



Οικονομία Διαμοιρασμού: Βασικά Μεγέθη, Κοινωνικοοικονομικές Επιπτώσεις & Ρυθμιστικές Παρεμβάσεις

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Νοέμβριος 2022

Περιεχόμενα

- Στόχος & Μεθοδολογία Ανάλυσης 03
- Μέγεθος Οικονομίας Διαμοιρασμού 05
- Ποσοτική Ανάλυση 09
- Ποιοτική Ανάλυση 15
- Ρυθμιστικές Παρεμβάσεις 20



Στόχος και μεθοδολογία ανάλυσης

Βασικές παράμετροι

Η ανάλυση εστιάζει στην εξέταση του μεγέθους της οικονομίας διαμοιρασμού και στον προσδιορισμό των σχετικών επιπτώσεων που δημιουργεί σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο



Στόχος

- Διερεύνηση του μεγέθους και της εξέλιξης της οικονομίας διαμοιρασμού
- Αποτύπωση των οικονομικών και κοινωνικών επιδράσεων στην τουριστική βιομηχανία της χώρας
- Εξέταση δυνατοτήτων εφαρμογής ρυθμίσεων με στόχο την ομαλή λειτουργία της τουριστικής αγοράς και την εξάλειψη των στρεβλώσεων



Μεθοδολογικά βήματα

- Εκτίμηση του μεγέθους της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην εγχώρια οικονομία
- Διερεύνηση και ποσοτικοποίηση επιπτώσεων σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο
- Ποιοτική ανάλυση των επιπτώσεων και χαρακτηριστικών που φέρει το εν λόγω φαινόμενο



Εργαλεία ανάλυσης

- Στατιστική επεξεργασία πρωτογενών στοιχείων από εγχώριες και διεθνείς πηγές δεδομένων
- Ανάπτυξη μεθοδολογίας εκτίμησης των επιδράσεων σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο
- Διενέργεια έρευνας πεδίου μέσω εξειδικευμένων πληροφοριακών εργαλείων (“machine learning”)

Οικονομία Διαμοιρασμού

Βασικά μεγέθη και προοπτικές

Η διερεύνηση του μεγέθους και ο εντοπισμός των επιδράσεων της οικονομίας διαμοιρασμού προϋποθέτει την εξέταση των βασικών παραμέτρων και του σχετικού ρυθμιστικού πλαισίου

Ορισμός

- ✓ Οικονομικό μοντέλο διάθεσης και παροχής υπηρεσιών και προϊόντων (κυρίως τουριστικών)
- ✓ Πραγματοποίηση συναλλαγών μέσω διαδικτυακών πλατφορμών οι οποίες δρουν ως ενδιάμεσοι διαμεσολαβητές μεταξύ παρόχου και καταναλωτή


Μοντέλο διάθεσης του
τουριστικού προϊόντος


Ρυθμιστικό πλαίσιο

- ✓ Ν. 4446/2016, ΠΟΛ. 1187/2017: Ορισμός, προϋποθέσεις χαρακτηρισμού ως ακίνητο βραχυχρόνιας μίσθωσης, φορολογικές υποχρεώσεις
- ✓ Ν. 4336/2015, Ν. 4465/2017, Ν. 4472/2017, ΠΟΛ. 1194/2018: Διευκρινίσεις και τροποποιήσεις επί του ορισμού και των προϋποθέσεων
- ✓ ΠΟΛ. 1162/2018: Πρόσθετες ρυθμίσεις αναφορικά με τη δήλωση πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας

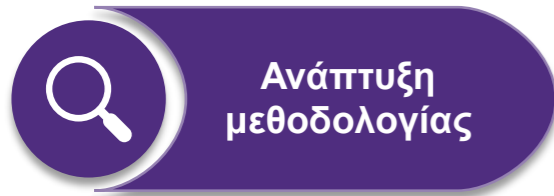

Υφιστάμενες ρυθμίσεις

Κρίσιμα σημεία

- ✓ Εξέταση του ρυθμού αύξησης του μεριδίου αγοράς της οικονομίας διαμοιρασμού στην ελληνική οικονομία
- ✓ Αποτύπωση πολυδιάστατης φύσης των επιπτώσεων του φαινομένου σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο
- ✓ Διερεύνηση δυνατοτήτων εφαρμογής κατάλληλων ρυθμίσεων


