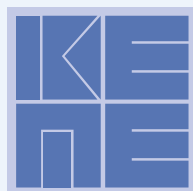


Εκθέσεις 83

ΕΡΣΗ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΓΑΠΗ ΚΩΤΣΗ

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



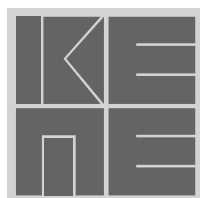
ΑΘΗΝΑ 2022

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Εκθέσεις 83

ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Έρσης Αθανασίου
Αγάπης Κώτση
Ερευνητριών ΚΕΠΕ



Αθήνα 2022

Copyright 2022
του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών
Αμερικής 11, 106 72 Αθήνα
www.kepe.gr

ISBN: 978-960-341-133-8
ISSN: 1108-5797

Οι γνώμες και κρίσεις που περιέχει η εργασία αυτή
είναι των συγγραφέων και δεν αντιπροσωπεύουν αναγκαία
γνώμες ή κρίσεις του Κέντρου Προγραμματισμού
και Οικονομικών Ερευνών.

KΕΝΤΡΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ

Το Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ) είναι το μεγαλύτερο ερευνητικό ίδρυμα για την οικονομική επιστήμη στη χώρα μας. Ιδρύθηκε το 1959 ως μία μικρή ερευνητική μονάδα με την επωνυμία «Κέντρον Οικονομικών Ερευνών», με βασικό σκοπό την επιστημονική μελέτη των οικονομικών προβλημάτων της Ελλάδος, την ενθάρρυνση των οικονομικών ερευνών και τη συνεργασία με άλλα επιστημονικά ιδρύματα.

Το 1964 το ΚΕΠΕ πήρε τη σημερινή του ονομασία. Τότε του ανατέθηκαν οι εξής πρόσθετες αρμοδιότητες: πρώτον, η κατάρτιση σχεδίων για βραχυχρόνια, μεσοχρόνια και μακροχρόνια προγράμματα ανάπτυξης, η εκπόνηση σχεδίων προγραμμάτων περιφερειακής και χωροταξικής ανάπτυξης, καθώς και προγραμμάτων δημοσίων επενδύσεων, σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της Κυβέρνησης· δεύτερον, η παρακολούθηση και ανάλυση της βραχυπρόθεσμης και μεσοπρόθεσμης εξέλιξης της ελληνικής οικονομίας, καθώς και η διαμόρφωση προτάσεων για τη λήψη των κατάλληλων μέτρων· και, τρίτον, η επιμόρφωση νέων οικονομολόγων, ιδιαίτερα σε θέματα προγραμματισμού και οικονομικής ανάπτυξης.

Σήμερα το ΚΕΠΕ επικεντρώνεται στη διεξαγωγή εφαρμοσμένων οικονομικών ερευνών που ενδιαφέρουν την ελληνική οικονομία και, με την ιδιότητα του συμβουλευτικού οργάνου της Κυβέρνησης, παρέχει τεχνικές υπηρεσίες σε θέματα οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής.

Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων αυτών εντάσσεται και η δημοσίευση των σειρών: (α) Μελέτες, που είναι επιστημονικές μονογραφίες, (β) Εκθέσεις, που είναι κείμενα εφαρμοσμένης ανάλυσης με προτάσεις πολιτικής σε επίπεδο κλάδων, περιφερειών και άλλων οικονομικών θεμάτων, (γ) Εργασίες για Συζήτηση, που είναι σχέδια εργασιών σε προχωρημένο στάδιο προσκεκλημένων επιστημόνων ή μελών του ερευνητικού προσωπικού του Ιδρύματος. Οι εκδόσεις του ΚΕΠΕ από την ίδρυσή του έως σήμερα υπερβαίνουν τις 700. Το ΚΕΠΕ εκδίδει επίσης την τετραμηνιαία περιοδική έκδοση Οικονομικές Εξελίξεις, με σκοπό να συμβάλλει

στη συστηματική παρακολούθηση και ανάλυση της ελληνικής οικονομικής συγκυρίας, καθώς και στο πεδίο διαμόρφωσης της οικονομικής πολιτικής, αναλύοντας τις συνέπειες εναλλακτικών προσεγγίσεων σε επίκαιρα θέματα.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς, αποκτώντας αξιοπρόσεκτο ρόλο στην τουριστική αγορά πολλών χωρών ανά τον κόσμο. Στην Ελλάδα η δραστηριότητα αυτή παρουσίασε υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης από χρόνο σε χρόνο μέχρι και πριν την εκδήλωση της πανδημίας της COVID-19. Αν και οι συνθήκες που διαμορφώθηκαν λόγω της πανδημίας έπληξαν βαρύτατα όλες τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό, η βραχυχρόνια μίσθωση παρέμεινε ενεργή και κατέγραψε στη συνέχεια δυναμική τροχιά ανάκαμψης.

Στο πλαίσιο αυτό, οι συγγραφείς της παρούσας έκθεσης διερευνούν το επίκαιρο και ενδιαφέρον θέμα των χαρακτηριστικών και επιδόσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα. Η έκθεση περιλαμβάνει μία εμπειριστατωμένη επισκόπηση της υπάρχουσας σύγχρονης και εκτεταμένης βιβλιογραφίας γύρω από τις πολλαπλές διαστάσεις των οικονομικών επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παράλληλα, στην εργασία εξετάζονται αναλυτικά οι νομοθετικές παρεμβάσεις για τη ρύθμιση της δραστηριότητας στην Ελλάδα, καθώς και το αντίστοιχο θεσμικό πλαίσιο και οι νέες πρωτοβουλίες σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Ειδικότερα, η έκθεση αναλύει το μέγεθος και την πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και σε επίπεδο μεγάλων πόλεων, και αποτυπώνει βασικούς παράγοντες που σχετίζονται με την προσφορά και τη ζήτηση για καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα. Στην ανάλυση αξιοποιούνται για πρώτη φορά μια σειρά από νέα επίσημα στοιχεία της Eurostat για τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς και δεδομένα της πρώτης έκθεσης του Ευρωβαρόμετρου με αντικείμενο αποκλειστικά τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Τα δεδομένα αυτά επιτρέπουν την αποτύπωση των επιδόσεων της Ελλάδας στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης πριν και κατά την εξέλιξη της πανδημίας,

αλλά και σε σύγκριση με τις αντίστοιχες εξελίξεις σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Από την ανάλυση προκύπτει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων αποτελεί ένα δυναμικό τμήμα της τουριστικής αγοράς, με τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης να κυμαίνεται σε αρκετά υπολογίσιμα επίπεδα σε σχέση με τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα. Όπως προκύπτει από την εργασία, το φάσμα των δυνητικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σύνθετο, με το πρόσημο και την ένταση των επιδράσεων να διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά και τις συνθήκες κάθε τουριστικής αγοράς. Η συμβολή της μελέτης στην ανάδειξη του πολυδιάστατου ρόλου της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και των εξελίξεων στη χώρα μας αποτελεί σημαντική συνεισφορά στη διαμόρφωση μιας ολοκληρωμένης εικόνας για τη λειτουργία της συγκεκριμένης δραστηριότητας και τον ρόλο της στην ελληνική οικονομία.

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ Γ. ΛΙΑΡΓΚΟΒΑΣ
Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Επιστημονικός Διευθυντής

ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΥ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ
Νοέμβριος 2022

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών αποτέλεσε μία καινούρια οικονομική δραστηριότητα, η ταχεία ανάπτυξη της οποίας συγκέντρωσε αρκετό ενδιαφέρον και ήγειρε τα τελευταία χρόνια αρκετά ζητήματα σε σχέση με τις οικονομικές της επιπτώσεις και την ανάγκη θεσμικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της λειτουργίας της. Μία νέα βιβλιογραφία, γύρω από την εξέλιξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε διάφορους προορισμούς ανά τον κόσμο, έφερε στο προσκήνιο τις δυνητικές επιδράσεις της δραστηριότητας αυτής στα εισοδήματα, τον τουρισμό, τα φορολογικά έσοδα, τα ενοίκια και την αγορά ακινήτων, θίγοντας παράλληλα και ζητήματα κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα. Στην Ελλάδα, όπως και σε άλλες χώρες, η ανάγκη διαμόρφωσης ενός σαφούς θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης και λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς οδήγησε σε σειρά σχετικών νομοθετικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της αγοράς και τη φορολόγηση των εισοδημάτων από τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Η παρούσα έκθεση έχει σκοπό να παρέχει μία οικονομική ανάλυση της μέχρι στιγμής εικόνας γύρω από την εξέλιξη και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα, υπό το πρίσμα της υπάρχουσας βιβλιογραφίας και πληροφόρησης γύρω από τις επιδράσεις και το θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης της συγκεκριμένης δραστηριότητας. Ειδικότερα, η έκθεση αναλύει το μέγεθος και την πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και σε επίπεδο μεγάλων πόλεων, και αποτυπώνει βασικούς παράγοντες που σχετίζονται με την προσφορά και τη ζήτηση για καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα. Επιπλέον, η εργασία εξετάζει ζητήματα που άπτονται των οικονομικών επιδράσεων της συγκεκριμένης δραστηριότητας, σε συνάρτηση με το θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης της σχετικής αγοράς. Η εργασία στηρίζεται στα ευρήματα της διεθνούς βιβλιογραφίας που αφορά τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, καθώς και σε μία σειρά οικονομικών στοιχείων στα οποία περιλαμβάνονται και νέα επίσημα δεδομένα για τη συγκεκριμέ-

νη δραστηριότητα που δημοσιεύτηκαν για πρώτη φορά το 2021 από την Eurostat και την Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Θα θέλαμε να εκφράσουμε τις θερμές μας ευχαριστίες στους δύο ανώνυμους κριτές για τα εποικοδομητικά σχόλια και τις παρατηρήσεις τους που συνέβαλαν ουσιαστικά στη βελτίωση της έκθεσης. Ευχαριστούμε, επίσης, τους υπεύθυνους εκδόσεων του ΚΕΠΕ κ. Χ. Ελευθεριάδη και Σ. Δαφνιά για τη βοήθειά τους κατά τη διαδικασία της έκδοσης, τη φιλόλογο κ. Ε. Σουλτανάκη για την επιμέλεια του κειμένου της έκδοσης, και τη γραφίστρια κ. Χ. Λουλούδα για την πολύ καλή της δουλειά.

Την ευθύνη για τυχόν λάθη ή παραλείψεις έχουν αποκλειστικά οι συγγραφείς.

ΕΡΣΗ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ
ΑΓΑΠΗ ΚΩΤΣΗ

Νοέμβριος 2022

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
ΣΥΝΟΨΗ	19
EXECUTIVE SUMMARY	24

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά	29
1.2. Αντικείμενο της έκθεσης	30
1.3. Διάρθρωση της έκθεσης	32

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1. Εισαγωγή	34
2.2. Δυνητικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων.....	36
2.2.1. Οφέλη για τους δραστηριοποιούμενους στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης	37
2.2.2. Επιδράσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο	38
2.2.3. Επιδράσεις σε άλλες δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό.....	42
2.2.4. Επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας.....	44
2.2.5. Άλλες επιδράσεις οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα	46
2.3. Διαπιστώσεις.....	49

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.1. Γενικά	50
3.2. Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς στην Ευρωπαϊκή Ένωση	50

3.3.	Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς στην Ελλάδα	57
3.4.	Διαπιστώσεις.....	65

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΕ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1.	Πλαίσιο ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα	66
4.2.	Επίσημες πηγές στοιχείων για τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης	71
4.3.	Βασικά μεγέθη της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την ΕΕ	74
4.4.	Διαμονή ανά είδος και μέγεθος καταλύματος	79
4.5.	Χωρική κατανομή της διαμονής στην Ελλάδα.....	83
4.6.	Προέλευση των επισκεπτών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	93
4.7.	Εποχικότητα της διαμονής στη βραχυχρόνια μίσθωση	104
4.8.	Διαπιστώσεις.....	110

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΠΡΟΣΦΟΡΑ-ΖΗΤΗΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕΣΩ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ

5.1.	Γενικά	113
5.2.	Προσφορά υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών.....	114
5.3.	Ζήτηση υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	125
5.4.	Αντίκτυπος της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων	136
5.5.	Διαπιστώσεις.....	140

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

142

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	151
-------------------	-----

ΠΙΝΑΚΕΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1: Διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (αριθμητικά σε χιλιάδες και ως % μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-2020	75
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2: Μερίδια χωρών-μελών της ΕΕ στα συνολικά μεγέθη της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ΕΕ-27 (%), 2018-2020.....	76
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά είδος καταλύματος και χώρα της ΕΕ (%), 2018-2020	80
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά μέγεθος καταλύματος και χώρα της ΕΕ, 2018-2020	82
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων, Ελλάδα, 2018-2020	88
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τέσσερις πόλεις της Ελλάδας, 2018-2019	93
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά ήπειρο προέλευσης των επισκεπτών, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-2020.....	97
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά χώρα προέλευσης των επισκεπτών, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-20.....	99
ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9: Περιφερειακή κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά ήπειρο προέλευσης των επισκεπτών, 2018-2020.....	104
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1: Χαρακτηριστικά παρόχων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (%), Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021.....	118
ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2: Χαρακτηριστικά χρηστών καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (%), Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021.....	129

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1: Πρόσβαση στο διαδίκτυο και συμμετοχή στα κοινωνικά δίκτυα, Ελλάδα, ΕΕ-27.....	67
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2: Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό και ταξιδιωτικές εισπράξεις, Ελλάδα, 2010-2021	68
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.3: Δείκτης τιμών διαμερισμάτων (2007= 100), σύνολο, Ελλάδα, 2008-2021	70
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.4: Διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (εκατ.), 2018-2020	79
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.5: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις περιφέρειες (%), 2018-2019	84
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.6: Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά περιφέρεια (εκατ.), 2019-2020.....	86
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.7: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (%) ανά περιφερειακή ενότητα στην Αττική, 2018-2020.....	90
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.8: Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (H2019) και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (BM2019) ανά περιφερειακή ενότητα (χιλ.), 2019.....	91
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.9: Κατανομή κρατήσεων, ημερών διαμονής και διανυκτερεύσεων σε εγχώριες και διεθνείς, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-2020.....	95
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.10: Μερίδιο αλλοδαπών/διεθνών χρηστών στη διαμονή σε ξενοδοχεία και καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, Ελλάδα, 2018-2020.....	96
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.11: Μερίδια επιλεγμένων χωρών προέλευσης στην τουριστική διαμονή, Ελλάδα, 2019-2020.....	101
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.12: Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ευρύτερες περιφέρειες ανά γεωγραφική ζώνη προέλευσης των επισκεπτών, Ελλάδα, 2018-2020	103
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.13: Μηνιαία κατανομή του συνολικού αριθμού διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2018-2020, Ελλάδα, ΕΕ-27 (%)	106

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.14: Μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα και των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2019-2020, Ελλάδα, (%).....	107
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.15: Μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ευρύτερες περιφέρειες, 2019, 2020.....	108
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.16: Μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τέσσερις πόλεις της Ελλάδας, 2019.....	109
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.1: Τομείς προσφοράς υπηρεσιών μέσω συνεργατικών πλατφορμών (% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018	115
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.2: Προσφορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στις χώρες της ΕΕ (% των ερωτηθέντων), 2018, 2021	116
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.3: Συχνότητα της προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (% των ερωτηθέντων), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021	117
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.4: Είδος καταλύματος που προσφέρεται για βραχυχρόνια μίσθωση (% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021	121
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.5: Λόγοι προσφοράς υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης (% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018.....	122
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.6: Κύρια προβλήματα προσφοράς υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης (% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018	123
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.7: Λόγοι διακοπής προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (%), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021	124
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.8: Τομείς χρήσης υπηρεσιών μέσω συνεργατικών πλατφορμών (% των χρηστών), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018	126
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.9: Χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στις χώρες της ΕΕ (%), 2018, 2021.....	126
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.10: Ποσοστό ατόμων που χρησιμοποίησαν καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021.....	127
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.11: Λόγοι επιλογής καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021	131
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.12: Προβλήματα χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018	132
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.13: Σύσταση χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021	134

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.14: Συμπληρωματικότητα και υποκατάσταση χρήσης υπηρεσιών διαμονής, Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018	135
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.15: Πλεονεκτήματα της δραστηριότητας βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021	137
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.16: Μειονεκτήματα της δραστηριότητας βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021	138
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.17: Επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021.....	139

ΣΥΝΟΨΗ

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών αποτέλεσε τα τελευταία χρόνια μία καινούρια και ταχέως αναπτυσσόμενη οικονομική δραστηριότητα, η οποία συγκέντρωσε αρκετό ενδιαφέρον, εγείροντας αρκετά ζητήματα σε σχέση με τις οικονομικές της επιπτώσεις και την ανάγκη θεσμικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της λειτουργίας της.

Η παρούσα έκθεση περιλαμβάνει μία οικονομική ανάλυση της μέχρι στιγμής εικόνας γύρω από την εξέλιξη και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα. Βασικό υπόβαθρο για την ανάλυση αυτή αποτελεί η διερεύνηση και παρουσίαση πολλαπλών διαστάσεων που αφορούν τις οικονομικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, μέσα από την επισκόπηση της υπάρχουσας σύγχρονης και εκτεταμένης βιβλιογραφίας που αφορά τα ζητήματα αυτά. Παράλληλα, στην εργασία εξετάζονται αναλυτικά οι νομοθετικές παρεμβάσεις για τη ρύθμιση της δραστηριότητας αυτής στην Ελλάδα, καθώς και το αντίστοιχο θεσμικό πλαίσιο και οι νέες πρωτοβουλίες σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η εργασία αξιοποιεί νέα οικονομικά στοιχεία για τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), τα οποία προέρχονται από επίσημες πηγές (Eurostat, Ευρωπαϊκή Επιτροπή) και δημοσιεύτηκαν για πρώτη φορά το έτος 2021. Η εργασία διενεργεί μία πρωτότυπη ανάλυση με βάση τα στοιχεία αυτά, εξετάζοντας το μέγεθος και την πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και σε επίπεδο μεγάλων πόλεων, και αποτυπώνοντας βασικούς παράγοντες που σχετίζονται με την προσφορά και τη ζήτηση για τα καταλύματα αυτά στη χώρα.

Όπως προκύπτει από την επισκόπηση της βιβλιογραφίας, το φάσμα των δυνητικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σύνθετο και μπορεί να διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε περίπτωσης. Οι συνθήκες της τουριστικής αγο-

ράς μέσα στην οποία αναπτύσσεται η βραχυχρόνια μίσθωση, το επίπεδο των παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων μίας περιοχής, και η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων που διατίθενται μέσω των πλατφορμών, είναι μερικοί από τους παράγοντες που μπορεί να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο ως προς το πρόσημο και την ένταση των συγκεκριμένων επιδράσεων. Παράλληλα, σημαντικό ρόλο για την αποτροπή ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων και τη μεγιστοποίηση των ωφελειών από την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης αναλαμβάνει η λειτουργία ενός κατάλληλου θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς.

Η ραγδαία ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων είχε ως επακόλουθο μία σειρά νομοθετικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της δραστηριότητας αυτής στην Ελλάδα. Καθώς η δραστηριότητα ήταν καινούρια, προέκυψαν διάφορα ζητήματα σε σχέση με την οριοθέτησή της, τον ορισμό κανόνων λειτουργίας και την αντιμετώπιση θεμάτων που σχετίζονταν με τις επιδράσεις της σε άλλους τομείς (ξενοδοχεία, στέγαση κλπ.), τη φορολογία ή τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές συνθήκες. Αντίστοιχη ήταν η ανάγκη για ρύθμιση της δραστηριότητας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπου, παρά τις γενικές κατευθύνσεις που δόθηκαν από το 2016 με την ευρωπαϊκή ατζέντα για τη συνεργατική οικονομία, δεν αποτράπηκε ο κατακερματισμός των κανονιστικών ρυθμίσεων μεταξύ των χωρών και η ανεπάρκεια στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που προέκυψαν. Ως αποτέλεσμα, βρίσκεται σε εξέλιξη μία νέα πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη διαμόρφωση ευρωπαϊκής νομοθεσίας, με στόχο την υπεύθυνη, δίκαιη και αξιόπιστη ανάπτυξη του τομέα. Το νέο νομοθετικό πλαίσιο που θα προκύψει ενδεχομένως να οδηγήσει σε προσαρμογές στο αντίστοιχο ρυθμιστικό πλαίσιο όλων των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας.

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα ευνοήθηκε από τις διεθνείς τάσεις και τεχνολογικές εξελίξεις, αλλά και από ορισμένα ειδικότερα χαρακτηριστικά σε σχέση με την τουριστική αγορά της χώρας, την κατάσταση της αγοράς ακινήτων και τις γενικότερες συνθήκες γύρω από την οικονομία, την απασχόληση και τα εισοδήματα. Στο διάστημα πριν την εκδήλωση της πανδημίας, η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσίασε υψηλότερους ρυθμούς αύξησης στην Ελλάδα συγκριτικά με τον μέσο όρο της ΕΕ. Εντονότερες, όμως,

ήταν για την Ελλάδα και οι αρνητικές επιδράσεις της υγειονομικής κρίσης, γεγονός που συνδέεται ενδεχομένως με την υψηλότερη αναλογία των διεθνών κρατήσεων στα συνολικά μεγέθη της δραστηριότητας στη χώρα.

Από τη σύγκριση των μεγεθών της βραχυχρόνιας μίσθωσης με τα αντίστοιχα μεγέθη του ξενοδοχειακού τομέα, φαίνεται ότι η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση κυμαίνεται σε αρκετά υπολογίσιμα επίπεδα σε σχέση με τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα, τόσο στην ΕΕ, όσο και στην Ελλάδα. Πριν από την εκδήλωση της πανδημίας η βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζεται να κέρδισε έδαφος έναντι του ξενοδοχειακού τομέα, χωρίς όμως να φαίνεται ότι επηρεάζεται ουσιαστικά η ξενοδοχειακή διαμονή. Κατά τα πρώτα στάδια της πανδημίας, η ξενοδοχειακή διαμονή παρουσίασε εντονότερη κάμψη συγκριτικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση, εξέλιξη που μπορεί να οφείλεται στο ότι ορισμένα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως η ιδιωτικότητα, η αυτονομία, η παροχή κουζίνας κ.ά., δημιούργησαν πλεονέκτημα υπό τις συγκεκριμένες ιδιαίτερες συνθήκες.

Στην Ελλάδα, η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση πραγματοποιείται κυρίως σε ολόκληρα καταλύματα μεγέθους κάτω των 10 κλινών. Σε σχέση με τη χωρική κατανομή της διαμονής, η περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνει το υψηλότερο μερίδιο, ακολουθούμενη από το Νότιο Αιγαίο, την Κρήτη, τα Ιόνια Νησιά και την Κεντρική Μακεδονία. Σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων (νομών), παρατηρείται αρκετά μεγάλη διασπορά της διαμονής ανά τη χώρα, με πρώτη σε μερίδιο την Αττική, ακολουθούμενη από τις Κυκλάδες, τα Χανιά, την Κέρκυρα, τη Θεσσαλονίκη, τη Χαλκιδική και τα Δωδεκάνησα. Στην Αττική, η διαμονή πραγματοποιείται κατά το μεγαλύτερο μέρος στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών και ακολουθούν η Ανατολική Αττική, ο Πειραιάς-Νήσοι και ο Νότιος Τομέας Αθηνών. Από τη σύγκριση της χωρικής κατανομής της βραχυχρόνιας μίσθωσης με την αντίστοιχη κατανομή της δραστηριότητας του ξενοδοχειακού τομέα, προκύπτει μία σαφής θετική συσχέτιση μέτριας έντασης.

Το μεγαλύτερο μέρος της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αφορά επισκέπτες διεθνούς προέλευσης, οι οποίοι απορροφούν μεγαλύτερο τμήμα των σχετικών υπηρεσιών στην Ελλάδα συγκριτικά με την αντίστοιχη αναλογία στην ΕΕ. Η πλειονότητα των επισκεπτών στη βραχυχρόνια μίσθωση προέρχεται από τις χώρες της ΕΕ, ενώ

ακολουθούν οι υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης και η Αμερική. Ο βαθμός στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα απευθύνεται σε εισερχόμενο τουρισμό είναι ανάλογος ή και ελαφρώς υψηλότερος σε σχέση με τον ξενοδοχειακό τομέα. Ωστόσο, η συμμετοχή των τουριστών από την Ευρώπη στις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα φαίνεται να είναι αναλογικά χαμηλότερη σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία.

Η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει γενικά εντονότερη εποχικότητα στην Ελλάδα σε σχέση με το σύνολο της ΕΕ, με τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, όταν κατά παράδοση η χρήση των τουριστικών καταλυμάτων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συχνότητα, να συγκεντρώνουν υψηλό μερίδιο των συνολικών διανυκτερεύσεων. Σε σύγκριση με τον ξενοδοχειακό τομέα, η εποχικότητα στη βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζεται σχετικά πιο έντονη, ενώ παρατηρούνται και σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των ευρύτερων περιφερειών και των πόλεων της Ελλάδας. Ο χαμηλότερος βαθμός εποχικότητας στη βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζεται στην περιφέρεια Αττικής και στις δύο μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας (Αθήνα, Θεσσαλονίκη).

Η προσφορά και η χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σημείωσε σημαντική ανάπτυξη και διαμορφώνεται σε υψηλότερο επίπεδο σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ. Η ανάπτυξη της προσφοράς και της χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα αφορά όλες τις επιμέρους κατηγορίες από πλευράς φύλου, ηλικίας, εκπαίδευσης και άλλων χαρακτηριστικών. Σύμφωνα με τα στοιχεία ερευνών του Ευρωβαρόμετρου, αξιοσημείωτη ήταν η μεγάλη αύξηση της συμμετοχής των παρόχων άνω των 55 ετών, αλλά και η αυξανόμενη δραστηριοποίηση ατόμων χαμηλότερης εκπαίδευσης, κατοίκων μικρότερων πόλεων ή αγροτικών περιοχών και μη εργαζόμενων. Οι σπουδαστές, τα άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο και οι κάτοικοι των μεγάλων πόλεων παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δραστηριοποίηση στη χρήση των υπηρεσιών.

Στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένη η πιο επαγγελματική μορφή της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με τη διάθεση αρκετών καταλυμάτων που αγοράστηκαν για αυτόν τον σκοπό. Βάσει σχετικών στοιχείων του Ευρωβαρόμετρου, η απόκτηση εισοδήματος αποτελούσε το κυριότερο κίνητρο για την προσφορά υπηρεσιών, ενώ σε χαμηλότερο επίπεδο έναντι

του μέσου όρου της ΕΕ δηλώθηκαν κίνητρα όπως η εξασφάλιση περισσότερων καταναλωτών, η ευκολία αλληλεπίδρασης, η βιώσιμη και αποτελεσματική χρήση των πόρων, η ευκολία προσφοράς υπηρεσιών και η παροχή πρόσθετων/πιο καινοτόμων υπηρεσιών. Ως κυριότερα προβλήματα αναφέρθηκαν η έλλειψη σαφήνειας, η πολυπλοκότητα στην πληρωμή φόρων και στη νόμιμη προσφορά υπηρεσιών, οι ασαφείς επιπτώσεις στην απασχόληση και οι δυσκολίες με τους καταναλωτές. Ο κυριότερος λόγος διακοπής της προσφοράς ήταν η μη διαθεσιμότητα πλέον κάποιου καταλύματος, ενώ ως σημαντικοί λόγοι δηλώθηκαν επίσης το ότι δεν συμφέρει οικονομικά και οι διοικητικοί περιορισμοί.

Οι χαμηλότερες τιμές των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελούν τον κυριότερο λόγο επιλογής τους στην Ελλάδα, ενώ ακολουθεί η καλύτερη θέση τους, η διαθεσιμότητα αναφορών/σχολίων, οι καλύτερες υποδομές και οι περισσότερες δυνατότητες επιλογών. Αντίστοιχα, τα κυριότερα προβλήματα που αναφέρθηκαν από τους χρήστες ήταν η ασάφεια για τον υπεύθυνο, οι παραπλανητικές κριτικές, η κακή χρήση των προσωπικών δεδομένων και η έλλειψη εμπιστοσύνης στον προμηθευτή. Η πλειονότητα των χρηστών χρησιμοποίησαν τη βραχυχρόνια μίσθωση συμπληρωματικά με τα παραδοσιακά κανάλια, αλλά σημαντικό ήταν και το ποσοστό των χρηστών που είχαν υποκαταστήσει μερικώς ή πλήρως κάποιες υπηρεσίες.

Οι αντιλήψεις σε σχέση με τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης συγκλίνουν σε Ελλάδα και ΕΕ. Ως κυριότερα πλεονεκτήματα αναφέρονται ότι αποτελεί πρόσθετη πηγή εισοδήματος, ενώ τα ταξίδια είναι πιο οικονομικά. Τα σημαντικότερα μειονεκτήματα αφορούν την επίδραση στη διαθεσιμότητα και τις τιμές των κατοικιών και την αύξηση της όχλησης. Όσον αφορά την επίδραση της δραστηριότητας στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά, οι περισσότεροι δηλώνουν είτε θετικές είτε καθόλου επιδράσεις.

EXECUTIVE SUMMARY

Short-term accommodation rentals offered via online platforms represent a new and rapidly growing economic activity, which has attracted significant interest, raising several issues in relation to its economic effects and the need for institutional interventions to regulate its operation.

The present report focuses on the case of Greece and provides an economic analysis of recent developments and characteristics of the country's short-term accommodation sector. As a background to this analysis, the report investigates and outlines the multi-dimensional economic effects of short-stay rentals, based on a review of the insights obtained from the recent, extensive literature concerning this activity. Furthermore, the report examines in detail the legislative interventions for the regulation of short-stay rentals in Greece, while also providing an overview of the relevant institutional framework and the new regulatory initiatives pursued at the level of the European Union (EU).

The report utilizes recent economic data on short-term accommodation rentals in Greece and the EU. The data, which originate from official sources (Eurostat, the European Commission) and include new statistics that became available for the first time in the year 2021, are employed in an original analysis focusing on the case of Greece. The analysis examines the size and evolution of short-term rentals in Greece at the national, regional and metropolitan levels, while also capturing key factors related to the supply and demand for these accommodations in the country.

As the review of the relevant literature shows, the range of potential effects of short-stay rentals is particularly complex and can vary significantly depending on the characteristics of each individual case. Indicatively, the conditions of the tourist market in which the short-term rental sector develops, the rating of the local traditional tourist accommodation, and the geographical distribution of the properties available through online platforms are some of the factors that can play a decisive role in terms of the direction and intensity of the impact. At the same time, an impor-

tant role in preventing potential negative effects and maximizing the benefits from the development of short-term accommodation is assumed by the implementation of an appropriate institutional framework for the operation of this market.

The rapid development of short-term accommodation rentals resulted in a series of legislative interventions to regulate this market in Greece. As the activity was new, various issues unfolded in relation to its definition, the determination of operating rules and the handling of matters related to its effects on other sectors (hotels, housing, etc.), taxation and social and environmental conditions. Similar needs for the regulation of this activity also emerged in the other countries of the EU. However, a fragmentation of regulations among member-countries and deficiencies in addressing the problems that emerged were not avoided, despite the general guidelines provided early on, in the 2016 European agenda for the collaborative economy. To address this situation, a new initiative of the European Commission is underway for the formulation of relevant European legislation, with the aim to develop responsible, fair and trusted growth in short-term rentals. The new legislative framework may lead to adjustments to the corresponding regulatory framework of all countries of the European Union, including Greece.

The growth of short-term rental activity in Greece was favored not only by international trends and technological developments, but also by certain particular characteristics in relation to the country's tourism market, the real estate market and the general conditions relating to the domestic economy, employment and incomes. According to Eurostat's new experimental statistics on collaborative economy platforms, in the period before the outbreak of the pandemic, short-term accommodation rentals showed higher growth rates in Greece compared to the EU average. However, the negative effects of the health crisis for this sector were also more intense in the case of Greece, a result which is possibly linked to the country's higher share of stays corresponding to foreign country residents.

From the comparison of the size of the short-term rental sector to the corresponding size of the hotel sector, it appears that, both in the EU and Greece, the number of nights (guest nights) spent at short-term accommodations fluctuate at quite substantial levels in relation to nights spent

at hotels and similar accommodations. Prior to the outbreak of the pandemic, short-term rentals seemed to have gained ground, without, however, a notable effect on hotel stays. During the early stages of the pandemic, nights spent declined more sharply in the hotel sector compared to the short-stay rental sector, a development that may be due to the fact that certain features of short-term rental accommodation, such as privacy, autonomy, kitchen amenities, etc., created an advantage under the particular circumstances that occurred.

In Greece, nights (guest nights) spent in short-term rentals take place mainly at entire accommodations of a size of less than 10 beds. In relation to the spatial distribution of nights, the region of Attica (which encompasses the metropolitan area of Athens) gathers the highest share, followed by the regions of the South Aegean, Crete, the Ionian Islands and Central Macedonia. At the level of regional units (prefectures), there is quite a large dispersion of guest nights across the country, with Attica first in share, followed by the Cyclades, Chania, Corfu, Thessaloniki, Chalcidice and the Dodecanese. In Attica, stays take place, for the most part, in the Central Sector of Athens, followed by Eastern Attica, Piraeus-Islands and the South Sector of Athens. From a comparison of the spatial distribution of nights spent in short-term rentals and the hotel sector, there is evidence of a clear positive correlation of moderate intensity.

Most of the nights spent in short-term rentals concern foreign visitors, who absorb a larger share of the sector's services in Greece compared to the corresponding proportion in the EU. The majority of visitors staying in short-term accommodation rentals come from the EU, followed by visitors from other European countries and America. The extent to which short-term rentals in Greece are directed at inbound tourism is comparable or even slightly higher than the corresponding share for the hotel sector. On the other hand, the participation of tourists from Europe in the nights spent in Greece seems to be proportionally lower in the short-stay accommodation sector compared to hotels.

Accommodation in short-term rentals generally exhibits stronger seasonality in Greece compared to the EU, with the months of July and August, i.e., the peak of the tourist season, gathering a high share of the total nights spent. Compared to the hotel sector, seasonality in short-term rentals appears relatively more pronounced, while significant differenc-

es are also observed among the regions and cities of Greece. The lowest degree of seasonality in short-stay rentals appears in the region of Attica and in the two largest Greek cities (Athens and Thessaloniki).

The supply and use of short-term rentals has seen significant growth and is more widespread in Greece compared to the EU average. The development of the sector in the country concerns all individual categories of suppliers and users in terms of socio-demographic characteristics such as gender, age, and education. According to the European Commission's Eurobarometer survey data, notable features from the supply side are a large increase in the participation of hosts over the age of 55 and an increasing involvement of people with fewer years of education, residents of smaller cities or rural areas and non-workers. From the demand side, students, people with a higher educational level and residents of large cities show greater participation in the use of short-term rentals.

Greece is characterized by a relatively high development of the more professional form of short-stay accommodation, with a high share of the properties offered having been bought for that purpose. Based on relevant Eurobarometer data, earning additional income was the main motivation for offering short-term rentals, while in the case of Greece, at a lower level compared to the EU average, stood other motivations, such as access to more consumers, ease of interaction with consumers, sustainable and efficient use of available assets, flexible working hours and the opportunity to offer additional or more innovative services. The main problems encountered in the provision of short-term rental services were a lack of clarity about how to provide services legally, a complicated system for paying tax, an unclear impact on employment status and difficulties with consumers. The main reason for stopping to offer short-term accommodation services was the unavailability of a property to rent out, while the lack of economic benefits and the presence of strict or complicated administrative restrictions were also stated as important reasons.

The higher affordability of short-term rentals booked via platforms is the main reason for their selection by visitors in Greece, followed by other advantages in terms of location, the availability of ratings and reviews by users, better facilities and more choice. Accordingly, the disadvantages reported by users were the lack of clarity about who is responsible in the event of a problem, misleading ratings and reviews by users, misuse

of personal data and less trust in the providers of the services offered. The majority of consumers used short-term rentals on top of their habitual use of services offered via traditional channels, but the percentage of users who had partially or completely replaced traditional tourist accommodation services was also significant.

Perceptions regarding the advantages and disadvantages of short-term rentals offered via platforms converge in Greece and the EU. The main advantages are that they provide an additional source of income for hosts and they render travelling more affordable. The main disadvantages are the negative effect on housing availability and prices and the increase in nuisance by tourists. Regarding the effects on quality of life in the neighborhood, most report either positive effects or no effects at all.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικά

Τα τελευταία χρόνια αναπτύσσονται διεθνώς με ταχείς ρυθμούς νέες οικονομικές δραστηριότητες που εντάσσονται στο πλαίσιο της λεγόμενης «οικονομίας διαμοιρασμού» (sharing economy) ή άλλων συγγενών εννοιών όπως η «συνεργατική οικονομία» (collaborative economy)¹. Σύμφωνα με τον ορισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2016), η συνεργατική οικονομία αναφέρεται σε επιχειρηματικά μοντέλα τις δραστηριότητες των οποίων διευκολύνουν διαδικτυακές συνεργατικές πλατφόρμες (collaborative platforms). Οι συνεργατικές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες. Η εξέλιξη της τεχνολογίας και τα δίκτυα υψηλών ταχυτήτων, η άνοδος των μέσων κοινωνικής δικτύωσης και η αυξανόμενη πρόσβαση στο διαδίκτυο έπαιξαν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της συνεργατικής οικονομίας και αντίστοιχων διαδικτυακών πλατφορμών και εφαρμογών.

Στη συνεργατική οικονομία υπάρχουν τρεις βασικές κατηγορίες εμπλεκόμενων: i) οι πάροχοι υπηρεσιών, οι οποίοι χρησιμοποιούν από κοινού περιουσιακά στοιχεία, πόρους, χρόνο ή/και δεξιότητες και μπορεί να είναι ιδιώτες που παρέχουν υπηρεσίες ευκαιριακά (peers/ομότιμοι) ή επαγγελματίες πάροχοι υπηρεσιών, ii) οι χρήστες των υπηρεσιών και iii) οι συνεργατικές πλατφόρμες οι οποίες λειτουργούν ως μεσάζοντες συνδέοντας μέσω διαδικτύου παρόχους και χρήστες και διευκολύνοντας τις μεταξύ τους συναλλαγές (Athanassiou & Kotsi, 2019). Οι δραστηριότητες της συνεργατικής οικονομίας εκτείνονται σε διάφορους τομείς, μεταξύ των οποίων ο πλέον ανεπτυγμένος μέχρι σήμερα στην Ελλάδα είναι η βρα-

¹ Για μία λεπτομερή περιγραφή των συγκεκριμένων εννοιών αλλά και συναφών όρων που απαντώνται συχνά στη διεθνή βιβλιογραφία και τον δημόσιο διάλογο βλ. Athanassiou & Kotsi (2019).

χυχρόνια μίσθωση ακινήτων, δηλαδή η μίσθωση ακινήτων που συνάπτεται μέσω ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω πλατφορμών άρχισε να εμφανίζεται στην Ελλάδα κοντά στο έτος 2010. Τότε, η δραστηριότητα αυτή ήταν περιορισμένης εμβέλειας και αμφιβόλου εξέλιξης, καθώς μόνο μερικές δεκάδες καταλύματα στο σύνολο της χώρας είχαν ενεργοποιηθεί στην κατεύθυνση αυτή (Athanassiou & Kotsi, 2018). Ωστόσο, σε πολύ σύντομο χρονικό διάστημα η δραστηριότητα άρχισε να αναπτύσσεται με εντυπωσιακά υψηλούς ρυθμούς από χρόνο σε χρόνο (Αθανασίου & Κώτση, 2019), μέχρι και πριν την εκδήλωση της πανδημίας της COVID-19. Το έτος 2020, οι συνθήκες που διαμορφώθηκαν λόγω της πανδημίας έπληξαν βαρύτατα όλες τις δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό, χωρίς να αποτελεί εξαίρεση και ο κλάδος της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Ωστόσο, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης παρέμειναν σε αυτή τη δύσκολη συγκυρία κατά το μεγαλύτερο μέρος τους ενεργά, με τον κλάδο να καταγράφει στη συνέχεια δυναμική τροχιά ανάκαμψης το έτος 2021. Στην Ελλάδα δραστηριοποιούνται όλες οι μεγάλες διεθνείς πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, όπως οι Airbnb, TripAdvisor, Booking, Expedia group, Tripadvisor και Vrbo. Επιπλέον, λειτουργούν και αρκετές εταιρείες οι οποίες διαχειρίζονται για λογαριασμό ιδιοκτητών τα ακίνητα που εκμισθώνουν μέσω κάποιας πλατφόρμας.

1.2. Αντικείμενο της έκθεσης

Καθώς η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών αποτέλεσε μία καινούρια οικονομική δραστηριότητα, η ταχεία ανάπτυξη της συγκέντρωσε αρκετό ενδιαφέρον και ήγειρε τα τελευταία χρόνια αρκετά ζητήματα σε σχέση με τις οικονομικές της επιπτώσεις και την ανάγκη θεσμικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της λειτουργίας της. Μία νέα βιβλιογραφία γύρω από την εξέλιξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε διάφορους προορισμούς ανά τον κόσμο έφερε στο προσκήνιο τις δυνητικές επιδράσεις της δραστηριότητας αυτής στα εισοδήματα, τον τουρισμό, τα φορολογικά έσοδα, τα ενοίκια και την αγορά ακι-

νήτων, θίγοντας παράλληλα και ζητήματα κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα όπως η ενδεχόμενη αλλοίωση του οικιστικού χαρακτήρα των πόλεων. Στην Ελλάδα, όπως και σε άλλες χώρες, η ανάγκη διαμόρφωσης ενός σαφούς θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης και λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς οδήγησε σε σειρά σχετικών νομοθετικών παρεμβάσεων, αλλά και ρυθμίσεων και ελέγχων για τη φορολόγηση των εισοδημάτων από τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Στο ανωτέρω πλαίσιο, η παρούσα έκθεση έχει σκοπό να παρέχει μία οικονομική ανάλυση της μέχρι στιγμής εικόνας γύρω από την εξέλιξη και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα, υπό το πρίσμα της υπάρχουσας βιβλιογραφίας και πληροφόρησης γύρω από τις επιδράσεις και το θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης της συγκεκριμένης δραστηριότητας.

Ειδικότερα, η έκθεση αναλύει το μέγεθος και την πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και σε επίπεδο μεγάλων πόλεων, και αποτυπώνει βασικούς παράγοντες που σχετίζονται με την προσφορά και τη ζήτηση για καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα. Επιπλέον η εργασία εξετάζει ζητήματα που άπτονται των οικονομικών επιδράσεων της συγκεκριμένης δραστηριότητας, σε συνάρτηση με το θεσμικό πλαίσιο ρύθμισης της σχετικής αγοράς.

