



ΠΡΟΪΟΝ 1 / 6

AIRBNB GREECE HOST LAUNCH KIT · ΠΡΟΪΟΝ 1

Airbnb Greece Launch Checklist

Η πλήρης λίστα ελέγχου για να δημοσιεύσεις το πρώτο σου Airbnb στην Ελλάδα χωρίς λάθη.

16 ενότητες ελέγχου

Βήμα-βήμα

Έτοιμο προς χρήση

01. Εισαγωγή

Οι περισσότεροι αρχάριοι οικοδεσπότες χάνουν κρατήσεις και χρήματα όχι επειδή έχουν κακό ακίνητο, αλλά επειδή ξεκινούν βιαστικά και ξεχνούν τα βασικά.

Δημοσιεύουν μια καταχώρηση μισοτελειωμένη, με κακές φωτογραφίες, λάθος τιμή και χωρίς σύστημα, και μετά αναρωτιούνται γιατί δεν έρχονται κρατήσεις ή γιατί παίρνουν τρία αστέρια στην πρώτη κριτική.

Αυτό το έγγραφο λύνει ακριβώς αυτό. Είναι η ίδια λίστα ελέγχου που χρησιμοποιεί ένας επαγγελματίας διαχειριστής όταν ετοιμάζει ένα νέο ακίνητο για το Airbnb. Δεν είναι θεωρία. Το διαβάζεις, τσεκάρεις, και ξέρεις με σιγουριά ότι δεν ξέχασες τίποτα κρίσιμο. Δεν χρειάζεται να τα κάνεις όλα σε μία μέρα. Χρειάζεται όμως να τα κάνεις όλα πριν πατήσεις «Δημοσίευση».

02. Πώς χρησιμοποιείται

1. Διάβασέ το μία φορά ολόκληρο πριν αρχίσεις, για να έχεις τη συνολική εικόνα.
2. Δούλεψε ανά ενότητα. Μην προχωράς στην επόμενη αν δεν έκλεισες την προηγούμενη.
3. Τσέκαρε κάθε σημείο. Δεν προχωράς αν το κουτάκι δεν είναι τσεκαρισμένο.
4. Κράτα σημειώσεις δίπλα σε ό,τι δεν μπορείς να κάνεις τώρα, ώστε να επιστρέψεις.
5. Μην παρακάμπτεις τις ενότητες φωτογραφιών και τιμολόγησης. Αυτές καθορίζουν αν θα έχεις κρατήσεις.

Συμβουλή

Τύπωσέ το ή άνοιξέ το στο κινητό την ώρα που ετοιμάζεις το ακίνητο, ώστε να ελέγχεις επιτόπου.

03. Checklist πριν ξεκινήσεις

- ☐ Έχω αποφασίσει αν θα διαχειρίζομαι μόνος μου ή με βοήθεια
- ☐ Έχω καταλάβει πόσο χρόνο μπορώ να αφιερώσω την εβδομάδα
- ☐ Έχω ορίσει σε ποιο κοινό απευθύνεται το ακίνητο (τουρίστες, business, ζευγάρια, οικογένειες)
- ☐ Έχω ελέγξει τη ζήτηση στην περιοχή (τι κάνουν παρόμοια ακίνητα)
- ☐ Έχω ορίσει στόχο εσόδων ανά μήνα
- ☐ Έχω ξεχωριστό email για το Airbnb
- ☐ Έχω τραπεζικό λογαριασμό για τις πληρωμές

- ☐ Έχω ελέγξει βασικά νομικά και διοικητικά (βλ. Ενότητα 13 και τον Legal Guide)
- ☐ Έχω καλή κάμερα ή πρόσβαση σε καλή κάμερα για φωτογραφίες
- ☐ Έχω αποφασίσει αρχικό budget για εξοπλισμό και βελτιώσεις

04. Έλεγχος ακινήτου

Ένας επισκέπτης συγχωρεί τη μικρή επιφάνεια, δεν συγχωρεί τη βρώμικη μπανιέρα ή το κλιματιστικό που δεν δουλεύει.

