glyfada   | 4     | 505 €     | 126 €   | 4.74  | 23       | ✓  |
| Entire apartment in Glyfada                       | 2     | 388 €     | 97 €    | 4.97  | 31       | ✓  |
| The Heart Of Glyfada Modern Apartment by MPS      | 2     | 685 €     | 171 €   | 4.9   | 10       | ✓  |
| Astra                                             | 4     | 422 €     | 106 €   | 4.95  | 40       | ✓  |
| Sea front studio at the Athenian Riviera (Voula)  | 2     | 389 €     | 97 €    | 4.97  | 271      | ✓  |
| Glyfada Coastal Chic Studio 10 min to Beach       | 2     | 410 €     | 103 €   | 5.0   | 8        | —  |
| Penthouse in the Heart of Glyfada                 | 4     | 907 €     | 227 €   | 4.89  | 18       | ✓  |
| × OWN_LISTING Glyfada Center Gem Apartment        | 2     | 399 €     | —       | 5.0   | 1        | ✓  |
| Sea view stylish apartment                        | 2     | 244 €     | 61 €    | 4.9   | 201      | ✓  |
| Stylish apartment in the heart of Glyfada         | 2     | 597 €     | 149 €   | 5.0   | 9        | ✓  |
| Luminous Studio Apartment                         | 2     | 313 €     | 78 €    | 5.0   | 32       | ✓  |
| Central Luxury Flat by Voula Square               | 4     | 526 €     | 132 €   | 5.0   | 27       | ✓  |
| Glyfada Luxury Apartment near the Sea             | 4     | 548 €     | 137 €   | 4.93  | 59       | ✓  |
| Athena's Lemon Grove Glyfada                      | 4     | 927 €     | 232 €   | 5.0   | 41       | ✓  |
| Glyfada Cove Apartments-Ostria stunning sea view  | 3     | 770 €     | 193 €   | 5.0   | 35       | ✓  |
| Bessy's Place                                     | 2     | 280 €     | 70 €    | 4.86  | 28       | ✓  |
| Minimal Design Apartment in Ano Glyfada           | 4     | 290 €     | 73 €    | 5.0   | 21       | ✓  |
| × EXCLUDED_OUTLIER Colourful Cosmopolitan Athens  | 2     | 46.892 €  | —       | 4.88  | 85       | —  |
| × EXCLUDED_OUTLIER Private Grey and White Room    | 2     | 46.901 €  | —       | 4.64  | 67       | ✓  |

× = εξαιρέθηκε από τους υπολογισμούς (ακραία τιμή ή ίδια καταχώρηση). SH = Superhost.