Η εργασία στηρίζεται στα ευρήματα της διεθνούς βιβλιογραφίας που αφορά τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, καθώς και σε μία σειρά οικονομικών στοιχείων στα οποία περιλαμβάνονται και νέα επίσημα δεδομένα για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Μέχρι πρόσφατα, ακριβή δεδομένα για την εξέλιξη των μεγεθών στον χώρο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων δεν ήταν διαθέσιμα, καθώς η δραστηριότητα αυτή δεν καταγραφόταν από επίσημες πηγές. Ωστόσο, τον Ιούνιο του 2021, η Eurostat δημοσίευσε για πρώτη φορά στατιστικά στοιχεία τα οποία αφορούν τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης που προσφέρονται μέσω τεσσάρων μεγάλων ψηφιακών πλατφορμών, και συγκεκριμένα των πλατφορμών Airbnb, Booking, Expedia group και Tripadvisor (Eurostat, 2021). Επιπλέον τον Οκτώβριο του 2021 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή δημοσίευσε την πρώτη έκθεση του Ευρωβαρόμετρου με αντικείμενο αποκλειστικά τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω πλατφορμών (European Commission, 2021). Τα δεδομένα αυτά επιτρέπουν την αποτύπωση των

επιδόσεων της Ελλάδας στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης πριν και κατά την εξέλιξη της πανδημίας, αλλά και σε σύγκριση με τις αντίστοιχες εξελίξεις σε άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ).

1.3. Διάρθρωση της έκθεσης

Σχετικά με τη διάρθρωση της έκθεσης, πέρα από το παρόν εισαγωγικό κεφάλαιο, ο κύριος κορμός της έκθεσης αποτελείται από τέσσερα κεφάλαια.

Στο *Κεφάλαιο 2* παρουσιάζεται το βιβλιογραφικό πλαίσιο της έκθεσης. Η έμφαση δίνεται σε ζητήματα που αφορούν τις πολύπλευρες επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων σε βασικά οικονομικά μεγέθη και τομείς, ενώ γίνεται αναφορά και στις διαφαινόμενες επιπτώσεις που εκτείνονται σε άλλα πεδία, π.χ. κοινωνικού ή περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Στο *Κεφάλαιο 3* εξετάζεται το θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, με αναφορά στα ζητήματα, τις πρωτοβουλίες και τις ρυθμίσεις που έχουν λάβει χώρα σε επίπεδο Ευρωπαϊκής Ένωσης, και με περιγραφή των νομοθετικών παρεμβάσεων που έχουν γίνει στην Ελλάδα με σκοπό τη ρύθμιση της συγκεκριμένης αγοράς.

Στο *Κεφάλαιο 4* διερευνάται η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, αρχικά υπό το πρίσμα ορισμένων ιδιαίτερων συνθηκών που συνέβαλλαν στην εξέλιξη του τομέα στη χώρα, και εν συνεχεία από πλευράς της εξέλιξης βασικών μεγεθών που αφορούν τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ-27). Η ανάλυση αξιοποιεί στοιχεία της νέας βάσης δεδομένων της Eurostat για τη βραχυχρόνια μίσθωση μέσω συνεργατικών πλατφορμών, ενώ περιλαμβάνει συγκρίσεις με αντίστοιχα στατιστικά μεγέθη που αφορούν τα ξενοδοχειακά καταλύματα, προκειμένου να αποτυπωθεί ο συσχετισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης με τη δραστηριότητα του παραδοσιακού ξενοδοχειακού τομέα. Η περίοδος αναφοράς της ανάλυσης εστιάζει στα έτη 2018-2020, για τα οποία κατά τον χρόνο συγγραφής της έκθεσης υπήρχαν δημοσιευμένα δεδομένα από την Eurostat.

Ακολουθεί το *Κεφάλαιο 5*, στο οποίο εξετάζονται τα χαρακτηριστικά της προσφοράς και της ζήτησης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, στη βάση των ευρημάτων από πρόσφατες έρευνες του Ευρωβαρόμετρου της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Η ανάλυση αυτή προσφέρει πρόσθετη πληροφόρηση σχετικά με την ανάπτυξη και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, και αναδεικνύει τις σημαντικές διαφορές που παρουσιάζει η ελληνική περίπτωση από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο, οι οποίες παρουσιάζουν ενδιαφέρον από πλευράς του θεσμικού πλαισίου ρύθμισης της αγοράς.

Η έκθεση ολοκληρώνεται με το *Κεφάλαιο 6*, το οποίο περιλαμβάνει τις κύριες διαπιστώσεις από την ανάλυση που προηγήθηκε.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

2.1. Εισαγωγή

Η ιδέα του διαμοιρασμού της χρήσης μίας κατοικίας για διακοπές συνιστούσε ανέκαθεν μία αρκετά συνήθη πρακτική, σχεδόν αποκλειστικά όμως μεταξύ μελών ή φίλων της ίδιας οικογένειας, οι οποίοι μπορεί να επισκέπτονταν το οικογενειακό εξοχικό τους σε διαφορετικές χρονικές περιόδους μέσα στον χρόνο. Η μίσθωση ακινήτων για σύντομο χρονικό διάστημα, κυρίως για τους σκοπούς διακοπών, επίσης υπήρχε ως δραστηριότητα από τα παλαιότερα χρόνια. Το μεγαλύτερο τμήμα της δραστηριότητας αυτής αφορούσε την ενοικίαση χώρων σε μικρά τουριστικά καταλύματα (π.χ. ενοικιαζόμενα διαμερίσματα ή δωμάτια σε καταλύματα Bed & Breakfast), ενώ ένα μικρό κομμάτι είχε να κάνει με τη μίσθωση εξοχικών κατοικιών από μη επαγγελματίες του τουριστικού τομέα, δηλαδή απλούς ιδιοκτήτες, συνήθως για τη σεζόν των διακοπών.

Πριν από τη δραστηριοποίηση των ψηφιακών πλατφορμών, η περιορισμένη κλίμακα των βραχυχρόνιων μισθώσεων από μη επαγγελματίες ιδιοκτήτες έγκειτο αφενός στη δυσκολία προβολής των ακινήτων τους στην τουριστική αγορά, και αφετέρου στα ζητήματα ασφάλειας και εμπιστοσύνης που ανέκυπταν στην περίπτωση συναλλαγών βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ ομοτίμων (peer-to-peer) (Guttentag, 2015). Ακόμα πιο έντονα ζητήματα ασφάλειας και εμπιστοσύνης καθιστούσαν επίσης μη ρεαλιστικό σενάριο τον συστηματικό διαμοιρασμό της χρήσης ιδιωτικών κατοικιών για διακοπές μεταξύ αγνώστων.

Η διάδοση του διαδικτύου και η δημιουργία των πρώτων ψηφιακών πλατφορμών για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων έφεραν εντελώς καινούριες δυνατότητες ως προς τη διαφήμιση των ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση και τη συναλλαγή μεταξύ ιδιοκτητών και μισθωτών. Μέσα από τις πλατφόρμες αυτές, κάθε ιδιώτης μπορούσε να διαθέσει το εξοχικό ή ακόμα και το αστικό ακίνητό του προς βραχυχρόνια μίσθωση, αποκτώντας μέσω μίας απλής διαδικασίας πρόσβαση σε ένα διε-

θνές τουριστικό κοινό. Παράλληλα, για πρώτη φορά αναπτύχθηκαν μηχανισμοί ασφάλειας που ενθάρρυναν τις συναλλαγές μεταξύ ομοτίμων, δημιουργώντας ένα κλίμα εμπιστοσύνης ακόμα και για τον διαμοιρασμό της κατοικίας του εκάστοτε οικοδεσπότη με φιλοξενούμενο με τον οποίο δεν προϋπήρχε γνωριμία. Οι μηχανισμοί ασφαλείας των πλατφορμών περιλάμβαναν την ταυτοποίηση των χρηστών, τη δυνατότητα δημόσιας κριτικής του οικοδεσπότη από τον φιλοξενούμενο και, αντίστροφα, την πληρωμή για τη διαμονή ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας, κ.ά.

Η πρώτη ψηφιακή πλατφόρμα για τη μίσθωση κατοικιών για διακοπές ή σύντομες διαμονές, η Vrbo, τέθηκε σε λειτουργία το έτος 1995, δίνοντας στους χρήστες της τη δυνατότητα να περιηγηθούν στις καταχωρίσεις καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης τις οποίες διαχειρίζονταν ατομικά οι ιδιοκτήτες τους (Angel & Doganer, 2020). Η νέα διαδικτυακή αγορά που εγκαινιάστηκε τότε, ξεκινώντας από τις ΗΠΑ, αναπτύχθηκε σταδιακά στα χρόνια που ακολούθησαν, με μία σειρά από νέες ψηφιακές πλατφόρμες είτε να δημιουργούνται για αυτό τον σκοπό είτε να ενσωματώνουν στις υπηρεσίες τους τη διαφήμιση κατοικιών για διακοπές σε ολόενα και περισσότερες χώρες. Η πλατφόρμα Booking.com, η οποία εγκαινιάστηκε το έτος 1996 με έδρα την Ολλανδία, ήταν η πρώτη διαδικτυακή εταιρεία ταξιδιών η οποία, εκτός των κρατήσεων σε ξενοδοχεία, διαφήμιζε παράλληλα και κατοικίες διακοπών. Το 2008, ξεκίνησε τη λειτουργία της η πλατφόρμα Airbnb, η οποία έδωσε για πρώτη φορά τη δυνατότητα βραχυχρόνιας ενοικίασης ενός δωματίου εντός της κατοικίας του οικοδεσπότη της και πληρωμής για τη διαμονή με πιστωτική κάρτα διαδικτυακά.

Στα χρόνια που ακολούθησαν, η διαδικτυακή αγορά για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω πλατφορμών αναπτύχθηκε με γρήγορους ρυθμούς, αποκτώντας αξιοπρόσεκτο ρόλο στην τουριστική αγορά πολλών χωρών ανά τον κόσμο. Οι καινοτομίες των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης διεύρυναν τις δυνατότητες δραστηριοποίησης στον χώρο, τόσο από πλευράς των ιδιοκτητών ή διαχειριστών των προσφερόμενων ακινήτων –από απλούς ιδιώτες με ένα δωμάτιο ή ένα διαμέρισμα ή κατοικία έως επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων ή του τουρισμού– όσο και από την άποψη των χαρακτηριστικών των προσφερόμενων ακινήτων –από απλά δωμάτια στην κατοικία του οικοδεσπότη έως πολυτελείς βίλες, και από διαμερίσματα στο κέντρο μεγάλων πόλεων έως κα-

τοικίες ή τουριστικά καταλύματα στην ύπαιθρο. Σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat, το έτος 2019, πριν δηλαδή την εκδήλωση της πανδημίας, οι φιλοξενούμενοι σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω των μεγάλων πλατφορμών Airbnb, Booking, Expedia Group και Tripadvisor πραγματοποίησαν συνολικά 512 εκατομμύρια διανυκτερεύσεις στις χώρες της ΕΕ. Το μέγεθος αυτό, δε, αντιπροσώπευε αύξηση 15,8% σε σχέση με τις αντίστοιχες διανυκτερεύσεις του προηγούμενου έτους. Σύμφωνα με στοιχεία της Airbnb, τον Δεκέμβριο του 2021² η συγκεκριμένη πλατφόρμα ξεπέρασε τις 6,0 εκατ. καταχωρίσεις σε πάνω από 220 χώρες στον κόσμο.

2.2. Δυνητικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων

Η ταχεία ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων έστρεψε γρήγορα το ενδιαφέρον στις οικονομικές και κοινωνικές επιδράσεις της δραστηριότητας αυτής, με τη σχετική βιβλιογραφία να εντοπίζει ποικίλα ζητήματα, συχνά σε συνάρτηση με τον εντοπισμό κενών του εκάστοτε ρυθμιστικού πλαισίου. Η νέα δραστηριότητα λειτούργησε αρχικά χωρίς συγκεκριμένους θεσμικούς κανόνες για την άσκησή της, με τις ανάγκες ρυθμιστικών παρεμβάσεων να έρχονται στην επιφάνεια σταδιακά, μέσα από προβλήματα και ανισοροπίες που έρχονταν στο προσκήνιο καθώς αυτή επεκτεινόταν.

Σε ένα σημαντικό τμήμα της βιβλιογραφίας, οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης αξιολογούνται υπό το πρίσμα των αλληλεπιδράσεών της με τον παραδοσιακό τομέα του τουρισμού και ιδιαίτερα με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Επιπλέον, σημαντική έκταση στη βιβλιογραφία λαμβάνει και η αναζήτηση των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά ακινήτων, ιδιαίτερα στο κομμάτι που αφορά την προσφορά και τα ενοίκια των μακροχρόνιων μισθώσεων. Παράλληλα με τους συγκεκριμένους τομείς ενδιαφέροντος, άλλα πεδία επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης, που εξετάζονται συχνά, σχετίζονται με τα εισοδήματα και τη

² Airbnb 2022, <<https://news.airbnb.com/about-us/>> (Accessed 22 February 2022).

φορολογία, αλλά και με ζητήματα κοινωνικού, χωροταξικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα.

Για τους σκοπούς της παρούσας έκθεσης, οι κύριες παραμέτροι των ενδεχόμενων οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών επιδράσεων που μπορεί να έχει η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων εξετάζονται διαδοχικά αμέσως παρακάτω. Προηγουμένως, είναι σκόπιμο να σημειωθεί ότι η σχετική βιβλιογραφία φαίνεται να αναλύει σε μεγαλύτερο βάθος την αρνητική πλευρά των ενδεχόμενων επιδράσεων, δίδοντας συγκριτικά μικρότερη έμφαση στη θετική πλευρά. Η ροπή αυτή, η οποία σχετίζεται με την προσπάθεια των μελετητών να εντοπίσουν προβλήματα με δυνατότητα επίλυσης μέσω κατάλληλων θεσμικών παρεμβάσεων, δεν θα πρέπει να οδηγεί σε εκ των προτέρων συμπεράσματα σε σχέση με το ισοζύγιο των θετικών και αρνητικών επιπτώσεων που μπορεί να έχει η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Εξάλλου, σε κάθε περίπτωση, οι εν λόγω επιπτώσεις εξαρτώνται από τις ιδιαιτερότητες κάθε αγοράς και τη λειτουργία ή μη ενός κατάλληλου θεσμικού πλαισίου.

2.2.1. Οφέλη για τους δραστηριοποιούμενους στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων έδωσε στους ιδιοκτήτες κατοικιών τη δυνατότητα να αυξήσουν τα εισοδήματά τους, δραστηριοποιούμενοι σε μία νέα αγορά η οποία προσφέρει ευκαιρίες αποδοτικότερης αξιοποίησης ακινήτων που είτε υποχρησιμοποιούνταν είτε απέδιδαν χαμηλότερο εισόδημα στο παρελθόν.

Πριν από τη λειτουργία των ψηφιακών πλατφορμών, το κόστος συναλλαγής (transaction cost), π.χ. για διαφήμιση και ελέγχους ασφαλείας, καθιστούσε την επιλογή της βραχυχρόνιας μίσθωσης οικονομικά ασύμφορη, με τους ιδιοκτήτες να επιλέγουν ως επί το πλείστον την εξασφάλιση μακροχρόνιων μισθώσεων όπου αυτό ήταν δυνατόν. Η άνοδος των ψηφιακών πλατφορμών απλοποίησε τις διαδικασίες και κατέστησε προσιτό το κόστος συναλλαγής των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δίνοντας τη δυνατότητα ακόμα και σε μη επαγγελματίες ιδιοκτήτες να εμπλουτίσουν τις υπάρχουσες πηγές εισοδήματός τους δραστηριοποιούμενοι στη συγκεκριμένη αγορά (Bivens, 2019).

Η δυνατότητα απόκτησης εισοδήματος μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης αξιοποιήθηκε βεβαίως στην πορεία όχι μόνον από απλούς ιδιοκτήτες/οικοδεσπότες με διαθέσιμο ένα δωμάτιο ή μία κατοικία προς μίσθωση, αλλά και από επαγγελματίες της αγοράς ακινήτων (Cocola-Gant et al., 2021), οι οποίοι επένδυσαν στην αγορά και ανακαίνιση κατοικιών με σκοπό την εκμετάλλευσή τους ως καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παράλληλα, η βραχυχρόνια μίσθωση δημιούργησε ευκαιρίες εισοδήματος και απασχόλησης σε ένα εύρος υποστηρικτικών υπηρεσιών, από την επαγγελματική διαχείριση των ακινήτων που διατίθενται, μέχρι και την παροχή υπηρεσιών όπως η διαμόρφωση/συντήρηση των καταλυμάτων, ο καθαρισμός τους, κ.ά. Η τάση που παρατηρείται διεθνώς, για ολοένα και μεγαλύτερη συμμετοχή των επαγγελματιών στην παροχή και τη διαχείριση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω πλατφορμών, αποτελεί από μόνη της ένδειξη των σημαντικών εσόδων που μπορεί να εξασφαλίσει η δραστηριοποίηση στη συγκεκριμένη αγορά, ιδιαίτερα στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.

2.2.2. Επιδράσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο

Ένα από τα κεντρικότερα ζητήματα που έχουν απασχολήσει τη βιβλιογραφία γύρω από τις οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων αφορά τις επιπτώσεις της δραστηριότητας αυτής για τα παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα και ιδιαίτερα για τον κλάδο των ξενοδοχείων. Ειδικότερα, ένα βασικό ερώτημα, το οποίο απασχολεί ιδιαίτερα τις χώρες με σημαντικό ξενοδοχειακό δυναμικό, σχετίζεται με το κατά πόσον η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων λειτουργεί συμπληρωματικά ή αντιθέτως ανταγωνιστικά προς τον ξενοδοχειακό κλάδο. Σε συνάρτηση με την απάντηση στο ερώτημα αυτό, ένα δεύτερο επίσης σημαντικό ζήτημα, το οποίο τίθεται, αφορά το κατά πόσον ο όποιος ανταγωνισμός μεταξύ ξενοδοχείων και καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης γίνεται με ισότιμους όρους, λειτουργώντας μέσα σε ένα ρυθμιστικό πλαίσιο το οποίο να αποτρέπει σε ικανοποιητικό βαθμό τις αθέμιτες πρακτικές.

Σε σχέση με το πρώτο από τα δύο παραπάνω ερωτήματα, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης διαφοροποιούνται ως προς τα χαρακτηριστικά τους σε σχέση με τα παραδοσιακά ξενοδοχειακά καταλύματα,

χωρίς όμως οι διαφοροποιήσεις αυτές να συνεπάγονται εξαρχής μία περισσότερο συμπληρωματική και λιγότερο ανταγωνιστική σχέση.

Ξεκινώντας από ορισμένες βασικές υπηρεσίες φιλοξενίας που χαρακτηρίζουν συνήθως τα ξενοδοχεία (υπηρεσία πρωινού, τακτικός καθαρισμός, ευκολία check-in, εξυπηρέτηση πελατών κ.ά.), τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης τείνουν να υστερούν, προσφέροντας αντ' αυτού κάποια άλλα πλεονεκτήματα ή παροχές, όπως η χαμηλότερη τιμή, η παροχή κουζίνας και οικιακού εξοπλισμού και η αυθεντικότητα (Guttentag, 2015). Με βάση τις διαφορές αυτές, η βραχυχρόνια μίσθωση δεν συνιστά εξ ορισμού υποκατάστατο των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, και επομένως μπορεί να λειτουργεί περισσότερο συμπληρωματικά, ελκύοντας συγκεκριμένες κατηγορίες πελατών και δημιουργώντας νέα ζήτηση η οποία δεν υπήρχε προηγουμένως (π.χ. από ταξιδιώτες με χαμηλό προϋπολογισμό που δεν θα μπορούσαν να διαμείνουν σε ξενοδοχεία, από οικογένειες με ανάγκη χρήσης οικιακού εξοπλισμού, κ.ά.).

Από την άλλη πλευρά, το κατά πόσον η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μπορεί να λειτουργεί ανταγωνιστικά προς τον ξενοδοχειακό κλάδο ενδέχεται να μην κρίνεται αποκλειστικά στη βάση της σύγκρισης ως προς την παροχή των παραδοσιακών υπηρεσιών φιλοξενίας, αλλά σε συνάρτηση με τις δυνατότητες των καινοτόμων χαρακτηριστικών της βραχυχρόνιας μίσθωσης να ανατρέπουν τις συνήθειες των καταναλωτών. Στην πρόσφατη βιβλιογραφία γύρω από τη διερεύνηση του ανταγωνισμού της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων με τον παραδοσιακό κλάδο της ξενοδοχειακής διαμονής, γίνεται πλέον λόγος για την ύπαρξη ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων τα οποία θέτουν τη βραχυχρόνια μίσθωση σε ευθύ ανταγωνισμό με ορισμένους τύπους ξενοδοχείων (Yang et al., 2021).

Ειδικότερα, από τη σκοπιά του καταναλωτή, τα ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να περιλαμβάνουν, πέραν της χαμηλότερης τιμής, και χαρακτηριστικά όπως η βιωσιμότητα, η ευκαιρία κοινωνικής αλληλεπίδρασης με τους οικοδεσπότες και η διαφορετική εμπειρία φιλοξενίας (Tussyadiah, 2016· Mody, Suess & Lehto, 2019). Επιπλέον, ο ίδιος ο τρόπος λειτουργίας της αγοράς της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω των ψηφιακών πλατφορμών δημιουργεί μία σειρά πρόσθετων πλεονεκτημάτων από την πλευρά της προσφοράς, όπως η δυνατότητα αύξησης του αριθμού των διαθέσιμων καταλυμάτων με

ελάχιστο οριακό κόστος (Zervas, Proserpio & Byers, 2017), η μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά των καταλυμάτων (Gutiérrez et al., 2017), η κάλυψη περιοχών με περιορισμένη προσφορά ξενοδοχειακής διαμονής (Yang & Mao, 2019), και η παροχή καταλυμάτων με μοναδικά χαρακτηριστικά τα οποία είναι κατάλληλα για την ικανοποίηση των αναγκών εξειδικευμένων αγορών (niche markets), όπως π.χ. τα πολυ-οικογενειακά (multi-family) ταξίδια, η διαμονή με κατοικίδια, η διαμονή καπνιστών, κ.ά. (Dolnicar, 2018, 2019). Οι καινοτομίες που εισάγουν οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, παράλληλα με τη βελτίωση της ποιότητας και της ποικιλίας των καταλυμάτων που προσφέρονται μέσα από αυτές, μπορεί προοδευτικά να ενισχύουν τα ανωτέρω ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, οδηγώντας στην πράξη σε ευρύτερη χρήση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ως υποκατάστατων των ξενοδοχείων (Guttentag & Smith, 2017).

Οι επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων για τον ξενοδοχειακό κλάδο έχουν γίνει αντικείμενο έρευνας σε μεγάλο αριθμό μελετών που χρησιμοποιούν ποικίλες μεθοδολογίες και καλύπτουν πολλούς γεωγραφικούς προορισμούς. Από τα αποτελέσματα των μελετών αυτών δεν προκύπτουν σαφή συμπεράσματα σε σχέση με το εάν η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων λειτουργεί συμπληρωματικά ή ανταγωνιστικά προς τα ξενοδοχεία. Σε μία πρώτη συστηματική εμπειρική προσέγγιση του ερωτήματος αυτού, οι Zervas, Proserpio & Byers (2014, 2017) μελέτησαν τη σχέση μεταξύ της προσφοράς καταλυμάτων μέσω της πλατφόρμας Airbnb και των εσόδων των ξενοδοχείων στην πολιτεία Τέξας των ΗΠΑ, και διαπίστωσαν ότι η αύξηση των καταχωρίσεων στην πλατφόρμα είχε αρνητική επίπτωση στα έσοδα των ξενοδοχείων, κυρίως στην περίπτωση των ξενοδοχείων χαμηλότερης τιμής και εκείνων που δεν εξυπηρετούν τις ανάγκες επαγγελματικών ταξιδιών. Από τις μελέτες που ακολούθησαν, η πλειονότητα τείνει να καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η αύξηση της προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης επιδρά αρνητικά στις επιδόσεις του ξενοδοχειακού τομέα (βλ. για παράδειγμα Chang & Sokol, 2020 για την Ταϊβάν· Dogru, Mody & Suess 2019 για δέκα σημαντικές ξενοδοχειακές αγορές των ΗΠΑ· Dogru et al., 2020a για το Λονδίνο, το Παρίσι, το Σίδνεϋ και το Τόκιο· McGowan & Mahon, 2018 για τη Νέα Υόρκη). Ωστόσο, υπάρχουν αρκετές μελέτες στις οποίες οι διαφαινόμενες επιπτώσεις εκτιμάται ότι είναι αμελητέες (π.χ. Neeser, 2015

για τις Σκανδιναβικές χώρες· Borysiewicz, 2017 για τη Μαγιόρκα· Yang & Mao, 2020 για το Χιούστον του Τέξας), αλλά και μελέτες που διαπιστώνουν θετικές επιδράσεις (π.χ. Coyle & Yeung, 2016 για 14 ευρωπαϊκές πόλεις· Heo, Blal & Choi, 2019 για το Παρίσι· Strømmen-Bakhtiar & Vinogradov, 2019 για τη Νορβηγία· Aznar et al., 2017 για τη Βαρκελώνη). Όπως συμπέραναν οι Yang et al. (2021) στη βάση μίας μετα-ανάλυσης των εκτιμήσεων από 33 σχετικές μελέτες, οι επιπτώσεις στα έσοδα και τις πληρότητες των ξενοδοχείων φαίνεται ως επί το πλείστον να είναι αρνητικές αλλά οριακές σε μέγεθος, ενώ το αρνητικό αποτέλεσμα είναι περισσότερο διακριτό όταν το μέτρο της επίδοσης των ξενοδοχείων αφορά μόνο τις πληρότητες, μη λαμβάνοντας υπόψη και την πορεία των εσόδων. Η εντονότερη επίδραση στις πληρότητες σε σύγκριση με τα έσοδα μπορεί να εξηγείται από το ότι η όποια υποκατάσταση ξενοδοχειακών κλινών με κλίνες σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάζει κυρίως τα ξενοδοχεία χαμηλότερης κατηγορίας, γεγονός που φαίνεται να επιβεβαιώνεται και από άλλες πρόσφατες μελέτες (Soh & Seo, 2021).

Για την περίπτωση της Ελλάδας η σχετική βιβλιογραφία παρέχει κάποιες ενδείξεις για την ύπαρξη αρνητικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στις επιδόσεις του ξενοδοχειακού τομέα. Συγκεκριμένα, απώλειες στα έσοδα των ξενοδοχείων λόγω της βραχυχρόνιας μίσθωσης εντοπίστηκαν αρχικά σε μελέτες επιπτώσεων που διενεργήθηκαν από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος και τη Grant Thornton (Grant Thornton, 2015· ΞΕΕ-Grant Thornton, 2017). Πιο πρόσφατα, η εμπειρική ανάλυση των Apergis, Hayat & Saeed (2020) κατέληξε στο συμπέρασμα ότι οι καταχωρίσεις στην πλατφόρμα Airbnb σε ορισμένους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς στην Ελλάδα επηρεάζουν αρνητικά τα έσοδα των ξενοδοχείων. Οι επιδράσεις αυτές όμως φαίνεται να αφορούν πρωτίστως τα ξενοδοχεία χαμηλότερης τιμής και εκείνα που δεν εξυπηρετούν τις ανάγκες επαγγελματικών ταξιδιών, καθώς οι μονάδες αυτές συμπίεζαν τις τιμές τους για να αντεπεξέλθουν στον αυξημένο ανταγωνισμό από τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Στον βαθμό που η εμπειρική βιβλιογραφία εντοπίζει περιπτώσεις προορισμών ή επιμέρους τμήματα του ξενοδοχειακού τομέα που επηρεάζονται αρνητικά από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, ακολουθεί το δεύτερο ερώτημα που αναφέρθηκε παραπάνω, δηλαδή το κατά πό-

σον οι επιδράσεις αυτές είναι αποτέλεσμα ανταγωνισμού με ισότιμους όρους. Στα πρώτα στάδια ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η αγορά αυτή λειτούργησε στις περισσότερες περιπτώσεις χωρίς σαφές φορολογικό και ρυθμιστικό πλαίσιο, γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ζητημάτων αθέμιτου ανταγωνισμού προς τα ξενοδοχεία, τα οποία φέρουν συγκεκριμένες υποχρεώσεις ως προς τη φορολόγηση των εσόδων τους, την αδειοδότηση και την τήρηση κανόνων ασφάλειας και προστασίας (Hellenic Chamber of Hotels, 2015· Dell et al., 2017). Η διαπίστωση των προβλημάτων αυτών οδήγησε διεθνώς σε πληθώρα κανονιστικών παρεμβάσεων, οι οποίες είχαν ως στόχο την κάλυψη των εκάστοτε ρυθμιστικών κενών και τη διασφάλιση ισότιμων όρων ανταγωνισμού μεταξύ των ξενοδοχείων και των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Σε κάποιες περιπτώσεις, και παρά τις παρεμβάσεις αυτές, εξακολουθεί να ασκείται κριτική για την ύπαρξη άνισης αντιμετώπισης των ξενοδοχείων έναντι των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ιδιαίτερα στο κομμάτι που αφορά τα καταλύματα που παρέχονται από επαγγελματίες. Στον αντίποδα, σε άλλες περιπτώσεις, διαπιστώθηκε ότι κάποιες από τις ρυθμίσεις που εφαρμόστηκαν για τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης δημιουργούσαν ένα πολύπλοκο πλαίσιο, θέτοντας περιττά εμπόδια στην πρόσβαση στην αγορά (EC, 2018a). Όπως συζητείται στο Κεφάλαιο 3 της παρούσας έκθεσης, η διασφάλιση ισότιμων όρων ανταγωνισμού μεταξύ των ξενοδοχείων και των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης εξακολουθεί να αποτελεί ζητούμενο πολιτικής, με την Ευρωπαϊκή Ένωση να βρίσκεται σε διαδικασία διαμόρφωσης ενός ενιαίου, ορθολογικού και ισορροπημένου κανονιστικού πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση.

2.2.3. Επιδράσεις σε άλλες δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό

Οι επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στον τομέα του τουρισμού δεν περιορίζονται στον κλάδο των ξενοδοχείων, αλλά αφορούν και τις υπόλοιπες οικονομικές δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό, όπως τις υπηρεσίες εστίασης, τις μεταφορές, το λιανικό εμπόριο και τις πολιτιστικές δραστηριότητες. Τα αποτελέσματα της ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης για τις δραστηριότητες αυτές

είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων, όπως για παράδειγμα του βαθμού στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί συμπληρωματικά προς τα ξενοδοχεία, της χωρικής εξάπλωσης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, και του οικονομικού προφίλ και των προτιμήσεων των τουριστών που επιλέγουν τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (Basuroy, Kim & Proserpio, 2021).

Συγκεκριμένα, εάν ο βαθμός υποκατάστασης των ξενοδοχειακών καταλυμάτων από τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σχετικά περιορισμένος και, επομένως, η βραχυχρόνια μίσθωση ενισχύει εντέλει τη συνολική τουριστική ζήτηση, τότε η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης θα λειτουργεί θετικά για άλλες δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό. Επιπλέον, εάν η χωρική εξάπλωση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας εκτείνεται πέραν των ορίων των περιοχών στις οποίες συγκεντρώνονται τα ξενοδοχεία, αυτό θα τείνει να ενισχύει τη ζήτηση για υπηρεσίες εστίασης, λιανικού εμπορίου κλπ. σε τοπικές κοινωνίες εκτός των παραδοσιακών τουριστικών ζωνών. Παράλληλα, αν οι τουρίστες που διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης επιλέγουν να εξοικονομούν χρήματα από τη διαμονή, προκειμένου να έχουν μεγαλύτερα περιθώρια δαπάνης σε εστιατόρια και άλλες υπηρεσίες στην περιοχή που διαμένουν, τότε και πάλι το αποτέλεσμα θα είναι μία θετική επίδραση στις συγκεκριμένες δραστηριότητες.

Η εμπειρική έρευνα γύρω από τις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό πέραν των ξενοδοχείων είναι μέχρι στιγμής σχετικά περιορισμένη. Από τη σχετική βιβλιογραφία φαίνεται να υπάρχουν κάποιες ενδείξεις ότι οι τουρίστες που διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ξοδεύουν λιγότερα για τη διαμονή τους σε σχέση με εκείνους που διαμένουν σε ξενοδοχεία, αλλά τείνουν να δαπανούν περισσότερα για φαγητό (Fuentes & Navarrete, 2016). Παράλληλα, η διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη διάρκεια (Guttentag & Smith, 2017) και μεγαλύτερη συμμετοχή σε άλλες δραστηριότητες (Tussyadiah & Personen, 2016). Σε μία πρόσφατη εμπειρική μελέτη για τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω της πλατφόρμας Airbnb στην τοπική οικονομία της πολιτείας Τέξας των ΗΠΑ (Basuroy, Kim & Proserpio, 2021), διαπιστώθηκε ότι η αύξηση της ζήτησης για τα καταλύματα της πλατφόρμας έχει θετική επίδραση στα έσο-

δα των εστιατορίων, ενώ συσχετίζεται θετικά και με τα έσοδα σε 29 ακόμα δραστηριότητες που σχετίζονται με τον τουρισμό.

2.2.4. Επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας

Μία από τις κυριότερες πτυχές των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία έχει συζητηθεί στο πλαίσιο των οικονομικών αλλά και των κοινωνικών της διαστάσεων, αφορά την αγορά κατοικίας.

Ο προβληματισμός γύρω από τις επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά κατοικίας ξεκινά από την παρατήρηση ότι η ανάπτυξη των ψηφιακών πλατφορμών ωθεί μία μερίδα των ιδιοκτητών να αποσύρουν τα ακίνητά τους από την αγορά των μακροχρόνιων μισθώσεων, για να τα διαθέσουν στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η τάση αυτή μπορεί σε κάποιες περιπτώσεις να περιορίζει σημαντικά τη διαθεσιμότητα ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση, εξέλιξη που, με δεδομένη τη σταθερή ή ανελαστική συνολική προσφορά κατοικιών σε βραχυχρόνιο ορίζοντα, μπορεί να οδηγεί σε σημαντική άνοδο των ενοικίων για τις μακροχρόνιες μισθώσεις (Caldicott et al., 2020· Barron, Kung & Proserpio, 2020· Van Heerden, Barranco & Lavallo, 2020). Συνέπεια της ανόδου των ενοικίων αποτελεί αρχικά η επιβάρυνση του κόστους ζωής των ενοικιαστών, προς όφελος των ιδιοκτητών και των τουριστών. Επιπλέον, σε κάποιες περιπτώσεις, ο συνδυασμός αυξανόμενου κόστους και μειούμενης διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να συνεπάγεται έναν σταδιακό εκτοπισμό των μόνιμων κατοίκων από τις γειτονίες τους. Το φαινόμενο αυτό έχει εντοπιστεί κυρίως σε κεντρικές συνοικίες δημοφιλών αστικών προορισμών με μεγάλη εξάπλωση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, και είναι γνωστό στη βιβλιογραφία ως «εξευγενισμός» (gentrification) ή «τουριστικοποίηση» του αστικού χώρου (Wachsmuth & Weisler, 2018· Grisdale, 2019· Katsinas, 2021· Μπαλαμπανίδης, Παπατζανή & Πέττας, 2021).

Η ως άνω κριτική, σε σχέση με τις ενδεχόμενες επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην αγορά κατοικίας, ενισχύεται συχνά στη βάση επιχειρημάτων που τονίζουν την τάση για ολοένα και μεγαλύτερη συμμετοχή των επαγγελματιών στην παροχή και τη διαχείριση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Σύμφωνα με σχετικές μελέτες, σε κεντρικές περιοχές μεγάλων πόλεων τουριστικού ενδιαφέροντος,

ντος ανά τον κόσμο, παρατηρείται αυξανόμενη προσφορά ολόκληρων διαμερισμάτων τα οποία διατίθενται μέσω πλατφορμών σε δωδεκάμηνη βάση, ενώ διευρύνεται το φαινόμενο των οικοδεσποτών που διαχειρίζονται μεγάλο αριθμό διαμερισμάτων στις πλατφόρμες (Arias-Sans & Quaglieri-Dominguez, 2016· Gurrán & Phibbs, 2017· Schäfer & Braun, 2016· Wachsmuth & Weisler, 2018). Επιπλέον, όπως διαπιστώνεται σε πρόσφατη έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (EC, 2021b), σε ορισμένες χώρες της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, ένα σημαντικό ποσοστό των διαμερισμάτων ή σπιτιών που ενοικιάζονται μέσα από πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν αγοραστεί για αυτό τον σκοπό (βλ. Κεφάλαιο 5 της παρούσας μελέτης). Όπως επισημαίνεται από τις Cocola-Gant & Gago (2019), η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων ανοίγει νέες ευκαιρίες για επενδύσεις στην αγορά κατοικιών με σκοπό την ενοικίαση (buy-to-let investment), καθιστώντας τις επενδύσεις αυτές όχι μόνο πιο προσοδοφόρες αλλά και πιο ευέλικτες, δεδομένου ότι τα ακίνητα που δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη αγορά μπορούν να πωληθούν ελεύθερα ενοικιαστών ανά πάσα στιγμή. Ο συνδυασμός κερδοφορίας και ευελιξίας προσελκύει εγχώριους αλλά και διεθνείς επενδυτές σε περιοχές που παρουσιάζουν υψηλή τουριστική ζήτηση, συντείνοντας στην αύξηση των τιμών αγοράς των κατοικιών, και οδηγώντας επιπλέον σε μία σταδιακή υποκατάσταση τοπικών ιδιοκτητών από διεθνείς επιχειρηματίες. Η υποκατάσταση αυτή μπορεί να εντείνει τις επιπτώσεις ως προς τις τιμές ενοικίασης και τον «εξευγενισμό» του αστικού χώρου, καθώς οι επενδυτές αναζητούν ενοικιαστές που θα τους αποφέρουν υψηλότερα έσοδα.

Τα παραπάνω φαινόμενα έχουν απασχολήσει αρκετά σε επίπεδο δημοσίου διαλόγου, αλλά και σχεδιασμού μέτρων πολιτικής, και έχουν ωθήσει τις τοπικές αρχές σε αρκετές πόλεις ανά τον κόσμο να επιβάλουν περιορισμούς στη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Η σκοπιμότητα της επιβολής τέτοιων μέτρων εξαρτάται βεβαίως από την εκάστοτε περίπτωση, καθώς το κατά πόσον και σε τι βαθμό η βραχυχρόνια μίσθωση επιβαρύνει το κόστος κατοικίας είναι ένα ερώτημα που μπορεί να απαντηθεί μόνο εμπειρικά, μετά από μελέτη των δεδομένων της κάθε περίπτωσης. Αν και, πράγματι, η εμπειρική βιβλιογραφία παρέχει ενδείξεις ότι η αύξηση των καταχωρίσεων στις πλατφόρμες μίσθωσης μπορεί να επιβαρύνει τα ενοίκια ή και τις τιμές πώλησης κατοικι-

κών (Lee, 2016· Horn & Merante, 2017· Wegmann & Jiao, 2017· Duso et al., 2020· Barron, Kung & Proserpio, 2020), υπάρχουν περιπτώσεις στις οποίες οι επιδράσεις αυτού του είδους μπορεί να είναι αμελητέες, λόγω χαμηλής αναλογίας των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο σύνολο της αγοράς κατοικίας μίας περιοχής ή λόγω του είδους των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης που διατίθενται. Για παράδειγμα, όταν ένα σημαντικό μερίδιο της προσφοράς στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης αφορά δωμάτια εντός της κατοικίας του οικοδεσπότη, διαμερίσματα που ενοικιάζονται για περιορισμένες χρονικές περιόδους απουσίας του οικοδεσπότη, ή εξοχικές κατοικίες που δεν θα διατίθεντο ούτως ή άλλως για μακροχρόνια μίσθωση, τότε η βραχυχρόνια μίσθωση δεν μεταβάλλει σημαντικά το απόθεμα των κατοικιών που προσφέρονται για μακροχρόνια μίσθωση, και επομένως δεν προκύπτουν σημαντικές επιπτώσεις για το κόστος κατοικίας (Barron, Kung & Proserpio, 2020).

2.2.5. Άλλες επιδράσεις οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα

Εκτός από τα κύρια θέματα που συζητήθηκαν παραπάνω, η βιβλιογραφία γύρω από τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων θίγει αρκετά άλλα ζητήματα που άπτονται των ενδεχόμενων οικονομικών επιδράσεων της συγκεκριμένης δραστηριότητας, αλλά και του κοινωνικού και περιβαλλοντικού της αντίκτυπου (Farmaki & Miguel, 2022).

Σε σχέση με τις οικονομικές επιδράσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, η βιβλιογραφία εντοπίζει οικονομικά οφέλη όχι μόνο για τους παρόχους, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, αλλά και για τους χρήστες. Τα εν λόγω οφέλη απορρέουν αφενός από τη συγκράτηση των τιμών, η οποία καθιστά τη διαμονή πιο προσιτή, και αφετέρου από την αύξηση της ποικιλίας των καταλυμάτων, η οποία αυξάνει την ικανοποίηση των πελατών (Bivens, 2019).

Όσον αφορά τις οικονομικές επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε άλλους κλάδους της οικονομίας, αν και η βιβλιογραφία εστιάζει κυρίως στα ζητήματα που προαναφέρθηκαν και αφορούν τις δραστηριότητες του τουρισμού, μπορεί κατά περίπτωση να προκύπτουν σημαντικές επιδράσεις και για άλλες δραστηριότητες. Για παράδειγμα, η ανακαίνιση και η διαμόρφωση καταλυμάτων με σκοπό τη διάθεσή τους μέσω των

πλατφορμών μπορεί να ενισχύει σημαντικά κλάδους και δραστηριότητες που σχετίζονται με τις κατασκευές και τον οικιακό εξοπλισμό, ενώ η αύξηση της ζήτησης για κατοικίες λόγω της βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να έχει θετικές επιδράσεις στα κίνητρα για επενδύσεις σε νέες κατοικίες (Bekkerman et al., 2021).

Σε σχέση με τα αποτελέσματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων για την απασχόληση, τα πιο πρόσφατα ευρήματα της εμπειρικής βιβλιογραφίας δείχνουν προς την κατεύθυνση της ύπαρξης θετικών επιδράσεων, τόσο για τον κλάδο της διαμονής, όσο για το ευρύτερο φάσμα των δραστηριοτήτων φιλοξενίας. Ειδικότερα σε ό,τι αφορά τις υπηρεσίες διαμονής, η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να επιδρά θετικά στη συνολική απασχόληση, ενώ έχει παρατηρηθεί παράλληλα μία στροφή προς την αυτοαπασχόληση (Dogru et al., 2020b· Mhlanga, 2020).