Δομικά και λειτουργικά

- ☐ Όλες οι πόρτες ανοιγοκλείνουν και κλειδώνουν σωστά
- ☐ Όλα τα παράθυρα ανοίγουν, κλείνουν και ασφαλίζουν
- ☐ Δεν υπάρχουν υγρασίες, μούχλα ή ξεφλουδίσματα
- ☐ Τα πατώματα είναι σε καλή κατάσταση, χωρίς σπασμένα πλακάκια
- ☐ Ο φωτισμός δουλεύει σε κάθε δωμάτιο (έλεγξε κάθε λάμπα)
- ☐ Οι πρίζες δουλεύουν (δοκίμασε με φορτιστή)
- ☐ Δεν υπάρχουν εκτεθειμένα καλώδια ή επικίνδυνα σημεία

Υδραυλικά και θέρμανση / ψύξη

- ☐ Ζεστό νερό σε ντους και νεροχύτες (χρόνος και επάρκεια)
- ☐ Καμία διαρροή σε βρύσες, καζανάκι, σιφόνια
- ☐ Η αποχέτευση τρέχει χωρίς μπούκωμα
- ☐ Κλιματιστικά δουλεύουν σε ψύξη και θέρμανση, καθαρά φίλτρα
- ☐ Θέρμανση (αν υπάρχει) λειτουργεί

Ασφάλεια

- ☐ Υπάρχει πυροσβεστήρας ή ανιχνευτής καπνού (συνιστάται)
- ☐ Βασικό φαρμακείο πρώτων βοηθειών
- ☐ Πίνακας ηλεκτρικού προσβάσιμος και σε καλή κατάσταση
- ☐ Αριθμοί έκτακτης ανάγκης διαθέσιμοι για τον επισκέπτη

Πραγματικό παράδειγμα

Σε διαμέρισμα στο κέντρο, ο ιδιοκτήτης ξέχασε να ελέγξει το ζεστό νερό. Ο πρώτος επισκέπτης έκανε κρύο ντους και άφησε κριτική 2 αστέρων. Ένας έλεγχος 5 λεπτών θα το είχε αποτρέψει.

05. Έλεγχος εξοπλισμού

Κουζίνα

- ☐ Ψυγείο καθαρό και λειτουργικό
- ☐ Εστίες / κουζίνα σε λειτουργία
- ☐ Βραστήρας ή / και καφετιέρα
- ☐ Πιάτα, ποτήρια, φλιτζάνια για διπλάσιο αριθμό από τους μέγιστους επισκέπτες
- ☐ Μαχαιροπίρουνα πλήρη, κατσαρόλες, τηγάνια, σκεύη
- ☐ Ανοιχτήρι, τιρμπουσόν, μαχαίρι κουζίνας
- ☐ Αλάτι, πιπέρι, λάδι, ζάχαρη (βασικά)
- ☐ Σφουγγάρι, υγρό πιάτων, σακούλες σκουπιδιών

Υπνοδωμάτιο

- ☐ Στρώμα σε καλή κατάσταση, χωρίς λακκούβες ή λεκέδες
- ☐ Δύο σετ σεντόνια ανά κρεβάτι
- ☐ Επαρκή μαξιλάρια και επιπλέον κουβέρτα
- ☐ Ντουλάπα ή χώρος για ρούχα με κρεμάστρες

Μπάνιο και γενικά

- ☐ Δύο σετ πετσέτες ανά επισκέπτη
- ☐ Χαρτί υγείας με επιπλέον αποθέματα
- ☐ Σαπούνι, σαμπουάν, αφρόλουτρο, πιστολάκι, καθρέφτης
- ☐ WiFi σταθερό και γρήγορο
- ☐ Τηλεόραση λειτουργική, κλιματισμός / θέρμανση επαρκής
- ☐ Σίδερο και σιδερώστρα, σκούπα, σφουγγαρίστρα, καθαριστικά

Κανόνας

Σκέψου τι θα ήθελες εσύ αν έμενες εκεί μία βδομάδα. Ό,τι λείπει από εσένα, λείπει και από τον επισκέπτη.

06. Έλεγχος καθαριότητας

Η καθαριότητα είναι ο πρώτος παράγοντας κριτικής. Ένα μέτριο σπίτι αστραφτερά καθαρό παίρνει καλύτερες κριτικές από ένα ωραίο σπίτι με σκόνη.