Αντιμετώπιση
κοινωνικοοικονομικών
επιπτώσεων

Ο προσδιορισμός της διαχρονικής εξέλιξης του μεγέθους της οικονομίας διαμοιρασμού αποτελεί βασική παράμετρο διερεύνησης των κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων σε ποσοτικό και ποιοτικό επίπεδο



- **Άμεση μέθοδος:** Εκτίμηση του αριθμού των διαθέσιμων ακινήτων που αξιοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση
- **Έμμεση μέθοδος:** Διερεύνηση της εξέλιξης των τουριστικών αφίξεων και των συνολικών τουριστικών διανυκτερεύσεων σε εγχώριο επίπεδο



- Διαχρονική **εκτίμηση του μεγέθους** της τουριστικής δαπάνης της οικονομίας διαμοιρασμού στην εγχώρια αγορά
- Προσδιορισμός **ρυθμού αύξησης** του σχετικού μεριδίου της ως προς το σύνολο του εγχώριου τουριστικού προϊόντος



- **Ποσοτική ανάλυση μεγεθών** που επηρεάζονται από την εξέλιξη της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο
- Εκτίμηση κοινωνικοοικονομικών επιδράσεων μέσα από **3 επιμέρους τομείς:** αγορά ακινήτων, δημόσια έσοδα και αγορά εργασίας



- **Εντοπισμός των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών** και προτιμήσεων των καταναλωτών του τουριστικού προϊόντος της οικονομίας διαμοιρασμού
- **Διενέργεια έρευνας πεδίου** για την ποιοτική ανάλυση και τον εντοπισμό των κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων

Η τουριστική δαπάνη της οικονομίας διαμοιρασμού μεγεθύνεται με έντονο ρυθμό τα τελευταία έτη (~15% ετησίως) καλύπτοντας ολοένα και μεγαλύτερο μερίδιο της εγχώριας τουριστικής δαπάνης (14% το 2022)

Άμεση μέθοδος

	2016	2019	2022
Σύνολο καταχωρήσεων (σε χιλ.)	95,65	195,49	215,52
Σύνολο ακινήτων (σε χιλ.)	57,39	117,29	129,31
Κλίνες οικονομίας διαμοιρασμού (σε χιλ.)	227,77	427,74	494,15
Διανυκτερεύσεις οικονομίας διαμοιρασμού (σε εκ.)	20,86	38,54	44,97
I. Δαπάνη διαμονής (σε εκ. €)	841,73	1.251,08	1.386,34
II. Δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες (σε εκ. €)	582,66	1.710,39	1.985,66
III. Σύνολο οικονομίας διαμοιρασμού (I+II, σε εκ. €)	1.424,39	2.961,47	3.371,99
IV. Σύνολο τουριστικής δαπάνης (σε εκ. €)	16.036,03	21.886,71	23.397,94

Οικονομία διαμοιρασμού
ως % της τουριστικής
δαπάνης – άμεση μέθοδος

8,90%

13,53%

14,41%

Έμμεση μέθοδος

	2016	2019	2022
Σύνολο διανυκτερεύσεων (σε εκ.)	207,39	253,35	236,95
Διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα, συγγενικά σπίτια (σε εκ.)	144,2	215,19	191,88
Διανυκτερεύσεις οικονομίας διαμοιρασμού (σε εκ.)	20,64	38,16	45,07
I. Δαπάνη διαμονής (σε εκ. €)	832,77	1.238,88	1.389,50
II. Δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες (σε εκ. €)	576,46	1.693,72	1.990,19
III. Σύνολο οικονομίας διαμοιρασμού (I+II, σε εκ. €)	1.409,23	2.932,60	3.379,68
IV. Σύνολο τουριστικής δαπάνης (σε εκ. €)	16.036,03	21.886,71	23.397,94

Οικονομία διαμοιρασμού
ως % της τουριστικής
δαπάνης – έμμεση μέθοδος

8,80%

13,40%

14,44%

Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Ποσοτική ανάλυση

Η διερεύνηση της επίδρασης σε ποσοτικό επίπεδο θα πραγματοποιηθεί μέσω της ανάλυσης της πρόκλησης του “crowding out effect” (φαινόμενο «εκτοπισμού») σε επίπεδο τιμών ακινήτων, δημοσίων εσόδων και θέσεων εργασίας

Τιμές ακινήτων



- ✓ Εξέταση διαθεσιμότητας ακινήτων βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης και εντοπισμός της σχετικής μεταβολής των τιμών ενοικιάσής τους
- ✓ Διερεύνηση της επίδρασης της συσσώρευσης ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο τιμών μακροχρόνιας σε συγκεκριμένες περιοχές