Οικονομικού χαρακτήρα επιπτώσεις από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων έχουν επισημανθεί επίσης στο πεδίο της φορολογίας. Οι επιπτώσεις αυτές συναρτώνται με τον βαθμό στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ανταγωνιστικά προς τον ξενοδοχειακό κλάδο, με το καθεστώς φορολόγησης των εσόδων από τη βραχυχρόνια μίσθωση έναντι του αντίστοιχου πλαισίου που αφορά τα ξενοδοχεία, και με την αποτελεσματικότητα των μηχανισμών φορολογικής συμμόρφωσης. Στα πρώτα χρόνια ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η ασάφεια του φορολογικού πλαισίου και η έλλειψη μηχανισμών ελέγχου για τη φορολόγηση της συγκεκριμένης δραστηριότητας είχαν γίνει αντικείμενο έντονης κριτικής διεθνώς, καθώς συνεπάγονταν την απώλεια φορολογικών εσόδων και τη δημιουργία συνθηκών αθέμιτου ανταγωνισμού στον κλάδο της τουριστικής διαμονής (Hellenic Chamber of Hotels, 2015· EEE-Grant Thornton, 2017· Bivens, 2019). Στα πιο πρόσφατα χρόνια, πολλές χώρες σημείωσαν σημαντική πρόοδο σε ό,τι αφορά τη διασαφήνιση του φορολογικού πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση και τη βελτίωση των μηχανισμών φορολογικής συμμόρφωσης με τη συνεργασία των πλατφορμών (European Commission, 2018). Η πρόοδος αυτή έχει ενισχύσει τις προοπτικές θετικής συνεισφοράς της βραχυχρόνιας μίσθωσης στα δημόσια έσοδα, χωρίς όμως να έχει εξαλείψει σε όλες τις περιπτώσεις τα επιχειρήματα για την ανάγκη περαιτέρω προσαρμογών.

Σε ό,τι αφορά τις επιδράσεις κοινωνικού χαρακτήρα, η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μπορεί να δημιουργεί οφέλη σε κοινωνικό επίπεδο,

δημιουργώντας νέες φιλίες και κοινωνικούς δεσμούς ανάμεσα σε χρήστες και οικοδεσπότες (Fitzmaurice et al., 2020). Όμως, η συγκεκριμένη κοινωνική πλευρά των ωφελειών της βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται ότι ήταν πιο αισθητή κατά τα πρώτα στάδια ανάπτυξης της δραστηριότητας, ενώ τείνει να εξασθενεί διαχρονικά (Frenken & Schor, 2017). Αυτό εξηγείται από το γεγονός ότι οι συναλλαγές της βραχυχρόνιας μίσθωσης λειτουργούν όλο και πιο αυτοματοποιημένα, βασιζόμενες λιγότερο στη διαπροσωπική επαφή και περισσότερο στις κριτικές ή σε μεθόδους που ελαχιστοποιούν την ανάγκη επαφής του χρήστη με τον οικοδεσπότη (π.χ. διαχείριση από επαγγελματίες, χρήση έξυπνων κλειδαριών-smart locks, κ.ά.).

Στο ίδιο πεδίο των κοινωνικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης, επισημαίνεται συχνά η ύπαρξη ορισμένων αρνητικών, κυρίως, εξωτερικοτήτων που μπορεί να επηρεάζουν την ποιότητα ζωής σε περιοχές με μεγάλη εξάπλωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (Filippas & Horton, 2018). Ήδη αναφέρθηκε παραπάνω το ενδεχόμενο του εκτοπισμού μόνιμων κατοίκων από τις γειτονιές τους, αλλά στη βιβλιογραφία γίνεται αναφορά και σε άλλες ενδεχόμενες εξωτερικότητες, όπως η ενόχληση των γειτόνων από θόρυβο και η επιβάρυνση σε θέματα που σχετίζονται με την ασφάλεια, τη διαχείριση απορριμμάτων, τη στάθμευση, κλπ. (Schäfer & Braun, 2016). Από την άλλη πλευρά, δεν μπορεί να παραβλέπεται και το ενδεχόμενο θετικών εξωτερικοτήτων από τη βραχυχρόνια μίσθωση, όπως π.χ. εκείνες που σχετίζονται με τη συντήρηση και αισθητική αναβάθμιση των κτιρίων.

Σε επίπεδο περιβαλλοντικών επιπτώσεων, οι συμμετέχοντες σε δραστηριότητες της οικονομίας διαμοιρασμού τείνουν να θεωρούν ότι αυτές συνεπάγονται οφέλη για το περιβάλλον, καθώς ο διαμοιρασμός μπορεί να περιορίζει τη ζήτηση για νέα αγαθά και, στην περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, τη ζήτηση για κατασκευές νέων εγκαταστάσεων (Frenken & Schor, 2017). Παρ' όλα αυτά, ορισμένες από τις εξωτερικότητες που προκαλεί η υψηλή συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε πυκνοκατοικημένες τουριστικές περιοχές μπορεί να λειτουργούν επιβαρυντικά για το περιβάλλον (Caldicott et al., 2020). Επιπλέον, οι ενδείξεις που παρέχονται από την πρόσφατη βιβλιογραφία σχετικά με το περιβαλλοντικό αποτύπωμα των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε όρους εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, είναι ότι το

αποτύπωμα αυτό είναι σημαντικό και κυμαίνεται σε επίπεδο παρόμοιο με εκείνο των ξενοδοχείων οικονομικής κατηγορίας (Cheng et al., 2020).

2.3. Διαπιστώσεις

Όπως φαίνεται από την ανάλυση που προηγήθηκε, το φάσμα των δυνητικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σύνθετο και μπορεί να διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε περίπτωσης. Οι συνθήκες της τουριστικής αγοράς μέσα στην οποία αναπτύσσεται η βραχυχρόνια μίσθωση, το επίπεδο των παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων μίας περιοχής και η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων που διατίθενται μέσω των πλατφορμών είναι μερικοί από τους παράγοντες που μπορεί να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο ως προς το πρόσημο και την ένταση των συγκεκριμένων επιδράσεων. Παράλληλα, σημαντικό ρόλο για την αποτροπή ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων και τη μεγιστοποίηση των ωφελειών από την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης αναλαμβάνει η λειτουργία ενός κατάλληλου θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

3.1. Γενικά

Οι νέες δραστηριότητες που αναπτύσσονται διεθνώς μέσω των συνεργατικών πλατφορμών και ειδικότερα στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, και οι νέες σχέσεις που διαμορφώνονται μεταξύ των εμπλεκομένων, φαίνεται να μην έχουν ρυθμιστεί πλήρως ή να λειτουργούν σε αρκετές περιπτώσεις με ένα ασαφές θεσμικό πλαίσιο (Athanassiou & Kotsi, 2022). Η αποτίμηση των διαστάσεων του φαινομένου, η προσέγγιση των πιθανών επιπτώσεων και ο εντοπισμός θεμάτων, τομέων ή προβλημάτων που αυτή η δραστηριότητα αγγίζει, χρήζει περαιτέρω διερεύνησης και θεσμικών παρεμβάσεων.

Μία νέα βιβλιογραφία γύρω από την εξέλιξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε διάφορους προορισμούς ανά τον κόσμο έφερε στο προσκήνιο τις δυνητικές επιδράσεις της δραστηριότητας αυτής στα εισοδήματα, τον τουρισμό, τα φορολογικά έσοδα, τα ενοίκια και την αγορά ακινήτων, θίγοντας παράλληλα και διαστάσεις κοινωνικού, χωροταξικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα (βλ. Κεφάλαιο 2). Στην Ελλάδα και την ΕΕ, η ανάγκη διαμόρφωσης ενός σαφούς θεσμικού πλαισίου οριοθέτησης και λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς οδήγησε σε σειρά σχετικών νομοθετικών πρωτοβουλιών και παρεμβάσεων οι οποίες παρουσιάζονται στο παρόν Κεφάλαιο.

3.2. Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς στην Ευρωπαϊκή Ένωση

Το θέμα της νομοθεσίας σε ό,τι αφορά τη βραχυχρόνια μίσθωση απασχολεί όλες τις ευρωπαϊκές χώρες αλλά και την Ευρωπαϊκή Ένωση κεντρικά, καθώς θεωρείται ιδιαίτερα σημαντική η ύπαρξη ενός ορθολογικού κανονιστικού πλαισίου ώστε η δραστηριότητα αυτή να λειτουργεί με

θετικό και θεμιτό τρόπο. Ειδικότερα, έχει διαπιστωθεί η ανάγκη να καθοριστούν σαφείς και απλοί κανόνες για τη λειτουργία της συγκεκριμένης δραστηριότητας, ώστε να προστατευτεί το τουριστικό προϊόν, να προωθηθεί η ισόρροπη και βιώσιμη ανάπτυξη του τομέα, να εξασφαλιστούν τα δημόσια έσοδα, να διασφαλιστούν ίσοι όροι ανταγωνισμού για όλους τους παρόχους (ομοτίμους ή επαγγελματίες) και να κατοχυρωθεί ένα ελάχιστο επίπεδο προστασίας των χρηστών και των δικαιωμάτων των εργαζομένων και των καταναλωτών, καθώς και ένα επίπεδο ποιότητας στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Επιπλέον έχουν γίνει προσπάθειες να αντιμετωπιστούν φαινόμενα παραοικονομίας και φοροδιαφυγής που επακόλουθα προέκυψαν λόγω της απουσίας ή της ανεπάρκειας του ρυθμιστικού πλαισίου, καθώς και να επιλυθούν ζητήματα που αφορούν την εξασφάλιση προσιτής κατοικίας στην τοπική αγορά, τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό ή τη συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανόνες (υγείας και ασφάλειας).

Θεσμικό πλαίσιο για τη βραχυχρόνια μίσθωση στις χώρες-μέλη της ΕΕ

Στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες έχει θεσμοθετηθεί σειρά ρυθμίσεων που αφορούν διάφορες διαστάσεις της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι ρυθμίσεις που έχουν υιοθετηθεί σε τοπικό επίπεδο, και κυρίως σε πόλεις που συγκεντρώνουν σημαντική τουριστική κίνηση, φαίνεται να διαφοροποιούνται ως προς την πολυπλοκότητα και τους περιορισμούς που θέτουν για τους παρόχους. Τέτοιοι περιορισμοί σχετίζονται συνήθως με την προϋπόθεση λήψης ειδικής άδειας, τον περιορισμό της διάρκειας μίσθωσης, τη διευθέτηση του τρόπου φορολόγησης, τα χαρακτηριστικά των ακινήτων, τον ορισμό των συνθηκών νομιμότητας κ.ά. Παρά το γεγονός ότι καμία χώρα της ΕΕ δεν εφαρμόζει γενική απαγόρευση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ορισμένοι από τους ισχύοντες κανόνες θεωρούνται αρκετά περιοριστικοί. Παράλληλα, ενώ δεν υφίσταται σαφής και ενιαίος ορισμός για τον ιδιώτη και τον επαγγελματία πάροχο, σε μερικές χώρες οι προϋποθέσεις λειτουργίας είναι διαφορετικές μεταξύ των δύο κατηγοριών παρόχων, ενώ αλλού οι ρυθμίσεις αφορούν μόνο τους επαγγελματίες. Επιπλέον, σε ορισμένες χώρες έχουν υιοθετηθεί προϋποθέσεις που σχετίζονται με το ύψος του ει-

σοδήματος από τη βραχυχρόνια μίσθωση, τη συχνότητα της δραστηριότητας ή τον αριθμό των ιδιοκτησιών. Στην πλειονότητα των χωρών στις οποίες εφαρμόζονται σχετικές ρυθμίσεις, η μη συμμόρφωση στους κανόνες μπορεί να οδηγήσει σε επιβολή προστίμου.

Οι μεγάλες διαφορές μεταξύ των χωρών-μελών της ΕΕ ως προς το θεσμικό πλαίσιο που ρυθμίζει τη λειτουργία της βραχυχρόνιας μίσθωσης καταγράφονται σε μελέτη που διενεργήθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή το έτος 2018, για τη χαρτογράφηση των κανονισμών που αφορούσαν τις συνεργατικές υπηρεσίες βραχυχρόνιας διαμονής (EC, 2018a). Σύμφωνα με τη μελέτη αυτή, σε 22 χώρες-μέλη, συμπεριλαμβανομένης της Ελλάδας, υπήρχαν ρυθμίσεις για την αδειοδότηση, την εγγραφή ή άλλου είδους απαιτήσεις για τους παρόχους βραχυχρόνιας μίσθωσης σε εθνικό, περιφερειακό ή τοπικό επίπεδο, ενώ σε 6 χώρες (Αυστρία, Τσεχία, Εσθονία, Λετονία, Λουξεμβούργο, Σλοβακία) ίσχυαν μόνο οι γενικές προϋποθέσεις που αφορούν τις οικονομικές δραστηριότητες. Ειδικότερα, σε 18 χώρες (Βέλγιο, Βουλγαρία, Κύπρος, Γερμανία, Δανία, Ισπανία, Φινλανδία, Γαλλία, Κροατία, Ουγγαρία, Ιρλανδία, Λιθουανία, Μάλτα, Ολλανδία, Πολωνία, Ρουμανία, Σουηδία, Ηνωμένο Βασίλειο) εφαρμόζονταν συστήματα αδειοδότησης για τη συνεργατική οικονομία γενικά (Βέλγιο, Γερμανία, Γαλλία) ή για την παροχή υπηρεσιών διαμονής ή για τον τουριστικό τομέα (Βουλγαρία, Κροατία, Κύπρος, Δανία, Ισπανία, Φινλανδία, Ουγγαρία, Ιρλανδία, Λιθουανία, Μάλτα, Ολλανδία, Πολωνία, Ρουμανία, Σουηδία, Ηνωμένο Βασίλειο). Σε 10 χώρες, μεταξύ των οποίων και στην Ελλάδα (Βουλγαρία, Βέλγιο, Ελλάδα, Γαλλία, Ιταλία, Ολλανδία, Πολωνία, Πορτογαλία, Σλοβενία, Ισπανία), λειτουργούσαν συστήματα εγγραφής για τη συνεργατική οικονομία (Βουλγαρία, Βέλγιο, Ελλάδα, Γαλλία, Ιταλία, Πορτογαλία, Ισπανία) ή για την παροχή υπηρεσιών διαμονής ή για τον τουριστικό τομέα (Ολλανδία, Πολωνία, Σλοβενία). Σημειώνεται ότι σε 4 από τις 6 χώρες οι οποίες δεν εφάρμοζαν ένα ειδικό σύστημα προϋποθέσεων για τη βραχυχρόνια μίσθωση (Αυστρία, Τσεχία, Λουξεμβούργο, Σλοβακία) υπήρχαν άλλου είδους απαιτήσεις που έπρεπε να πληρούν οι πάροχοι (ιδιώτες ή επαγγελματίες) όπως όροι υγιεινής, πυρασφάλειας, ελάχιστου διαθέσιμου εξοπλισμού, ελάχιστου μεγέθους δωματίων κ.ά. Παρόμοιες απαιτήσεις ίσχυαν επίσης στο πλαίσιο των περιοριστικών ρυθμίσεων που εφαρμόζονταν και σε άλλες χώρες. Ειδικότερα, τέτοιοι περιορισμοί εφαρμόζονταν στο Βέλγιο, την Ισπανία και την

Ολλανδία σχετικά με τον μέγιστο αριθμό των ακινήτων/δωματίων ή των ατόμων που διαμένουν και τον αριθμό των ημερών (και στο Ηνωμένο Βασίλειο και την Ιρλανδία), στη Γαλλία για τον τύπο κατοικίας (κύρια ή δευτερεύουσα), στο Βέλγιο για την παρουσία των οικοδεσποτών κατά την ενοικίαση του ακινήτου, στην Ισπανία για τον τύπο χώρων προς ενοικίαση (διαμέρισμα ή δωμάτιο), στην Ιρλανδία για τη συχνότητα και τον σκοπό της δραστηριότητας και στην Ιταλία για τον αριθμό των ημερών που μεσολαβούν μεταξύ των ενοικιάσεων.

Σε επίπεδο πόλεων, κάποιες ειδικότερες ρυθμίσεις που εφαρμόζονται είναι οι ακόλουθες: Στο Παρίσι, από τον Ιανουάριο του 2020, οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούνται να κοινοποιούν ετησίως στις τοπικές φορολογικές αρχές τα στοιχεία των ιδιοκτητών, τα ακαθάριστα έσοδα και τον αριθμό των ημερών κράτησης του τελευταίου χρόνου, υπάρχει όριο στον αριθμό των ημερών διαμονής (120 ημερών), ενώ επιτρέπεται χωρίς κανέναν χρονικό περιορισμό η μίσθωση τμήματος κύριας κατοικίας (δωμάτιο). Στη Μαδρίτη, τα καταλύματα που ενοικιάζονται στο κέντρο της πόλης για περισσότερο από 90 ημέρες υποχρεούνται να διαθέτουν αυτόνομη είσοδο, ενώ οι ιδιοκτήτες οφείλουν να λαμβάνουν αριθμό μητρώου από τον Δήμο. Στη Βαρκελώνη, οι ημέρες μίσθωσης βραχυχρόνιων καταλυμάτων είναι 31, το κατάλυμα οφείλει να έχει κριθεί κατάλληλο για τουριστική χρήση μετά από επιθεώρηση των υπαλλήλων της Δημοτικής Αρχής και στη συνέχεια να λάβει αριθμό μητρώου, ενώ πρόσφατα (2021) απαγορεύτηκε η ενοικίαση μεμονωμένων δωματίων εντός κατοικίας. Στο Βερολίνο, ο οικοδεσπότης που μισθώνει πρώτη κατοικία είναι υποχρεωμένος να διαθέτει άδεια ανεξάρτητα από τη διάρκεια της μίσθωσης καταλύματος, για δεύτερη κατοικία τίθεται όριο στις ημέρες μίσθωσης (90 ημέρες), ενώ για τα δωμάτια που καταλαμβάνουν χώρο μικρότερο του 50% της συνολικής κατοικίας δεν υπάρχει περιορισμός. Για το Άμστερνταμ, από τον Ιανουάριο του 2019, το ανώτατο όριο μίσθωσης βραχυχρόνιων καταλυμάτων είναι 30 ημέρες, διαφορετικά απαιτείται ειδική άδεια, ενώ οι ιδιοκτήτες οφείλουν να δηλώνουν το κατάλυμα στη Δημοτική Αρχή. Στη Ρώμη, οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων οφείλουν να ενημερώνουν, μέσω ειδικής πλατφόρμας, τις αρμόδιες Αρχές για τα στοιχεία των επισκεπτών, παρέχοντας αντίγραφο της ταυτότητας ή του διαβατηρίου τους. Σημειώνεται ότι, κατά τη διάρκεια των τελευταίων χρόνων, έχουν γίνει προσφυγές και έχουν ληφθεί

αποφάσεις του ευρωπαϊκού δικαστηρίου για διάφορες υποθέσεις που απασχόλησαν τη δικαιοσύνη είτε από την πλευρά των ιδιοκτητών για την άρση περιορισμών είτε από ενδιαφερόμενους φορείς για τη λήψη περιοριστικών μέτρων (για την προστασία της στέγασης, περιβαλλοντικούς κλπ.). Με βάση σχετική απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου μετά από προσφυγή γαλλικού δικαστηρίου, δίνεται η δυνατότητα τα δημοφιλή τουριστικά μέρη να επιβάλουν περιορισμούς στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, εφόσον αντιμετωπίζουν ζήτημα έλλειψης προσιτής στέγης.

Στην προαναφερθείσα μελέτη της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (EC, 2018a), οι χώρες της ΕΕ βαθμολογήθηκαν στη βάση συγκρίσιμων δεικτών για το πόσο ανοικτή είναι η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης (openness) και πόσο φιλικό είναι προς τις επιχειρήσεις το ισχύον θεσμικό πλαίσιο της αγοράς (business friendliness). Για τον σκοπό της αποτίμησης της φιλικότητας του θεσμικού πλαισίου, αξιολογήθηκαν οι κανόνες φορολογίας των δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και σε ό,τι αφορά τη φορολόγηση των εισοδημάτων και διαπιστώθηκε ότι η πλειονότητα των χωρών (24 από τις 28) εφαρμόζε τους γενικούς κανόνες φορολόγησης. Σε 4 χώρες είχε υιοθετηθεί ειδική φορολογία σε εθνικό επίπεδο που αφορούσε κυρίως το εισόδημα και τον ΦΠΑ, σε ορισμένες πόλεις ή περιφέρειες εφαρμοζόταν «τουριστικός φόρος» και μόνο σε 2 χώρες είχαν υιοθετηθεί ρυθμίσεις για τη συλλογή των φόρων από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Συνολικά, με βάση την κατάταξη που προέκυψε από τη σχετική βαθμολόγηση, η Ελλάδα κατετάγη στις χώρες με μεσαίο επίπεδο ως προς την αυστηρότητα του πλαισίου πρόσβασης στην αγορά, ενώ το επίπεδό της ως προς τη φιλικότητα σε σχέση με τη φορολογία αξιολογήθηκε ως συγκριτικά χαμηλό.

Αρχικές κατευθύνσεις πολιτικής και ζητήματα σε επίπεδο ΕΕ

Το ζήτημα του θεσμικού πλαισίου ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης είχε απασχολήσει την Ευρωπαϊκή Επιτροπή ήδη από την ανακοίνωση της ευρωπαϊκής ατζέντας για τη συνεργατική οικονομία (ΕΕ, 2016a), στην οποία είχαν δοθεί κάποιες κατευθύνσεις σχετικά με την εφαρμογή της νομοθεσίας της ΕΕ για τις δραστηριότητες της συνεργατικής οικονομίας συνολικά και είχαν γίνει συστάσεις για την προώθηση της ισόρροπης και βιώσιμης ανάπτυξης αυτού του τομέα στην ΕΕ. Έκτοτε μεσο-

λάβησαν σχετικές αποφάσεις του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου, που σε γενικές γραμμές επιβεβαίωσαν την αρχική προσέγγιση της Επιτροπής, και δόθηκαν πρόσθετες διευκρινίσεις για ζητήματα για τα οποία έχουν γίνει προσφυγές από ενδιαφερόμενους. Παράλληλα, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή συνεργάστηκε με τα κράτη-μέλη και τα ενδιαφερόμενα μέρη για την ανάπτυξη αρχών πολιτικής και καλών πρακτικών για τον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης και των σχετικών διαδικτυακών πλατφορμών, καθώς και για τη διασφάλιση καλύτερων δεδομένων. Επιπλέον, τον Δεκέμβριο του 2020, η πρόταση για τον νόμο για τις ψηφιακές υπηρεσίες (Digital Services Act) καθόρισε οριζόντιους κανόνες για όλες τις διαδικτυακές πλατφόρμες, συμπεριλαμβανομένων εκείνων που λειτουργούν στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οι ανωτέρω πρωτοβουλίες σε επίπεδο ΕΕ δεν απέτρεψαν τον κατακερματισμό των κανονιστικών ρυθμίσεων ούτε επαρκούσαν για να αντιμετωπίσουν την εναπομένουσα αβεβαιότητα, ενώ η ελλιπής πρόσβαση σε δεδομένα συνέχισε να δυσχεραίνει τις δημόσιες αρχές στον σχεδιασμό αιτιολογημένων, αποτελεσματικών και αναλογικών προτάσεων πολιτικής και την επιβολή κανόνων. Η εξασφάλιση σχετικών δεδομένων και εργαλείων πληροφόρησης εξακολουθούσε να αποτελεί ζητούμενο προκειμένου οι δημόσιες αρχές να είναι σε θέση να σχεδιάσουν κατάλληλους κανόνες για τη βραχυχρόνια μίσθωση και τη διευκόλυνση της λειτουργίας και ανάπτυξης των μικρών και μεσαίων επιχειρήσεων (ΜΜΕ) του τομέα, προωθώντας ταυτόχρονα στόχους δημοσίου συμφέροντος, όπως η εξασφάλιση οικονομικά προσιτής στέγασης ή η συμμόρφωση με τους κανόνες υγείας και ασφάλειας. Παράλληλα, η μεγάλη ποικιλία ρυθμιστικών κανόνων και συχνά περιοριστικών ρυθμίσεων, η αβεβαιότητα ως προς τον τρόπο εφαρμογής της ευρωπαϊκής, εθνικής και της τοπικής νομοθεσίας, η έλλειψη διαφοροποίησης μεταξύ αυτών που προσφέρουν υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης σε περιστασιακή ή επαγγελματική βάση και η διασφάλιση ισότιμων όρων ανταγωνισμού παρέμεναν ζητήματα για διερεύνηση και διευκρινίσεις.

Καθώς με βάση τα ανωτέρω δεν κατέστη δυνατό να αντιμετωπιστούν όλα τα προβλήματα που έχουν αναδυθεί και παραμένουν αδιευκρίνιστα στον τομέα, ενώ οι δικαστικές διαφορές παραμένουν συχνές τόσο σε εθνικό επίπεδο όσο και σε επίπεδο ΕΕ, σε διάφορες αποφάσεις των οργάνων της ΕΕ ζητήθηκε περισσότερη σαφήνεια όσον αφορά τους κα-

νόνες που εφαρμόζονται στον τομέα³. Έτσι, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο κάλεσε την Επιτροπή να αναλάβει δράση στον τομέα και, στο πλαίσιο της στρατηγικής του Μαρτίου 2020 για τις ΜΜΕ, η Επιτροπή ανακοίνωσε μια πιθανή πρωτοβουλία και συνεργασία με τους ενδιαφερόμενους με στόχο να καταστήσει τον τουριστικό τομέα πιο ψηφιακό, βιώσιμο και ανθεκτικό.

Νέα πρωτοβουλία της ΕΕ για τη διαμόρφωση ευρωπαϊκής νομοθεσίας

Η νέα πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (Tourist services - short-term rental initiative) αποσκοπεί στη διαμόρφωση ευρωπαϊκής νομοθεσίας για τη βραχυχρόνια μίσθωση (EC, 2021a). Μέσα από την πρωτοβουλία αυτή, επιδιώκεται η υπεύθυνη, δίκαιη και αξιόπιστη ανάπτυξη της συγκεκριμένης δραστηριότητας, ως μέρος ενός καλά ισορροπημένου τουριστικού οικοσυστήματος, ενώ παράλληλα σχεδιάζεται η άρση εμποδίων που απορρέουν από τους κατακερματισμένους, επαχθείς και περιοριστικούς κανόνες που επανειλημμένα έχουν επισημανθεί από παράγοντες της αγοράς. Το ενιαίο ευρωπαϊκό νομοθετικό πλαίσιο θα έχει ως στόχο τη θέσπιση σαφών και απλών κανόνων για τη βραχυχρόνια μίσθωση σε ολόκληρη την ΕΕ, αλλά και την υποστήριξη των δημόσιων αρχών στην υπεράσπιση στόχων δημοσίου συμφέροντος. Παράλληλα θα επιχειρήσει να διασφαλίσει ίσους όρους ανταγωνισμού για όλους τους παρόχους υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, να ανταποκριθεί στα πολλά αιτήματα των ενδιαφερομένων για δράση σε επίπεδο ΕΕ, να παρέχει ισορροπημένες λύσεις για τις πόλεις, τους ομοτίμους ή επαγγελματίες παρόχους και τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης και να λειτουργήσει προς όφελος ιδιαίτερα των ΜΜΕ.

Προκειμένου να επιτευχθούν οι ανωτέρω στόχοι, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εργάζεται για τη διασφάλιση της πρόσβασης των δημόσιων αρχών σε δεδομένα για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και για τη διάχυση της απαραίτητης πληροφόρησης, ενώ μελετά τεχνικά εργαλεία για τη διευ-

³ Council Conclusions on the competitiveness of the tourism sector as a driver for sustainable growth, jobs and social cohesion in the EU for the next decade, 27 May 2019, 9707/19.

κόλυση της κοινής χρήσης δεδομένων και τη διασφάλιση της προστασίας τους. Στο πλαίσιο αυτό, εντάσσεται η δημιουργία μίας νέας βάσης δεδομένων της Eurostat για τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (Eurostat, 2021) και η πρόσφατη δημοσίευση έρευνας του Ευρωβαρόμετρου (EC, 2021b) με αντικείμενο τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω πλατφορμών στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης⁴.

Ως προς την πρόοδο της νομοθετικής πρωτοβουλίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, μέχρι τα τέλη του έτους 2021 είχε δημοσιευτεί σχετικό κείμενο για την ενημέρωση των πολιτών και των ενδιαφερομένων (Inception Impact Assessment) και είχε ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία δημόσιας διαβούλευσης. Το σχέδιο νόμου αναμένεται να ανακοινωθεί εντός του έτους 2022, ενώ εκτιμάται ότι θα απαιτηθούν άλλα δύο χρόνια μέχρι να υιοθετηθεί από τα κράτη-μέλη. Εφόσον επιτευχθούν οι στόχοι της πρωτοβουλίας, αναμένονται θετικές οικονομικές, κοινωνικές, περιβαλλοντικές επιπτώσεις, και επιδράσεις σε βασικά δικαιώματα και στην απλοποίηση ή τον περιορισμό διοικητικών εμποδίων. Οι φορείς της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. οικοδεσπότες, πάροχοι υπηρεσιών διαχείρισης και συντήρησης, διαδικτυακές πλατφόρμες) αναμένεται να επωφεληθούν από τις σαφείς συνθήκες πρόσβασης στην αγορά σε ολόκληρη την ΕΕ, καθώς θα αποσαφηνιστούν και θα εξορθολογιστούν οι κανόνες για τους οικοδεσπότες και τις διαδικτυακές πλατφόρμες, θα εξασφαλιστεί η αποτελεσματική πρόσβαση στην αγορά και η άρση περιττών εμποδίων, ενώ θα διευκρινιστούν οι όροι διαφοροποίησης μεταξύ οικοδεσποτών που ενοικιάζουν περιστασιακά και εκείνων που ενοικιάζουν επαγγελματικά.

3.3. Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς στην Ελλάδα

Η Ελλάδα, κατά τα τελευταία χρόνια, προχώρησε σε σειρά νομοθετικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της λειτουργίας της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης, δεδομένης της ανάγκης διαμόρφωσης ενός σύγχρονου θεσμικού πλαισίου που να καλύπτει όλες τις διαστάσεις της (χαρα-

⁴ Περισσότερα σε σχέση με τις νέες αυτές πηγές δεδομένων αναφέρονται στα Κεφάλαια 4 και 5 της παρούσας έκθεσης, τα οποία βασίζουν την ανάλυσή τους σε στοιχεία από τις πηγές αυτές.

κτηριστικά ακινήτου, διάρκεια μίσθωσης, εισοδήματα κλπ.), να αντιμετωπίζει φαινόμενα φοροδιαφυγής και στρεβλώσεων στην κτηματαγορά και να διασφαλίζει την προστασία των χρηστών των υπηρεσιών και τη δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών. Παρά τις αλληπάλληλες νομοθετικές ρυθμίσεις η δραστηριότητα αυτή δεν φαίνεται να έχει ακόμα ρυθμιστεί πλήρως στη χώρα μας, ενώ η πανδημική κρίση καθυστέρησε την εφαρμογή μέτρων που είτε σχεδιάζονταν είτε είχαν θεσμοθετηθεί αλλά δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ενεργοποίησής τους.

Θεσμικές παρεμβάσεις στην Ελλάδα

Μέχρι τον Οκτώβριο του 2015, με βάση τον Ν. 4276/2014 το ακίνητο που μισθωνόταν για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των 30 ημερών εθεωρείτο τουριστικό κατάλυμα και για τη νόμιμη εκμίσθωσή του ο ιδιοκτήτης έπρεπε να έχει λάβει από τον ΕΟΤ Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, ενώ για τους παραβάτες προβλεπόταν πρόστιμο 50.000€. Η προαναφερθείσα νομοθετική ρύθμιση ουσιαστικά τροποποιούσε ως προς τη διάρκεια μίσθωσης αντίστοιχες ρυθμίσεις του Ν. 2160/1993 σύμφωνα με τον οποίο «Δεν θεωρούνται τουριστικά καταλύματα τα ακίνητα, τα οποία αποδεδειγμένα εκμισθώνονται εν όλω ή εν μέρει για προσωρινή διαμονή του ίδιου του μισθωτή, με μίσθωμα που ορίζεται κατά μήνα είτε συνολικά για όλη τη διάρκεια της μίσθωσης, εφόσον η μίσθωση υπερβαίνει τις 90 ημέρες». Με τον Ν. 4179/2013, στον οποίο περιλήφθηκαν ρυθμίσεις για τα αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα, δόθηκε η δυνατότητα περιοδικής τουριστικής χρήσης στους ιδιοκτήτες μονοκατοικιών άνω των 100 τ.μ. (τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις), χωρίς να είναι υποχρεωμένοι να κάνουν έναρξη επιτηδεύματος, με την προϋπόθεση απόκτησης Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ).

Σημαντική αλλαγή στον τρόπο λειτουργίας της αγοράς προέκυψε από το Ν. 4336/2015 (ΦΕΚ Α' 94/14-08-2015) με τον οποίο από την 1η Νοεμβρίου 2015 επιτρεπόταν η εκμίσθωση ακινήτων για οποιοδήποτε χρονικό διάστημα, χωρίς αυτό να χαρακτηρίζεται ως τουριστικό κατάλυμα. Στη συνέχεια ψηφίστηκε ο Ν. 4446/2016 (άρθρο 111) με τον οποίο καθορίστηκαν για πρώτη φορά οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες διαμοιρασμού, και τον επόμενο χρόνο ο Ν. 4465/2017 (ΦΕΚ Α' 47/4-4-2017 (άρθρο 36)

και ο Ν. 4472/2017 (άρθρο 83, 84) με τους οποίους τροποποιήθηκαν οι «ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού». Ακολούθησαν οι αποφάσεις του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ. 1187/2017 (ΦΕΚ Β΄ 4232/04-12-2017), η οποία προβλεπόταν στον Ν. 4472/2017, ΠΟΛ. 1170/2018 (ΦΕΚ Β΄3720/30-08-2018) και Α. 1079/24-03-2021 με τις οποίες προσδιορίστηκαν οι υποχρεώσεις όλων των εμπλεκόμενων μερών στην οικονομία του διαμοιρασμού ακινήτων, η διαδικασία εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής και η διαδικασία ελέγχου, τα όργανα και οι κυρώσεις αναφορικά με αυτό και ο τύπος, το περιεχόμενο και η διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής.

Σύμφωνα με τις παραπάνω νομοθετικές ρυθμίσεις, δόθηκαν οι απαραίτητες διευκρινίσεις βασικών εννοιών που συναρτώνται με τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας διαμονής (Πλαίσιο 3.1) και διαμορφώθηκε το πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς στην Ελλάδα, όπως περιγράφεται παρακάτω.

ΠΛΑΙΣΙΟ 3.1

Βραχυχρόνια μίσθωση στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού: Η μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους.

Οικονομία του διαμοιρασμού: Κάθε μοντέλο όπου οι ψηφιακές πλατφόρμες δημιουργούν μια ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών ή υπηρεσιών που συχνά παρέχουν ιδιώτες.

Ψηφιακές πλατφόρμες: Οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, όπου δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω του διαδικτύου με τη μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας, προκειμένου να διευκολυνθεί μια συναλλαγή μεταξύ τους. Ειδικά για την περίπτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ψηφιακές πλατφόρμες νοούνται όσες παρέχουν εξειδικευμένα εργαλεία για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του ακινήτου.

ΠΛΑΙΣΙΟ 3.1 (συνέχεια)

Μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής: Το μητρώο που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), στο οποίο ο διαχειριστής του ακινήτου λαμβάνει αριθμό εγγραφής (ΑΜΑ) ανά εκμισθούμενο ακίνητο, με σκοπό την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης: Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που έναντι της φορολογικής διοίκησης έχουν την υποχρέωση για την εγγραφή στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής (εκτός αν διαθέτουν ΕΣΛ) και την καταχώριση στοιχείων (συνδικαιούχοι εισοδήματος, ποσοστά κ.ά.) απαραίτητων για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο, την ανάρτηση στις ψηφιακές πλατφόρμες και σε κάθε μέσο προβολής με υποχρεωτική αναγραφή του ΑΜΑ (ή ΕΣΛ), την υποβολή της δήλωσης βραχυχρόνιας διαμονής ανά μισθωτή και τη δημόσια κατάθεση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων του ποσού που αναλογεί σε αγνώστους δικαιούχους εισοδήματος.

Δικαιούχος εισοδήματος βραχυχρόνιας μίσθωσης: Το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα που είναι υπόχρεα σε φόρο εισοδήματος σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΦΕ, των οποίων ο διαχειριστής εγγράφει τα απαραίτητα στοιχεία στο μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής.

Ακίνητο: Το διαμέρισμα, η μονοκατοικία (εξαιρουμένων αυτών που έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες λόγω της κατάργησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας), οιαδήποτε άλλη μορφή οικήματος με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια και τα δωμάτια εντός διαμερισμάτων ή μονοκατοικιών, τα οποία δύναται να είναι ενιαίοι χώροι ή να μισθώνονται τμηματικά.

Δήλωση βραχυχρόνιας διαμονής: Η δήλωση για τις αρχικές ή τροποποιητικές συμφωνίες βραχυχρόνιας μίσθωσης που ο διαχειριστής συνάπτει μέσω ψηφιακών πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού και που υποχρεούται να υποβάλλει σε ηλεκτρονική εφαρμογή ΑΑΔΕ, με σκοπό τον ετήσιο προσδιορισμό του εισοδήματος.

Σημειώνεται ότι το μητρώο ακινήτων βραχυχρόνιας διαμονής είχε αρχικά προβλεφθεί να ξεκινήσει από την 1/2/2017, ωστόσο η σχετική πλατφόρμα παρέμεινε εκτός λειτουργίας για μεγάλο χρονικό διάστημα και στη συνέχεια (Ν. 4465/2017) προσδιορίστηκε μετά την πάροδο ενός μήνα από τη δημοσίευση σχετικής ΚΥΑ.

Πλαίσιο λειτουργίας της αγοράς στην Ελλάδα

Με βάση τον Ν. 4446/2016 (άρθρο 111) ο διαχειριστής βραχυχρόνιας μίσθωσης είχε τη δυνατότητα να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος (κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, εκκαθαριστής κληρονομιάς, εκτελεστής διαθήκης, σύνδικος πτώχευσης, προσωρινός διαχειριστής, μεσεγγυούχος, επίτροπος ή κηδεμόνας ή δικαστικός συμπαραστάτης ή γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα). Σε περίπτωση που ο διαχειριστής εκμίσθωνε διακριτά στην πλατφόρμα περισσότερους του ενός χώρους στο ίδιο ακίνητο, θα έπρεπε να αποκτά ξεχωριστό αριθμό μητρώου για κάθε έναν από αυτούς, ενώ για κάθε ακίνητο μπορούσαν να οριστούν περισσότεροι του ενός διαχειριστές, με την προϋπόθεση ότι καθένας εξ αυτών δραστηριοποιείτο σε διαφορετική ψηφιακή πλατφόρμα. Οι βασικές αλλαγές που προέκυψαν από τον Ν. 4472/2017 είναι η οριοθέτηση της έννοιας του διαχειριστή ακινήτου και η δυνατότητα που δόθηκε σε νομικό πρόσωπο ή κάθε άλλη νομική οντότητα, όχι μόνο σε φυσικό πρόσωπο, να αναλάβει τη διαδικασία ανάρτησης του ακινήτου με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση στις ψηφιακές πλατφόρμες. Επίσης, από φορολογική σκοπιά, οι ιδιοκτήτες ακινήτων έπρεπε εφεξής να υποβάλλουν εμπρόθεσμα (μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη της μίσθωσης ή την τροποποίησή της) ηλεκτρονική καταχώριση των στοιχείων της μίσθωσης στον δικτυακό τόπο της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων, δηλαδή η μίσθωση αυτή αντιμετωπίζεται πλέον και φορολογικά όπως κάθε αστική σύμβαση μίσθωσης κατοικίας. Σε περίπτωση που ο ενοικιαστής είναι αλλοδαπός, ο οποίος δεν έχει υποχρέωση για Αριθμό Φορολογικού Μητρώου, καταχωρίζεται στο σύστημα ο αριθμός διαβατηρίου, η διεύθυνση μόνιμης κατοικίας του και η χώρα προέλευσης του.

Με βάση τον Ν. 4446/2016 (άρθρο 111) προβλεπόταν η δυνατότητα βραχυπρόθεσμης μίσθωσης ακινήτου, στο πλαίσιο της οικονομίας

του διαμοιρασμού, όταν, σωρευτικά, τηρούνταν οι προϋποθέσεις: Ο εκμισθωτής ή υπεκμισθωτής είναι φυσικό πρόσωπο, εγγεγραμμένος στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών και ο αριθμός εγγραφής συνοδεύει την ανάρτηση σε ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής. Επίσης, δεν επιτρεπόταν η καταχώριση περισσότερων των δύο (2) ακινήτων ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος, το ακίνητο έπρεπε να έχει εμβαδόν τουλάχιστον 9 τ.μ., να διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση, να έχει λάβει όλες τις νόμιμες οικοδομικές άδειες ή να έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3843/2010 (Α' 62) ή υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011 (Α' 209), η μίσθωση κάθε ακινήτου δεν υπερβαίνει τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος (ή για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων τις 60 ημέρες) ή το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή δεν ξεπερνά τα 12.000€, ενώ τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα, χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση μη τήρησης των προϋποθέσεων προβλεπόταν πρόστιμο 5.000€. Η σημαντικότερη αλλαγή του Ν. 4465/2017 αφορούσε το ότι δεν ίσχυε κανένας από τους παραπάνω περιορισμούς μέχρι την έκδοση της προβλεπόμενης Κοινής Υπουργικής Απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού στην οποία θα ορίζονταν οι γεωγραφικές περιοχές όπου θα ίσχυαν οι σχετικοί περιορισμοί (όριο μίσθωσης των 90 ή 60 ημερών ή εισοδηματικό όριο των 12.000€, μίσθωση μέχρι 2 ακινήτων ανά ΑΦΜ, εμβαδόν ακινήτου 9 τ.μ. με φυσικό αερισμό και θέρμανση, νομιμότητα του κτιρίου). Σημειώνεται ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού διαφοροποιούνται σαφώς από τις μισθώσεις τουριστικών καταλυμάτων (αδειοδοτούμενα ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια/διαμερίσματα) του Ν. 4276/2014, η εκμίσθωση των οποίων γίνεται αποκλειστικά ως επιχειρηματική δραστηριότητα και συνοδεύεται από παροχή και άλλων υπηρεσιών, πράγμα που απαγορεύεται ρητά από τις διατάξεις περί βραχυχρόνιων μισθώσεων, και επιβαρύνονται με ΦΠΑ και τέλος διαμονής.