- ☐ Πατώματα σφουγγαρισμένα σε κάθε δωμάτιο
- ☐ Μπάνιο απολυμασμένο (λεκάνη, ντους, νιπτήρας, πλακάκια)
- ☐ Καθρέφτες χωρίς λεκέδες, παράθυρα και τζάμια καθαρά
- ☐ Κουζίνα: πάγκοι, νεροχύτης, εστίες, εσωτερικό ψυγείου
- ☐ Σεντόνια και πετσέτες πλυμένα και σιδερωμένα
- ☐ Καμία τρίχα ή σκόνη σε γωνίες και κάτω από έπιπλα
- ☐ Καμία μυρωδιά (υγρασία, μαγειρικά, καπνός)
- ☐ Σκουπίδια αδειασμένα, νέα σακούλα στον κάδο
- ☐ Πόμολα, διακόπτες, τηλεκοντρόλ καθαρισμένα

Πρακτική συμβουλή

Φωτογράφησε το σπίτι αμέσως μετά τον τέλειο καθαρισμό. Αυτό είναι το πρότυπο που θα δίνεις στην καθαρίστρια κάθε φορά.

07. Έλεγχος φωτογραφιών

Οι φωτογραφίες είναι το 70% της απόφασης κράτησης. Η πρώτη φωτογραφία αποφασίζει αν ο επισκέπτης θα σταματήσει ή θα προσπεράσει.

- ☐ Τράβηξα φωτογραφίες με φυσικό φως (πρωί ή απόγευμα)
- ☐ Άναψα όλα τα φώτα και άνοιξα κουρτίνες / στόρια
- ☐ Τακτοποίησα και έστησα κάθε δωμάτιο πριν φωτογραφίσω
- ☐ Τράβηξα οριζόντια (landscape), όχι κάθετα
- ☐ Έχω 15 έως 20 φωτογραφίες, μία από κάθε δωμάτιο
- ☐ Η πρώτη φωτογραφία (cover) είναι η πιο εντυπωσιακή
- ☐ Έχω λεπτομέρειες (καφετιέρα, θέα, μπαλκόνι)
- ☐ Καμία φωτογραφία θολή ή σκοτεινή
- ☐ Καμία προσωπική ή ακατάστατη λεπτομέρεια στο κάδρο

Σειρά φωτογραφιών: Cover (το δυνατότερο), σαλόνι, κουζίνα, υπνοδωμάτιο, μπάνιο, εξωτερικοί χώροι, λεπτομέρειες.

08. Έλεγχος τίτλου και περιγραφής

Ο τίτλος τραβάει το κλικ. Η περιγραφή κλείνει την κράτηση.

Τίτλος

- ☐ Σύντομος και ξεκάθαρος (έως περίπου 50 χαρακτήρες)
- ☐ Αναφέρει το δυνατότερο χαρακτηριστικό (θέα, τοποθεσία, στυλ)
- ☐ Δεν είναι γενικός όπως «Ωραίο διαμέρισμα»
- ☐ Χωρίς υπερβολικά κεφαλαία ή σύμβολα

Περιγραφή

- ☐ Ξεκινάει με δυνατή πρώτη πρόταση
- ☐ Συγκεκριμένα στοιχεία, όχι κλισέ
- ☐ Αναφέρει τι κάνει το ακίνητο ξεχωριστό
- ☐ Περιγράφει γειτονιά και πρόσβαση
- ☐ Έχει ενότητες (Ο χώρος, Πρόσβαση, Γειτονιά, Σημαντικά)
- ☐ Είναι γραμμένη και στα αγγλικά, χωρίς ορθογραφικά λάθη

Έτοιμα templates τίτλων και περιγραφών θα βρεις στο Προϊόν 2, Listing Builder Pack.

09. Έλεγχος τιμολόγησης

Λάθος τιμή σημαίνει είτε άδαιο ακίνητο, είτε χαμένα έσοδα.

- ☐ Έλεγξα τις τιμές 8 έως 10 παρόμοιων ακινήτων στην περιοχή
- ☐ Όρισα βασική τιμή ρεαλιστική για περιοχή και εποχή
- ☐ Όρισα χαμηλότερη τιμή για τις πρώτες 5 έως 10 κρατήσεις
- ☐ Όρισα διαφορετική τιμή Σαββατοκύριακου και εποχιακή τιμολόγηση
- ☐ Όρισα τέλος καθαρισμού λογικό, όχι υπερβολικό
- ☐ Όρισα εκπτώσεις για εβδομαδιαία και μηνιαία διαμονή
- ☐ Όρισα ελάχιστη διαμονή που με συμφέρει
- ☐ Έλεγξα ότι η τιμή καλύπτει έξοδα και κέρδος (βλ. Pricing Calculator)

Στρατηγική εκκίνησης

Τις πρώτες 2 με 3 εβδομάδες βάλε τιμή 10 έως 20% κάτω από τον ανταγωνισμό. Στόχος δεν είναι το κέρδος αλλά οι πρώτες κριτικές. Μόλις φτάσεις 5 και πάνω καλές κριτικές, ανέβασε σταδιακά.