Επιδράσεις στην αγορά ακινήτων

Δημόσια εσοδα



- ✓ Εκτίμηση απωλειών σε επίπεδο φορολογικών εσόδων, λόγω της διαφορετικής φορολογικής μεταχείρισης μεταξύ ξενοδοχείων και ακινήτων βραχυχρόνιων μισθώσεων
- ✓ Εκτίμηση φορολογικής επίδρασης οικονομίας διαμοιρασμού
- ✓ Τελική εκτίμηση καθαρής απώλειας δημοσίων εσόδων στην εγχώρια οικονομία

Προσδιορισμός απώλειας σε επίπεδο δημοσίων εσόδων

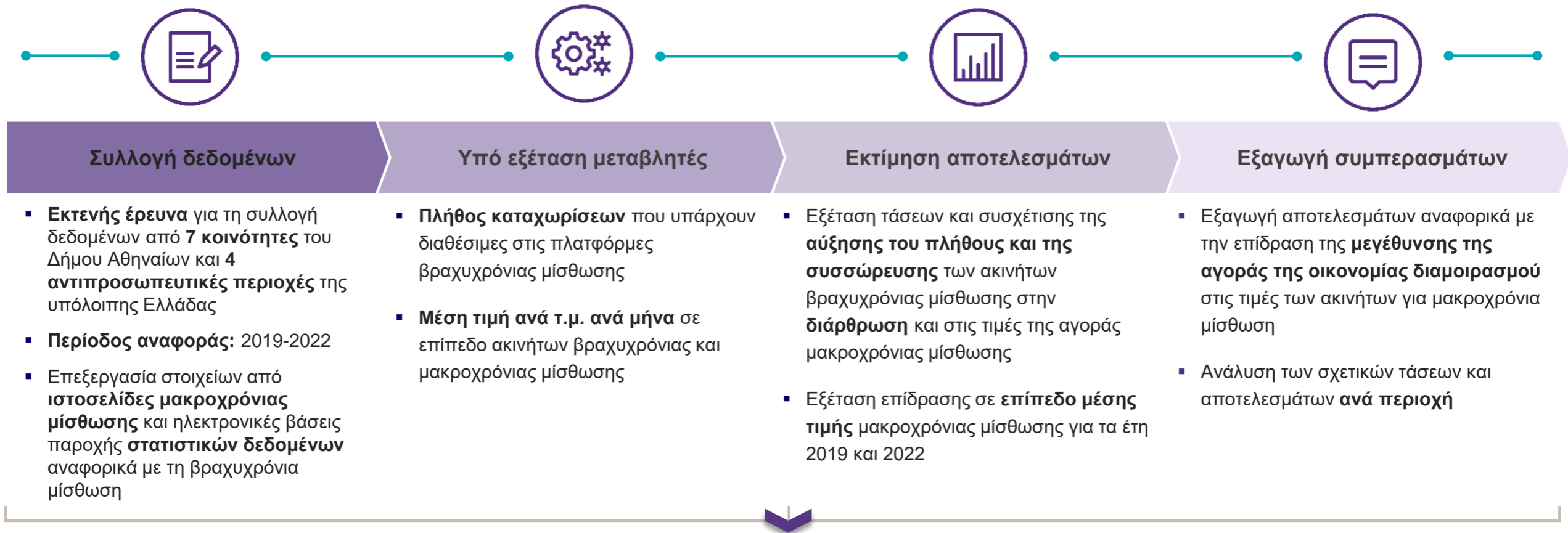
Θέσεις εργασίας



- ✓ Υπολογισμός εσόδων που χάνονται από τον ξενοδοχειακό κλάδο και των θέσεων εργασίας στις οποίες αυτές αντιστοιχούν
- ✓ Προσδιορισμός θέσεων απασχόλησης που συνδέονται με την οικονομία διαμοιρασμού
- ✓ Τελική εκτίμηση καθαρής απώλειας θέσεων εργασίας στην εγχώρια οικονομία

Εξέταση επιδράσεων στο εργασιακό μοντέλο

Η επεξεργασία των δεδομένων και επιδράσεων προέκυψε στο πλαίσιο της έρευνας τιμών ακινήτων βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης σε εκτενές πλήθος γεωγραφικών περιοχών



