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 (Apify) · 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 κρατήσεών 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 (Ιούλ 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 (ΑΜΑ) 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 δίνατε πάντα.

Επισκέπτης	Ημερομηνίες	Νύχτες	Payout	Κωδικός	Ενέργεια
Επισκέπτης Α (4 ενήλ.)	26–29 Ιουλ 2026	3	314,28 €	HM••••••	Κανονική φιλοξενία + κλείδωμα μεζονέτας 25–30/7
Επισκέπτης Β (4 ενήλ., 1 παιδί)	18–20 Αυγ 2026	2	279,36 €	HM••••••	Κανονική φιλοξενία + κλείδωμα μεζονέτας 17–21/8
Επισκέπτης Γ (4 ενήλ.)	17–23 Νοε 2026	6	785,70 €	HM••••••	Κανονική φιλοξενία + κλείδωμα 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 ΑΜΑ 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 ΑΜΑ 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 (≈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 ≈111 €/ν και δεσμευμένο μέλλον ≈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 ≈2,2/μήνα της μεζονέτας — ένδειξη πληρότητας 60%+ εκεί που η μεζονέτα τρέχει ≈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 ≈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 «τεντώνει»

- **Η Ριβιέρα σε φάση ανατίμησης:** τα νότια προάστια καταγράφουν ετήσια άνοδο αξιών ≈6,5–8% 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 κουζινούλα & 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, κουζινούλα 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 κουζινούλα».

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 μετριέται.
- **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» — Ρ.Κ., 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**: (τιμή × νύχτες − 50) ÷ (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 μονονύχτιες 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 Ιούλ 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):** ≈3.350 € / 3.850 € / 4.500 € 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. Η μακροχρόνια μίσθωση (~650–800 €/μήνα, δηλαδή 7.800–9.600 €/έτος) πέφτει στο κάτω μέρος αυτού του στόχου· η πώληση θέλει ξεχωριστή σύγκριση.

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 λοιπά · 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 ×2 (≈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 (payout ÷ 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 appartment 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	✓
Cozyopolis 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 Jaccuzi 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 ιδία καταχώρηση). SH = Superhost.