10. Έλεγχος κανόνων σπιτιού

- ☐ Όρισα ώρα check-in και check-out
- ☐ Όρισα πολιτική για κατοικίδια
- ☐ Όρισα πολιτική για κάπνισμα (συνήθως όχι εντός)
- ☐ Όρισα πολιτική για πάρτι και εκδηλώσεις (συνήθως όχι)
- ☐ Όρισα μέγιστο αριθμό επισκεπτών και ώρες ησυχίας
- ☐ Έγραψα οδηγίες για ανακύκλωση και σκουπίδια
- ☐ Οι κανόνες είναι γραμμένοι ευγενικά και στα αγγλικά

Συμβουλή τόνου

Αντί για «ΑΠΑΓΟΡΕΥΟΝΤΑΙ τα πάρτι», γράψε «Το διαμέρισμα βρίσκεται σε ήσυχη πολυκατοικία, γι' αυτό δεν επιτρέπονται εκδηλώσεις. Σε ευχαριστούμε για την κατανόηση.» Ίδιο μήνυμα, καλύτερη εντύπωση.

11. Έλεγχος check-in

- ☐ Αποφάσισα τρόπο check-in (smart lock, κλειδοθήκη ή προσωπικά)
- ☐ Αν έχω smart lock, λειτουργεί και ξέρω να αλλάζω κωδικούς
- ☐ Έγραψα αναλυτικές οδηγίες με φωτογραφίες της εισόδου
- ☐ Έχω ξεκάθαρη διεύθυνση και σημείο αναφοράς
- ☐ Έγραψα οδηγίες parking, αν υπάρχει
- ☐ Έχω έτοιμες οδηγίες WiFi (όνομα δικτύου και κωδικός)
- ☐ Έχω αριθμό επικοινωνίας για έκτακτα
- ☐ Δοκίμασα όλη τη διαδικασία σαν να ήμουν επισκέπτης

Χρυσός κανόνας

Ένας επισκέπτης πρέπει να μπορεί να μπει στο σπίτι χωρίς να σε πάρει τηλέφωνο. Αν χρειάζεται να τηλεφωνήσει, οι οδηγίες σου δεν είναι αρκετά καθαρές.

12. Έλεγχος check-out

- ☐ Όρισα ξεκάθαρη ώρα check-out
- ☐ Έγραψα απλές οδηγίες αποχώρησης, όχι υπερβολικές αγγαρείες
- ☐ Οδηγίες: πού αφήνει τα κλειδιά

- ☐ Οδηγίες: σκουπίδια, παράθυρα, κλιματιστικά, φώτα
- ☐ Δεν ζητάω καθαρισμό από τον επισκέπτη, μόνο βασική τάξη
- ☐ Έχω σύστημα να ξέρω πότε έφυγε, για να μπει η καθαρίστρια
- ☐ Έχω template μηνύματος ευχαριστίας μετά την αναχώρηση

13. Έλεγχος βασικών φορολογικών και διοικητικών

Σημαντικό

Αυτή η ενότητα είναι πρακτική λίστα ελέγχου, όχι νομική ή φορολογική συμβουλή. Για το καθένα, μίλα με λογιστή.

- ☐ Έλεγχα αν δικαιούμαι να εκμισθώνω το ακίνητο (ιδιοκτησία ή συμβόλαιο)
- ☐ Ενημερώθηκα για τον Αριθμό Μητρώου Ακινήτων (AMA), βλ. Legal Guide
- ☐ Έλεγχα αν χρειάζομαι κάποια καταχώρηση ή δήλωση πριν ξεκινήσω
- ☐ Έκλεισα ραντεβού με λογιστή για το φορολογικό κομμάτι
- ☐ Έλεγχα τον κανονισμό της πολυκατοικίας
- ☐ Έλεγχα την ασφάλεια του ακινήτου για βραχυχρόνια χρήση
- ☐ Αποφάσισα πώς θα κρατάω αρχείο κρατήσεων και εσόδων

14. Τελική λίστα πριν τη δημοσίευση

Πέρνα αυτή τη λίστα μόνο όταν όλα τα προηγούμενα είναι έτοιμα. Αν κάτι εδώ δεν είναι τσεκαρισμένο, μην δημοσιεύσεις.