Διερεύνηση επιπτώσεων οικονομίας διαμοιρασμού στην αγορά εργασίας

Η μέση τιμή βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι κατά 5 φορές μεγαλύτερη από αυτή που σημειώνεται σε επίπεδο μακροχρόνιας μίσθωσης, δημιουργώντας ισχυρά κίνητρα στους ιδιοκτήτες να διαθέσουν τα ακίνητά τους στη βραχυχρόνια αγορά

Περιοχή	Πλήθος καταχωρήσεων οικονομίας διαμοιρασμού*			Τιμές βραχυχρόνιας μίσθωσης (€ / τ.μ. / μήνα)*			Τιμές μακροχρόνιας μίσθωσης (€ / τ.μ. / μήνα)**			Αναλογία τιμής βραχυχρόνιας προς μακροχρόνιας
	2019	2022	CAGR 2019-2022	2019	2022	CAGR 2019-2022	2019	2022	CAGR 2019-2022	2022
Δήμος Αθηναίων (ενδεικτικές περιοχές)	2.024	2.672	9,7%	-	-	-	-	-	-	-
Ζάππειο	105	146	11,6%	38,19	50,60	9,8%	12,53	15,57	7,5%	3,25
Άγιος Κωνσταντίνος - πλατεία Βάθης	550	660	6,3%	22,79	30,69	9,3%	4,54	7,53	16,9%	4,07
Κεραμεικός	255	304	6,0%	41,75	49,33	5,7%	8,57	9,00	1,7%	5,48
Σταθμός Λαρίσης	58	72	7,5%	24,57	26,72	9,8%	7,02	7,60	2,7%	3,51
Κουκάκι – Μακρυγιάννη	732	968	9,8%	37,78	40,23	2,1%	7,95	10,43	9,5%	3,86
Άγιος Νικόλαος	54	72	10,1%	15,95	24,92	16,0%	5,81	7,90	10,8%	3,15
Πετράλωνα	270	450	18,6%	21,18	43,90	27,5%	6,47	8,70	10,4%	5,04
Υπόλοιπο χώρας (ενδεικτικές περιοχές)	8.185	23.506	42,1%	-	-	-	-	-	-	-
Χανιά	4.337	10.331	33,6%	20,05	47,05	32,9%	5,04	7,77	15,5%	6,05
Ρόδος	1.502	4.489	44,0%	19,25	63,26	53,2%	6,34	8,43	9,9%	8,21
Κέρκυρα	2.346	8.686	54,7%	21,37	33,73	16,4%	5,88	8,19	11,7%	4,12

*: Επεξεργασία στοιχείων από Inside Airbnb, Airdna, Booking κα **: Επεξεργασία στοιχείων από ιστοσελίδες εταιρειών με στοιχεία για μακροχρόνιες μισθώσεις.

Η οικονομία διαμοιρασμού δημιουργεί σημαντική απώλεια σε επίπεδο δημοσίων εσόδων λόγω του τρόπου φορολόγησής της

Εκτίμηση επιπτώσεων στα δημόσια έσοδα

(σε εκ. €)	2016	2019	2022
Τουριστική δαπάνη οικονομίας διαμοιρασμού	1.416,8	2.947,0	3.375,8
Τουριστική δαπάνη οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή	837,3	1.245,0	1.387,9
Αναλογών ΦΠΑ διαμονής (I)	92,9	139,2	155,2
Αναλογούντα δημοτικά τέλη και τέλη παρεπιδημούντων (II)	7,4	5,5	6,1
Αναλογών φόρος διαμονής (III)	-	30,1	36,8
Διαφυγούσες ασφαλιστικές εισφορές (IV)	35,4	49,3	47,6
Αναλογών φόρος εισοδήματος (V)	24,9	28,4	71,0
Απώλειες δημοσίων εσόδων (A=I+II+III+IV+V)	160,6	252,5	316,7

Βασικά στοιχεία



Διπλασιασμός των καθαρών απωλειών δημοσίων εσόδων κατά το διάστημα 2019-2022



Εκτιμάται πως τα όποια δημιουργούμενα φορολογικά έσοδα από την οικονομία διαμοιρασμού **δεν αντισταθμίζουν** τις συνολικές απώλειες που υπάρχουν



Ανάγκη φορολογικής εξομάλυνσης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων

Η οικονομία διαμοιρασμού στερεί τη δημιουργία πρόσθετων 39 χιλ. θέσεων εργασίας σε ετήσια βάση