Η ΑΑΔΕ έχει εκδώσει έναν οδηγό στον οποίο, μέσα από οκτώ βήματα, παρέχονται όλες οι απαραίτητες πληροφορίες για τους ιδιοκτήτες ακινήτων που θέλουν να μισθώσουν το ακίνητό τους σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ανάρτησης σε ψηφιακές πλατφόρμες, κα-

θώς με σειρά σχετικών αποφάσεων προσδιορίστηκαν λεπτομερώς οι προβλεπόμενες διαδικασίες. Συγκεκριμένα, οι ενδιαφερόμενοι έχουν τις εξής βασικές φορολογικές υποχρεώσεις: 1. Να δηλώσουν τα στοιχεία της μίσθωσης. 2. Να εγγραφούν ηλεκτρονικά στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για να αποκτήσουν Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (AMA). 3. Να αναρτήσουν τον AMA σε κάθε ψηφιακή πλατφόρμα μέσω της οποίας μισθώνουν βραχυχρόνια το ακίνητό τους. 4. Να υποβάλλουν ηλεκτρονικά Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε βραχυχρόνια μίσθωση που πραγματοποιείται στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού μέσω της εφαρμογής για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων. 5. Να οριστικοποιήσουν την εικόνα του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι 28/02 κάθε έτους, προκειμένου να προσδιοριστεί ανά δικαιούχο εισοδήματος το φορολογητέο εισόδημα που δημιουργήθηκε το προηγούμενο έτος. 6. Να δηλώνουν τα εισοδήματα που αποκτούν από τη μίσθωση του ακινήτου τους. 7. Να συμπληρώσουν την Αναλυτική Κατάσταση για τα μισθώματα Ακίνητης Περιουσίας (έντυπο Ε2) και 8. Να υποβάλλουν τη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος (έντυπο Ε1).

Σημειώνεται ότι, όπου διαπιστώνονται παραβάσεις και εντοπίζονται ακίνητα τα οποία είτε δεν είναι δηλωμένα, δεν ενεγράφησαν δηλαδή στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης, είτε αναρτήθηκαν σε ψηφιακές πλατφόρμες χωρίς εμφανή αναγραφή του AMA ή του ΕΣΛ ή του Μοναδικού Αριθμού Γνωστοποίησης (ΜΑΓ) προβλέπονται για τους ιδιοκτήτες αυτοτελή πρόστιμα 5.000€, τα οποία διπλασιάζονται για όσους εντοπιστούν μέσα σε ένα έτος με τις ίδιες παραβάσεις και φθάνουν τις 20.000€ για κάθε νέα ίδια παράβαση. Τα όργανα της Φορολογικής Διοίκησης δύνανται να εντοπίζουν τους διαχειριστές που δεν έχουν τηρήσει τις προϋποθέσεις του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016, μέσω ηλεκτρονικών διασταυρώσεων από ίδιες ή τρίτες πηγές, με κάθε πρόσφορο μέσο ή και με μικτά συνεργεία ελέγχου που μπορεί να αποτελούνται από υπαλλήλους της ΑΑΔΕ και του Υπουργείου Τουρισμού. Επιπλέον μπορεί να ζητείται η συνδρομή της Οικονομικής Αστυνομίας. Η ΑΑΔΕ έχει ήδη ξεκινήσει ελέγχους για τον εντοπισμό αδήλωτων εισοδημάτων που προκύπτουν από τη βραχυχρόνια μίσθωση και τη μη τήρηση των φορολογικών υποχρεώσεων. Η διαδικασία αυτή διευκολύνεται μετά και την υπογραφή του πρωτοκόλλου συνεργασίας με τις διεθνείς πλατφόρμες Airbnb, Booking.com και Vrbo, του Ομίλου Expedia.

Η συμφωνία αυτή αποτελεί παράδειγμα βέλτιστης πρακτικής εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Τον Απρίλιο του 2021 η ΑΑΔΕ υπέγραψε πρωτόκολλο συνεργασίας με τις πλατφόρμες διαμοιρασμού καταλυμάτων Airbnb, Booking.com και Vrbo, του Ομίλου Expedia, στο οποίο προβλέπεται ότι από τον Ιούνιο του 2021 οι πλατφόρμες θα παρέχουν στους αντίστοιχους ιστοτόπους τους ένα διακριτό και σαφώς ορισμένο πεδίο, όπου ο διαχειριστής ακινήτων θα καταχωρίζει τον προβλεπόμενο αριθμό καταχώρισης ακινήτου ή την αιτιολογημένη εξαίρεσή του, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία. Επίσης, οι πλατφόρμες θα πρέπει να ενημερώσουν τα ήδη καταχωρισμένα ακίνητα για την υποχρέωση παροχής του αριθμού καταχώρισής τους, σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία, καθώς και για τους κινδύνους της μη συμμόρφωσης. Τέλος, συμφωνήθηκε ότι, μετά από σχετική ειδοποίηση της ΑΑΔΕ, θα αφαιρούνται όλες οι καταχωρίσεις που δεν παρείχαν τον προβλεπόμενο αριθμό καταχώρισης ακινήτου ή τη δικαιολογημένη εξαίρεση. Επιπλέον προβλέπεται ασφαλιστική κάλυψη τόσο για τους φιλοξενούμενους όσο και για τα ακίνητα, ενώ σχεδιάζεται η επιβολή προστίμων.

Όσον αφορά τη φορολόγηση των εισοδημάτων που αποκτώνται από βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, με τον Ν. 4472/2017 (άρθρο 83) προστέθηκε το άρθρο 39Α στον Ν. 4172/2013 (Α'167) που ορίζει τον τρόπο φορολόγησης των εισοδημάτων αυτών. Σύμφωνα με αυτόν, το εισόδημα που αποκτάται από φυσικά πρόσωπα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία και φορολογείται αυτοτελώς με την ακόλουθη κλίμακα: 0–12.000€ με συντελεστή 15%, 12.001–35.000€ με συντελεστή 35% και 35.001€ και άνω με συντελεστή 45%. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα που αποκτάται θεωρείται ότι αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται με 22% μέχρι τα 20.000€, 29% στο τμήμα από τις 20.001- 30.000€, 37% στο τμήμα από τις 30.001-40.000€ και 45% στο τμήμα πάνω από τις 40.000€. Το εισόδημα απαλλάσσεται από ΦΠΑ, ενώ οι μισθωτές κατοικιών με βραχυχρόνια μίσθωση απαλλάσσονται του τέλους διαμονής.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, οι νομοθετικές παρεμβάσεις που έχουν ήδη γίνει έχουν ρυθμίσει σειρά βασικών ζητημάτων σε σχέση με

τη λειτουργία της αγοράς στην Ελλάδα. Ωστόσο, η υπό εξέλιξη πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη διαμόρφωση ενιαίας ευρωπαϊκής νομοθεσίας πιθανόν να οδηγήσει σε αναπροσαρμογές στο αντίστοιχο ρυθμιστικό πλαίσιο της Ελλάδας.

3.4. Διαπιστώσεις

Η ραγδαία εξέλιξη της δραστηριότητας βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών κατά τα τελευταία χρόνια συνοδεύτηκε από σειρά νομοθετικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της δραστηριότητας αυτής στην Ελλάδα. Ως νέα δραστηριότητα, προέκυψαν διάφορα ζητήματα σε σχέση με την οριοθέτησή της, τον ορισμό κανόνων λειτουργίας και την αντιμετώπιση θεμάτων που σχετίζονταν με τις επιδράσεις της σε άλλους τομείς (ξενοδοχειακό, στέγαση κλπ.), τη φορολογία ή τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές συνθήκες. Η διαδικασία αυτή δεν έχει ολοκληρωθεί, εν μέρει λόγω των ειδικών συνθηκών που διαμορφώθηκαν λόγω της υγειονομικής κρίσης της COVID-19, και πιθανόν να απαιτηθούν νέες θεσμικές παρεμβάσεις.

Αντίστοιχη ήταν η ανάγκη για ρύθμιση της δραστηριότητας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η οποία από το 2016, με την ευρωπαϊκή ατζέντα για τη συνεργατική οικονομία, έδωσε κάποιες γενικές σχετικές κατευθύνσεις. Ωστόσο, οι κατευθύνσεις αυτές δεν απέτρεψαν τον κατακερματισμό των κανονιστικών ρυθμίσεων μεταξύ των χωρών και δεν αρκούσαν για την αντιμετώπιση προβλημάτων που παρουσιάστηκαν στον τομέα. Ως αποτέλεσμα βρίσκεται σε εξέλιξη μία νέα πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη διαμόρφωση ευρωπαϊκής νομοθεσίας για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του 2022.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΑΝΑΛΥΣΗ ΜΕΓΕΘΩΝ ΤΗΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΣΕ ΚΑΤΑΛΥΜΑΤΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

4.1. Πλαίσιο ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα

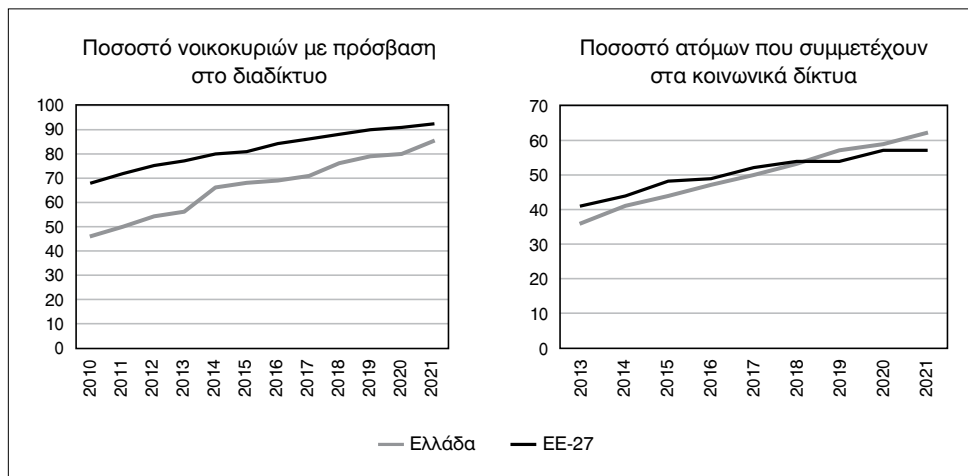
Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα βρήκε πρόσφορο έδαφος, όχι μόνο λόγω των γενικότερων ευνοϊκών συνθηκών που ίσχυαν και σε άλλες χώρες και σχετιζόνταν με την αυξανόμενη πρόσβαση στο διαδίκτυο, τα δίκτυα υψηλών ταχυτήτων και την άνοδο των μέσων κοινωνικής δικτύωσης, αλλά και λόγω ορισμένων ειδικότερων χαρακτηριστικών που σχετιζόνταν με την τουριστική αγορά της χώρας, την κατάσταση της αγοράς ακινήτων και τις γενικότερες συνθήκες γύρω από την οικονομία, την απασχόληση και τα εισοδήματα.

Πρόσβαση στο διαδίκτυο, συμμετοχή στα κοινωνικά δίκτυα και αναγνωρισιμότητα των συνεργατικών πλατφορμών

Αναφορικά με τη χρήση του διαδικτύου, όπως απεικονίζεται στο Διάγραμμα 4.1, η περίοδος που ακολούθησε τη δραστηριοποίηση των πρώτων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα (2010) χαρακτηρίστηκε από σημαντική αύξηση του ποσοστού πρόσβασης των νοικοκυριών της χώρας στο διαδίκτυο και προοδευτική σύγκλιση με τον αντίστοιχο μέσο όρο της ΕΕ-27. Παράλληλα, η Ελλάδα παρουσίασε κατά την ίδια περίοδο ταχεία αύξηση της ενασχόλησης των ατόμων με τα κοινωνικά δίκτυα, φθάνοντας κατά τα πιο πρόσφατα χρόνια να σημειώνει υψηλότερο ποσοστό συμμετοχής στα δίκτυα αυτά σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ-27.

Οι ανωτέρω τάσεις αναφορικά με την πρόσβαση στο διαδίκτυο και τη συμμετοχή στα κοινωνικά δίκτυα διευκόλυναν την αύξηση της αναγνωρισιμότητας των συνεργατικών διαδικτυακών πλατφορμών και τη διάδοση της χρήσης τους. Όπως φαίνεται από σχετικές έρευνες που διεξήχθησαν

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.1 Πρόσβαση στο διαδίκτυο και συμμετοχή στα κοινωνικά δίκτυα, Ελλάδα, ΕΕ-27



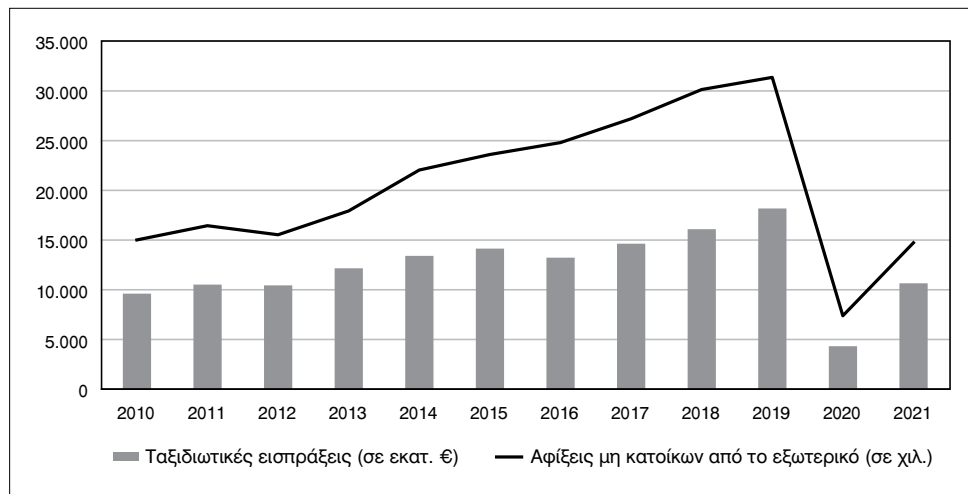
Πηγή: Eurostat, 2022, υπολογισμοί των συγγραφέων.

από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή σε αντιπροσωπευτικό δείγμα του πληθυσμού της ΕΕ (EC, 2016, 2018b), ήδη το έτος 2018 η Ελλάδα βρισκόταν πολύ κοντά στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ ως προς το ποσοστό του πληθυσμού που εμφανιζόταν να έχει κάνει χρήση των υπηρεσιών συνεργατικών πλατφορμών (22% στη Ελλάδα, έναντι 23% στην ΕΕ-28).

Δυναμική του τουριστικού τομέα της Ελλάδας και θέση στη διεθνή τουριστική αγορά

Σε σχέση με την τουριστική αγορά, η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς της Ευρώπης, έχοντας επιτύχει μεγάλη βελτίωση των σχετικών μεγεθών της στην περίοδο που συνέπεσε με την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 4.2, από το έτος 2010 έως και το έτος 2019 η Ελλάδα παρουσίασε σημαντική βελτίωση στις επιδόσεις της ως ταξιδιωτικός προορισμός, με τις αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό να διπλασιάζονται (από 15,0 εκατ. άτομα το 2010 σε 31,3 εκατ. άτομα το 2019)

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.2
Αφίξεις μη κατοίκων από το εξωτερικό και ταξιδιωτικές εισπράξεις,
Ελλάδα, 2010-2021



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΙΝΣΕΤΕ, 2022.

και τις ταξιδιωτικές εισπράξεις να σημειώνουν αντίστοιχη άνοδο (από 9,6 δισ. ευρώ το 2010 σε 18,2 δισ. ευρώ το 2019). Στη βάση των εξελίξεων αυτών, το έτος 2019, πριν την εκδήλωση της πανδημίας, η Ελλάδα έφτασε να κατέχει την 13η θέση διεθνώς και την 6η θέση μεταξύ των χωρών-μελών της ΕΕ-27 σε όρους αφίξεων μη κατοίκων από το εξωτερικό (World Tourism Organisation, 2020).

Στο πλαίσιο των γενικότερων θετικών εξελίξεων στον τουρισμό της Ελλάδας κατά την προαναφερόμενη περίοδο, ιδιαίτερη σημασία από την άποψη της σχέσης της με την αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης είχε η άνοδος της Αθήνας και άλλων μεγάλων πόλεων της Ελλάδας στον διεθνή χάρτη των σημαντικότερων πόλεων προορισμού του κόσμου. Σύμφωνα με τη λίστα των 100 κορυφαίων πόλεων προορισμού (Top 100 city destinations) που δημοσίευε μέχρι το έτος 2019 η Euromonitor International στη βάση των αφίξεων, η Αθήνα είχε ανέβει στην 43η θέση της σχετικής κατάταξης με 6,3 εκατ. αφίξεις το έτος 2019, από την 77η θέση με 1,7 εκατ. αφίξεις το έτος 2010. Επιπλέον, στη λίστα των 100 κο-

ρυφαίων πόλεων προορισμού, για το έτος 2019, περιλαμβάνονταν στην 66η θέση το Ηράκλειο με 3,0 εκατ. αφίξεις και στην 97η θέση η Ρόδος με 2,4 εκατ. αφίξεις. Το 2021, ο νέος δείκτης της Euromonitor για τις 100 κορυφαίες πόλεις προορισμού στη βάση πολλαπλών κριτηρίων (για τις επιδόσεις στην οικονομία και τον τουρισμό, την ελκυστικότητα, τις υποδομές, την υγεία και ασφάλεια και τη βιωσιμότητα), κατέταξε την Αθήνα στην 26η θέση διεθνώς, και τη Ρόδο, το Ηράκλειο και τη Θεσσαλονίκη στην 48η, την 61η και την 76η θέση στον κόσμο, αντίστοιχα (Euromonitor International, 2021).

Αν και ένα μέρος της προαναφερόμενης βελτίωσης των επιδόσεων του τουρισμού στην Ελλάδα πιθανότατα συνδεόταν από ένα σημείο και πέρα και με την ανάπτυξη του τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η υψηλή θέση της Ελλάδας στη διεθνή τουριστική αγορά και η συνολική δυναμική που παρουσίασε ο τουριστικός τομέας της χώρας και η τουριστική αγορά της πρωτεύουσας και άλλων μεγάλων πόλεων, αναμφίβολα, αποτέλεσαν παράγοντες που συνέβαλλαν στην ανοδική πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στη χώρα.

Κατάσταση της αγοράς ακινήτων

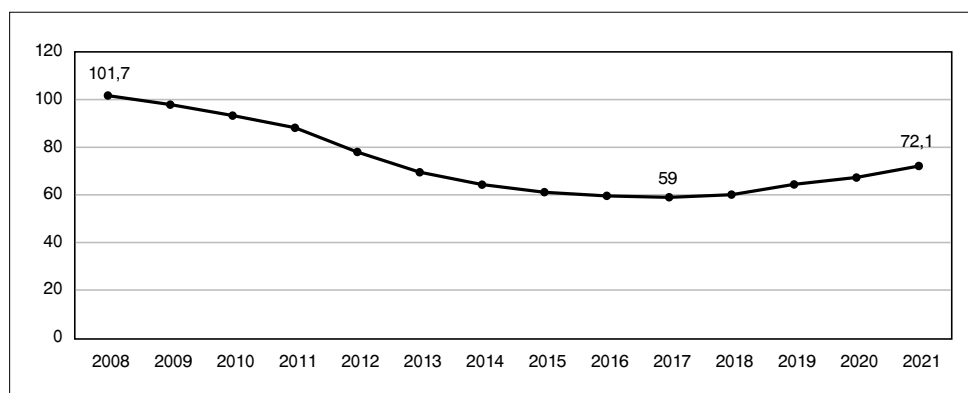
Στο πεδίο της αγοράς ακινήτων, ένα χαρακτηριστικό που ευνόησε την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σχετιζόταν με την ύπαρξη μεγάλου αποθέματος κενών κατοικιών. Σύμφωνα με την Απογραφή Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 της ΕΛΣΤΑΤ, οι κενές κατοικίες που καταγράφηκαν στη χώρα το έτος αυτό ανέρχονταν σε 2.249.813⁵, αριθμός που αναλογούσε σε 35,3% του συνόλου των κανονικών κατοικιών. Η συγκεκριμένη αναλογία κενών κατοικιών ήταν την περίοδο εκείνη η υψηλότερη μεταξύ των χωρών-μελών της ΕΕ, με υψηλά ποσοστά κενών κατοικιών να παρουσιάζονται επίσης στην Πορτογαλία (31,9%), τη Μάλτα (31,8%), τη Βουλγαρία (31,4%) και την Κύπρο (31,1%) και χαμηλά ποσοστά κενών κατοικιών να καταγράφονται στην Πολωνία (2,5%), το Ηνωμένο Βασίλειο (3,6%) και το Λουξεμβούργο (7,2%).

⁵ Ειδικότερα καταγράφηκαν 88.996 κενές για πώληση, 621.881 κενές δευτερεύουσες, 453.901 κενές για ενοικίαση, 729.964 κενές εξοχικές και 355.071 κενές για άλλο λόγο κατοικίες.

Εκτός του μεγάλου αποθέματος κενών κατοικιών, μέρος του οποίου προσφερόταν για άμεση αξιοποίηση μέσω των πλατφορμών, ευνοϊκές για την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα υπήρξαν επίσης οι επί σειρά ετών εξελίξεις στις τιμές των κατοικιών. Η οικονομική κρίση και οι αρνητικές συνέπειές της στο διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών και τη ζήτηση για κατοικίες, σε συνδυασμό με την υψηλή προσφορά κατοικιών λόγω της μεγάλης ανόδου των κατασκευών που προηγήθηκε της κρίσης, είχαν ως αποτέλεσμα μία διαρκή κάμψη των τιμών των κατοικιών. Όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 4.3, το οποίο απεικονίζει την εξέλιξη του δείκτη τιμών διαμερισμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος για το σύνολο της χώρας, η τιμή του δείκτη βρισκόταν σε πορεία ταχείας πτώσης από το έτος 2009 έως και το έτος 2015, παραμένοντας στη συνέχεια σε πολύ χαμηλά επίπεδα μέχρι και το έτος 2018. Οι χαμηλές τιμές για την αγορά κατοικιών, με ό,τι αυτές συνεπάγονταν και για τα ενοίκια μακροχρόνιας μίσθωσης, δημιούργησαν κίνητρα τόσο για την επένδυση σε κατοικίες με στόχο την αξιοποίησή τους στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όσο και για την απόσυρση ακινήτων από την αγορά των μακροχρόνιων μισθώσεων και τη διάθεσή τους σε βραχυχρόνια βάση μέσω των πλατφορμών.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.3

Δείκτης τιμών διαμερισμάτων (2007=100), σύνολο, Ελλάδα, 2008-2021



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2022.

Οικονομία, απασχόληση και εισοδήματα

Η δυνατότητα που δόθηκε στους ιδιοκτήτες ακινήτων να αυξήσουν τα εισοδήματά τους μέσα από τη δραστηριοποίηση στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ήταν ιδιαίτερα ελκυστική στην περίπτωση της Ελλάδας, λόγω της δύσκολης οικονομικής κατάστασης και των φορολογικών βαρών που δημιούργησε για τα νοικοκυριά η μακρά οικονομική και δημοσιονομική κρίση. Μέχρι το έτος 2013, το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών της Ελλάδας είχε υποχωρήσει κατά 38,9% σε σχέση με το προ της κρίσης επίπεδο, ενώ στα χρόνια που ακολούθησαν η ανάκαμψη του μεγέθους αυτού ήταν περιορισμένη, με αποτέλεσμα το έτος 2020 να υπολείπεται κατά 8,2 χιλ. ευρώ του αντίστοιχου μέσου όρου της ΕΕ (σε όρους αγοραστικής δύναμης-PPS, σύμφωνα με στοιχεία της Eurostat). Ένα από τα βασικά αίτια της μείωσης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών στην πορεία της κρίσης αποτέλεσε η μεγάλη άνοδος της ανεργίας, η οποία κορυφώθηκε στο 27,8% το έτος 2013 και παρέμεινε πάνω από το 20% μέχρι το έτος 2017, ενώ στον περιορισμό του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών συντέινε και η αύξηση της φορολογίας, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι της δημοσιονομικής προσαρμογής. Ενδεικτικά, τα συνολικά φορολογικά έσοδα της Ελλάδας ως ποσοστό του ΑΕΠ ανέβηκαν από το 32,3% το 2010 στο 40,0% μέχρι το 2018, υποχωρώντας στη συνέχεια στο 38,8% μέχρι το 2020, ενώ τα έσοδα από τη φορολογία ακινήτων ανέβηκαν από 0,2% το 2010 σε 2,1% του ΑΕΠ το 2017, και διαμορφώθηκαν στο 1,8% του ΑΕΠ το 2019 (Revenue statistics, OECD). Εν μέσω αυτών των συνθηκών, η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα προσέφερε μία εναλλακτική μορφή απασχόλησης και μία διέξοδο προς τους ιδιοκτήτες, προκειμένου να συμπληρώσουν το εισόδημά τους και να καλύψουν τις αυξανόμενες φορολογικές υποχρεώσεις τους.

4.2. Επίσημες πηγές στοιχείων για τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης

Μέχρι πρόσφατα, η εξέλιξη των μεγεθών στον χώρο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων για τις χώρες της Ευρώπης δεν καταγραφό-

ταν από επίσημες πηγές. Ωστόσο, τον Ιούνιο του 2021, η Eurostat δημοσίευσε για πρώτη φορά στατιστικά στοιχεία τα οποία αφορούν τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης που προσφέρονται μέσω τεσσάρων μεγάλων ψηφιακών πλατφορμών, και συγκεκριμένα των πλατφορμών Airbnb, Booking, Expedia group και Tripadvisor (Eurostat, 2021). Η δημοσίευση των σχετικών στοιχείων ήταν αποτέλεσμα της συμφωνίας που έγινε τον Μάρτιο του 2020 μεταξύ της Ευρωπαϊκής Επιτροπής και των τεσσάρων αυτών πλατφορμών για συνεργασία τους με την Eurostat.

Τα στατιστικά στοιχεία που δημοσιεύονται περιλαμβάνουν τις κρατήσεις (stays), τις ημέρες διαμονής (nights) και τις διανυκτερεύσεις (guest nights) που πραγματοποιήθηκαν σε καταλύματα που διατέθηκαν μέσω αυτών των τεσσάρων πλατφορμών. Σύμφωνα με τον ορισμό της Eurostat, η έννοια των διανυκτερεύσεων (guest nights) αναφέρεται στις ημέρες διαμονής, λαμβανομένου υπόψη του αριθμού των ατόμων που διαμένουν στο κατάλυμα. Λόγου χάριν, η μίσθωση ενός καταλύματος από μία τετραμελή οικογένεια για τρία βράδια αντιστοιχεί σε 1 κράτηση, 3 ημέρες διαμονής και 12 διανυκτερεύσεις. Τα στοιχεία είναι διαθέσιμα σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο και επίπεδο πόλης, σε μηνιαία και ετήσια βάση, για ημεδαπούς ή αλλοδαπούς επισκέπτες. Παράλληλα, παρέχονται στοιχεία για το είδος και το μέγεθος των καταλυμάτων στα οποία έλαβε χώρα η διαμονή.

Τα στοιχεία δημοσιεύονται από την Eurostat ως πειραματικά (experimental statistics), καθώς προέρχονται από ιδιωτικές πηγές, με άμεση συνεργασία με τους δραστηριοποιούμενους στον τομέα, και προβλέπεται να επικαιροποιούνται σε τακτική βάση. Αρχικά, τα στοιχεία που δημοσιεύθηκαν αφορούσαν τα έτη 2018 και 2019, ενώ στα τέλη του έτους 2021 δημοσιεύθηκαν δεδομένα για το έτος 2020 και επικαιροποιημένα στοιχεία για τα δύο προηγούμενα έτη (Eurostat, 2021). Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, τα στοιχεία θα συμβάλλουν στη συμπλήρωση της στατιστικής πληροφόρησης που αφορά τα τουριστικά καταλύματα στην Ευρώπη, ενώ επιτρέπουν στις δημόσιες αρχές να κατανόησουν καλύτερα την ανάπτυξη της συνεργατικής οικονομίας (ειδικότερα των υπηρεσιών παροχής καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης) και να σχεδιάσουν τεκμηριωμένες πολιτικές για τον συγκεκριμένο τομέα. Στο Πλαίσιο 4.1 παρέχονται ορισμένες διευκρινίσεις που προέρχονται

ΠΛΑΙΣΙΟ 4.1

Τα δεδομένα αφορούν αυτόνομα στοιχεία για τη διαμονή μέσω καθεμίας από τις τέσσερις πλατφόρμες και καλύπτουν ένα πολύ σημαντικό τμήμα της αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μέσω πλατφορμών (αλλά όχι το σύνολό της).

Οι πάροχοι καταλυμάτων συχνά καταχωρίζουν τα ακίνητά τους σε περισσότερες από μία πλατφόρμες. Σε ό,τι αφορά τον αριθμό των κρατήσεων, των ημερών διαμονής και των διανυκτερεύσεων, κάθε συναλλαγή και επομένως κάθε διαμονή πραγματοποιείται μέσω μίας πλατφόρμας, και συνεπώς δεν προκύπτει για τα μεγέθη αυτά ζήτημα διπλής καταμέτρησης. Ωστόσο το συγκεκριμένο ζήτημα παρουσιάζεται σε ό,τι αφορά τον αριθμό των διαθέσιμων καταλυμάτων (δυναμικότητα), γι' αυτό και η Eurostat προς το παρόν δεν δημοσιεύει στοιχεία δυναμικότητας ή πληρότητας καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Με βάση τον τρόπο υπολογισμού τους, τα στοιχεία της Eurostat για τις διανυκτερεύσεις (guest nights) σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τη διενέργεια συγκρίσεων με τα υπάρχοντα στατιστικά δεδομένα που αφορούν τις διανυκτερεύσεις σε παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα (ξενοδοχεία, κάμπινγκ και ενοικιαζόμενα καταλύματα). Επιπλέον, τα στοιχεία για τις κρατήσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορούν χρησιμοποιηθούν για την προσέγγιση των αντίστοιχων αφίξεων και τη σύγκρισή τους με τις αφίξεις σε παραδοσιακά τουριστικά καταλύματα. Συγκεκριμένα, για την προσέγγιση των αφίξεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να πολλαπλασιαστεί ο σχετικός αριθμός των κρατήσεων (stays) με τον λόγο των διανυκτερεύσεων (guest nights) προς τις ημέρες διαμονής (nights), δηλαδή με τον μέσο αριθμό επισκεπτών.

Σημειώνεται ότι, παρότι υφίσταται η προαναφερόμενη δυνατότητα συγκρίσεων, τα νέα στοιχεία για τη βραχυχρόνια μίσθωση δεν μπορούν να προστεθούν στα αντίστοιχα στατιστικά δεδομένα για τα παραδοσιακά καταλύματα προκειμένου να υπολογιστούν συνολικά

ΠΛΑΙΣΙΟ 4.1 (συνέχεια)

μεγέθη για την τουριστική διαμονή. Ο λόγος είναι ότι ένα μέρος των παρόχων που διακινούν τα καταλύματά τους μέσω των πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης ήδη περιλαμβάνονται στο δείγμα που χρησιμοποιείται για τις έρευνες με βάση τις οποίες καταρτίζονται τα στατιστικά δεδομένα για τον τουρισμό. Για το ζήτημα διπλής καταμέτρησης που εμφανίζεται και σε αυτή την περίπτωση, η Eurostat βρίσκεται στη διαδικασία διερεύνησης κατάλληλης μεθοδολογίας για την αντιμετώπισή του.

από το σχετικό μεθοδολογικό σημείωμα της Eurostat⁶ και βοηθούν στην κατανόηση της φύσης, της χρησιμότητας και των περιορισμών των συγκεκριμένων στοιχείων.

Τα στοιχεία της Eurostat για τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανοίγουν νέες δυνατότητες για τη μελέτη των δραστηριοτήτων του κλάδου, τη σύγκριση με τον τομέα των παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων και την παραβολή των σχετικών μεγεθών και εξελίξεων μεταξύ χωρών της Ευρώπης. Η ανάλυση που ακολουθεί βασίζεται κατά κύριο λόγο σε στοιχεία από τη συγκεκριμένη πηγή, τα οποία ήταν διαθέσιμα κατά τον χρόνο ολοκλήρωσης της έκθεσης (Ιούνιος 2022). Τα στοιχεία αυτά αφορούν τα έτη 2018-2020 και αναλύονται σε συνδυασμό με βασικά δεδομένα για τη διαμονή σε ξενοδοχειακά καταλύματα, τα οποία έχουν αντληθεί από επίσημες πηγές (ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat).

4.3. Βασικά μεγέθη της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την ΕΕ

Στον Πίνακα 4.1 παρουσιάζονται τα στοιχεία που αφορούν τον συνολικό αριθμό των κρατήσεων, των ημερών διαμονής και των διανυκτερεύσεων

⁶ <<https://ec.europa.eu/eurostat/documents/7894008/12961561/CETOUR-Methodological-note.pdf/1dee049f-5612-1b47-c7ce-75eacaf49790?t=1624886311053>>

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.1

Διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης
(αριθμητικά σε χιλιάδες και ως % μεταβολή σε σχέση
με το προηγούμενο έτος), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-2020

	Κρατήσεις			Ημέρες διαμονής			Διανυκτερεύσεις		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	Σύνολο (χιλιάδες)			Σύνολο (χιλιάδες)			Σύνολο (χιλιάδες)		
ΕΕ-27	39.627	46.958	23.315	148.185	173.580	97.194	441.915	511.939	271.698
Ελλάδα	1.683	2.085	802	6.891	8.309	3.415	20.340	24.302	8.936
	Μεταβολή (%)			Μεταβολή (%)			Μεταβολή (%)		
ΕΕ-27		18,5	-50,3		17,1	-44,0		15,8	-46,9
Ελλάδα		23,9	-61,5		20,6	-58,9		19,5	-63,2

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και τις χώρες της ΕΕ για την τριετία 2018-2020. Όπως φαίνεται, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ, τα συγκεκριμένα μεγέθη ανέρχονταν σε αρκετά υψηλά επίπεδα πριν την εκδήλωση της πανδημίας.

Συγκεκριμένα, το έτος 2019 είχαν πραγματοποιηθεί στο σύνολο της ΕΕ-27 511,9 εκατ. διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, αριθμός που ισοδυναμούσε με 173,6 εκατ. ημέρες διαμονής ή 47,0 εκατ. κρατήσεις. Την ίδια περίοδο, τα σχετικά μεγέθη για την Ελλάδα είχαν φτάσει τα 24,3 εκατ. σε διανυκτερεύσεις, τα 8,3 εκατ. σε ημέρες διαμονής και τα 2,1 εκατ. σε κρατήσεις, μεγέθη που αναλογούσαν σε ποσοστό 4,4%, 4,8% και 4,7% του συνόλου της ΕΕ, αντίστοιχα. Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 4.2, στον οποίο παρουσιάζονται τα μερίδια των χωρών-μελών στα συνολικά μεγέθη της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ΕΕ-27, δέκα χώρες, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα, συγκέντρωναν μαζί πάνω από το 85% των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά την τριετία 2018-2020. Από τις δέκα αυτές χώρες, οι πέντε ήταν μεσογειακές (Γαλλία, Ισπανία, Ιταλία, Πορτογαλία, Ελλάδα) και είχαν συγκεντρώσει μερίδιο 65,7% και 62,8% των συνολικών διανυκτερεύσεων σε χώρες της ΕΕ κατά τα έτη 2019 και 2020, αντίστοιχα.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2

Μερίδια χωρών-μελών της ΕΕ στα συνολικά μεγέθη της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ΕΕ-27 (%), 2018-2020

	Κρατήσεις			Ημέρες διαμονής			Διανυκτερεύσεις		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Σύνολο ΕΕ-27	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Γαλλία	19,4	19,5	26,5	19,9	19,9	26,7	19,3	19,4	27,5
Ισπανία	17,3	16,7	13,7	19,9	19,2	15,4	21,4	20,6	16,3
Ιταλία	15,0	15,0	11,0	14,7	14,8	11,2	14,9	14,9	11,1
Γερμανία	8,3	8,6	11,4	8,4	8,8	12,6	6,8	7,3	10,9
Πολωνία	5,2	5,6	7,0	3,7	4,0	5,0	3,5	3,8	4,8
Πορτογαλία	5,3	5,1	3,8	5,9	5,8	4,4	6,2	6,1	4,6
Κροατία	4,5	4,2	2,9	4,6	4,4	3,4	5,3	5,0	3,9
Αυστρία	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	3,0	3,0	3,0	3,4
Ελλάδα	4,2	4,4	3,4	4,7	4,8	3,5	4,6	4,7	3,3
Ολλανδία	2,3	2,2	2,5	2,1	2,0	2,3	1,9	1,8	2,2
Πρώτες 10 χώρες	84,2	84,0	85,0	86,6	86,4	87,5	86,9	86,7	87,9
Βέλγιο	1,7	1,7	1,9	1,3	1,4	1,6	1,3	1,4	1,6
Τσεχία	2,3	2,2	1,7	1,9	1,8	1,3	1,9	1,8	1,3
Ουγγαρία	2,2	2,2	1,5	1,8	1,9	1,3	1,8	1,8	1,2
Δανία	1,1	1,0	1,0	1,1	1,0	1,1	1,0	0,9	1,1
Ιρλανδία	2,0	1,7	1,1	1,4	1,3	1,0	1,4	1,4	1,1
Σουηδία	0,7	0,7	1,0	0,7	0,8	1,0	0,6	0,7	1,0
Ρουμανία	1,1	1,3	1,5	0,7	0,9	0,9	0,7	0,8	0,9
Φινλανδία	0,8	0,9	1,2	0,6	0,6	0,8	0,6	0,6	0,7
Βουλγαρία	0,6	0,6	0,7	0,6	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6
Σλοβακία	0,5	0,6	0,7	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,5
Κύπρος	0,5	0,5	0,4	0,7	0,7	0,5	0,8	0,8	0,5
Λιθουανία	0,5	0,5	0,7	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3	0,4
Μάλτα	0,4	0,4	0,2	0,6	0,6	0,3	0,6	0,6	0,3
Σλοβενία	0,6	0,7	0,4	0,5	0,5	0,3	0,5	0,5	0,3

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.2 (συνέχεια)

	Κρατήσεις			Ημέρες διαμονής			Διανυκτερεύσεις		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Εσθονία	0,5	0,5	0,6	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Λετονία	0,3	0,4	0,5	0,2	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3
Λουξεμβούργο	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,1
Λοιπές χώρες	15,8	16,0	15,0	13,4	13,6	12,5	13,1	13,3	12,1

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 4.1, οι εξελίξεις στη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά την τριετία 2018-2019 ήταν αρχικά, δηλαδή μεταξύ των ετών 2018 και 2019, ιδιαίτερα θετικές, ενώ εν συνεχεία το έτος 2020 παρατηρήθηκε μεγάλη πτώση, καθώς η υγειονομική κρίση της COVID-19, οι συνεπαγόμενοι περιορισμοί των μετακινήσεων στις περισσότερες χώρες του κόσμου και η προσπάθεια των ατόμων να περιορίσουν τον κίνδυνο για έκθεση στον ιό, μείωσαν σημαντικά τα ταξίδια.

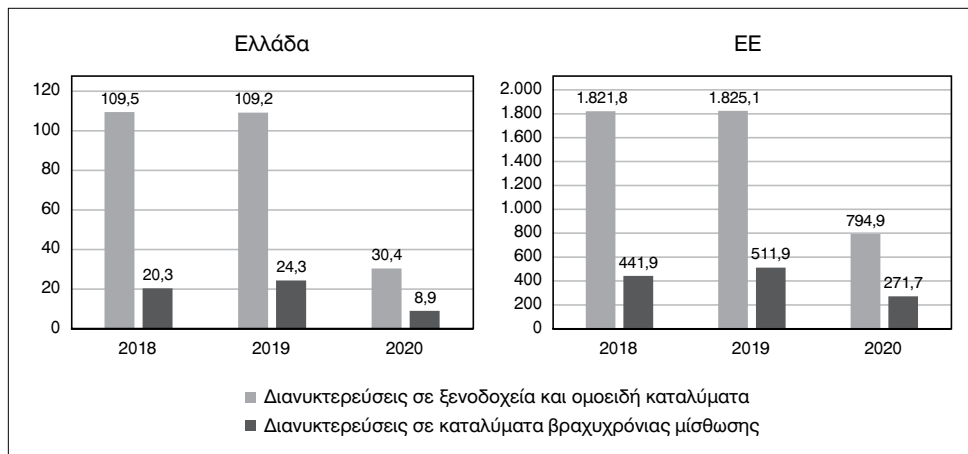
Από τη σύγκριση των ρυθμών μεταβολής των μεγεθών του Πίνακα 4.1 για την Ελλάδα έναντι των αντίστοιχων ρυθμών μεταβολής για τον μέσο όρο της ΕΕ-27, παρατηρεί κανείς ότι στην περίπτωση της Ελλάδας οι μεταβολές που καταγράφηκαν ήταν σε όλες τις περιπτώσεις εντονότερες. Ειδικότερα, οι ρυθμοί αύξησης που καταγράφηκαν κατά το έτος 2019 για την Ελλάδα και τον μέσο όρο της ΕΕ-27 διαμορφώθηκαν, αντίστοιχα, σε 23,9% έναντι 18,5% για τις κρατήσεις, 20,6% έναντι 17,1% για τις ημέρες διαμονής και 19,5% έναντι 15,8% για τις διανυκτερεύσεις. Στη συνέχεια, κατά το έτος 2020, οι μειώσεις σε Ελλάδα και ΕΕ-27 έφτασαν στο -61,5% έναντι -50,3% για τις κρατήσεις, στο -58,9% έναντι -44,0% για τις ημέρες διαμονής και στο -63,2% έναντι -46,9% για τις διανυκτερεύσεις. Οι διαφορές αυτές μεταξύ Ελλάδας και ευρωπαϊκού μέσου όρου αντανακλούν το γεγονός ότι τόσο οι θετικοί ρυθμοί μεταβολής του έτους 2019, όσο και οι αρνητικοί ρυθμοί του έτους 2020, παρουσίασαν μεγάλες αποκλίσεις μεταξύ των χωρών-μελών της ΕΕ-27. Ενδεικτικά, το έτος 2019 οι αυξήσεις των διανυκτερεύσεων κυ-

μάνθηκαν από 7,2% στη περίπτωση της Βουλγαρίας έως 40,1% στην περίπτωση της Ρουμανίας, ενώ το έτος 2020 οι μειώσεις στο μέγεθος αυτό κυμάνθηκαν από -20,6% στη Γερμανία έως -72,1% στη Μάλτα. Με βάση τα παραπάνω, φαίνεται ότι η Ελλάδα παρουσίασε μία συγκριτικά υψηλή δυναμική ανάπτυξης της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων πριν την εκδήλωση της υγειονομικής κρίσης, ενώ στη συνέχεια υπέστη ένα σχετικά βαρύτερο πλήγμα στη συγκεκριμένη δραστηριότητα κατά τα πρώτα στάδια της πανδημίας.

Η τάξη μεγέθους στην οποία έχουν κυμανθεί τα βασικά μεγέθη της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, κατά την εξεταζόμενη περίοδο, γίνεται καλύτερα αντιληπτή υπό το πρίσμα των αντίστοιχων μεγεθών του ξενοδοχειακού τομέα. Στο Διάγραμμα 4.4, οι διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και τον μέσο όρο της ΕΕ-27 αντιπαραβάλλονται με τις αντίστοιχες διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα. Σημειώνεται ότι τα δύο αυτά μεγέθη είναι κατάλληλα για τη διενέργεια συγκρίσεων (βλ. Πλαίσιο 4.1) και μπορούν να δώσουν μία εικόνα αναφορικά με το σχετικό μέγεθος των αντίστοιχων δραστηριοτήτων, η σχέση μεταξύ των οποίων έχει συζητηθεί εκτενώς τη σχετική βιβλιογραφία (βλ. Κεφάλαιο 2).

Όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 4.4, ο αριθμός των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης κυμαίνεται σε αρκετά υπολογίσιμα επίπεδα σε σχέση με τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα, τόσο στην ΕΕ-27 όσο και στην Ελλάδα. Η μεγάλη αύξηση των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, το έτος 2019, συνοδεύτηκε από οριακές μεταβολές στις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ-28, πράγμα που σημαίνει ότι κατά το έτος αυτό η βραχυχρόνια μίσθωση κέρδισε έδαφος έναντι του ξενοδοχειακού τομέα, χωρίς όμως να επηρεάζεται ουσιαστικά η ξενοδοχειακή διαμονή. Η πτώση των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία το έτος 2020 ήταν εντονότερη σε σχέση με την κάμψη των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα αλλά και στην ΕΕ, εξέλιξη που μπορεί να οφείλεται στο ότι ορισμένα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. ιδιωτικότητα, αυτονομία, παροχή κουζίνας κ.ά.) δημιούργησαν κάποιο πλεονέκτημα στο πλαίσιο των ειδικών συνθηκών της πανδημίας.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.4
 Διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα
 και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (εκατ.), 2018-2020



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat, 2021.

4.4. Διαμόνη ανά είδος και μέγεθος καταλύματος

Στον Πίνακα 4.3 εμφανίζεται η κατανομή των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις χώρες της ΕΕ-27 ανά είδος καταλύματος, δηλαδή ανάλογα με το αν πρόκειται για ολόκληρα διαμερίσματα/κατοικίες ή για διαμοιρασμό στέγης (π.χ. για διαμονή εντός της οικίας του οικοδεσπότη). Στη συνέχεια, στον Πίνακα 4.4 παρουσιάζεται η κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά μέγεθος καταλύματος σε κλίνες (λιγότερες από 10 σε σχέση με 10 ή περισσότερες κλίνες).

Όπως φαίνεται από τον Πίνακα 4.3, τα ολόκληρα καταλύματα ήταν το είδος που κυριάρχησε σε όλη την ΕΕ, με το μερίδιο του διαμοιρασμού στέγης να διαφέρει σημαντικά από χώρα σε χώρα, και να κυμαίνεται το έτος 2019 από 1,5% στην Ελλάδα μέχρι 24,2% στο Λουξεμβούργο. Το έτος 2020, οι συνθήκες της πανδημίας αποθάρρυναν τον διαμοιρασμό στέγης, με τη σχετική αναλογία του συγκεκριμένου είδους διαμονής να υποχωρεί στις περισσότερες χώρες σημαντικά σε σχέση με το προηγούμενο έτος.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.3
Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά είδος καταλύματος και χώρα της ΕΕ (%), 2018-2020

Χώρες	2018		2019		2020	
	Ολόκληρα καταλύματα	Διαμοιρασμός στέγης	Ολόκληρα καταλύματα	Διαμοιρασμός στέγης	Ολόκληρα καταλύματα	Διαμοιρασμός στέγης
Κροατία	97,9	2,1	98,1	1,9	98,7	1,3
Ελλάδα	98,2	1,8	98,5	1,5	98,6	1,4
Κύπρος	98,1	1,9	98,3	1,7	98,3	1,7
Βουλγαρία	97,7	2,3	98,0	2,0	98,0	2,0
Ουγγαρία	97,0	3,0	97,2	2,8	97,7	2,3
Ρουμανία	95,9	4,1	96,5	3,5	97,4	2,6
Εσθονία	96,8	3,2	97,4	2,6	97,4	2,6
Πολωνία	96,8	3,2	96,8	3,2	97,3	2,7
Λιθουανία	96,5	3,5	96,8	3,2	97,3	2,7
Αυστρία	96,1	3,9	95,8	4,2	97,1	2,9
Λετονία	95,1	4,8	95,7	4,3	97,1	2,9
Σλοβενία	96,0	4,0	95,9	4,1	96,7	3,3
Ιταλία	94,9	5,1	95,2	4,8	96,6	3,4
Πορτογαλία	94,9	5,1	95,2	4,8	96,5	3,5
Σλοβακία	95,7	4,3	95,4	4,7	96,4	3,5
Γαλλία	94,5	5,5	94,8	5,2	96,2	3,8
Ισπανία	93,8	6,2	94,2	5,8	96,2	3,8

ΕΕ-27	94,0	6,0	94,4	5,6	96,1	3,9
Φινλανδία	94,0	6,0	94,4	5,6	96,0	4,0
Τσεχία	93,7	6,3	94,5	5,5	95,5	4,5
Γερμανία	88,2	11,8	90,1	9,9	94,3	5,7
Σουηδία	87,2	12,8	88,5	11,6	93,5	6,5
Βέλγιο	88,9	11,1	89,2	10,8	93,2	6,8
Ιρλανδία	83,0	17,0	85,0	15,0	92,4	7,6
Δανία	86,6	13,4	87,4	12,6	91,4	8,6
Ολλανδία	83,6	16,4	84,5	15,5	91,2	8,8
Μάλτα	88,1	11,9	88,7	11,3	90,9	9,1
Λουξεμβούργο	74,9	25,1	75,8	24,2	81,8	18,2

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.4
Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης
ανά μέγεθος καταλύματος και χώρα της ΕΕ, 2018-2020

Χώρες	2018		2019		2020	
	< 10 κλίνες	>=10 κλίνες	< 10 κλίνες	>=10 κλίνες	< 10 κλίνες	>=10 κλίνες
Λουξεμβούργο	97,7	2,3	97,9	2,1	98,4	1,6
Λιθουανία	97,8	2,2	97,7	2,3	97,4	2,6
Γερμανία	95,9	4,1	95,4	4,6	95,7	4,3
Σλοβενία	95,3	4,7	95,2	4,8	95,3	4,7
Βουλγαρία	95,7	4,3	95,5	4,6	95,3	4,7
Πολωνία	96,0	4,0	95,4	4,6	94,6	5,4
Ολλανδία	95,5	4,5	94,8	5,2	94,0	6,0
Λετονία	94,0	6,0	93,3	6,7	93,9	6,1
Ιταλία	93,8	6,2	93,7	6,3	93,7	6,3
Εσθονία	94,6	5,5	94,4	5,7	93,3	6,7
Ελλάδα	93,0	7,0	92,9	7,1	92,8	7,2
Ρουμανία	92,9	7,1	92,9	7,1	92,7	7,3
Φινλανδία	93,1	6,9	92,7	7,2	92,1	7,9
Ισπανία	92,6	7,4	92,0	8,0	91,6	8,4
Κροατία	94,3	5,7	93,3	6,7	91,5	8,5
ΕΕ-27	92,4	7,6	92,0	8,0	91,3	8,7
Ουγγαρία	91,6	8,4	91,5	8,5	91,1	8,9
Κύπρος	92,5	7,6	91,4	8,6	90,9	9,2
Δανία	93,6	6,4	92,8	7,2	90,3	9,7
Σουηδία	92,3	7,7	91,5	8,5	90,2	9,8
Πορτογαλία	91,3	8,7	90,9	9,1	90,1	9,9
Μάλτα	91,5	8,5	91,3	8,7	89,0	11,1
Αυστρία	89,8	10,2	89,9	10,1	88,9	11,1
Γαλλία	89,4	10,6	89,1	10,9	88,3	11,7
Ιρλανδία	91,9	8,1	90,7	9,2	88,2	11,8
Σλοβακία	90,4	9,6	89,9	10,1	87,9	12,1
Τσεχία	89,4	10,6	88,8	11,2	86,8	13,2
Βέλγιο	88,3	11,7	87,7	12,3	86,5	13,5

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Στην Ελλάδα, η διαμονή με διαμοιρασμό στέγης καταλαμβάνει πολύ μικρά μερίδια στο σύνολο των διανυκτερεύσεων (μόλις 1,5% το 2019 και 1,4% 2020), και αντίστοιχα το μερίδιο των ολόκληρων καταλυμάτων ήταν κατά το πιο πρόσφατο έτος αναφοράς το δεύτερο υψηλότερο στην ΕΕ (98,6%).

Σε σχέση με το μέγεθος των καταλυμάτων, τα στοιχεία του Πίνακα 4.4 δείχνουν ότι το μεγαλύτερο μέρος των διανυκτερεύσεων αφορά τα μικρότερου μεγέθους καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, με το ποσοστό των καταλυμάτων με λιγότερο από 10 κλίνες να έχει κυμανθεί το έτος 2020 από 86,5% στο Βέλγιο έως 98,4% στο Λουξεμβούργο. Στην Ελλάδα η αναλογία της διαμονής σε καταλύματα με λιγότερο από 10 κλίνες είναι ελαφρά υψηλότερη σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ και παρέμεινε σχετικά σταθερή κατά την εξεταζόμενη περίοδο, δηλαδή κοντά στο 93,0%.

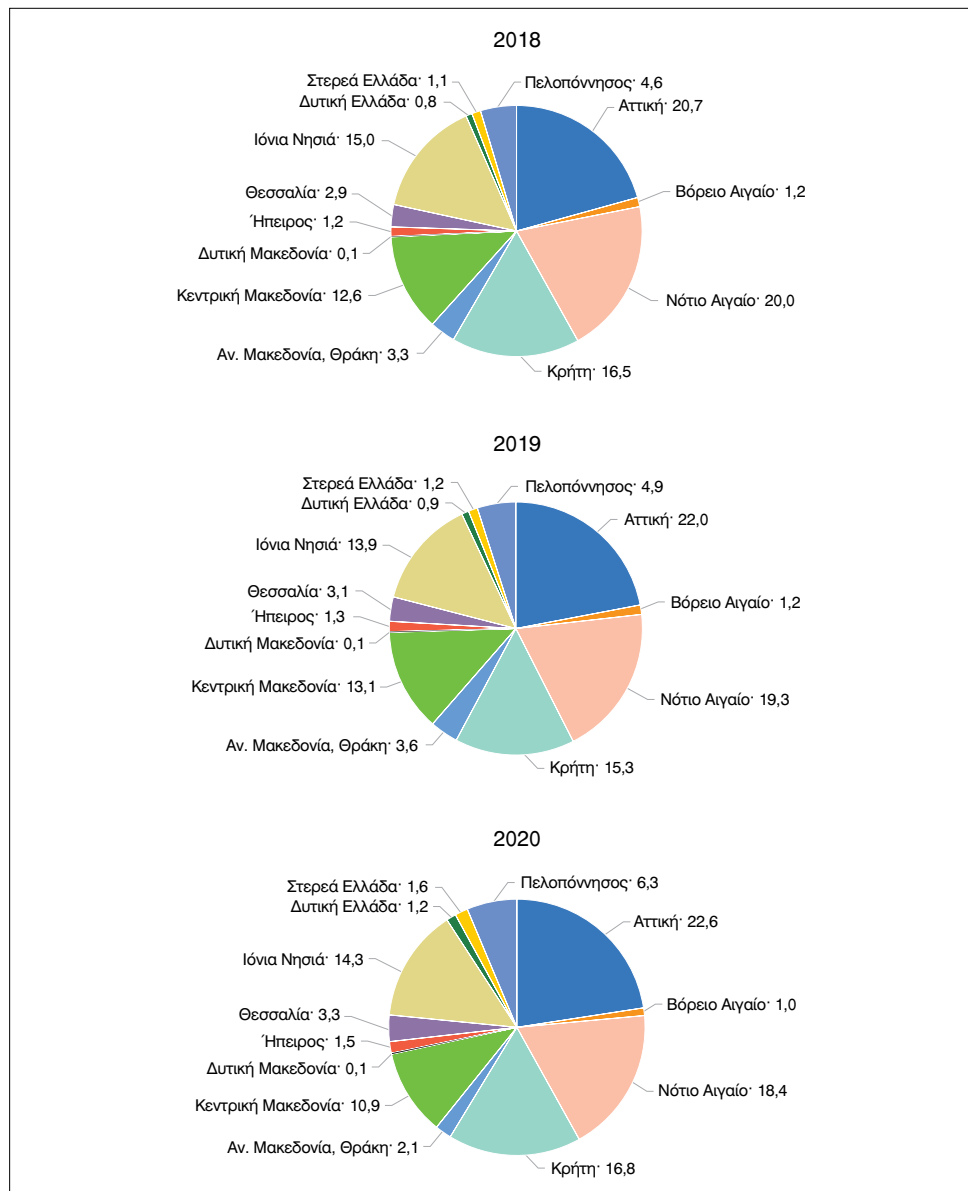
4.5. Χωρική κατανομή της διαμονής στην Ελλάδα

Τα δεδομένα της Eurostat για τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα επιτρέπουν τη χωρική ανάλυση της συγκεκριμένης δραστηριότητας ανά περιφέρεια και νομό, καθώς επίσης και για τέσσερις πόλεις με σημαντική δραστηριότητα στη βραχυχρόνια μίσθωση, και συγκεκριμένα για την Αθήνα, τη Θεσσαλονίκη, το Ηράκλειο και τα Χανιά.

Κατανομή σε επίπεδο περιφερειών

Στο Διάγραμμα 4.5 παρουσιάζεται η κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ των περιφερειών της Ελλάδας για την τριετία 2018-2020. Σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά, η περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνει το υψηλότερο μερίδιο στις συνολικές διανυκτερεύσεις στην Ελλάδα κατά τα εξεταζόμενα έτη, φθάνοντας σε ποσοστό 20,7% το 2018, 22,0% το 2019 και 22,6% το 2020. Επιπλέον, μερίδια άνω του 10,0% στις διανυκτερεύσεις σημειώνονται σε τέσσερις ακόμα περιφέρειες, και συγκεκριμένα στο Νότιο Αιγαίο, την Κρήτη, τα Ιόνια Νησιά και την Κεντρική Μακεδονία (ποσοστά 18,4%, 16,4%, 14,3%

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.5
Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις περιφέρειες (%), 2018-2019



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

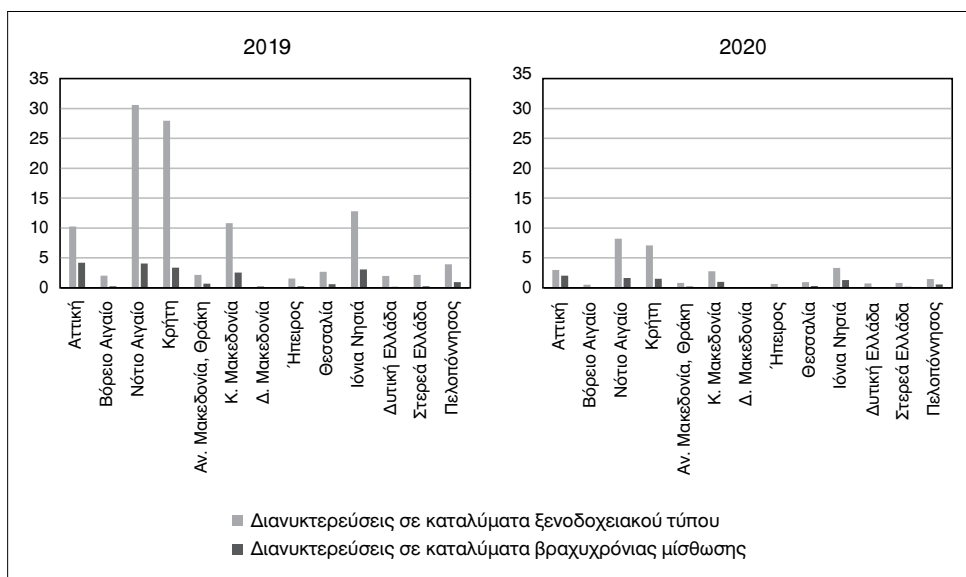
και 10,9% το έτος 2020, αντίστοιχα). Η Δυτική Μακεδονία αποτελεί την περιφέρεια με τις χαμηλότερες επιδόσεις στη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ άλλες τέσσερις περιφέρειες (Βόρειο Αιγαίο, Δυτική Ελλάδα, Ήπειρος, Στερεά Ελλάδα) εμφανίζουν πολύ χαμηλά μερίδια στις διανυκτερεύσεις (κάτω του 2,0%). Σε λίγο υψηλότερο επίπεδο ως προς τα μερίδιά τους στις διανυκτερεύσεις κινούνται η Ανατολική Μακεδονία και Θράκη και η Θεσσαλία (ποσοστά 2,1% και 3,3% το 2020, αντίστοιχα), ενώ αμέσως επόμενη σε μερίδιο έρχεται η Πελοπόννησος (6,3% το 2020).

Με βάση την εικόνα που παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 4.5, δεν εμφανίζονται σημαντικές διαφοροποιήσεις στην περιφερειακή κατανομή των διανυκτερεύσεων από χρόνο σε χρόνο, γεγονός που αντισταθμίζει το ότι, κατά την εξεταζόμενη περίοδο οι εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση κινήθηκαν παράλληλα σε όλες τις περιφέρειες. Συγκεκριμένα, στο σύνολο των περιφερειών παρατηρήθηκαν μεγάλες αυξήσεις στις διανυκτερεύσεις μεταξύ των ετών 2019 και 2018, με ρυθμούς αύξησης που κυμάνθηκαν από 10,7% (Κρήτη) έως 72,7% (Δυτική Μακεδονία). Στη συνέχεια, το έτος 2020, η υγειονομική κρίση έφερε μεγάλες μειώσεις στις διανυκτερεύσεις σε όλες τις περιφέρειες, με ρυθμούς που πλησίασαν ή ξεπέρασαν το -50,0%.

Ο συσχετισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης με το επίπεδο δραστηριότητας του ξενοδοχειακού τομέα σε επίπεδο περιφερειών αποτυπώνεται στο Διάγραμμα 4.6, το οποίο απεικονίζει τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά περιφέρεια, για τα έτη 2019 και 2020. Όπως φαίνεται από το διάγραμμα, υπάρχει μία σαφής συσχέτιση μεταξύ της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και της διαμονής σε ξενοδοχεία, με τις περιφέρειες που εμφανίζουν υψηλότερη δραστηριότητα στον ξενοδοχειακό τομέα να παρουσιάζουν και μεγαλύτερη δραστηριοποίηση στη βραχυχρόνια μίσθωση. Εξετάζοντας την αναλογία μεταξύ διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση και διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία, η οποία θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αντισταθμίζει τη διεύρυνση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά τουριστικής διαμονής της εκάστοτε περιοχής, φαίνεται να υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των περιφερειών. Συγκεκριμένα, η Αττική, με αναλογία 4,2 διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης για κάθε 10 διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία το έτος

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.6

Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά περιφέρεια (εκατ.), 2019-2020



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat, 2021.

2019 (και αντίστοιχη αναλογία 6,8 προς 10 το έτος 2020) φαίνεται να διατηρεί τον υψηλότερο βαθμό παρουσίας της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην αγορά. Μετά την Αττική, ακολουθούν η Ανατολική Μακεδονία & Θράκη, με αναλογία 3 περίπου διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης για κάθε 10 διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία το έτος 2019, και η Κεντρική Μακεδονία και τα Ιόνια Νησιά, με αντίστοιχη αναλογία περίπου 2,5 προς 10 το ίδιο έτος.

Κατανομή σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων (νομών)

Μία πιο λεπτομερής εικόνα, σε σχέση με τη χωρική κατανομή των δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, προκύπτει μέσα από τα στοιχεία της Eurostat για τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρό-

νιας μίσθωσης ανά περιφερειακή ενότητα (δηλαδή ανά νομό ή ακριβέστερα ανά κωδικό διοικητικών ενοτήτων NUTS3). Στον Πίνακα 4.5 παρατίθεται ανάλυση των διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων και καταγράφεται το μερίδιο κάθε περιφερειακής ενότητας στο σύνολο των διανυκτερεύσεων του εκάστοτε έτους. Για λόγους καλύτερης παρουσίασης, στον συγκεκριμένο πίνακα η Αττική εμφανίζεται ως ενιαίο σύνολο, ενώ ακολουθεί στο Διάγραμμα 4.7 μία ανάλυση της κατανομής των διανυκτερεύσεων στις επιμέρους ενότητες της συγκεκριμένης περιφέρειας.

Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 4.5, παρατηρείται αρκετά μεγάλη διασπορά της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά την επικράτεια, με όλες τις περιφερειακές ενότητες να δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη αγορά και με 24 από αυτές εκτός της Αττικής να έχουν καταγράψει πάνω από 100.000 διανυκτερεύσεις το έτος 2019. Ήδη έχει αναφερθεί στα παραπάνω το υψηλό μερίδιο της Αττικής στις συνολικές διανυκτερεύσεις στην Ελλάδα, ενώ ακολουθούν σε μερίδια 6 περιφερειακές ενότητες με ποσοστά υψηλότερα του 5,0%, και συγκεκριμένα οι Κυκλάδες με ποσοστά πάνω από 13,0% και τα τρία έτη, τα Χανιά και η Κέρκυρα, με ποσοστά πάνω ή κοντά στο 7,0%, και η Θεσσαλονίκη, η Χαλκιδική και τα Δωδεκάνησα με ποσοστά πάνω ή κοντά στο 5,0%. Σημαντικά μερίδια καταγράφονται επίσης στους υπόλοιπους 3 νομούς της περιφέρειας Κρήτης και συγκεκριμένα το Ηράκλειο, το Ρέθυμνο και το Λασιθί (μερίδια 3,8%, 3,6% και 1,7%, αντίστοιχα το 2020), στους υπόλοιπους νομούς της περιφέρειας Ιονίων Νήσων (Ζάκυνθος με 2,6%, Ιθάκη, Κεφαλληνία με 2,6%, και Λευκάδα με 1,9%, αντίστοιχα), στη Μαγνησία και τις Σποράδες (2,6%), καθώς και από την Πελοπόννησο στη Λακωνία και Μεσσηνία (3,3%) και στην Αργολίδα και Αρκαδία (2,1%).

Σε ό,τι αφορά τις εξελίξεις ανά περιφερειακή ενότητα από το ένα έτος στο άλλο, το 2019 σημειώθηκαν αυξήσεις στις διανυκτερεύσεις στο σύνολο των νομών, με τους σχετικούς ρυθμούς μεταβολής να έχουν κινηθεί σε υψηλά επίπεδα, ιδίως στις περιοχές με τις χαμηλότερες επιδόσεις. Το έτος 2020, οι συνθήκες που διαμορφώθηκαν λόγω της πανδημίας οδήγησαν σε μεγάλες μειώσεις σε όλες τις περιφερειακές ενότητες, σε ένα εύρος μεταξύ του -38,7% (Βοιωτία) και του -81,0% (Θάσος, Καβάλα).

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5

Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης
σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων, Ελλάδα, 2018-2020

	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2019/18	2020/19
	Αριθμός (χιλιάδες)			Μερίδιο (%)			Μεταβολή (%)	
ΕΛΛΑΔΑ	20.340	24.302	8.936	100,0	100,0	100,0	19,5	-63,2
Αττική	4.207	5.349	2.017	20,7	22,0	22,6	27,1	-62,3
Άνδρος, Θήρα, Κέα, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Σύρος, Τήνος	3.031	3.533	1.194	14,9	14,5	13,4	16,6	-66,2
Χανιά	1.576	1.741	686	7,7	7,2	7,7	10,5	-60,6
Κέρκυρα	1.484	1.550	642	7,3	6,4	7,2	4,4	-58,6
Θεσσαλονίκη	915	1.259	479	4,5	5,2	5,4	37,6	-62,0
Κάλυμνος, Κάρπαθος, Κως, Ρόδος	1.037	1.157	449	5,1	4,8	5,0	11,6	-61,2
Χαλκιδική	1.412	1.662	422	6,9	6,8	4,7	17,7	-74,6
Ηράκλειο	692	805	338	3,4	3,3	3,8	16,3	-58,0
Ρεθύμνη	730	804	324	3,6	3,3	3,6	10,1	-59,7
Λακωνία, Μεσσηνία	450	590	299	2,2	2,4	3,3	31,1	-49,3
Μαγνησία, Σποράδες	483	575	229	2,4	2,4	2,6	19,0	-60,2
Ζάκυνθος	523	584	229	2,6	2,4	2,6	11,7	-60,8
Ιθάκη, Κεφαλληνία	631	762	229	3,1	3,1	2,6	20,8	-69,9
Αργολίδα, Αρκαδία	351	430	189	1,7	1,8	2,1	22,5	-56,0
Λευκάδα	418	492	174	2,1	2,0	1,9	17,7	-64,6
Λασιθί	356	365	152	1,8	1,5	1,7	2,5	-58,4
Θάσος, Καβάλα	608	773	147	3,0	3,2	1,6	27,1	-81,0
Εύβοια	154	188	96	0,8	0,8	1,1	22,1	-48,9
Κορινθία	143	177	78	0,7	0,7	0,9	23,8	-55,9
Άρτα, Πρέβεζα	141	171	68	0,7	0,7	0,8	21,3	-60,2
Αχαΐα	79	116	59	0,4	0,5	0,7	46,8	-49,1
Πιερία	203	224	50	1,0	0,9	0,6	10,3	-77,7
Καρδίτσα, Τρίκαλα	70	137	46	0,3	0,6	0,5	95,7	-66,4
Λέσβος, Λήμνος	106	128	45	0,5	0,5	0,5	20,8	-64,8

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.5 (συνέχεια)

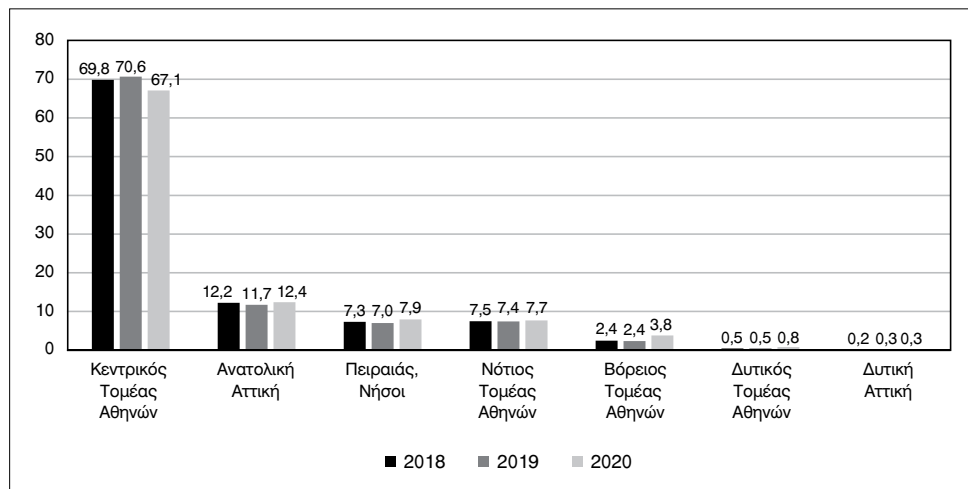
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2019/18	2020/19
	Αριθμός (χιλιάδες)			Μερίδιο (%)			Μεταβολή (%)	
Ιωάννινα	56	94	42	0,3	0,4	0,5	67,9	-55,3
Ικαρία, Σάμος	96	113	28	0,5	0,5	0,3	17,7	-75,2
Ηλεία	52	63	28	0,3	0,3	0,3	21,2	-55,6
Έβρος	45	69	23	0,2	0,3	0,3	53,3	-66,7
Λάρισα	30	45	23	0,1	0,2	0,3	50,0	-48,9
Αιτωλοακαρνανία	33	47	23	0,2	0,2	0,3	42,4	-51,1
Θεσπρωτία	50	55	20	0,2	0,2	0,2	10,0	-63,6
Βοιωτία	23	31	19	0,1	0,1	0,2	34,8	-38,7
Φωκίδα	31	37	18	0,2	0,2	0,2	19,4	-51,4
Χίος	40	53	13	0,2	0,2	0,1	32,5	-75,5
Φθιώτιδα	21	24	11	0,1	0,1	0,1	14,3	-54,2
Πέλλα	15	21	10	0,1	0,1	0,1	40,0	-52,4
Ροδόπη	8	16	8	0,0	0,1	0,1	100,0	-50,0
Σέρρες	6	11	6	0,0	0,0	0,1	83,3	-45,5
Καστοριά	4	9	5	0,0	0,0	0,1	125,0	-44,4
Ξάνθη	8	13	4	0,0	0,1	0,0	62,5	-69,2
Δράμα	4	7	4	0,0	0,0	0,0	75,0	-42,9
Ημαθία	5	7	3	0,0	0,0	0,0	40,0	-57,1
Φλώρινα	4	6	3	0,0	0,0	0,0	50,0	-50,0
Γρεβενά, Κοζάνη	4	4	2	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,0
Ευρυτανία	4	5	2	0,0	0,0	0,0	25,0	-60,0
Κιλκίς	<1	<1	<1	0	0	0		

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Σε σχέση με την Αττική, το Διάγραμμα 4.7 καταδεικνύει ότι η πλειονότητα των διανυκτερεύσεων στη συγκεκριμένη περιφέρεια πραγματοποιούνται στην περιφερειακή ενότητα του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, η οποία περιλαμβάνει το αστικό τμήμα του κέντρου του λεκανοπεδίου Αθηνών (Δήμοι Αθηναίων, Βύρωνος, Γαλασίου, Δάφνης-Υμηττού, Ζωγράφου,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.7

Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (%) ανά περιφερειακή ενότητα στην Αττική, 2018-2020



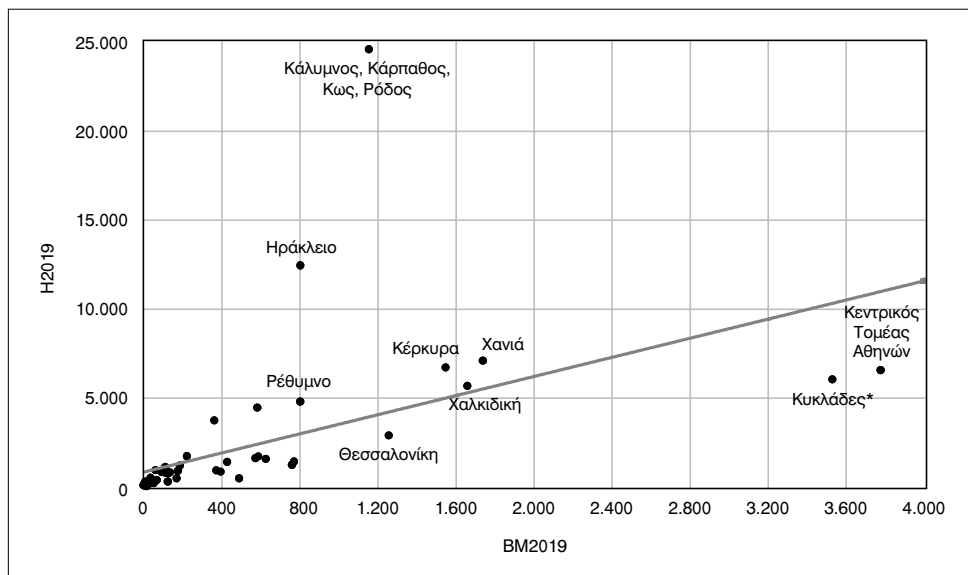
Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Ηλιουπόλεως, Καισαριανής, Νέας Φιλαδέλφειας-Νέας Χαλκηδόνας). Ειδικότερα στον τομέα αυτό πραγματοποιήθηκε περίπου το 70,0% των συνολικών διανυκτερεύσεων της περιφέρειας Αττικής το 2018 και το 2019, ενώ το 2020 το αντίστοιχο ποσοστό είχε διαμορφωθεί σε ελαφρώς χαμηλότερο επίπεδο (67,1%). Αξιοσημείωτη δραστηριότητα στη βραχυχρόνια μίσθωση διατηρεί επίσης ο τομέας της Ανατολικής Αττικής, με μερίδιο περίπου 12,0% στις διανυκτερεύσεις της περιφέρειας Αττικής, και ακολουθούν ο Πειραιάς-Νήσοι και ο Νότιος Τομέας Αθηνών, με μερίδια κοντά στο 7,5%. Από την άλλη πλευρά, περιορισμένη δραστηριότητα εμφανίζει ο Βόρειος Τομέας Αθηνών, ενώ σε πολύ χαμηλά επίπεδα κινούνται ο Δυτικός Τομέας Αθηνών και η Δυτική Αττική.

Ως προς τον συσχετισμό της βραχυχρόνιας μίσθωσης με τη δραστηριότητα του ξενοδοχειακού τομέα σε επίπεδο περιφερειακών ενότητων, η σύγκριση των στοιχείων για τη διαμονή στις δύο αυτές κατηγορίες καταλυμάτων ανά περιφερειακή ενότητα οδηγεί σε ορισμένες ενδιαφέρουσες διαπιστώσεις. Σύμφωνα με το Διάγραμμα διασποράς 4.8 και τη

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.8

Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (H2019)
και σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (BM2019)
ανά περιφερειακή ενότητα (χιλ.), 2019



* Άνδρος, Θήρα, Κέα, Μήλος, Μύκονος, Νάξος, Πάρος, Σύρος, Τήνος.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

σχετική ευθεία παλινδρόμησης με τη μέθοδο των ελαχίστων τετραγώνων, τα στοιχεία για το έτος 2019 παραπέμπουν σε μία γραμμική σχέση μεταξύ των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης (BM2019) και των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (H2019) ανά νομό, με τον σχετικό συντελεστή συσχέτισης να ανέρχεται σε 0,52, υποδηλώνοντας ότι η σχέση αυτή είναι μέτριας έντασης. Όπως φαίνεται στο διάγραμμα, ορισμένοι νομοί αποκλίνουν αρκετά ως προς τη μέση αναλογία διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση και διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία. Συγκεκριμένα, στις δύο περιφερειακές ενότητες με τον υψηλότερο αριθμό διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία, δηλαδή στην Κάλυμνο, Κάρπαθο, Κω, Ρόδο και στο Ηράκλειο, η αναλογία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης παρουσιάζεται συ-

γκριτικά χαμηλή, υποδηλώνοντας ενδεχομένως ότι η μεγάλη ανάπτυξη του ξενοδοχειακού τομέα σε αυτές τις περιφέρειες τον καθιστά κυρίαρχο στην τουριστική διαμονή, παρά τη σημαντική δραστηριότητα που έχει αναπτυχθεί και στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Από την άλλη πλευρά, στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών και στην περιφερειακή ενότητα Άνδρου, Θήρας, Κέας, Μήλου, Μυκόνου, Νάξου, Πάρου, Σύρου, Τήνου, φαίνεται ότι οι υπάρχουσες ξενοδοχειακές υποδομές άφηναν μεγάλα περιθώρια για την ανάπτυξη του τουρισμού μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την αναλογία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προς τα ξενοδοχεία να διαμορφώνεται σε υψηλά επίπεδα, φθάνοντας περίπου τα 5,8 προς 10 το έτος 2019.

Ως προς το έτος 2020, σημειώνεται ότι ο βαθμός συσχέτισης των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου ανά νομό είναι σχεδόν ίδιος με εκείνον του έτους 2019, με μία παρόμοια εικόνα σχέσης με εκείνη που παρουσιάζεται στο Διάγραμμα 4.8, αλλά και με μία ενίσχυση της αναλογίας των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις περισσότερες περιφερειακές ενότητες, λόγω των ιδιαίτερων συνθηκών της πανδημίας.

Δραστηριότητα σε τέσσερις πόλεις

Στη βάση δεδομένων της Eurostat περιλαμβάνονται στοιχεία για τις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε πόλεις της ΕΕ, και ειδικότερα στην πρωτεύουσα κάθε χώρας, σε πόλεις με πληθυσμό πάνω από 200 χιλ. κατοίκους και σε πόλεις που συγκεντρώνουν πάνω από το 90% των διανυκτερεύσεων του αντίστοιχου νομού. Με βάση τα κριτήρια αυτά, στην περίπτωση της Ελλάδας δημοσιεύονται στοιχεία για τέσσερις πόλεις, και συγκεκριμένα για την Αθήνα (πρωτεύουσα), τη Θεσσαλονίκη (άνω των 200 χιλ. κατοίκων), το Ηράκλειο και τα Χανιά (άνω 90% των διανυκτερεύσεων των αντίστοιχων νομών).

Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία που παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.6, οι τέσσερις προαναφερθείσες πόλεις συγκεντρώνουν περίπου το ένα τέταρτο των συνολικών διανυκτερεύσεων στη χώρα. Το 2019 αυξήσεις σημειώθηκαν στη διαμονή και στις τέσσερις πόλεις, με ρυθμούς οι οποίοι κυμάνθηκαν από 15,5% στα Χανιά έως 43,7% στη Θεσσαλονίκη.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.6

Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τέσσερις πόλεις της Ελλάδας, 2018-2019

	2018	2019	2020	Ετήσια μεταβολή (%)	
				2019/18	2020/19
Αθήνα	3.543	4.554	1.703	28,5	-62,6
Θεσσαλονίκη	652	937	409	43,7	-56,4
Ηράκλειο	156	201	82	28,8	-59,2
Χανιά	367	424	162	15,5	-61,8
Σύνολο	4.718	6.116	2.356	29,6	-61,5
Ελλάδα	20.340	24.302	8.936	19,5	-63,2
%	23,2	25,2	26,4		

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Τον επόμενο χρόνο, σύμφωνα με τις τάσεις που αναφέρθηκαν και παραπάνω, παρατηρήθηκαν μεγάλες μειώσεις, οι οποίες κινήθηκαν από -56,4% στη Θεσσαλονίκη έως -62,6% στην Αθήνα.

4.6. Προέλευση των επισκεπτών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης

Ένα βασικό χαρακτηριστικό των δραστηριοτήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, το οποίο μπορεί να διερευνηθεί με βάση τα δεδομένα της Eurostat, σχετίζεται με τη γεωγραφική προέλευση των χρηστών, και ιδιαίτερα με τον βαθμό στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση αφορά τουρισμό εισερχόμενο από το εξωτερικό. Η διάκριση που γίνεται στη βάση δεδομένων της Eurostat μεταξύ εγχώριων και διεθνών κρατήσεων, ημερών διαμονής και διανυκτερεύσεων, καθώς και η παροχή αντίστοιχων λεπτομερέστερων στοιχείων για τη χώρα προέλευσης των τουριστών που διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, δίνει μία εικόνα του ρόλου της συγκεκριμένης δραστηριότητας στην κάλυψη της τουριστικής ζήτησης που προέρχεται από το εξωτερικό.

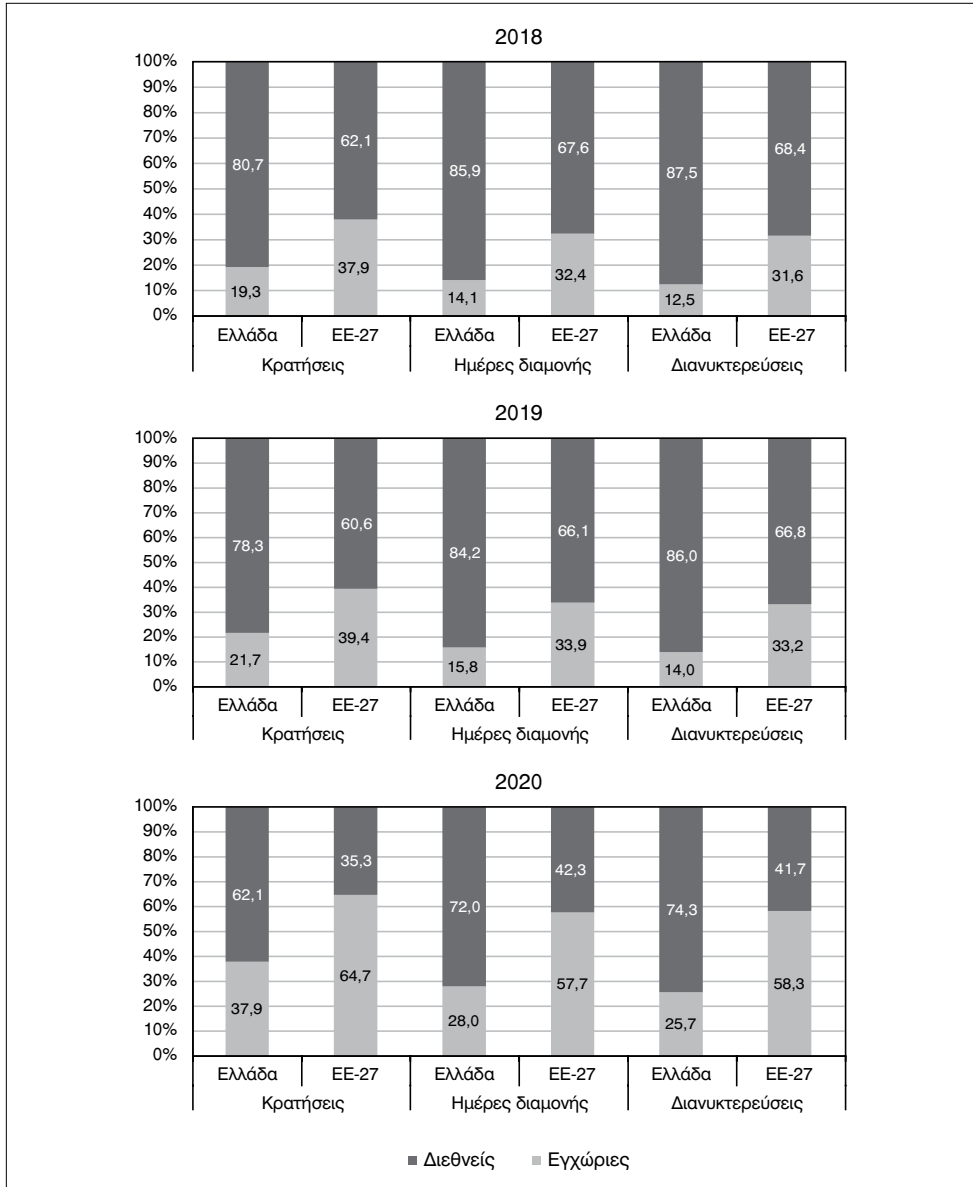
Εγχώριες και διεθνείς διαμονές στην Ελλάδα και την ΕΕ

Στο Διάγραμμα 4.9 παρουσιάζεται η κατανομή των μεγεθών της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την ΕΕ-27, στο τμήμα που αφορά εγχώριους επισκέπτες και στο τμήμα που αφορά επισκέπτες προερχόμενους από το εξωτερικό. Όπως φαίνεται, το μεγαλύτερο μέρος των κρατήσεων, των ημερών διαμονής και των διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα αφορά επισκέπτες διεθνούς προέλευσης. Επιπλέον, στην περίπτωση της Ελλάδας, οι διεθνείς επισκέπτες απορροφούν μεγαλύτερο τμήμα των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης συγκριτικά με την αντίστοιχη αναλογία στην ΕΕ-27. Ενδεικτικά, το έτος 2019 το ποσοστό των διανυκτερεύσεων από επισκέπτες διεθνούς προέλευσης διαμορφώθηκε σε 86,0% στην Ελλάδα έναντι 66,8% στο σύνολο της ΕΕ. Στη συνέχεια, το έτος 2020, με τις ιδιαίτερες συνθήκες που επικράτησαν λόγω της πανδημίας και με τη συνεπαγόμενη μείωση των διεθνών τουριστικών ροών, το μερίδιο των διανυκτερεύσεων από διεθνείς επισκέπτες αναλογούσε σε 74,3% στην Ελλάδα, ενώ στο σύνολο της ΕΕ-27 οι εγχώριοι επισκέπτες ξεπέρασαν τους διεθνείς (αντίστοιχη αναλογία διεθνών χρηστών 41,7%).