- ☐ Το ακίνητο είναι 100% καθαρό και έτοιμο
- ☐ Όλος ο εξοπλισμός είναι στη θέση του και λειτουργεί
- ☐ Έχω 15 και πάνω επαγγελματικές φωτογραφίες με σωστή σειρά
- ☐ Ο τίτλος είναι δυνατός και ξεκάθαρος
- ☐ Η περιγραφή είναι πλήρης, ελληνικά και αγγλικά
- ☐ Η τιμή είναι ρεαλιστική με στρατηγική εκκίνησης
- ☐ Οι κανόνες σπιτιού είναι γραμμένοι
- ☐ Οι οδηγίες check-in και check-out είναι σαφείς και δοκιμασμένες
- ☐ Το WiFi δουλεύει και ο κωδικός είναι διαθέσιμος
- ☐ Έχω έτοιμα τα βασικά μηνύματα προς επισκέπτες (Προϊόν 4)
- ☐ Έχω σύστημα καθαρισμού για μετά την αναχώρηση (Προϊόν 5)

- ☐ Έχω ελέγξει τα βασικά διοικητικά και φορολογικά
- ☐ Διάβασα την καταχώρηση μία τελευταία φορά σαν επισκέπτης

15. Λάθη που πρέπει να αποφύγει ο νέος οικοδεσπότης

1. Βιαστική δημοσίευση με μισές φωτογραφίες. Η πρώτη εικόνα μένει.
2. Κακές φωτογραφίες: σκοτεινές, κάθετες, ακατάστατες.
3. Υπερβολικά υψηλή αρχική τιμή χωρίς καμία κριτική.
4. Γενικός τίτλος τύπου «Ωραίο διαμέρισμα στο κέντρο».
5. Αργές απαντήσεις σε μηνύματα. Ο χρόνος απόκρισης μετράει στην κατάταξη.
6. Καμία στρατηγική κριτικών. Οι πρώτες 5 καθορίζουν το μέλλον της καταχώρησης.
7. Υπερβολικά αυστηροί κανόνες που τρομάζουν τον επισκέπτη.
8. Μπερδεμένο check-in που γεμίζει τηλεφωνήματα.
9. Παραμέληση καθαριότητας μεταξύ κρατήσεων.
10. Αγνόηση των διοικητικών και φορολογικών.
11. Υποσχέσεις στην περιγραφή που δεν τηρούνται.
12. Καμία επικοινωνία πριν την άφιξη.

16. Το επόμενο βήμα

Αν έφτασες ως εδώ και τσέκαρες όλη τη λίστα, έχεις ήδη κάνει περισσότερα από το 80% των νέων οικοδεσποτών. Το ακίνητό σου είναι έτοιμο να δεχτεί την πρώτη του κράτηση με σιγουριά.

Θες να το κάνει αυτό κάποιος για σένα;

Η AirLuxe αναλαμβάνει την πλήρη διαχείριση Airbnb στην Ελλάδα: βελτιστοποίηση καταχώρησης, τιμολόγηση, επικοινωνία με επισκέπτες, καθαρισμό και λειτουργία. Εσύ εισπράττεις, εμείς τρέχουμε τα υπόλοιπα.

Κλείσε δωρεάν συζήτηση αξιολόγησης: airlux.eu · info@airlux.eu · 210 700 8726

Σημείωση

Το παρόν υλικό παρέχεται από την AirLuxe ως πρακτικό εργαλείο και έχει καθαρά ενημερωτικό χαρακτήρα. Δεν αποτελεί νομική, φορολογική ή επενδυτική συμβουλή και δεν εγγυάται συγκεκριμένα

έσοδα ή αποτελέσματα. Για νομικά και φορολογικά θέματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, συμβουλευτείτε λογιστή ή/και δικηγόρο. © AirLuxe · airluxe.eu · info@airluxe.eu. Το περιεχόμενο προορίζεται για προσωπική χρήση του αγοραστή.