Εκτίμηση επιπτώσεων στις θέσεις εργασίας

(σε εκ. €)	2016	2019	2022
Τουριστική δαπάνη οικονομίας διαμοιρασμού	1.416,8	2.947,0	3.375,8
Τουριστική δαπάνη οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή	837,3	1.245,0	1.387,9
Αντιστοιχία εσόδου σε ξενοδοχειακό κλάδο (μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ και των λοιπών τελών) (I)	737,0	1.100,3	1.226,6
Δείκτης αναλογίας θέσεων εργασίας ανά € 1 εκ. εσόδου (II)	32,0	31,5	31,4
Απώλειες θέσεων εργασίας (A=I*II, σε χιλ.)	23,6	34,9	39,0

Βασικά στοιχεία



20% αύξηση των καθαρών απωλειών θέσεων εργασίας κατά το διάστημα 2019-2022



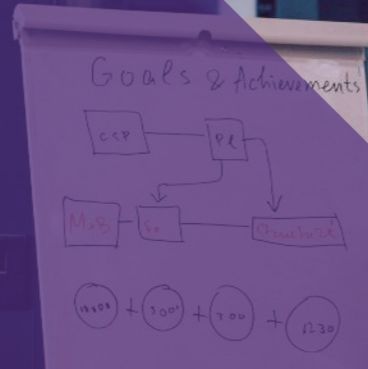
Οι όποιες δημιουργούμενες θέσεις εργασίας από την οικονομία διαμοιρασμού **δεν περιορίζουν τις συνολικές απώλειες** που δημιουργούνται σε επίπεδο οικονομίας



Οι συνεχώς αυξανόμενες θέσεις εργασίας που χάνονται θέτουν ζητήματα αναφορικά με την αλλοίωση της ποιότητας του εργασιακού μοντέλου του τουριστικού προϊόντος της χώρας

Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Ποιοτική ανάλυση



Το προσφερόμενο τουριστικό προϊόν της οικονομίας διαμοιρασμού προκαλεί ζητήματα σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο

Υποβάθμιση ποιότητας

Κίνδυνος υγείας & ασφάλεια

Επιβάρυνση πόλεων και υποδομών

Εντοπισμός ζητημάτων

- Προβλήματα ηχομόνωσης - πρόκληση όχλησης
- Ζητήματα ορθής συντήρησης και ανακαίνισης εγκαταστάσεων
- Ασυνέπεια μεταξύ **προβαλλόμενου** και **πραγματικά προσφερόμενου** επιπέδου υπηρεσιών

- Ζητήματα αναφορικά με το επίπεδο **καθαριότητας** των ακινήτων
- **Τεχνικά προβλήματα** στη λειτουργία των εγκαταστάσεων του ακινήτου

- **Αλλοίωση** αστικών χαρακτηριστικών, τοπικής φυσιογνωμίας και πολιτιστικής ταυτότητας
- Σημαντική **επιβάρυνση** στη διαχείριση των απορριμμάτων στα αστικά κέντρα και σε επίπεδο κατανάλωσης ενέργειας

Συμπεράσματα – επιπτώσεις

- **Ζήτημα επαρκούς τεχνογνωσίας** των ιδιοκτητών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης – κίνδυνος **υποβάθμισης ποιότητας** τουριστικού προϊόντος
- **Επίδραση στην προβολή** του τουριστικού προϊόντος σε διεθνές επίπεδο

- Έλλειψη αυστηρού ρυθμιστικού πλαισίου ενσωμάτωσης και ελέγχου των καταλυμάτων
- Ζητήματα **δημόσιας ασφάλειας** – δημιουργία κινδύνων σε επίπεδο προσωπικής ασφάλειας και ακεραιότητας

- **Φαινόμενο «υποτροπής»** (rebound effect): μεγαλύτερη επιβάρυνση περιβάλλοντος λόγω αύξησης μετακινήσεων και πρόκλησης μεγαλύτερου όγκου απορριμμάτων
- **Ανισορροπία** μεταξύ τουριστικού και οικιστικού περιβάλλοντος

Ρυθμιστικές παρεμβάσεις

Δυνατότητες ενδυνάμωσης
ρυθμίσεων



Το αυξανόμενο μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού καθιστά κρίσιμη παράμετρο τη διερεύνηση των δυνατοτήτων ενδυνάμωσης του υφιστάμενου ρυθμιστικού πλαισίου