Σημειώνεται ότι, μεταξύ των χωρών-μελών της ΕΕ, οι χώρες με τα υψηλότερα ποσοστά διεθνών διανυκτερεύσεων ήταν η Κροατία για τα έτη 2018 και 2020 (95,7% και 91,4%, αντίστοιχα) και η Μάλτα για το έτος 2019 (96,2%), ενώ τα χαμηλότερα ποσοστά διεθνών διανυκτερεύσεων καταγράφηκαν και για τρία έτη στη Γερμανία (40,3%, 36,9% και 19,4%, αντίστοιχα).

Τα υψηλά μερίδια των διεθνών χρηστών στη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα είναι συμβατά με τη γενικότερη εικόνα που αφορά τη συμμετοχή των αλλοδαπών στα μεγέθη του ελληνικού τουρισμού. Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 4.10, το μερίδιο των αλλοδαπών στις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα στην Ελλάδα διαμορφώνεται σε επίπεδο το οποίο είναι υψηλό (84,1% προ της πανδημίας), και παραμένει συγκριτικά ελαφρώς χαμηλότερο του αντίστοιχου μεριδίου των διεθνών χρηστών στις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Φαίνεται, επομένως, ότι ο βαθμός στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση απευθύνεται σε εισερχόμενο τουρισμό είναι ανάλογος ή και ελαφρώς υψηλότερος σε σχέση με τον ξενοδοχειακό τομέα.

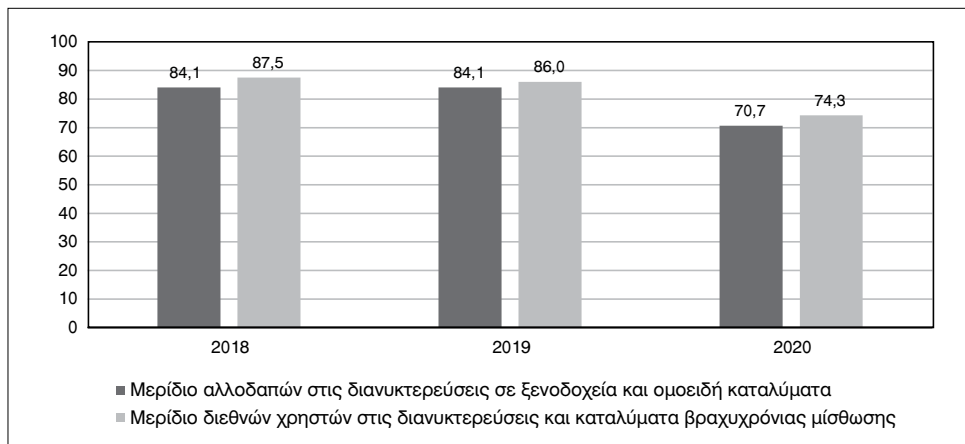
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.9
Κατανομή κρατήσεων, ημερών διαμονής και διανυκτερεύσεων
σε εγχώριες και διεθνείς, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-2020



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.10

Μερίδιο αλλοδαπών/διεθνών χρηστών στη διαμονή σε ξενοδοχεία και καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, Ελλάδα, 2018-2020



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Γεωγραφική προέλευση χρηστών καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Στον Πίνακα 4.7 παρουσιάζεται η κατανομή των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την ΕΕ-27, ανάλογα με τη γεωγραφική ζώνη προέλευσης του επισκέπτη. Σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα, το 2018 και το 2019 οι επισκέπτες των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προέρχονταν σε ποσοστό περίπου 85% από τις χώρες της Ευρώπης, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο σύνολο της ΕΕ. Ειδικότερα, περίπου το 63,0% των διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα και το 70,0% των αντίστοιχων διανυκτερεύσεων στην ΕΕ είχαν πραγματοποιηθεί από άτομα προερχόμενα από τις χώρες της ΕΕ-27. Το 2020 η αναλογία των προερχόμενων από την Ευρώπη χρηστών αυξήθηκε τόσο στην Ελλάδα όσο και στο σύνολο της ΕΕ σχεδόν κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες, προσεγγίζοντας το 95%. Αντίστοιχα οι προερχόμενοι από τις χώρες της ΕΕ-27 επισκέπτες αυξήθηκαν στην Ελλάδα κατά 13,6 ποσοστιαίες μονάδες, προσεγγίζοντας το 76,3%, και στο σύνολο της ΕΕ κατά 16,3 ποσοστιαίες μονάδες, προσεγγίζοντας το 86,7%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.7

Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά ήπειρο προέλευσης των επισκεπτών, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-2020

Ήπειρος προέλευσης	Κατανομή διανυκτερεύσεων (%)						Ετήσια μεταβολή (%)			
	Ελλάδα			ΕΕ-27			Ελλάδα		ΕΕ-27	
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2019/18	2020/19	2019/18	2020/19
Ευρώπη	85,0	84,4	94,4	85,7	85,7	95,0	18,7	-58,9	15,9	-41,2
ΕΕ-27	62,8	62,7	76,3	70,0	70,4	86,7	19,2	-55,2	16,5	-34,6
Αμερική	9,0	9,5	3,5	9,3	9,3	3,4	28,2	-88,0	21,4	-79,8
Ασία	2,0	2,1	1,0	2,4	2,5	1,0	26,2	-86,4	15,9	-80,5
Ωκεανία	2,4	2,3	0,4	1,4	1,3	0,3	21,4	-83,0	20,9	-78,1
Αφρική	0,4	0,4	0,1	0,4	0,4	0,2	17,5	-92,9	7,7	-88,2
Άλλες χώρες του κόσμου	1,2	1,2	0,5	0,8	0,8	0,1	21,6	-84,6	8,9	-91,3

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

Σημειώνεται ότι τα προαναφερόμενα μερίδια χρηστών από την Ευρώπη και την ΕΕ-27 περιλαμβάνουν τους εγχώριους επισκέπτες. Εξαιρουμένων των χρηστών από την Ελλάδα, τα μερίδια των χρηστών από την υπόλοιπη Ευρώπη και την υπόλοιπη ΕΕ στις διανυκτερεύσεις στην Ελλάδα ανέρχονταν, ενδεικτικά, το έτος 2019 σε περίπου 70% και 49%, αντίστοιχα.

Όσον αφορά τα άτομα τα προερχόμενα από γεωγραφικές ζώνες εκτός της Ευρώπης, η αναλογία στη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ισοδυναμούσε με περίπου 15,0% για την Ελλάδα και 14,0% για την ΕΕ πριν από την εκδήλωση της πανδημίας. Κατά ένα μεγάλο μέρος, τα μερίδια αυτά αφορούσαν τους ταξιδιώτες από την Αμερική, στους οποίους αναλογούσε περίπου το 9% των συνολικών διανυκτερεύσεων κατά τα έτη 2018 και 2019. Η συμμετοχή ταξιδιωτών από άλλες γεωγραφικές ζώνες (Ασία, Ωκεανία, Αφρική, λοιπές χώρες) ήταν σχετικά χαμηλή κατά την περίοδο 2018-2019 και περιορίστηκε περισσότερο με την εκδήλωση της πανδημίας.

Αν και ιδιαίτερα σημαντική, η συμμετοχή των τουριστών από την Ευρώπη στις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα φαίνεται να είναι αναλογικά χαμηλότερη σε σύγκριση με τον παραδοσιακό τομέα της τουριστικής διαμονής. Ενδεικτικά, με βάση στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ στην Ελλάδα οι διανυκτερεύσεις από τουρίστες προερχόμενους από την Ευρώπη και την ΕΕ ισοδυναμούσαν το έτος 2019 με το 91,1% και 80,0% του συνόλου, αντίστοιχα.

Σε σχέση με τη χώρα προέλευσης των χρηστών που διαμένουν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, τα στοιχεία της Eurostat που παρουσιάζονται στον Πίνακα 4.8 δείχνουν ότι, μεταξύ των χωρών της Ευρώπης, και αν εξαιρεθούν οι εγχώριοι επισκέπτες, πρώτες στην περίπτωση της Ελλάδας έρχονται η Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο, με ποσοστά στο σύνολο των διανυκτερεύσεων της τάξεως του 9,5% και 10,4%, αντίστοιχα, το έτος 2019 και 14,7% και 13,5%, αντίστοιχα, το έτος 2020. Ακολουθούν από τις χώρες της ΕΕ η Γαλλία, η Ιταλία και η Ρουμανία, με ποσοστά που κυμαίνονται ανάλογα και με τη χρονιά από 3,0% έως 10,9%, και η Πολωνία, η Ολλανδία και η Βουλγαρία με συμμετοχή από 2,0% έως 2,9%. Από τις χώρες της Ευρώπης εκτός ΕΕ, η Ρωσία εμφάνιζε μερίδιο της τάξεως του 3,5%-4,0% την περίοδο 2018-2019, με μεγάλη υποχώρηση στο 0,4% το 2020. Για το σύνολο της ΕΕ-27, πρώτες σε προέλευση επισκεπτών στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης έρχονται η Γαλλία, η Γερμανία, η Ισπανία, το Ηνωμένο Βασίλειο, η Ιταλία, η Πολωνία, και Ολλανδία, χώρες που με εξαίρεση την Ισπανία βρίσκονταν σε υψηλή θέση στη σχετική κατάταξη και στην Ελλάδα. Από τις χώρες εκτός Ευρώπης, μόνο οι ΗΠΑ εμφανίζουν αξιοσημείωτα μερίδια στη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, τόσο στην Ελλάδα όσο και στο σύνολο της ΕΕ (6,7% και 5,6%, αντίστοιχα το 2019), με τη συμμετοχή τους ωστόσο να περιορίζεται σημαντικά το έτος 2020.

Οι χώρες προέλευσης, που εμφανίζουν σημαντικά μερίδια στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης της Ελλάδας, παρουσιάζουν ως επί το πλείστον και υψηλή συμμετοχή στη διαμονή στα ξενοδοχειακά καταλύματα της χώρας. Ωστόσο, για τις περισσότερες από αυτές τις χώρες, τα μερίδιά τους στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σχέση με τα αντίστοιχα μερίδια στην ξενοδοχειακή αγορά παρουσιάζουν αξιοσημείωτες διαφορές (Διάγραμμα 4.11). Για παράδειγμα, η διαμονή επισκεπτών

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8

Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά χώρα προέλευσης των επισκεπτών, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2018-20

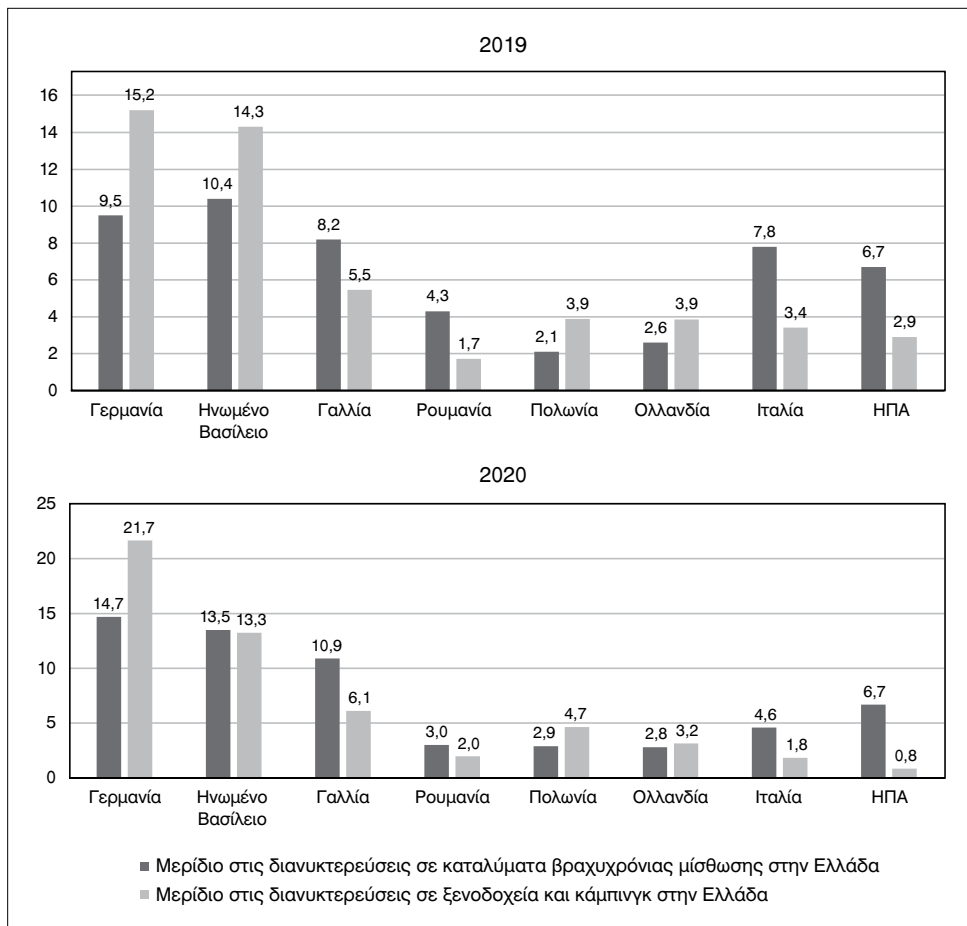
Ήπειρος/Χώρα	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	Ελλάδα			ΕΕ-27		
Σύνολο	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ευρώπη	85,0	84,4	94,4	85,7	85,7	95,0
ΕΕ-27	62,8	62,7	76,3	70,0	70,4	86,7
Ελλάδα	12,5	14,0	25,7	0,8	0,9	1,0
Γερμανία	9,7	9,5	14,7	13,2	13,7	17,8
Γαλλία	8,7	8,2	10,9	17,4	17,3	25,4
Ιταλία	8,2	7,8	4,6	6,9	6,7	6,9
Ρουμανία	4,5	4,3	3,0	1,0	1,1	1,1
Πολωνία	2,1	2,1	2,9	3,8	4,0	5,4
Ολλανδία	2,8	2,6	2,8	3,4	3,3	3,6
Βουλγαρία	3,0	3,1	2,0	0,5	0,5	0,5
Αυστρία	1,2	1,3	1,5	1,3	1,2	1,2
Βέλγιο	1,4	1,3	1,3	2,2	2,1	2,7
Τσεχία	0,7	0,7	1,2	1,4	1,5	1,7
Ισπανία	1,6	1,7	1,1	9,1	9,1	10,4
Κύπρος	0,8	0,8	0,8	0,1	0,1	0,2
Ιρλανδία	0,6	0,6	0,7	1,2	1,2	1,0
Δανία	0,8	0,6	0,7	1,1	1,0	1,0
Ουγγαρία	0,9	1,0	0,6	1,0	1,0	0,8
Σουηδία	1,1	1,0	0,4	1,2	1,1	0,9
Σλοβακία	0,3	0,3	0,4	0,6	0,6	0,6
Λιθουανία	0,3	0,3	0,2	0,4	0,4	0,5
Λουξεμβούργο	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Σλοβενία	0,2	0,2	0,2	0,4	0,3	0,3
Φινλανδία	0,6	0,6	0,2	0,8	0,8	0,7
Πορτογαλία	0,2	0,2	0,1	1,1	1,1	1,8
Εσθονία	0,2	0,2	0,1	0,3	0,3	0,3

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.8 (συνέχεια)

Ήπειρος/Χώρα	2018	2019	2020	2018	2019	2020
	Ελλάδα			ΕΕ-27		
Λετονία	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Μάλτα	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Κροατία	0,1	0,1	0,0	0,3	0,4	0,4
Ηνωμένο Βασίλειο	10,8	10,4	13,5	9,0	8,4	4,9
Ισλανδία	0,0	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Ελβετία- Λιχτενστάιν	1,7	1,6	2,6	1,8	1,7	1,5
Νορβηγία	0,8	0,7	0,2	0,8	0,7	0,2
Τουρκία	0,9	0,9	0,2	0,2	0,2	0,1
Ρωσία	4,0	3,5	0,4	2,4	2,4	0,7
Ουκρανία	0,8	1,3	0,3	0,6	0,8	0,3
Λοιπές χώρες της Ευρώπης	3,0	3,3	1,0	1,0	1,0	0,4
Αφρική	0,4	0,4	0,1	0,4	0,4	0,2
Νότια Αφρική	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Λοιπές χώρες της Αφρικής	0,2	0,2	0,1	0,3	0,3	0,1
Αμερική	9,0	9,5	3,5	9,3	9,3	3,4
Καναδάς	1,6	1,8	0,6	1,3	1,3	0,4
ΗΠΑ	6,4	6,7	2,5	5,7	5,6	1,9
Βραζιλία	0,3	0,3	0,1	0,8	0,8	0,4
Λοιπές χώρες της Αμερικής	0,7	0,7	0,3	1,4	1,4	0,6
Ασία	2,0	2,1	1,0	2,4	2,5	1,0
Κίνα	0,6	0,6	0,4	0,6	0,6	0,3
Ιαπωνία	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Κορέα	0,1	0,1	0,1	0,4	0,4	0,2
Λοιπές χώρες της Ασίας	1,3	1,2	0,5	1,3	1,3	0,5
Ωκεανία	2,4	2,3	0,4	1,4	1,3	0,3
Λοιπές χώρες του κόσμου	1,2	1,2	0,5	0,8	0,8	0,1

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.11
Μερίδια επιλεγμένων χωρών προέλευσης στην τουριστική διαμονή,
Ελλάδα, 2019-2020



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

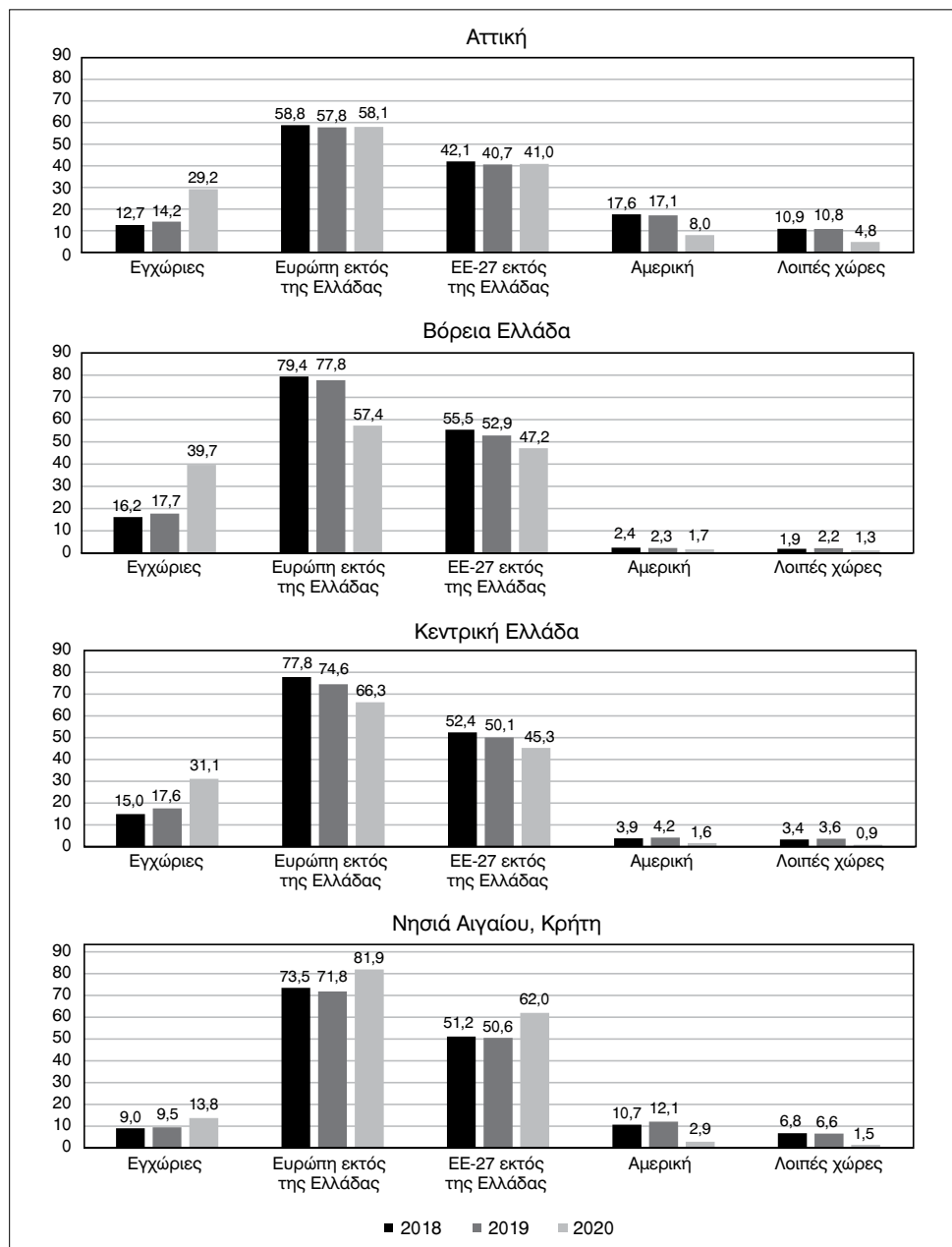
από τη Γαλλία, την Ιταλία και τις ΗΠΑ καταλαμβάνει αρκετά υψηλότερα μερίδια στη βραχυχρόνια μίσθωση σε σχέση με τα αντίστοιχα μερίδια στις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και κάμπινγκ. Παράλληλα, το αντίστροφο φαινόμενο παρατηρείται για τη διαμονή επισκεπτών από τη Γερμανία, το Ηνωμένο Βασίλειο και την Πολωνία.

Στο Διάγραμμα 4.12 παρουσιάζεται η κατανομή των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκαν σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης εντός των ευρύτερων περιφερειών της Ελλάδας, ανάλογα με τη γεωγραφική ζώνη προέλευσης του επισκέπτη. Όπως φαίνεται, αν και σε όλες τις περιφέρειες η πλειονότητα των διανυκτερεύσεων αφορά επισκέπτες από την Ευρώπη, η σχετική κατανομή ανά γεωγραφική ζώνη διαφέρει σημαντικά μεταξύ των περιφερειών. Συγκεκριμένα, η Αττική παρουσιάζει μία κάπως πιο συμμετρική κατανομή, με χαμηλότερη συμμετοχή επισκεπτών από ευρωπαϊκές χώρες εκτός της Ελλάδας και υψηλότερη συμμετοχή επισκεπτών από την Αμερική και από άλλες χώρες του κόσμου συγκριτικά με τις υπόλοιπες περιφέρειες. Στον αντίποδα, η Βόρεια Ελλάδα και η Κεντρική Ελλάδα εμφανίζουν ιδιαίτερα ασύμμετρη κατανομή, η οποία παραπέμπει σε μεγαλύτερο βαθμό εξάρτησης από την εγχώρια και ευρωπαϊκή αγορά από όπου προέρχεται άνω του 90% των αντίστοιχων διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Μία διαφορετική άποψη της γεωγραφικής προέλευσης των επισκεπτών σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης παρέχεται στον Πίνακα 4.9, ο οποίος παρουσιάζει τον τρόπο με τον οποίο οι διανυκτερεύσεις των επισκεπτών από κάθε ήπειρο προέλευσης κατανέμονται μεταξύ των ευρύτερων περιφερειών της Ελλάδας. Όπως φαίνεται από τα στοιχεία του πίνακα, οι εγχώριοι επισκέπτες κατανέμονται αρκετά συμμετρικά μεταξύ των περιφερειών. Επίσης, σχετικά συμμετρική είναι και η γεωγραφική κατανομή των επισκεπτών από την Ευρώπη, παρότι, όπως φαίνεται, στην προτίμηση των Ευρωπαίων υπερέχουν σε έναν βαθμό τα καταλύματα που βρίσκονται στα Νησιά του Αιγαίου και την Κρήτη. Όσον αφορά τους επισκέπτες από την Αμερική, διακρίνεται μία έντονη προτίμηση προς τα καταλύματα που βρίσκονται στα Νησιά του Αιγαίου και την Αττική, ενώ προς τους ίδιους προορισμούς κατευθύνεται κατά κύριο λόγο και το ενδιαφέρον των επισκεπτών που προέρχονται από την Ασία, την Αφρική και την Ωκεανία.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.12

Κατανομή διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ευρύτερες περιφέρειες ανά γεωγραφική ζώνη προέλευσης των επισκεπτών, Ελλάδα, 2018-2020



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4.9
Περιφερειακή κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα
βραχυρόνιας μίσθωσης ανά ήπειρο προέλευσης των επισκεπτών,
2018-2020

	Σύνολο	Εγχώριες	Από Ευρώπη	ΕΕ-27	Αφρική	Αμερική	Ασία	Ωκεανία	Άλλες χώρες του κόσμου
Ελλάδα	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
ΑΤΤΙΚΗ									
2018	20,7	21,0	17,4	18,0	42,3	40,3	50,0	32,2	27,0
2019	22,0	22,5	18,8	19,3	45,0	39,5	52,3	32,3	29,7
2020	22,6	25,7	20,9	20,8	58,3	50,9	64,0	45,0	37,8
ΝΗΣΙΑ ΑΙΓΑΙΟΥ, ΚΡΗΤΗ									
2018	37,7	27,3	36,6	36,1	38,5	44,7	39,4	47,8	40,7
2019	35,8	24,2	34,5	34,3	35,0	45,4	36,2	46,2	32,8
2020	36,1	19,4	36,6	35,9	25,0	29,7	22,1	32,5	26,7
ΒΟΡΕΙΑ ΕΛΛΑΔΑ									
2018	17,1	22,3	19,3	19,6	3,8	4,6	3,4	5,2	10,4
2019	18,1	23,0	20,5	20,4	3,0	4,4	3,6	5,3	15,4
2020	14,5	22,5	14,9	16,5	<0,1	7,0	5,8	7,5	15,6
ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΕΛΛΑΔΑ									
2018	24,5	29,4	26,7	26,3	15,4	10,4	7,5	15,0	21,6
2019	24,1	30,3	26,3	26,0	16,0	10,6	7,9	16,2	22,5
2020	26,8	32,5	27,6	26,8	16,7	12,3	8,1	12,5	17,8

Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

4.7. Εποχικότητα της διαμονής στη βραχυρόνια μίσθωση

Η εποχικότητα του τουρισμού, δηλαδή η εκδήλωση της τουριστικής δραστηριότητας σε ορισμένη εποχή του έτους, αποτελεί βασικό χαρακτηριστικό του ελληνικού τουρισμού με σημαντικές επιδράσεις για τα έσοδα από τον τουρισμό και την ανάπτυξη των τουριστικών περιοχών (ΙΤΕΠ, 2014· Κραμποκούκης & Πολύζος, 2019). Τα δεδομένα της Eurostat για τη

διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης επιτρέπουν μία αποτύπωση της εποχικότητας που παρουσιάζει η συγκεκριμένη δραστηριότητα, τόσο συνολικά όσο και σε περιφερειακό επίπεδο.

Εποχικότητα στην Ελλάδα και την ΕΕ

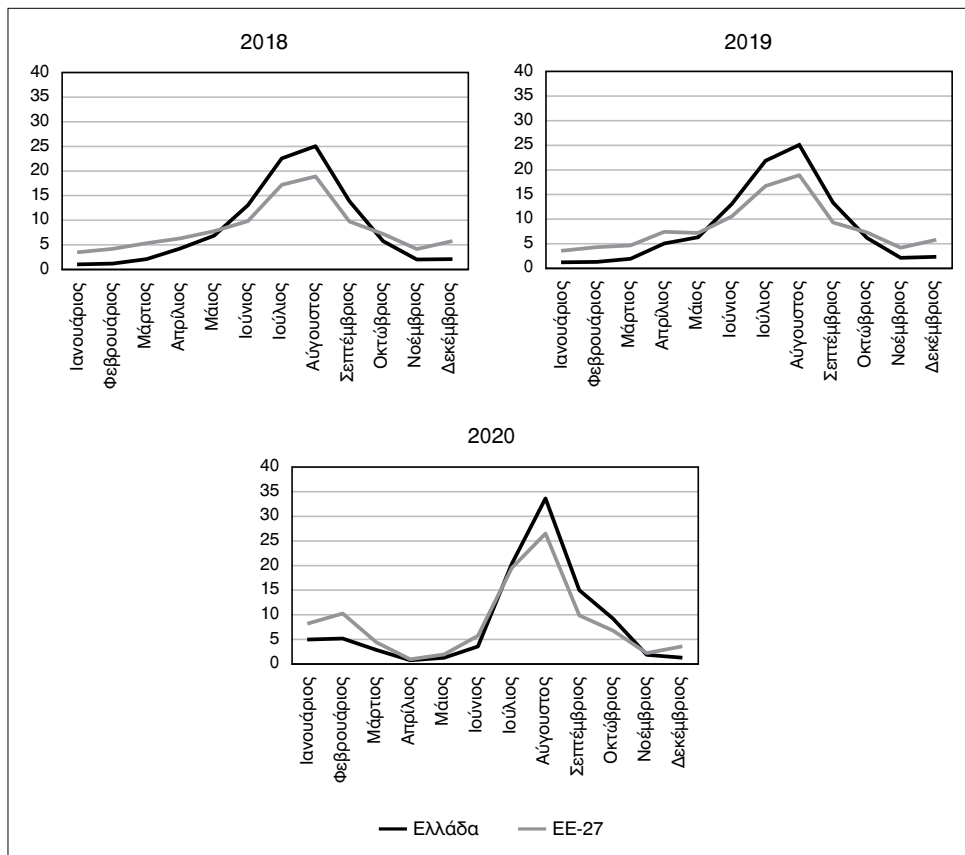
Στο Διάγραμμα 4.13 αποτυπώνεται η μηνιαία κατανομή του συνολικού αριθμού διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα και την ΕΕ-27 για τα έτη 2018-2020. Όπως φαίνεται από το διάγραμμα, η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει γενικά μεγαλύτερη εποχικότητα στην Ελλάδα σε σχέση με το σύνολο της ΕΕ-27.

Συγκεκριμένα, οι καλοκαιρινοί μήνες Ιούλιος και Αύγουστος, κατά τους οποίους κατά παράδοση η χρήση των τουριστικών καταλυμάτων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συχνότητα, συγκεντρώναν τα έτη 2018 και 2019 κοντά στο 47,0% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα, έναντι περίπου 36,0% των διανυκτερεύσεων στην ΕΕ (Διάγραμμα 4.13). Προσθέτοντας και τους μήνες Ιούνιο και Σεπτέμβριο, σχεδόν τα τρία τέταρτα των διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα συγκεντρώνονταν εντός αυτού του τετραμήνου, ποσοστό υψηλότερο κατά περίπου 18 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με το σύνολο της ΕΕ κατά την ίδια περίοδο.

Ως προς το έτος 2020, η εποχικότητα που παρουσίασε η διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης διέφερε σημαντικά σε σχέση με τα δύο προηγούμενα χρόνια, ως αποτέλεσμα των αυστηρών περιορισμών στις μετακινήσεις που τέθηκαν σε όλες σχεδόν τις χώρες του κόσμου μετά την εκδήλωση της πανδημίας, αλλά και λόγω της μείωσης των ταξιδιών καθώς τα άτομα προσπαθούσαν να περιορίσουν την έκθεσή τους σε κινδύνους και να προστατεύσουν την υγεία τους. Ειδικότερα, ενώ τους δύο πρώτους μήνες του 2020 οι διανυκτερεύσεις αυξήθηκαν τόσο στην Ελλάδα όσο και στο σύνολο της ΕΕ, με τη χώρα μας να παρουσιάζει σημαντικά υψηλότερες αυξήσεις (47,5% τον Ιανουάριο και 44,4% τον Φεβρουάριο έναντι 22,3% και 26,5%, αντίστοιχα), τους μήνες Μάρτιο, Απρίλιο και Μάιο σημειώθηκε μεγάλη καθίζηση στη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στη συνέχεια οι επιδημιολογικές συνθήκες και η σταδιακή άρση των περιοριστικών μέτρων συνέβαλλαν στη μερική ανάκαμψη της βραχυχρόνιας μίσθωσης τους καλοκαιρινούς και πρώτους φθινοπωρινούς μήνες, κατά τους οποίους και συγκεντρώθηκε,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.13

Μηνιαία κατανομή του συνολικού αριθμού διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2018-2020, Ελλάδα, ΕΕ-27 (%)



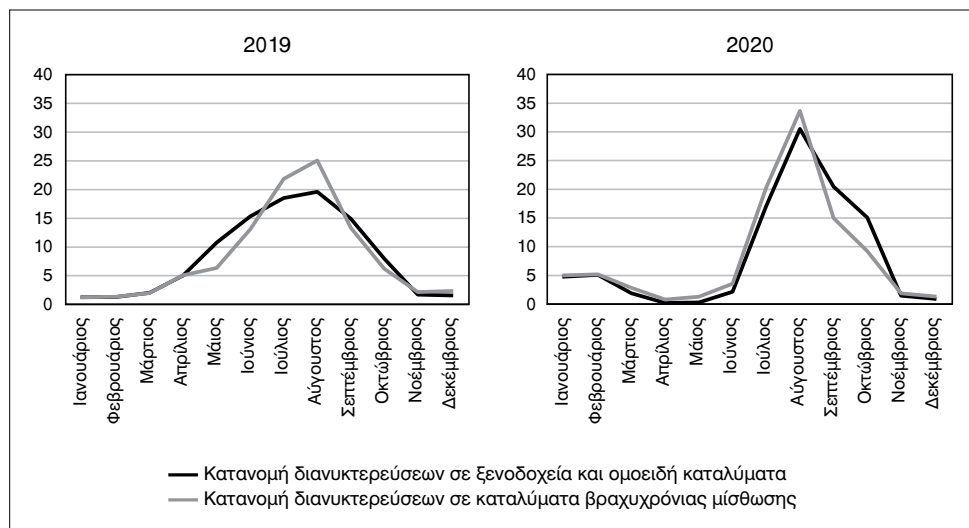
Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

σε μεγαλύτερο βαθμό σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, ο κύριος όγκος των διανυκτερεύσεων.

Η εποχικότητα στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης πριν από την εκδήλωση της πανδημίας ήταν σχετικά πιο έντονη συγκριτικά με τον παραδοσιακό ξενοδοχειακό τομέα. Όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 4.14,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.14

Μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα και των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2019-2020, Ελλάδα, (%)



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

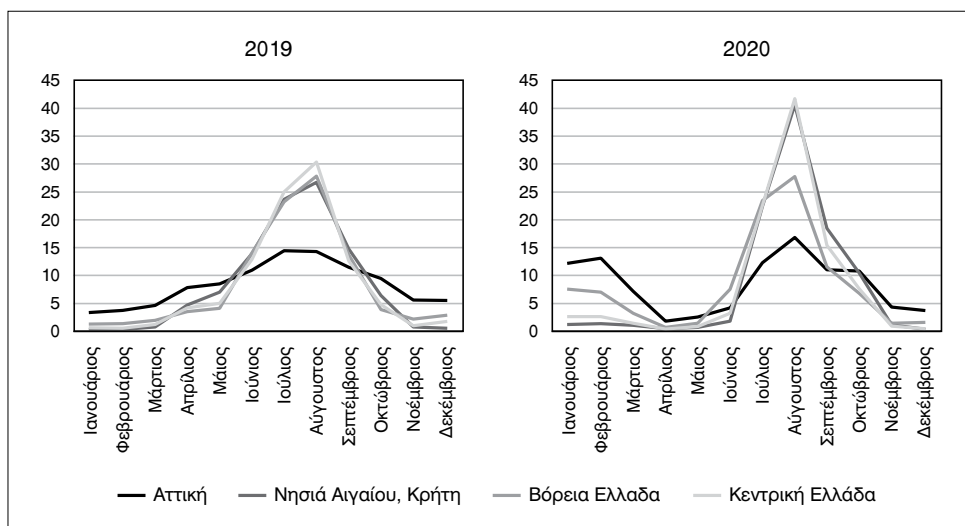
το οποίο παρουσιάζει τη μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα παράλληλα με την αντίστοιχη κατανομή των διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση, το έτος 2019, η συγκέντρωση των διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση κατά τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο (συνολικά περίπου 47,0%), ήταν αρκετά υψηλότερη σε σχέση με την αντίστοιχη συγκέντρωση στα ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα (περίπου 38,0%). Με βάση την εικόνα αυτή, φαίνεται ότι σημαντικό τμήμα της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης αφορά τους μήνες κατά τους οποίους υπό φυσιολογικές συνθήκες υπάρχει υψηλή πληρότητα στον ξενοδοχειακό τομέα, με τη βραχυχρόνια μίσθωση να καλύπτει κατά την περίοδο αυτή την υπερβάλλουσα ζήτηση για τουριστική διαμονή.

Εποχικότητα σε επίπεδο περιφερειών και πόλεων

Στο Διάγραμμα 4.15 παρουσιάζεται η μηνιαία κατανομή του συνολικού αριθμού των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις τέσσερις ευρύτερες γεωγραφικές περιφέρειες της Ελλάδας (κατάταξη NUTS2⁷) τα έτη 2019 και 2020. Όπως φαίνεται, η διαμογή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει υψηλό βαθμό εποχικότητας σε τρεις από τις τέσσερις περιφέρειες, και συγκεκριμένα στα Νησιά του Αιγαίου και την Κρήτη, τη Βόρεια Ελλάδα και την Κεντρική Ελλάδα. Ειδικότερα, στις περιφέρειες αυτές, άνω του 50% των διανυκτερεύσεων

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.15

Μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στις ευρύτερες περιφέρειες, 2019, 2020



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

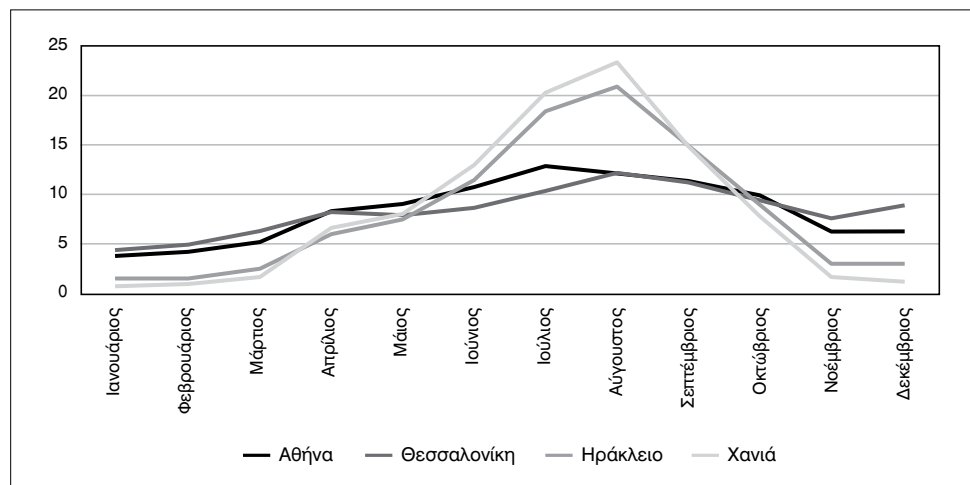
⁷ Σύμφωνα με την κατάταξη NUTS2, στην ευρύτερη περιφέρεια Νησιά του Αιγαίου-Κρήτη περιλαμβάνονται τα Νησιά του Βορείου και Νοτίου Αιγαίου και η Κρήτη, στη Βόρεια Ελλάδα η Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, η Κεντρική Μακεδονία, η Δυτική Μακεδονία και η Ήπειρος, και στην Κεντρική Ελλάδα η Θεσσαλία, τα Ιόνια Νησιά, η Δυτική Ελλάδα, η Στερεά Ελλάδα και η Πελοπόννησος.

συγκεντρώνεται τους δύο καλοκαιρινούς μήνες αιχμής Ιούλιο και Αύγουστο, ενώ κοντά ή πάνω από το 80% του μεγέθους αυτού συγκεντρώνεται την περίοδο Ιουνίου-Σεπτεμβρίου. Σημαντικά ομαλότερη κατανομή των διανυκτερεύσεων ανά μήνα και συνεπώς αρκετά χαμηλότερο βαθμό εποχικότητας εμφανίζει η βραχυχρόνια μίσθωση στην περιφέρεια Αττικής, όπου το δίμηνο Ιουλίου-Αυγούστου συγκεντρώνεται περίπου το 29% των διανυκτερεύσεων.

Ο συγκριτικά χαμηλότερος βαθμός εποχικότητας που εμφανίζει η περιφέρεια Αττικής, σε σχέση με τις υπόλοιπες ευρύτερες περιφέρειες, οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην εικόνα που παρουσιάζει η εποχικότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην πόλη της Αθήνας. Όπως φαίνεται από το Διάγραμμα 4.16, το οποίο αποτυπώνει τη μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων το έτος 2019 στις δύο μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) και στις δύο πόλεις της χώρας που συγκεντρώνουν πάνω από το 90% των διανυκτερεύσεων του αντίστοιχου νομού (Ηράκλειο και Χανιά), η Αθήνα και η Θεσσαλονίκη παρουσιάζουν συγκριτικά

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 4.16

Μηνιαία κατανομή των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε τέσσερις πόλεις της Ελλάδας, 2019



Πηγή: Eurostat, 2021, υπολογισμοί των συγγραφέων.

χαμηλότερο βαθμό εποχικότητας. Συγκεκριμένα, η συγκέντρωση των διανυκτερεύσεων το δίμηνο Ιουλίου-Αυγούστου ανερχόταν το έτος αυτό περίπου στο 25% για την Αθήνα και στο 23% για τη Θεσσαλονίκη, ενώ στο Ηράκλειο και τα Χανιά, το αντίστοιχο ποσοστό έφτανε κοντά στο 44% και 39%, αντίστοιχα. Αν προστεθούν ο Ιούνιος και ο Σεπτέμβριος, τότε το ποσοστό των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιήθηκε μέσα στο συγκεκριμένο τετράμηνο ανερχόταν σε 47% και 42% στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, αντίστοιχα, και σε 66% και 71% στο Ηράκλειο και τα Χανιά, αντίστοιχα.

4.8. Διαπιστώσεις

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων αναπτύχθηκε σημαντικά στην Ελλάδα, έχοντας ευνοηθεί από τις διεθνείς τάσεις και τεχνολογικές εξελίξεις, αλλά και από ορισμένα ειδικότερα χαρακτηριστικά σε σχέση με την τουριστική αγορά της χώρας, την κατάσταση της αγοράς ακινήτων και τις γενικότερες συνθήκες γύρω από την οικονομία, την απασχόληση και τα εισοδήματα. Στο διάστημα πριν την εκδήλωση της πανδημίας, η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσίασε υψηλότερους ρυθμούς αύξησης στην Ελλάδα συγκριτικά με τον μέσο όρο της ΕΕ. Εντονότερες, όμως, ήταν για την Ελλάδα και οι αρνητικές επιδράσεις της υγειονομικής κρίσης, γεγονός που συνδέεται ενδεχομένως με την υψηλότερη αναλογία των διεθνών κρατήσεων στα συνολικά μεγέθη της δραστηριότητας στη χώρα.