Ανάγκη ενδυνάμωσης ρυθμίσεων

Ταχεία εξέλιξη οικονομίας διαμοιρασμού

- Σημαντική **αύξηση του μεριδίου αγοράς** της βραχυχρόνιας μίσθωσης
- **Απουσία** ολιστικού πλαισίου ρυθμίσεων παρά το αυξανόμενο μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού

Επιπτώσεις

- Επιδράσεις σε **πολλαπλά επίπεδα** της οικονομίας και κοινωνίας
- **Κίνδυνος υποβάθμισης ποιότητας** τουριστικού προϊόντος

Ανάγκη παρέμβασης

- **Υιοθέτηση μέτρων** για τη ρυθμιστική αναπροσαρμογή της αγοράς



Βασικές κατευθύνσεις

Προδιαγραφές λειτουργίας

- Καθορισμός περιορισμών σε επίπεδο **μέγιστου αριθμού ακινήτων** που εκμισθώνονται βραχυχρόνια **ανά δήμο / ανά ιδιοκτήτη**
- Πρόβλεψη συγκεκριμένων **πρωτοκόλλων υγείας και ασφάλειας** για τη λειτουργία των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Δυνατότητες φορολόγησης

- Πρόβλεψη **ισοδύναμης** φορολογικής επιβάρυνσης
- Διερεύνηση **δυνατοτήτων επέκτασης φορολόγησης** και σε λοιπά επίπεδα (π.χ. αντίτιμο πλατφορμών οικονομίας διαμοιρασμού, δημοτικό τέλος κλπ.)



Δυνατότητες εφαρμογής

- ✓ Καθιέρωση **εκσυγχρονισμένου νομοθετικού πλαισίου** με βάση τις νέες απαιτήσεις
- ✓ Καθιέρωση **μηχανισμών / οργάνων παρακολούθησης** της τήρησης των κανονιστικών ρυθμίσεων
- ✓ **Σύναψη πρωτοκόλλων συνεργασίας** για την ανταλλαγή δεδομένων σε διεθνές επίπεδο

Οι αρνητικές εξωτερικότητες που δημιουργούνται από το αυξανόμενο μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού αναδεικνύουν την ανάγκη εμφάθυνσης των ρυθμίσεων διασφαλίζοντας τη βιώσιμη ανάπτυξη του φαινομένου σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο



Μέγεθος και ανάγκη παρέμβασης

- Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα **ταχέως αναπτυσσόμενο φαινόμενο**, καταγράφοντας περίπου **15% αύξηση** ετησίως
- Η τουριστική δαπάνη της οικονομίας διαμοιρασμού καλύπτει περίπου στο **14% της συνολικής εγχώριας τουριστικής δαπάνης** του 2022
- Η διερεύνηση των κοινωνικοοικονομικών επιδράσεων ανέδειξε την **ανάγκη εφαρμογής παρεμβάσεων**, που θα ενισχύουν την αποτελεσματική ρύθμιση του φαινομένου



Οικονομικές επιπτώσεις

- Η μέση τιμή βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι **κατά 5 φορές μεγαλύτερη** από αυτή που σημειώνεται σε επίπεδο μακροχρόνιας μίσθωσης, οδηγώντας στο **«εκτοπισμό» των μακροχρόνιων ακινήτων**
- Προκαλείται καθαρή απώλεια σε επίπεδο δημοσίων εσόδων, **στερώντας διαθέσιμους πόρους** για την εφαρμογή κοινωνικών πολιτικών
- Προκαλεί αρνητικές επιδράσεις σε επίπεδο θέσεων εργασίας, διαταράσσοντας το **εργασιακό μοντέλο**



Κοινωνικές επιπτώσεις

- **Αλλοίωση** αστικών χαρακτηριστικών, τοπικής φυσιογνωμίας και πολιτιστικής ταυτότητας
- Δημιουργία ζητημάτων **δημόσιας ασφάλειας**
- Σημαντική **επιβάρυνση** στη διαχείριση των απορριμμάτων στα αστικά κέντρα και σε επίπεδο κατανάλωσης ενέργειας
- **Κίνδυνος υποβάθμισης** της ποιότητας του τουριστικού προϊόντος και των παρεχόμενων υπηρεσιών
- **Επίδραση στην προβολή** του τουριστικού προϊόντος σε διεθνές επίπεδο



[grant-thornton.gr](https://www.grant-thornton.gr)

© 2022 Grant Thornton. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Greece is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.