Από τη σύγκριση των μεγεθών της βραχυχρόνιας μίσθωσης με τα αντίστοιχα μεγέθη του ξενοδοχειακού τομέα, φαίνεται ότι η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση κυμαίνεται σε αρκετά υπολογίσιμα επίπεδα σε σχέση με τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα, τόσο στην ΕΕ-27, όσο και στην Ελλάδα. Πριν από την εκδήλωση της πανδημίας η βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζεται να κέρδισε έδαφος έναντι του ξενοδοχειακού τομέα, χωρίς όμως να επηρεάζεται ουσιαστικά η ξενοδοχειακή διαμονή. Κατά τα πρώτα στάδια της πανδημίας η ξενοδοχειακή διαμονή παρουσίασε εντονότερη κάμψη συγκριτικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση, εξέλιξη που μπορεί να οφείλεται στο ότι ορισμένα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως η ιδιωτι-

κότητα, η αυτονομία, η παροχή κουζίνας κ.ά., δημιούργησαν πλεονέκτημα υπό τις συγκεκριμένες ιδιαίτερες συνθήκες.

Στην Ελλάδα, η διαμονή με διαμοιρασμό στέγης καταλαμβάνει πολύ μικρά μερίδια στο σύνολο των διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση και, αντίστοιχα, το μερίδιο των ολόκληρων καταλυμάτων ήταν κατά το πιο πρόσφατο έτος αναφοράς το δεύτερο υψηλότερο στην ΕΕ. Το μέγεθος των καταλυμάτων που κυριαρχεί στη βραχυχρόνια μίσθωση είναι εκείνο των λιγότερο από 10 κλινών, με την Ελλάδα να εμφανίζει ελαφρά υψηλότερη αναλογία της συγκεκριμένης κατηγορίας στη διαμονή σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ.

Σε σχέση με τη χωρική κατανομή της διαμονής στη βραχυχρόνια μίσθωση, η περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνει το υψηλότερο μερίδιο στις συνολικές διανυκτερεύσεις ακολουθούμενη από το Νότιο Αιγαίο, την Κρήτη, τα Ιόνια Νησιά και την Κεντρική Μακεδονία. Σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων (νομών), παρατηρείται αρκετά μεγάλη διασπορά της διαμονής ανά τη χώρα, με πρώτη σε μερίδιο την Αττική, ακολουθούμενη από τις Κυκλάδες, τα Χανιά την Κέρκυρα, τη Θεσσαλονίκη, τη Χαλκιδική και τα Δωδεκάνησα. Στην Αττική, η πλειονότητα των διανυκτερεύσεων πραγματοποιείται στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών, ενώ αξιοσημείωτη δραστηριότητα διατηρούν η Ανατολική Αττική, ο Πειραιάς-Νήσοι και ο Νότιος Τομέας Αθηνών. Από τη σύγκριση της χωρικής κατανομής της βραχυχρόνιας μίσθωσης με την αντίστοιχη κατανομή της δραστηριότητας του ξενοδοχειακού τομέα, προκύπτει μία σαφής θετική συσχέτιση μέτριας έντασης.

Το μεγαλύτερο μέρος της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αφορά επισκέπτες διεθνούς προέλευσης. Οι διεθνείς επισκέπτες απορροφούν μεγαλύτερο τμήμα των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, συγκριτικά με την αντίστοιχη αναλογία στην ΕΕ-27. Η πλειονότητα των επισκεπτών στη βραχυχρόνια μίσθωση προέρχεται από τις χώρες της ΕΕ, ενώ ακολουθούν οι υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης και η Αμερική. Ο βαθμός στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα απευθύνεται σε εισερχόμενο τουρισμό είναι ανάλογος ή και ελαφρώς υψηλότερος σε σχέση με τον ξενοδοχειακό τομέα. Ωστόσο, η συμμετοχή των τουριστών από την Ευρώπη στις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα φαίνεται να είναι αναλογικά χαμηλότερη σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία.

Η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει γενικά εντονότερη εποχικότητα στην Ελλάδα σε σχέση με το σύνολο της ΕΕ, με τους μήνες Ιούλιο και Αύγουστο, όταν κατά παράδοση η χρήση των τουριστικών καταλυμάτων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συχνότητα, να συγκεντρώνουν υψηλό μερίδιο των συνολικών διανυκτερεύσεων. Σε σύγκριση με τον ξενοδοχειακό τομέα, η εποχικότητα στη βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζεται σχετικά πιο έντονη, ενώ παρατηρούνται και σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των ευρύτερων περιφερειών και των πόλεων της Ελλάδας. Ο χαμηλότερος βαθμός εποχικότητας στη βραχυχρόνια μίσθωση εμφανίζεται στην περιφέρεια Αττικής και στις δύο μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας (Αθήνα, Θεσσαλονίκη).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΠΡΟΣΦΟΡΑ-ΖΗΤΗΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ ΜΕΣΩ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ

5.1. Γενικά

Η διερεύνηση των οικονομικών και κοινωνικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, και η προσπάθεια συγκρότησης κατάλληλου θεσμικού πλαισίου ρύθμισης της αγοράς, δημιουργούν την ανάγκη συγκέντρωσης πληροφοριών για τα χαρακτηριστικά της προσφοράς και της ζήτησης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης και για τα οφέλη και τα προβλήματα που ενδεχομένως πηγάζουν από τη συγκεκριμένη δραστηριότητα. Από τα διαθέσιμα στοιχεία πάνω στα ζητήματα αυτά, ιδιαίτερη χρησιμότητα παρουσιάζουν οι έρευνες κοινής γνώμης που έχει διεξαγάγει για τον σκοπό αυτό η Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Συγκεκριμένα, στην έρευνα του Ευρωβαρόμετρου που δημοσίευσε τον Οκτώβριο του 2021 η Ευρωπαϊκή Επιτροπή με αντικείμενο τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μέσω πλατφορμών στις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (EC, 2021b)⁸, περιέχονται, μεταξύ άλλων, πληροφορίες για το είδος των προσφερόμενων καταλυμάτων, τα χαρακτηριστικά των παρόχων και των χρηστών (φύλο, ηλικία, είδος απασχόλησης, αστικότητα, μέγεθος νοικοκυριού, επίπεδο εκπαίδευσης, είδος τηλεφωνικής σύνδεσης) και τα οφέλη και τα προβλήματα που αυτοί αντιμετωπίζουν. Σχετική πληροφόρηση για κάποια από τα χαρακτηριστικά αυτά περιλαμβάνεται και σε δύο προγενέστερες εκθέσεις του Ευρωβαρόμετρου που δημοσίευσε η Ευρωπαϊκή Επιτροπή τα έτη 2016 και 2018 και αφορούν τη χρήση των συνεργατικών πλατφορμών στην Ευρωπαϊκή Ένωση (EC, 2016,

⁸ Η έρευνα διεξήχθη τον Σεπτέμβριο του 2021 με τηλεφωνικές συνεντεύξεις σε αντιπροσωπευτικό δείγμα 25.700 ατόμων από τα 27 κράτη-μέλη της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων 1.000 ατόμων από την Ελλάδα.

2018b)⁹. Στο παρόν κεφάλαιο γίνεται μία ανάλυση των βασικών ευρημάτων των συγκεκριμένων ερευνών για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα, εστιάζοντας στις διαφορές που παρουσιάζει η ελληνική περίπτωση από τον ευρωπαϊκό μέσο όρο. Η ανάλυση αυτή προσφέρει πρόσθετη πληροφόρηση σχετικά με την ανάπτυξη και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης και αναδεικνύει παραμέτρους που παρουσιάζουν ενδιαφέρον από την άποψη των αναγκών ή των επιδράσεων του θεσμικού πλαισίου ρύθμισης της αγοράς.

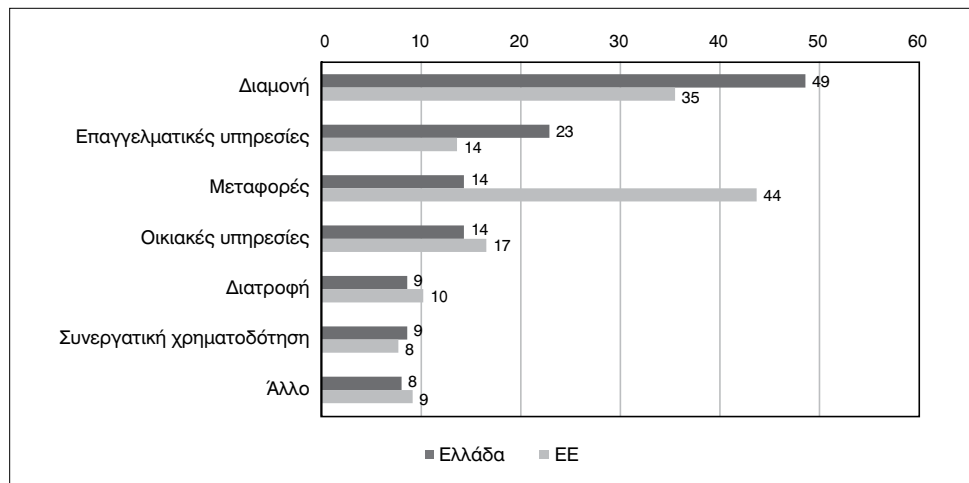
5.2. Προσφορά υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της πιο πρόσφατης έρευνας του Ευρωβαρόμετρου για την προσφορά υπηρεσιών μέσω των συνεργατικών πλατφορμών (EC, 2018b), το 2018 το 3% των κατοίκων της Ελλάδας που ερωτήθηκαν δήλωσαν ότι έχουν προσφέρει κάποιου είδους υπηρεσίες μέσα από πλατφόρμες. Το ποσοστό αυτό ήταν χαμηλότερο από τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28 (6%), με τα σχετικά ποσοστά για τις άλλες χώρες-μέλη να κυμαίνονται από 2% στην Κύπρο έως 17% στη Λετονία. Ως προς τη συχνότητα της προσφοράς, στην Ελλάδα το 1% είχε προσφέρει μία φορά ή λίγες φορές, το 1% περιστασιακά- μία φορά ανά μερικούς μήνες, ενώ το 1% τακτικά-μία φορά τον μήνα ή συχνότερα (έναντι 3%, 2% και 1% στην ΕΕ-28, αντίστοιχα). Μεταξύ των υπηρεσιών που προσφέρονταν μέσω συνεργατικών πλατφορμών, εκείνες που εμφάνιζαν τη μεγαλύτερη συχνότητα αφορούσαν στην Ελλάδα τον κλάδο της διαμονής (49% έναντι 35% στην ΕΕ), ενώ στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ τις μεταφορές (Διάγραμμα 5.1).

⁹ Η έρευνα του 2018 διεξήχθη τον Απρίλιο του έτους αυτού με τηλεφωνικές συνεντεύξεις σε αντιπροσωπευτικό δείγμα 26.544 ατόμων από τα 28 κράτη-μέλη της ΕΕ, συμπεριλαμβανομένων 1.000 ατόμων στην Ελλάδα. Η αντίστοιχη έρευνα του 2016 διεξήχθη τον Μάρτιο του έτους αυτού σε δείγμα 14.050 ατόμων, συμπεριλαμβανομένων 500 ατόμων από την Ελλάδα.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.1

Τομείς προσφοράς υπηρεσιών μέσω συνεργατικών πλατφορμών
(% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018



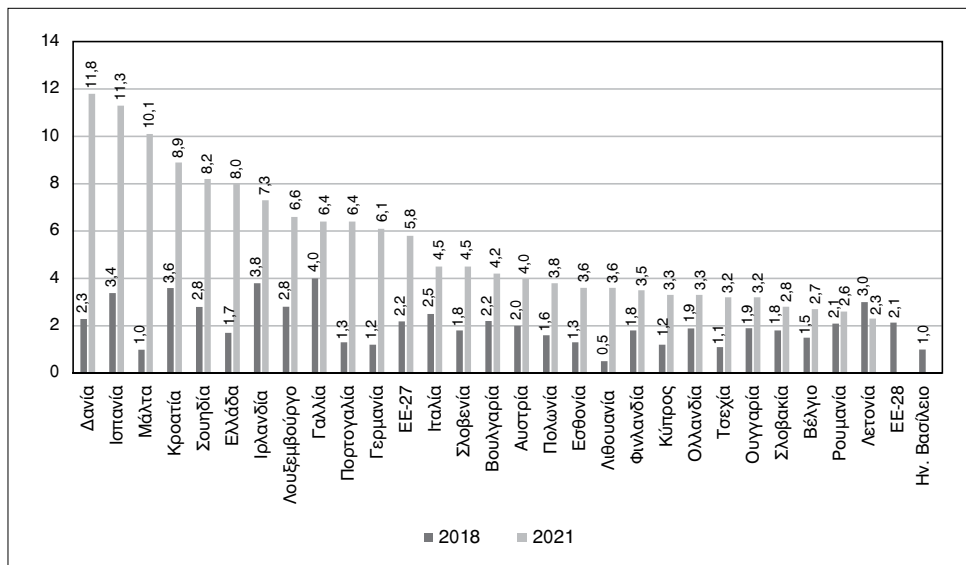
Πηγή: European Commission, 2018b.

Εξέλιξη και συχνότητα προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η προσφορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σημείωσε σημαντική αύξηση μεταξύ των ετών 2018 και 2021 στο σύνολο των χωρών της ΕΕ-27 (με εξαίρεση τη Λετονία), με τους ερωτηθέντες που δήλωσαν ότι έχουν προσφέρει τέτοιες υπηρεσίες να έχουν αυξηθεί στον μέσο όρο των χωρών από το 2,2% στο 5,8% (Διάγραμμα 5.2). Στην Ελλάδα η αντίστοιχη αύξηση ήταν μεγαλύτερη, καθώς από το 1,7% το 2018 διαμορφώθηκε στο 8,0% το 2021, ποσοστό υψηλότερο του ευρωπαϊκού μέσου όρου. Οι χώρες που το 2021 παρουσίασαν τα υψηλότερα ποσοστά προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ήταν η Δανία (11,8%), η Ισπανία (11,3%) και η Μάλτα (10,1%), ενώ τα χαμηλότερα ποσοστά καταγράφηκαν στη Λετονία (2,3%), τη Ρουμανία (2,6%) και το Βέλγιο (2,7%).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.2

Προσφορά καταλυμάτων βραχυρόνιας μίσθωσης στις χώρες της ΕΕ (% των ερωτηθέντων), 2018, 2021



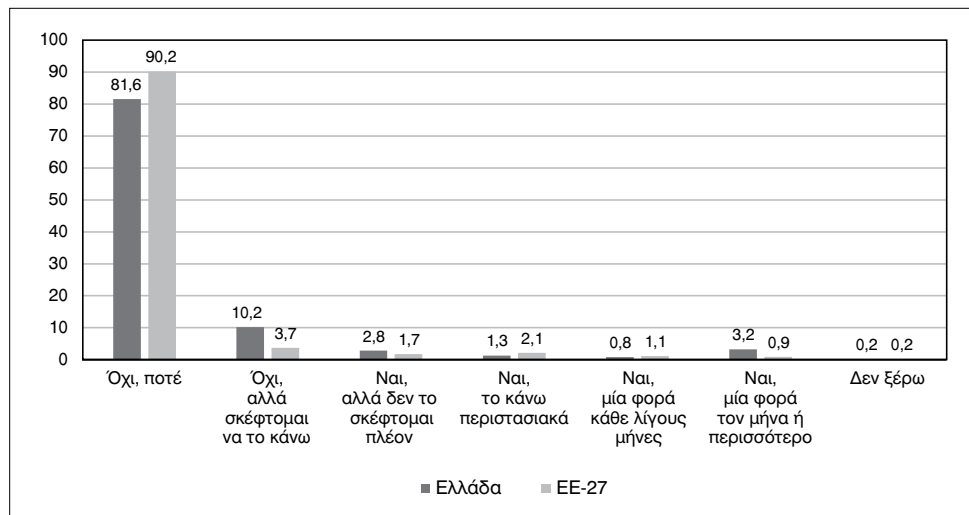
Πηγή: European Commission, 2018b, 2021b.

Ως προς τη συχνότητα της προσφοράς δωματίου, διαμερίσματος ή σπιτιού για βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μέσω μιας πλατφόρμας συνεργατικής οικονομίας, όπως φαίνεται στο Διάγραμμα 5.3, στην Ελλάδα το 81,6% των ερωτηθέντων δήλωσαν ότι δεν έχουν προσφέρει ποτέ τις υπηρεσίες αυτές (έναντι 90,2% κατά μέσο όρο στην ΕΕ-27 το 2021) και το 10,2% ότι δεν τις έχουν προσφέρει αλλά έχουν σκεφτεί να το κάνουν (έναντι 3,7% αντίστοιχα). Ομοίως, το 2,8% δήλωσαν ότι έχουν προσφέρει στο παρελθόν αυτές τις υπηρεσίες αλλά δεν το κάνουν πλέον (έναντι 1,7% αντίστοιχα), το 1,3% ότι τις προσφέρουν περιστασιακά (έναντι 2,1% αντίστοιχα), το 0,8% ότι τις προσφέρουν μία φορά κάθε λίγους μήνες (έναντι 1,1% αντίστοιχα) και το 3,2% ότι τις προσφέρουν μία φορά τον μήνα ή συχνότερα (έναντι 0,9% αντίστοιχα).

Τα παραπάνω ευρήματα της έρευνας του Ευρωβαρόμετρου παρέχουν ενδείξεις ότι στην Ελλάδα το ποσοστό του πληθυσμού που έχει

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.3

Συχνότητα της προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (% των ερωτηθέντων), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

δραστηριοποιηθεί στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων είναι υψηλότερο από τον αντίστοιχο μέσο όρο της ΕΕ. Παράλληλα, στην Ελλάδα φαίνεται να είναι υψηλότερο αφενός το ποσοστό του πληθυσμού που ασχολήθηκε με τη βραχυχρόνια μίσθωση και στη συνέχεια εγκατέλειψε τη δραστηριότητα αυτή, αλλά και η αναλογία του πληθυσμού που ασχολείται με τη βραχυχρόνια μίσθωση σε συστηματική βάση, δηλαδή μία φορά τον μήνα ή περισσότερο.

Χαρακτηριστικά των παρόχων

Η ροπή προς την προσφορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών φαίνεται να διαφοροποιείται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των παρόχων (Πίνακας 5.1). Ξεκινώντας από το φύλο, το 2018 οι γυναίκες υπερέχουν ελαφρώς στη συνολική προσφορά των υπηρεσιών έναντι των ανδρών, τόσο στην Ελλάδα (52,9% των γυναικών έναντι 47,1% των ανδρών) όσο και στον μέσο όρο των

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.1
Χαρακτηριστικά παρόχων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (%),
Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021

	Ελλάδα		ΕΕ-28	ΕΕ-27
	2018	2021	2018	2021
Σύνολο παρόχων	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Φύλο</i>				
Άνδρες	47,1	51,3	48,7	46,7
Γυναίκες	52,9	48,8	51,1	52,7
<i>Ηλικία</i>				
15-24	5,9	6,3	10,9	12,0
25-39	35,3	20,0	45,7	25,5
40-54	29,4	23,8	26,8	26,1
55+	29,4	50,0	16,4	36,4
<i>Ηλικία ολοκλήρωσης εκπαίδευσης</i>				
Έως 15 ετών	0,0	3,8	1,9	4,1
16-19 ετών	5,9	8,8	22,2	17,3
20+ ετών	82,4	73,8	67,0	65,5
Ακόμα σπουδάζει	11,8	15,0	8,6	10,8
<i>Αστικότητα</i>				
Αγροτική περιοχή	0,0	16,3	21,9	25,2
Μικρή/μεσαία πόλη	41,2	40,0	33,9	36,2
Μεγάλη πόλη	58,8	41,3	44,1	36,8
<i>Αριθμός μελών νοικοκυριού άνω των 15 ετών</i>				
1	17,6	11,3	20,1	22,7
2	47,1	33,8	53,8	44,1
3	17,6	30,0	13,2	16,9
4+	11,8	25,0	10,9	14,2
<i>Είδος απασχόλησης</i>				
Αυτοαπασχολούμενος	35,3	22,5	23,1	15,4
Υπάλληλος	35,3	17,5	44,6	37,4
Χειρώνακτας	0,0	0,0	3,9	3,1
Μη εργαζόμενος	29,4	61,3	28,2	42,9

Πηγή: European Commission, 2018a, 2021b.

χωρών της ΕΕ-28 (51,1% έναντι 48,7%, αντίστοιχα). Η κατάσταση αντιστράφηκε το 2021 στην Ελλάδα, χωρίς όμως να παρουσιάζονται σημαντικές διαφορές (48,8% έναντι 51,3%), ενώ στην ΕΕ-27 η εικόνα παρέμεινε ίδια, με μικρή ενίσχυση της συμμετοχής των γυναικών (52,7% έναντι 46,7%).

Ως προς την ηλικία, το 2018 η ηλικιακή ομάδα με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στην παροχή υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης ήταν εκείνη των 25-39 ετών, τόσο στην Ελλάδα (35,3%), όσο και στην ΕΕ-28 (45,7%), ενώ η συμμετοχή των δύο επόμενων ηλικιακών ομάδων διαμορφώθηκε στο 29,4% στην Ελλάδα, έναντι 26,8% για τους 40-54 ετών και 16,4% για τους άνω των 55 ετών στην ΕΕ. Το 2021, σημαντικά αυξημένη συμμετοχή παρουσίασε η ηλικιακή ομάδα των άνω των 55 ετών, στην οποία ανήκαν το έτος αυτό το 50,0% των παρόχων στην Ελλάδα και το 36,4% των παρόχων στην ΕΕ-27. Από την άλλη πλευρά, σταθερή παρέμεινε η συμμετοχή της ηλικιακής ομάδας των 15-24 ετών, η οποία παρέμεινε κοντά στο 6,0%, στην Ελλάδα και κοντά στο 11,0% στην ΕΕ.

Σε σχέση με τα έτη εκπαίδευσης των χρηστών, τα άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο (ηλικία ολοκλήρωσης της εκπαίδευσης άνω των 20 ετών) εμφάνιζαν τα υψηλότερα ποσοστά συμμετοχής στην προσφορά υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, τόσο στην Ελλάδα, όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28 το 2018 (82,4% και 67,0%, αντίστοιχα). Ακολουθούσαν στην περίπτωση της Ελλάδας οι σπουδαστές (11,8%) και στην περίπτωση της ΕΕ-28 εκείνοι με ηλικία ολοκλήρωσης της εκπαίδευσης από 16-19 ετών (22,2%). Μικρότερη εμφανίζεται το 2021 η συμμετοχή των ατόμων με υψηλό μορφωτικό επίπεδο στην Ελλάδα (73,8%), καθώς αυξήθηκε η συμμετοχή όλων των άλλων κατηγοριών, ενώ στην ΕΕ-27 η συμμετοχή ατόμων από τις δύο ανώτερες κατηγορίες εκπαίδευσης μειώθηκε από 89,2% στο 82,8%.

Όσον αφορά τον τόπο διαμονής του παρόχου, στην περίπτωση της Ελλάδας το 2018 ένα ποσοστό 58,8% των παρόχων ήταν κάτοικοι μεγάλων πόλεων, το υπόλοιπο 41,2% προέρχονταν από μικρότερες ή μεσαίου μεγέθους πόλεις, ενώ οι κάτοικοι των αγροτικών περιοχών δεν είχαν καμία συμμετοχή. Το 2021 η συμμετοχή των κατοίκων αγροτικών κατοίκων περιοχών έφτασε στην Ελλάδα το 16,3%, ενώ η συμμετοχή των κατοίκων των μεγάλων και των μικρών/μεσαίων πόλεων διαμορφώθηκε για

καθεμία από αυτές τις δύο κατηγορίες περίπου στο 40,0%. Στην ΕΕ, ήδη από το έτος 2018 οι κάτοικοι των αγροτικών περιοχών έφταναν το 21,9% των παρόχων, ενώ τη μεγαλύτερη συμμετοχή διατηρούσαν οι κάτοικοι των μεγάλων πόλεων, με αντίστοιχο ποσοστό 44,1%. Το 2021 η συμμετοχή των κατοίκων αγροτικών περιοχών στην ΕΕ-27 αυξήθηκε περαιτέρω, φτάνοντας στο 25,2%, ενώ στις άλλες δύο κατηγορίες το αντίστοιχο ποσοστό διαμορφώθηκε περίπου στο 36%.

Ως προς το μέγεθος του νοικοκυριού του παρόχου, οι πάροχοι από νοικοκυριά στα οποία υπάρχουν δύο μέλη ηλικίας άνω των 15 ετών συγκεντρώνουν το υψηλότερο ποσοστό συμμετοχής το 2018 και το 2021 στην Ελλάδα (47,1% και 33,8%, αντίστοιχα), όπως και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ όπου εμφανίζουν και υψηλότερα ποσοστά συμμετοχής (53,8% και 44,1%, αντίστοιχα). Στην Ελλάδα ακολουθούν οι πάροχοι από τριμελή και μονομελή νοικοκυριά το 2018 (17,6%) και τριμελή νοικοκυριά το 2021 (30,0%), ενώ στην ΕΕ ακολουθούν οι πάροχοι των μονομελών νοικοκυριών (20,1% το 2018 και 22,7% το 2021).

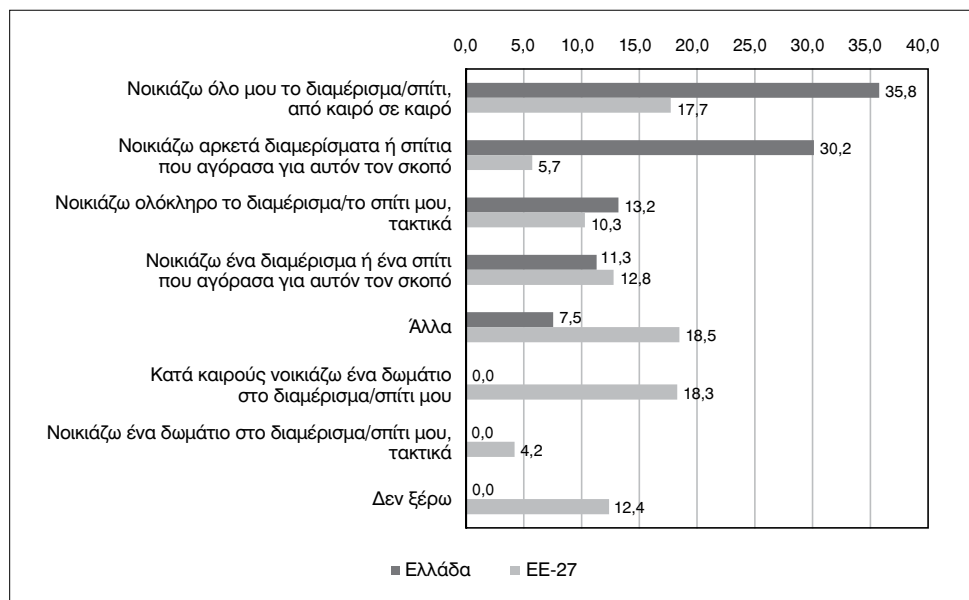
Από πλευράς μορφής απασχόλησης, οι αυτοαπασχολούμενοι και οι υπάλληλοι ήταν η ομάδα με το μεγαλύτερο ποσοστό συμμετοχής στην παροχή υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα το 2018 (περίπου 35,0% έκαστη), ενώ αρκετά υψηλή ήταν η συμμετοχή των μη εργαζόμενων (29,4%), η οποία το 2021 αυξήθηκε πολύ και διαμορφώθηκε στο 61,3%. Στην ΕΕ, οι υπάλληλοι παρουσίασαν την υψηλότερη συμμετοχή το 2018 (44,6%), ακολουθούμενοι από τους μη εργαζόμενους (28,2%), ενώ το 2021 οι μη εργαζόμενοι βρέθηκαν στην πρώτη θέση (42,9%) ακολουθούμενοι από τους υπαλλήλους (37,4%).

Είδος καταλύματος

Σύμφωνα με την πιο πρόσφατη έρευνα του Ευρωβαρόμετρου (EC, 2021b), όσοι από τους συμμετέχοντες στην έρευνα συνεχίζουν να προσφέρουν δωμάτιο, διαμέρισμα ή σπίτι στην Ελλάδα δήλωσαν ότι νοικιάζουν όλο το κατάλυμά τους από καιρό σε καιρό (35,8%), ποσοστό διπλάσιο συγκριτικά με τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27 (17,7%) (Διάγραμμα 5.4). Αυτή είναι η πιο συνηθισμένη μορφή προσφοράς καταλυμάτων για βραχυχρόνια μίσθωση στη χώρα μας, ενώ σε ελαφρώς υψηλότερο επίπεδο σε σχέση με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο κινείται και η τακτική

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.4

Είδος καταλύματος που προσφέρεται για βραχυχρόνια μίσθωση
(% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

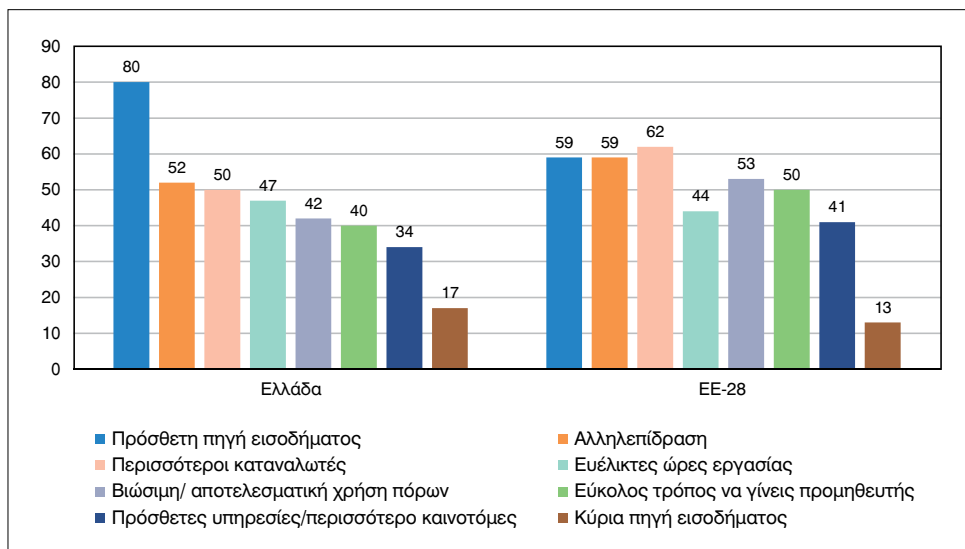
ενοικίαση ολόκληρου διαμερίσματος ή σπιτιού (13,2% στην Ελλάδα έναντι 10,3% στην ΕΕ). Η ενοικίαση ενός δωματίου στο διαμέρισμα/σπίτι από καιρό σε καιρό ή τακτικά δεν υιοθετείται στην Ελλάδα, σε αντίθεση με τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ όπου τα ποσοστά στις κατηγορίες αυτές ανήλθαν στο 18,3% και 4,2%, αντίστοιχα. Όσον αφορά τα ακίνητα που αγοράστηκαν με σκοπό τη διάθεσή τους για βραχυχρόνια μίσθωση μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών, τα οποία αντιπροσωπεύουν την πιο επαγγελματική μορφή ανάπτυξης της δραστηριότητας, σε πολύ υψηλό επίπεδο κινήθηκε στην Ελλάδα η ενοικίαση αρκετών διαμερισμάτων ή σπιτιών που αγοράστηκαν για αυτόν τον σκοπό (ποσοστό 30,2% έναντι 5,7% στον μέσο όρο της ΕΕ), ενώ σε παρόμοια αναλογία με την ΕΕ διαμορφώθηκε η ενοικίαση ενός διαμερίσματος ή σπιτιού (11,3% στην Ελλάδα και 12,3% στην ΕΕ, αντίστοιχα).

Λόγοι προσφοράς και κυριότερα προβλήματα

Με βάση τις δηλώσεις των συμμετεχόντων στην έρευνα του Ευρωβαρόμετρου για τις παρεχόμενες υπηρεσίες μέσω των συνεργατικών πλατφορμών (EC, 2018b), οι οικονομικοί λόγοι αποτελούν το κυριότερο κίνητρο για την προσφορά υπηρεσιών διαμονής μέσω των πλατφορμών (Διάγραμμα 5.5), όπως ισχύει και για τους λόγους δραστηριοποίησης μέσω των συνεργατικών υπηρεσιών συνολικά. Συγκεκριμένα, η πρόσθετη μορφή εισοδήματος ως ένας από τους βασικούς λόγους για τη δραστηριότητα αυτή αναφέρθηκε από το 80% των συμμετεχόντων στην Ελλάδα έναντι 59% για τον μέσο όρο της ΕΕ, ενώ το 17% στην Ελλάδα έναντι 13% στην ΕΕ ανέφεραν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως κύρια πηγή εισοδήματος. Σε ελαφρώς υψηλότερο επίπεδο στην Ελλάδα σε σχέση με την ΕΕ κινείται η αναφορά στην ευελιξία στις ώρες εργασίας (47% έναντι 44%), ενώ σε χαμηλότερα ποσοστά για την Ελλάδα έναντι του ευρωπαϊκού

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.5

Λόγοι προσφοράς υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης
(% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018



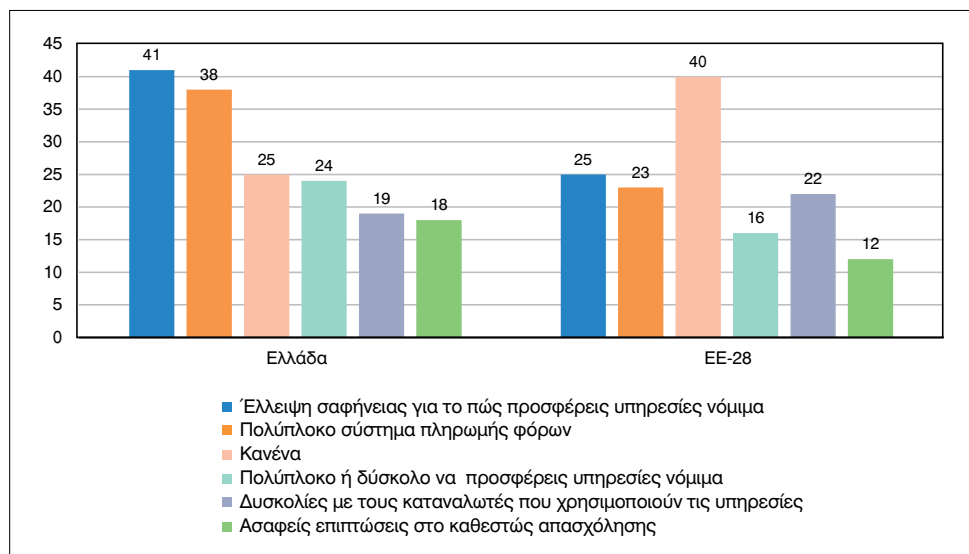
Πηγή: European Commission, 2018b.

μέσου όρου εμφανίζονται η εξασφάλιση περισσότερων καταναλωτών (50% έναντι 62%), η ευκολία αλληλεπίδρασης με τους καταναλωτές (52% έναντι 59%), η βιώσιμη και αποτελεσματική χρήση των πόρων (42% έναντι 53%), η ευκολία του να γίνει κάποιος προμηθευτής (40% έναντι 50%) και η παροχή πρόσθετων/περισσότερο καινοτόμων υπηρεσιών (34% έναντι 41%).

Στην ίδια έρευνα, τα κυριότερα προβλήματα που αναφέρθηκαν από τους παρόχους των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών (Διάγραμμα 5.6) ήταν για την Ελλάδα η έλλειψη σαφήνειας για το πώς προσφέρεις υπηρεσίες νόμιμα (41% έναντι 25% στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ), η πολυπλοκότητα στο σύστημα πληρωμής των φόρων (38% έναντι 23%, αντίστοιχα), η πολυπλοκότητα ή η δυσκολία στην προσφορά υπηρεσιών νόμιμα (40% έναντι 16%, αντίστοιχα) και οι ασαφείς επιπτώσεις στο καθεστώς απασχόλησης (18% έναντι 12%,

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.6

Κύρια προβλήματα προσφοράς υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης (% των παρόχων), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018



Πηγή: European Commission, 2018b.

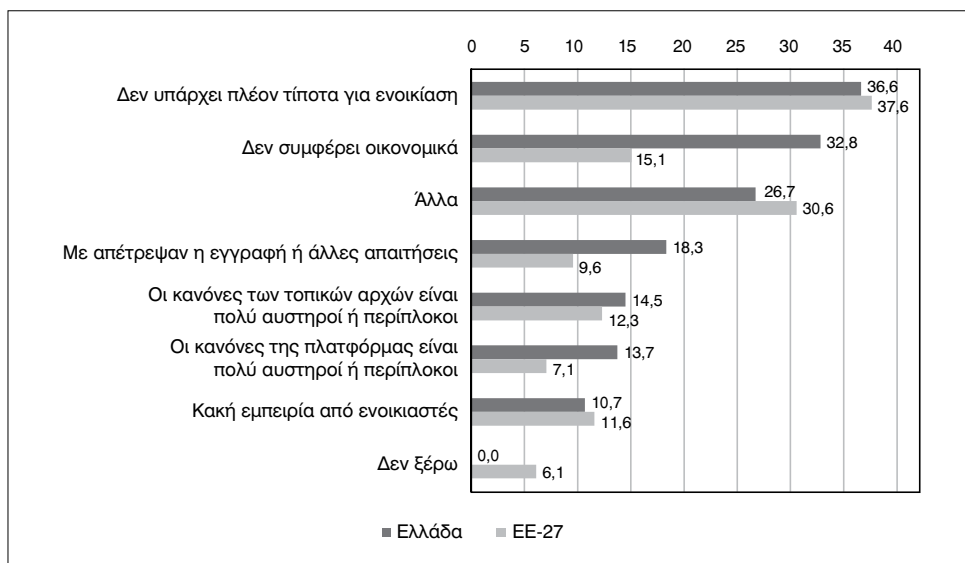
αντίστοιχα), ενώ δηλώθηκαν επίσης δυσκολίες σε σχέση με τους καταναλωτές που χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες (19% έναντι 22%, αντίστοιχα). Χαμηλότερο του ευρωπαϊκού μέσου όρου ήταν το ποσοστό των ατόμων που δεν ανέφεραν κάποιο πρόβλημα στη χώρα μας (25% έναντι 40%).

Λόγοι διακοπής της προσφοράς

Σύμφωνα με τις απαντήσεις των συμμετεχόντων που δήλωσαν στην πιο πρόσφατη έρευνα του Ευρωβαρόμετρου (EC, 2021) ότι είχαν σταματήσει να προσφέρουν υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω των συνεργατικών πλατφορμών ή σκέφτονταν να το κάνουν, ο κυριότερος λόγος διακοπής της προσφοράς τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27 ήταν η μη διαθεσιμότητα πλέον κάποιου καταλύματος (36,6% και 37,6%, αντίστοιχα) (Διάγραμμα 5.7). Πολύ υψηλό ποσοστό για την Ελλάδα καταλαμβάνει ως λόγος το ότι δεν συμφέρει οικονομικά

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.7

Λόγοι διακοπής προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (%), Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

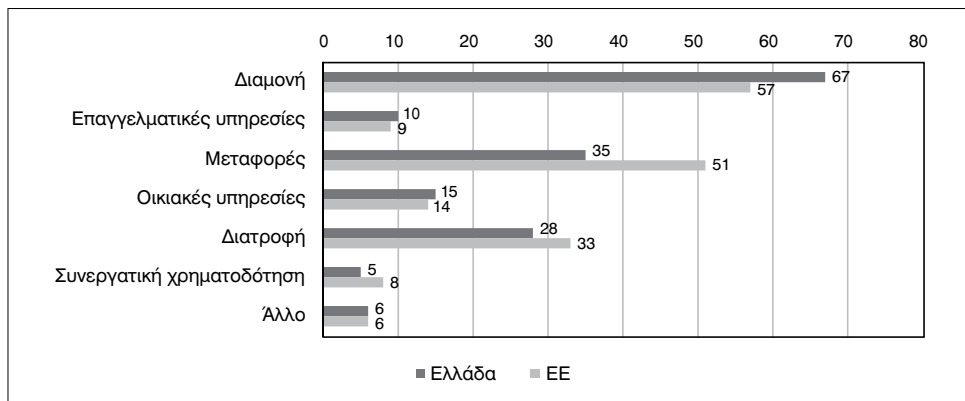
(32,8% έναντι 15,1% στην ΕΕ-27), ενώ σε υψηλότερο επίπεδο στη χώρα μας κινήθηκε η διακοπή της προσφοράς λόγω διοικητικών περιορισμών, με το 18,3% να έχει δηλώσει ότι τους απέτρεψε η εγγραφή ή άλλες απαιτήσεις (έναντι 9,6% στην ΕΕ-27), το 14,5% να επικαλείται ότι οι κανόνες των τοπικών αρχών είναι πολύ αυστηροί ή περίπλοκοι (έναντι 12,3% αντίστοιχα) και το 13,7% να αναφέρει ότι οι κανόνες της πλατφόρμας είναι πολύ αυστηροί ή περίπλοκοι (έναντι 7,1% αντίστοιχα). Επιπλέον, το 10,7% των ερωτηθέντων στην Ελλάδα και το 11,6% στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ δήλωσαν κακή εμπειρία από τους ενοικιαστές, ενώ ένα αρκετά υψηλό ποσοστό επικαλέστηκε άλλους λόγους (26,7% στην Ελλάδα έναντι 30,6% στην ΕΕ-27).

5.3. Ζήτηση υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης

Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της τελευταίας έρευνας του Ευρωβαρόμετρου για τη χρήση των συνεργατικών πλατφορμών (EC, 2018b), το 22% των Ελλήνων που ερωτήθηκαν δήλωσαν ότι είχαν κάνει χρήση των υπηρεσιών συνεργατικών πλατφορμών. Το ποσοστό αυτό εμφανίζεται σημαντικά αυξημένο σε σχέση με το αντίστοιχο στοιχείο για την Ελλάδα το έτος 2016 (9%), ενώ βρίσκεται και πολύ κοντά στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28 για το έτος 2018 (23%), με τα σχετικά ποσοστά στις υπόλοιπες χώρες-μέλη να κυμαίνονται από 17% (Πορτογαλία) έως 40% (Λετονία). Μεταξύ των υπηρεσιών που ανέφεραν ότι χρησιμοποίησαν οι συμμετέχοντες στη συνεργατική οικονομία, στην πρώτη θέση τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28 βρίσκονταν οι υπηρεσίες διαμονής, με το σχετικό ποσοστό στον συγκεκριμένο τομέα να εμφανίζεται κατά 10 ποσοστιαίες μονάδες υψηλότερο στην Ελλάδα συγκριτικά με τον αντίστοιχο μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28 (67% έναντι 57% των χρηστών) (Διάγραμμα 5.8).

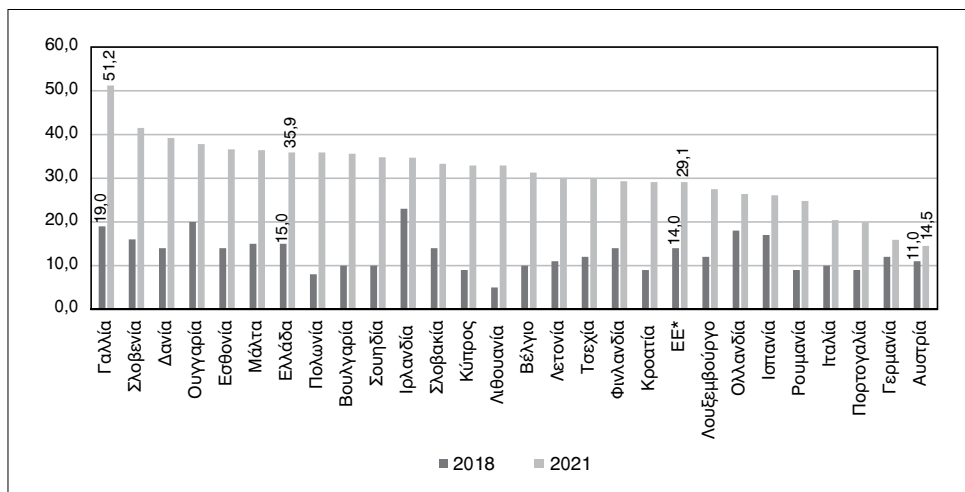
Σε ό,τι αφορά τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, το ποσοστό των ερωτηθέντων που δήλωσαν ότι είχαν κάνει χρήση τέτοιων καταλυμάτων διαμορφώθηκε το έτος 2018 στο 14,0% κατά μέσο όρο στην ΕΕ, με μεγάλες διαφοροποιήσεις μεταξύ των χωρών (ποσοστό από 5,0% στη Λιθουανία έως 23,0% στην Ιρλανδία) (Διάγραμμα 5.9). Μέχρι το έτος 2021, η χρήση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης είχε σημειώσει

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.8
 Τομείς χρήσης υπηρεσιών μέσω συνεργατικών πλατφορμών
 (% των χρηστών), Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018



Πηγή: European Commission, 2018b.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.9
 Χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στις χώρες της ΕΕ (%),
 2018, 2021



*ΕΕ-28 το 2018 και ΕΕ-27 το 2021.

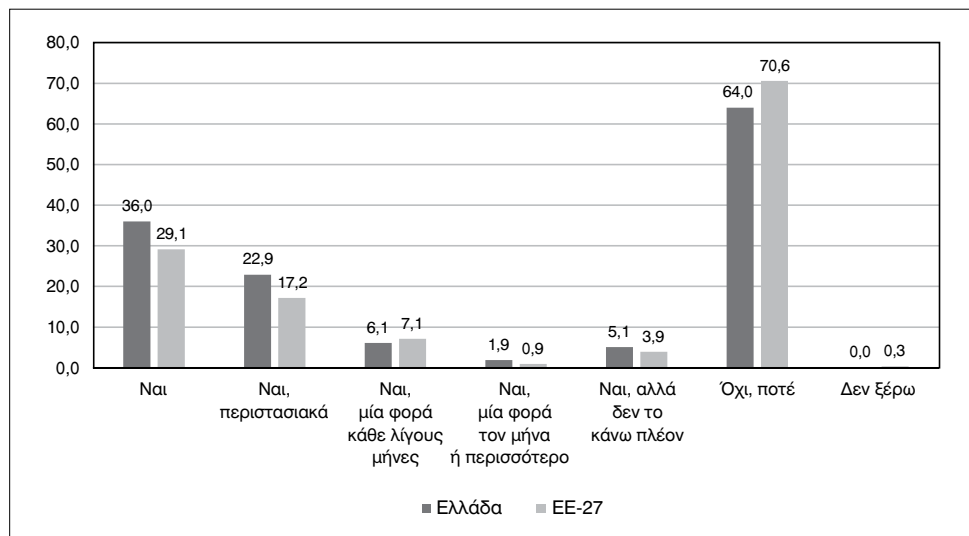
Πηγή: European Commission, 2018b, 2021b.

σημαντική αύξηση στο σύνολο των χωρών της ΕΕ. Ειδικότερα στην περίπτωση της Ελλάδας, το ποσοστό των ερωτηθέντων που δήλωσαν ότι είχαν κάνει χρήση των συγκεκριμένων υπηρεσιών διαμορφώθηκε στο 35,9% το 2021 έναντι 15,0% το 2018, με την Ελλάδα να ξεπερνά το 2021 τον αντίστοιχο μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27 (29,1%). Οι χώρες με τα υψηλότερα ποσοστά χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης το έτος 2021 ήταν σύμφωνα με την έρευνα η Γαλλία (51,2%), η Σλοβενία (41,5%) και η Δανία (39,2%), ενώ τα χαμηλότερα ποσοστά καταγράφηκαν στην Αυστρία (14,5%), τη Γερμανία (15,9%) και την Πορτογαλία (19,9%).

Ως προς τη συχνότητα χρήσης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, το έτος 2021 ένα ποσοστό 22,9% των ερωτηθέντων στην Ελλάδα δήλωσε ότι χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες αυτές περιστασιακά, με το αντίστοιχο μερίδιο στις χώρες της ΕΕ-27 να ανέρχεται στο 17,2% (Διάγραμμα 5.10). Αντίστοιχα στην Ελλάδα, το 6,1% των ερωτηθέντων δήλωσε ότι χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες αυτές μία φορά κάθε λίγους μήνες

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.10

Ποσοστό ατόμων που χρησιμοποίησαν καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

(έναντι 7,1% στον μέσο όρο της ΕΕ-27), το 1,9% δήλωσε χρήση μία φορά τον μήνα ή συχνότερα (έναντι 0,9% αντίστοιχα), ενώ το 5,1% απάντησε ότι τις είχε χρησιμοποιήσει αλλά δεν το κάνει πλέον (έναντι 3,9%, αντίστοιχα). Φαίνεται επομένως ότι τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ, η πλειονότητα των χρηστών διαμένει σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης περιστασιακά.

Χαρακτηριστικά των χρηστών

Η χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών φαίνεται να διαφοροποιείται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά των χρηστών (Πίνακας 5.2).

Σε σχέση με το φύλο, το έτος 2018 οι γυναίκες υπερέιχαν στη συνολική χρήση των υπηρεσιών έναντι των ανδρών στην Ελλάδα (56,8% των γυναικών έναντι 43,2% των ανδρών), ενώ η κατάσταση αντιστράφηκε το έτος 2021, με το 51,2% των χρηστών να αποτελείται από άνδρες. Αντίστοιχα, σχεδόν ισομερής φαίνεται να διατηρείται η κατανομή των χρηστών με βάση το φύλο στην ΕΕ.

Ως προς την ηλικία, στην Ελλάδα η ηλικιακή ομάδα με τη μεγαλύτερη συμμετοχή στη χρήση υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης το 2018 ήταν εκείνη των ατόμων 25-39 ετών (ποσοστό 36,3%), και το ίδιο παρατηρήθηκε και στην ΕΕ-28 (ποσοστό 39,8%). Επόμενη σε συμμετοχή ηλικιακή ομάδα για το έτος 2018 ήταν εκείνη των ατόμων 40-54 ετών, τόσο στην Ελλάδα (32,2%), όσο και στην ΕΕ-28 (29,1%). Σημειώνεται ότι, το έτος 2021, σημαντικά αυξημένη ήταν η συμμετοχή της ηλικιακής ομάδας των ατόμων άνω των 55 ετών, η οποία αντιπροσωπεύει πλέον το 26,6% των χρηστών στην Ελλάδα και το 25,5% των χρηστών στην ΕΕ-27.

Όσον αφορά το επίπεδο εκπαίδευσης των χρηστών, το έτος 2018 τα άτομα με ανώτερο μορφωτικό επίπεδο (ηλικία ολοκλήρωσης της εκπαίδευσης άνω των 20 ετών) εμφάνιζαν τη μεγαλύτερη συμμετοχή στη χρήση υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28 (74,7% και 65,7%, αντίστοιχα), ενώ ακολουθούσαν οι σπουδαστές στην Ελλάδα (14,4%) και εκείνοι που ολοκλήρωσαν την εκπαίδευσή τους σε ηλικία 16-19 ετών στην ΕΕ-28 (20,6%). Σε ελαφρώς υψηλότερο επίπεδο εμφανίζεται η συμμετοχή των ατόμων με ανώτερο μορφωτικό επίπεδο το 2021, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ-27.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5.2

Χαρακτηριστικά χρηστών καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (%),
Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021

	Ελλάδα		ΕΕ-28	ΕΕ-27
	2018	2021	2018	2021
<i>Σύνολο χρηστών</i>	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Φύλο</i>				
Άνδρες	43,2	51,2	48,8	49,7
Γυναίκες	56,8	48,5	51,2	49,7
<i>Ηλικία</i>				
15-24	18,5	16,1	15,8	13,9
25-39	36,3	32,7	39,8	33,3
40-54	32,2	24,7	29,1	27,4
55+	13,7	26,6	15,2	25,5
<i>Ηλικία ολοκλήρωσης εκπαίδευσης</i>				
Έως 15 ετών	2,1	0,6	1,8	2,1
16-19 ετών	8,9	8,3	20,6	19,4
20+ ετών	74,7	76,7	65,7	66,0
Ακόμα σπουδάζει	14,4	14,4	11,5	11,3
<i>Αστικότητα</i>				
Αγροτική περιοχή	9,6	9,4	23,3	24,3
Μικρή/μεσαία πόλη	24,0	28,3	35,5	38,2
Μεγάλη πόλη	66,4	62,3	40,8	36,9
<i>Αριθμός μελών νοικοκυριού άνω των 15 ετών</i>				
1	20,5	20,5	19,7	23,8
2	48,6	43,8	47,6	45,8
3	16,4	15,5	18,2	16,1
4+	14,4	20,2	13,2	13,2
<i>Είδος απασχόλησης</i>				
Αυτοαπασχολούμενος	21,2	22,4	16,2	13,8
Υπάλληλος	35,6	34,3	55,4	47,9
Χειρώνακτας	0,7	1,4	3,0	3,9
Μη εργαζόμενος	41,1	41,8	25,3	33,7

Πηγή: European Commission, 2018b, 2021b.

Από πλευράς αστικότητας των χρηστών, στην περίπτωση της Ελλάδας και για τα δύο έτη αναφοράς οι κάτοικοι των μεγάλων πόλεων συμμετείχαν στη χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε ποσοστό άνω του 60,0%, ενώ μικρή αύξηση σημειώθηκε στη συμμετοχή των χρηστών από μικρές ή μεσαίου μεγέθους πόλεις και σταθερό παρέμεινε το μερίδιο των κατοίκων αγροτικών περιοχών. Περισσότερο ισομερής παρουσιάζεται η αντίστοιχη συμμετοχή των κατοίκων στον μέσο όρο της ΕΕ-27, η οποία το έτος 2021 διαμορφώθηκε στο 38,2% για τους κατοίκους μικρών ή μεσαίων πόλεων, στο 36,9% για τους κατοίκους των μεγάλων πόλεων και στο 24,3% για τους προερχόμενους από αγροτικές περιοχές. Ειδικότερα για την περίπτωση της Ελλάδας, σημειώνεται ότι οι κάτοικοι της Αττικής αποτελούσαν το 45,2% των χρηστών, οι κάτοικοι της Βορείου Ελλάδος αντιστοιχούσαν στο 30,8% των χρηστών, ενώ περίπου 12,0% των συμμετεχόντων στη χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προέρχονταν από την Κεντρική Ελλάδα και ένα παρόμοιο ποσοστό προερχόταν από τα Νησιά του Αιγαίου και την Κρήτη.

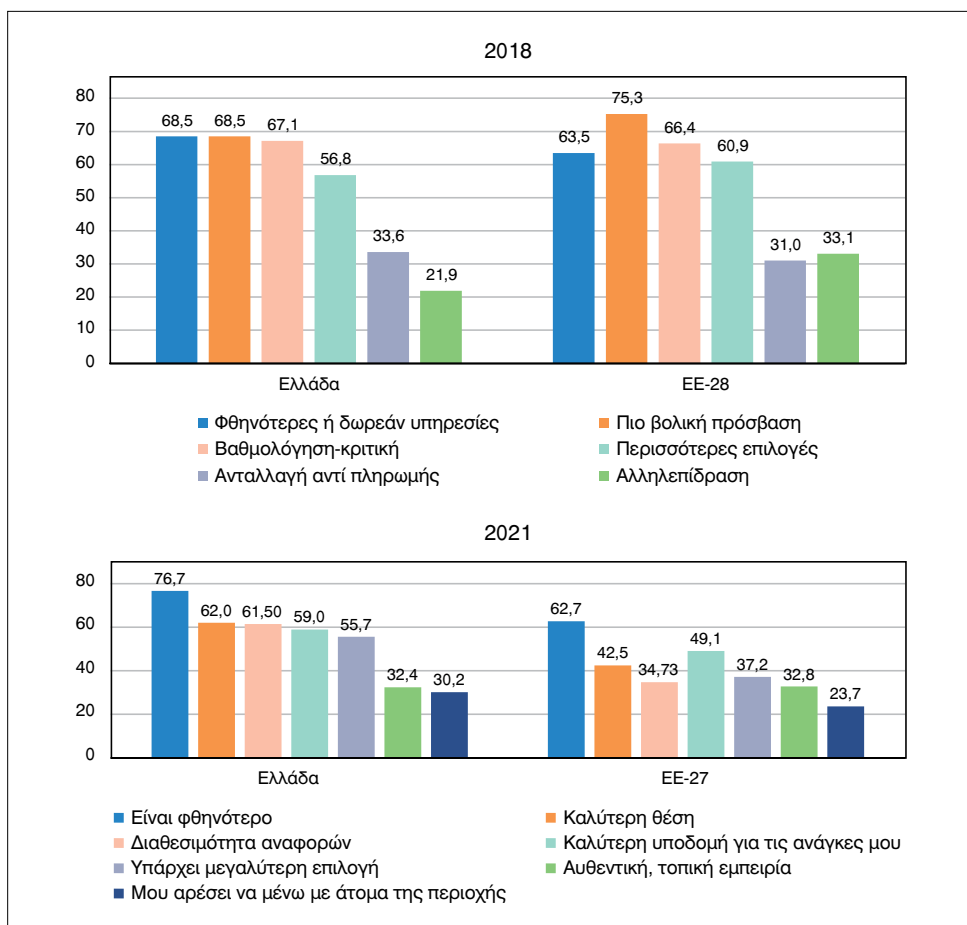
Ως προς την κατανομή των χρηστών ανάλογα με το μέγεθος του νοικοκυριού, παρόμοια εμφανίζεται η εικόνα τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ-28 το 2018, ενώ το 2021 σημειώθηκαν μικρές αποκλίσεις (στην Ελλάδα αύξηση της συμμετοχής των χρηστών από νοικοκυριά με τέσσερα μέλη άνω των 15 ετών και μικρή μείωση από τα νοικοκυριά με δύο μέλη). Από πλευράς μορφής απασχόλησης των χρηστών, οι μη εργαζόμενοι (41,8% το 2021) και οι υπάλληλοι (34,3%) είναι οι ομάδες με το μεγαλύτερο ποσοστό χρήσης υπηρεσιών στην Ελλάδα, ενώ το ίδιο ισχύει και στην ΕΕ, όπου όμως πρώτοι έρχονται οι υπάλληλοι (47,9%) και δεύτεροι οι μη εργαζόμενοι (33,7%). Υψηλότερη εμφανίζεται η συμμετοχή των αυτοαπασχολούμενων στην Ελλάδα (22,4%) σε σχέση με την ΕΕ (13,8%), ενώ πολύ χαμηλή είναι η χρήση των υπηρεσιών από χειρώνακτες (1,4% στην Ελλάδα και 3,9% στην ΕΕ-27).

Λόγοι επιλογής καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Με βάση τις δηλώσεις όσων επέλεξαν ένα κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης έναντι άλλων τύπων καταλυμάτων, όπως ένα ξενοδοχείο, ως κυριότερος λόγος επιλογής το 2021 αναφέρθηκε το ότι το κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι φθηνότερο (ποσοστό 76,7% των απαντήσεων

στην Ελλάδα έναντι 62,7% στην ΕΕ-27), με το ποσοστό εκείνων που ανέφεραν τον συγκεκριμένο λόγο να είναι υψηλότερο σε σχέση με το έτος 2018 (68,5% στην Ελλάδα) (Διάγραμμα 5.11). Ακολουθούν ως λόγοι επιλογής το έτος 2021 η καλύτερη θέση του καταλύματος (62,0% στην Ελλάδα έναντι 42,5% στην ΕΕ-27), η δυνατότητα αξιολόγησης και κριτικής

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.11
Λόγοι επιλογής καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021



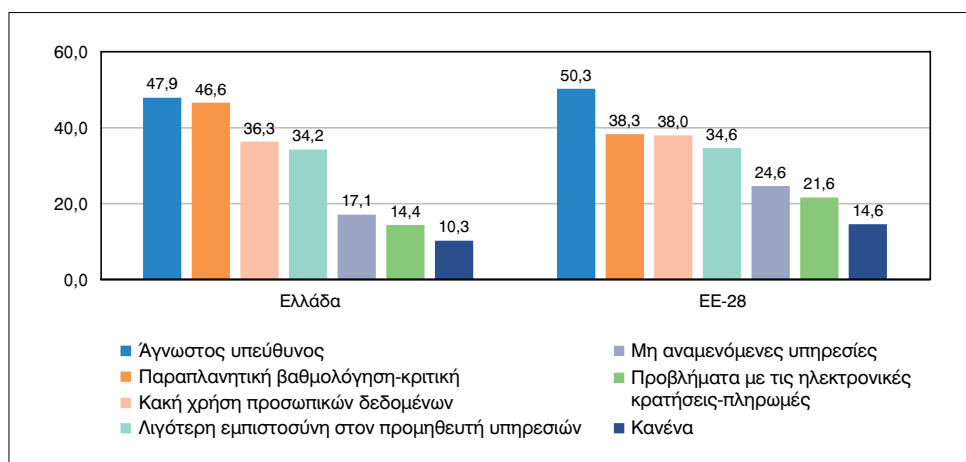
Πηγή: European Commission, 2018, 2021.

και η διαθεσιμότητα αναφορών/σχολίων των χρηστών (61,5% στην Ελλάδα έναντι 34,7% στην ΕΕ-27), η καλύτερη υποδομή για την κάλυψη των αναγκών (59,0% έναντι 49,1%, αντίστοιχα), η ύπαρξη περισσότερων επιλογών (55,7% έναντι 37,2%, αντίστοιχα), η αυθεντική τοπική εμπειρία (περίπου 33,0%) και η ευκαιρία διαμονής με άτομα της περιοχής (30,2% έναντι 23,7%, αντίστοιχα). Όπως μπορεί να παρατηρήσει κανείς, οι χρήστες από την Ελλάδα δηλώνουν και τους πέντε πρώτους σε κατάταξη λόγους σε μεγαλύτερο ποσοστό σε σχέση με τον μέσο όρο των κατοίκων της ΕΕ.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας του Ευρωβαρόμετρου για τη χρήση των συνεργατικών πλατφορμών (EC, 2018) τα κυριότερα προβλήματα που αναφέρθηκαν από τους χρήστες των υπηρεσιών διαμονής σε σχέση με τα παραδοσιακά κανάλια ήταν, με την ίδια σειρά κατάταξης για Ελλάδα και τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28, η ασάφεια για το ποιος είναι υπεύθυνος σε περίπτωση προβλήματος (47,9% έναντι 50,3%), οι παραπλανητικές αξιολογήσεις/κριτικές (46,6% έναντι 38,3%), η κακή χρήση προσωπικών δεδομένων (36,3% έναντι 38,0%), η λιγότερη εμπιστοσύνη στον προμηθευτή των υπηρεσιών (34,2% έναντι 34,6%) (Διάγραμμα 5.12).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.12

Προβλήματα χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018



Πηγή: European Commission, 2018b.

Σε χαμηλότερα ποσοστά δηλώθηκαν προβλήματα σε σχέση με μη αναμενόμενες προσφερόμενες υπηρεσίες (17,1% και 24,6%) και προβλήματα στις ηλεκτρονικές κρατήσεις ή πληρωμές (14,4% και 21,6%).

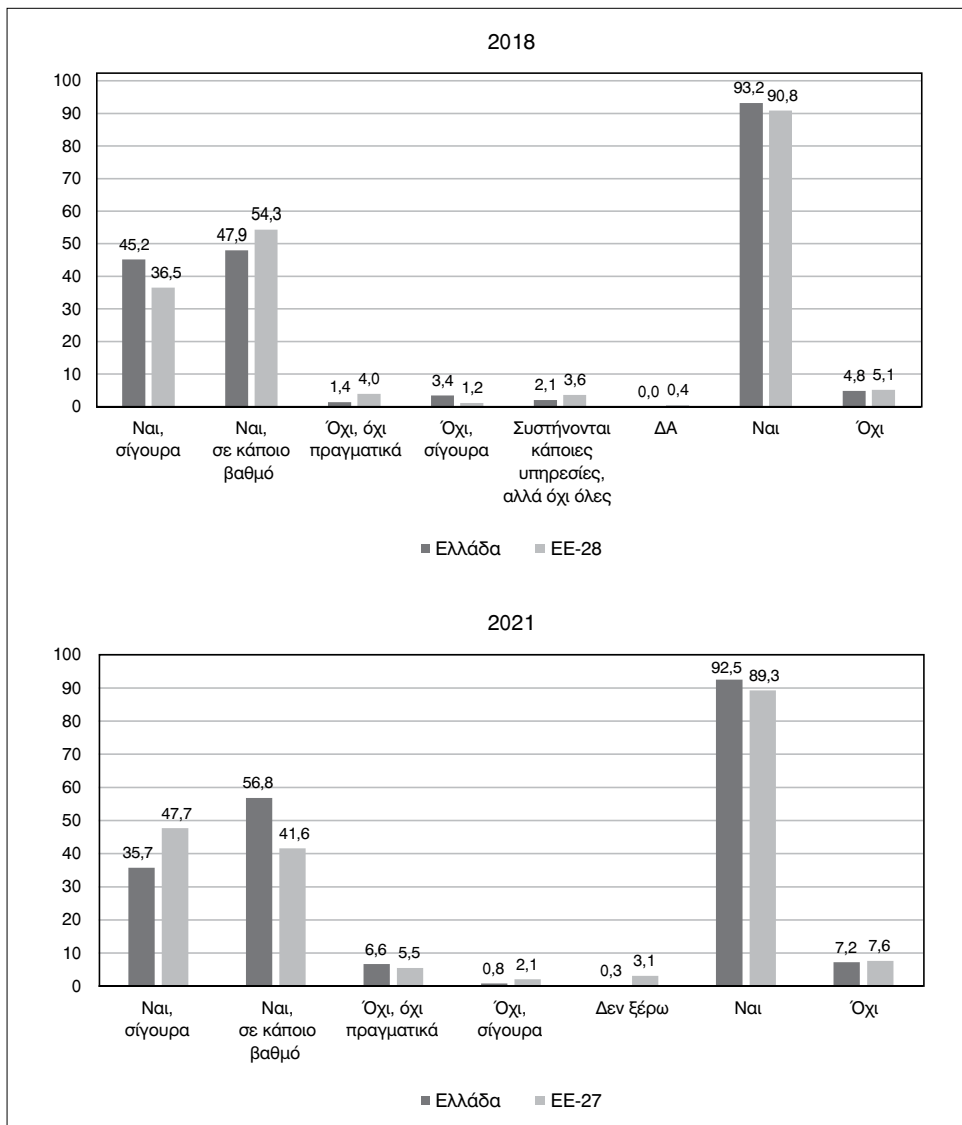
Σύσταση επιλογής καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η συντριπτική πλειονότητα των ατόμων που έκαναν κράτηση κάποιου καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικής πλατφόρμας το 2021, τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27 (92,5% και 89,3%, αντίστοιχα), δήλωσαν ότι συστήνουν τις κρατήσεις καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών, ποσοστό σχεδόν στο ίδιο επίπεδο σε σχέση με το 2018 (93,2% και 90,8%, αντίστοιχα) (Διάγραμμα 5.13). Ειδικότερα, το 35,7% εξέφρασαν απόλυτα θετική άποψη (έναντι 47,7% στην ΕΕ-27) και το 56,8% θετική σε κάποιο βαθμό (έναντι 41,6%), ποσοστά ελαφρώς χαμηλότερα σε σχέση με την απόλυτα θετική σύσταση (45,2% το 2018) και υψηλότερα σε σχέση με την εν μέρει σύσταση (47,9% το 2018). Ελαφρώς υψηλότερο παρουσιάζεται το 2021 το ποσοστό των χρηστών που δεν συστήνουν τις κρατήσεις αυτές σε σχέση με το 2018 τόσο στην Ελλάδα (από 4,8% στο 7,2%) όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ (από 5,1% στην ΕΕ-28 στο 7,6% στην ΕΕ-27).

Συμπληρωματικότητα και υποκατάσταση

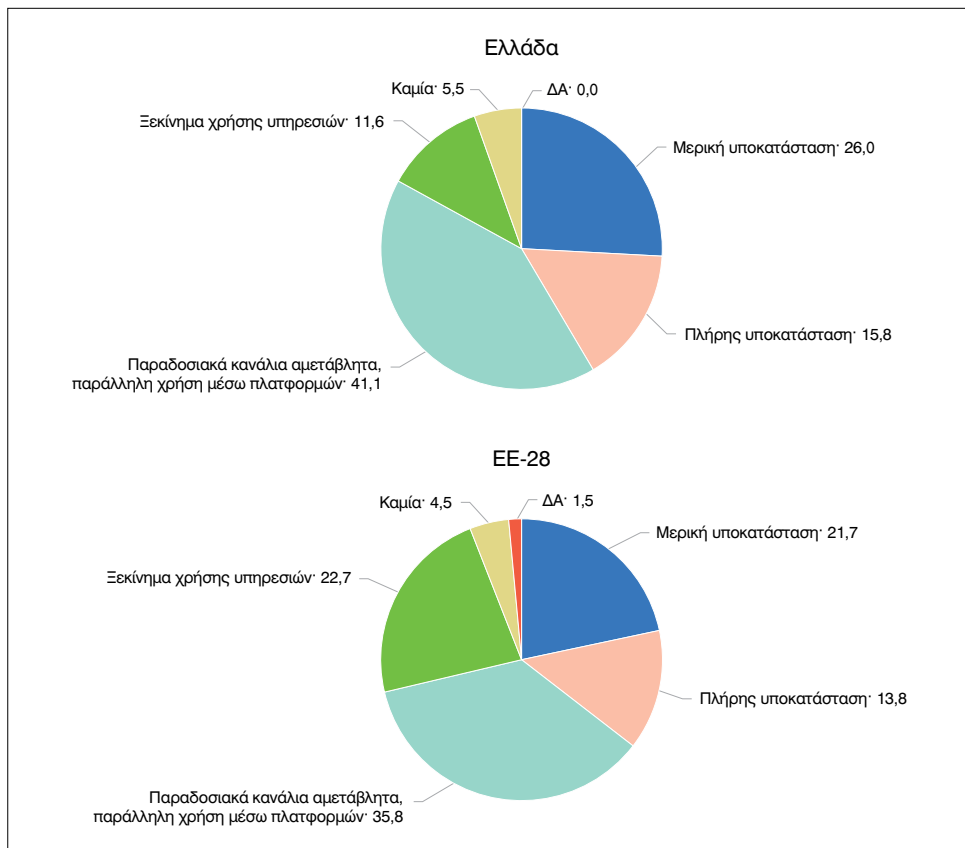
Σύμφωνα με τα στοιχεία του Ευρωβαρόμετρου του 2018 (EC, 2018), η πλειονότητα των χρηστών των υπηρεσιών διαμονής μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28, δήλωσαν ότι χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες που προσφέρονται μέσω των συνεργατικών πλατφορμών συμπληρωματικά με τα παραδοσιακά κανάλια (52,7% και 58,6%, αντίστοιχα) (Διάγραμμα 5.14). Δηλαδή, δήλωσαν ότι εξακολουθούν να χρησιμοποιούν περίπου στον ίδιο βαθμό τις υπηρεσίες που προσφέρονται μέσω των παραδοσιακών καναλιών, αλλά χρησιμοποιούν επίσης τις ίδιες υπηρεσίες που παρέχονται από τις συνεργατικές πλατφόρμες. Ωστόσο σημαντικό είναι το ποσοστό των χρηστών που είχαν υποκαταστήσει τις υπηρεσίες που προσφέρονται μέσω των παραδοσιακών καναλιών με υπηρεσίες μέσω συνεργατικών πλατφορμών (41,1% και 35,5%, αντίστοιχα). Ειδικότερα, στην

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.13
 Σύσταση χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-28, ΕΕ-27, 2018, 2021



Πηγή: European Commission, 2018b, 2021b.

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.14
Συμπληρωματικότητα και υποκατάσταση χρήσης υπηρεσιών διαμονής,
Ελλάδα, ΕΕ-28, 2018



Πηγή: European Commission, 2018b.

Ελλάδα το 26,0% των χρηστών δήλωσαν ότι έχουν μερικώς υποκαταστήσει τις υπηρεσίες που προσφέρονται μέσω των παραδοσιακών καναλιών (έναντι 21,7% στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-28), ενώ το 15,8% δήλωσαν ότι έχουν πλήρως υποκαταστήσει κάποια είδη υπηρεσιών που χρησιμοποιούσαν μέσω των παραδοσιακών καναλιών (έναντι 13,8%, αντίστοιχα). Επιπλέον το 11,6% ανέφεραν ότι ξεκίνησαν να χρησιμο-

ποιούν τις σχετικές υπηρεσίες μόνο όταν προσφέρθηκαν από τις συνεργατικές πλατφόρμες (έναντι 22,7%, αντίστοιχα).

5.4. Αντίκτυπος της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων

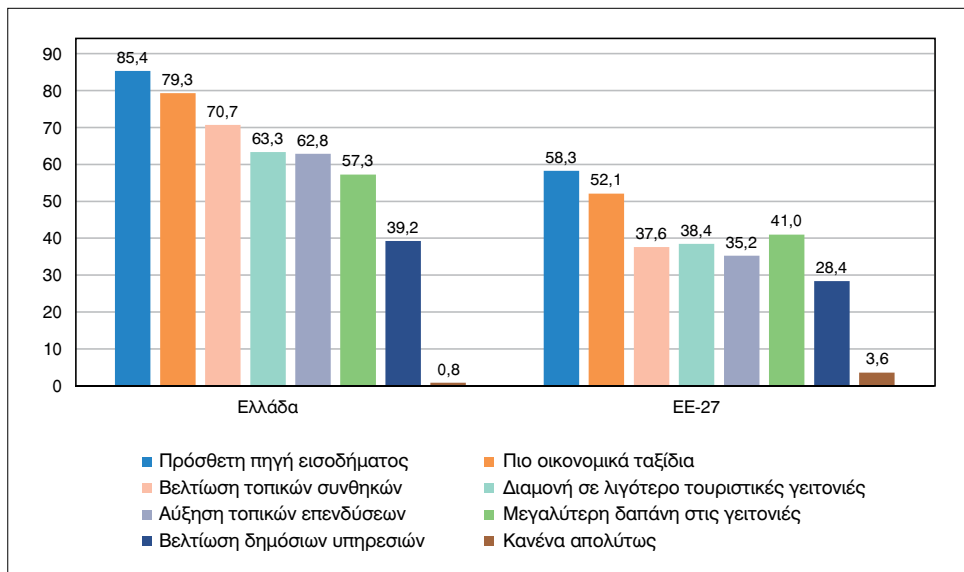
Μια πρώτη εικόνα για τον αντίκτυπο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων μπορεί να δοθεί μέσα από τις απαντήσεις σε σχετικά ερωτήματα που έχουν συμπεριληφθεί στην πρόσφατη έρευνα του Ευρωβαρόμετρου (EC, 2021b). Ειδικότερα, στην έρευνα αυτή έχει τεθεί σειρά ερωτημάτων για τις απόψεις των ατόμων που συμμετείχαν σε σχέση με τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της παροχής υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών, και για την επίδραση της δραστηριότητας αυτής στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά διαμονής τους.

Πλεονεκτήματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Με βάση τις δηλώσεις των ατόμων που συμμετείχαν στην έρευνα του έτους 2021 σχετικά με τα πλεονεκτήματα της χρήσης υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης που προσφέρονται μέσω πλατφορμών συνεργατικής οικονομίας, οι κάτοικοι της Ελλάδας που συμμετείχαν στην έρευνα δηλώνουν σε υψηλότερα ποσοστά την ύπαρξη του εκάστοτε πλεονεκτήματος έναντι του μέσου όρου των κατοίκων των χωρών της ΕΕ σε όλες τις κατηγορίες πλεονεκτημάτων (Διάγραμμα 5.15). Ειδικότερα, το κυριότερο πλεονέκτημα που αναφέρεται στην περίπτωση της Ελλάδας είναι το ότι η δραστηριότητα αυτή αποτελεί πρόσθετη πηγή εισοδήματος για τους οικοδεσπότες (85,4% έναντι 58,3% στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27), ενώ ακολουθούν ως πλεονεκτήματα το ότι τα ταξίδια καθίστανται πιο οικονομικά (79,3% έναντι 52,1%) και το ότι η βραχυχρόνια μίσθωση συμβάλλει στη βελτίωση των τοπικών συνθηκών, π.χ. μέσα από τη λειτουργία περισσότερων καταστημάτων, εστιατορίων κλπ. (70,7% έναντι 37,6%). Ακολουθούν με υψηλά ποσοστά πλεονεκτήματα που σχετίζονται με τη διαμονή των επισκεπτών σε λιγότερο τουριστικές γειτονιές (63,3% έναντι 38,4%), την αύξηση των τοπικών επενδύσεων που βελτιώνουν π.χ. την ελκυστικότητα των δημοσίων

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.15

Πλεονεκτήματα της δραστηριότητας βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

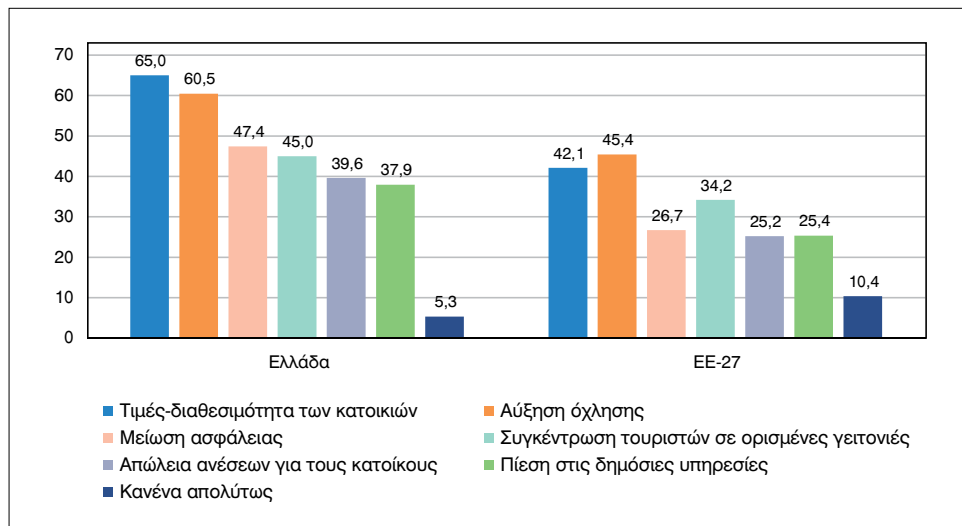
χώρων ή την ασφάλεια (62,8% έναντι 35,2%), και τη μεγαλύτερη δαπάνη στις γειτονιές όπου μένουν οι επισκέπτες (57,3% έναντι 41,0%). Σε χαμηλότερο επίπεδο δηλώνεται ως πλεονέκτημα η βελτίωση των δημόσιων υπηρεσιών, όπως οι συγκοινωνίες ή η διαχείριση απορριμμάτων (39,2% έναντι 28,4%).

Μειονεκτήματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Με βάση τις δηλώσεις των ατόμων που συμμετείχαν στην έρευνα του έτους 2021 για τα μειονεκτήματα της χρήσης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι συμμετέχοντες από την Ελλάδα δηλώνουν σε υψηλότερα ποσοστά την ύπαρξη του εκάστοτε μειονεκτήματος έναντι του μέσου όρου των χωρών της ΕΕ-27 σε όλες τις κατηγορίες μειονεκτημάτων (Διάγραμμα 5.16).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.16

Μειονεκτήματα της δραστηριότητας βραχυχρόνιας μίσθωσης Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

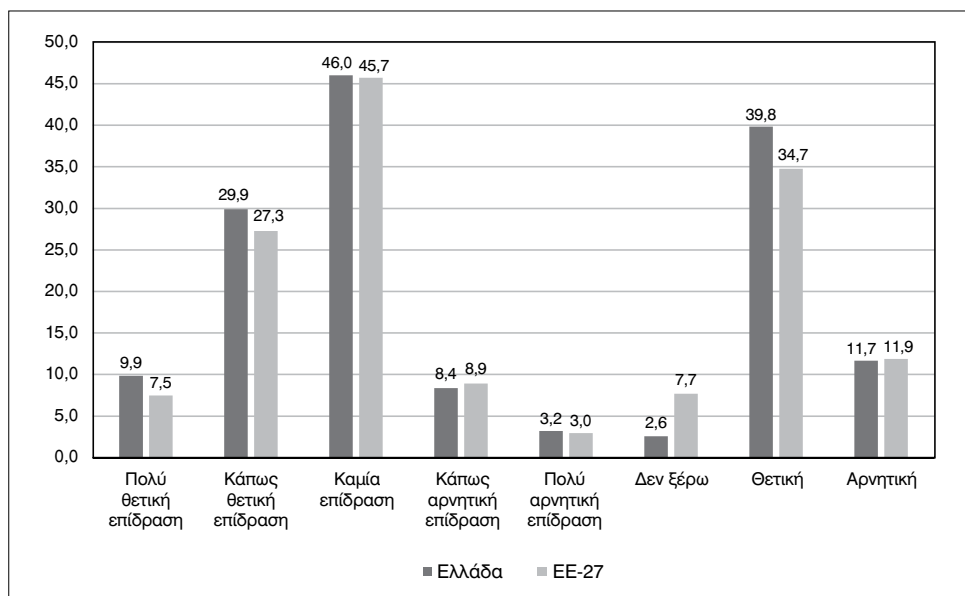
Ειδικότερα, το κυριότερο μειονέκτημα που αναφέρεται είναι η επίδραση που έχει η δραστηριότητα αυτή στη διαθεσιμότητα και τις τιμές των κατοικιών (65,0% έναντι 42,1% στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27), και η αύξηση της όχλησης από τους τουρίστες (θόρυβος, κυκλοφοριακή συμφόρηση, απόβλητα) σε ποσοστό 60,5% έναντι 45,4%, αντίστοιχα. Ακολουθούν η μείωση της ασφάλειας (47,4% έναντι 26,7%), η συγκέντρωση τουριστών σε ορισμένες γειτονιές (45,0% έναντι 34,2%), η απώλεια ανέσεων για τους κατοίκους λόγω τουριστικών καταστημάτων και εγκαταστάσεων (39,6% έναντι 25,2%) και η πίεση των δημόσιων υπηρεσιών, όπως οι μεταφορές ή διαχείριση απορριμμάτων (37,9% έναντι 25,4%). Τέλος το 5,3% των ερωτηθέντων από την Ελλάδα δηλώνουν ότι δεν διαπιστώνουν κανένα μειονέκτημα, έναντι αντίστοιχου ποσοστού 10,4% για τον μέσο όρο των ερωτηθέντων από τις χώρες της ΕΕ-27.

Επίδραση στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά

Αναφορικά με τις απόψεις για την επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην ποιότητα ζωής, το 46,0% περίπου των ερωτηθέντων τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27 δηλώνουν ότι δεν υπάρχει καμία επίδραση στη γειτονιά κατοικίας τους. Αντίστοιχα, περίπου 12,0% των ερωτηθέντων αναφέρουν ότι υπάρχει αρνητική επίδραση, ενώ περίπου το 3% αξιολογούν την επίδραση ως πολύ αρνητική (Διάγραμμα 5.17). Το ποσοστό των ερωτηθέντων που αξιολογούν την επίδραση ως θετική είναι υψηλότερο κατά σχεδόν 5 ποσοστιαίες μονάδες στην Ελλάδα έναντι του μέσου όρου της ΕΕ-27 (39,8% έναντι 34,7%). Ειδικότερα, το 9,9% των ερωτηθέντων στην Ελλάδα θεωρούν την επίδραση πολύ θετική (έναντι 7,5% στην ΕΕ-27), ενώ το 29,9% την αξιολογούν ως κάπως θετική (έναντι 27,3% στην ΕΕ-27).

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 5.17

Επίδραση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά, Ελλάδα, ΕΕ-27, 2021



Πηγή: European Commission, 2021b.

5.5. Διαπιστώσεις

Η προσφορά και η χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα σημείωσε σημαντική ανάπτυξη και διαμορφώνεται σε υψηλότερο επίπεδο σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ. Η ανάπτυξη της προσφοράς και της χρήσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στη χώρα αφορά όλες τις επιμέρους κατηγορίες από πλευράς φύλου, ηλικίας, εκπαίδευσης και άλλων χαρακτηριστικών. Αξιοσημείωτη ήταν η μεγάλη αύξηση της συμμετοχής των παρόχων άνω των 55 ετών, αλλά και η αυξανόμενη δραστηριοποίηση ατόμων χαμηλότερης εκπαίδευσης, κατοίκων μικρότερων πόλεων ή αγροτικών περιοχών και μη εργαζόμενων. Οι σπουδαστές, τα άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο και οι κάτοικοι των μεγάλων πόλεων παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δραστηριοποίηση στη χρήση των υπηρεσιών.

Το πλέον συνηθισμένο είδος προσφοράς στη βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα είναι η ενοικίαση ολόκληρου σπιτιού, ενώ ιδιαίτερα ανεπτυγμένη είναι η πιο επαγγελματική μορφή της δραστηριότητας, και ειδικότερα η διάθεση αρκετών καταλυμάτων που αγοράστηκαν για αυτόν τον σκοπό. Η απόκτηση εισοδήματος αποτελούσε το κυριότερο κίνητρο για την προσφορά υπηρεσιών το 2018, ενώ σε χαμηλότερο επίπεδο έναντι του μέσου όρου της ΕΕ δηλώθηκαν κίνητρα όπως η εξασφάλιση περισσότερων καταναλωτών, η ευκολία αλληλεπίδρασης, η βιώσιμη και αποτελεσματική χρήση των πόρων, η ευκολία προσφοράς υπηρεσιών και η παροχή πρόσθετων/πιο καινοτόμων υπηρεσιών. Ως κυριότερα προβλήματα αναφέρθηκαν η έλλειψη σαφήνειας, η πολυπλοκότητα στην πληρωμή φόρων και στη νόμιμη προσφορά υπηρεσιών, οι ασφαείς επιπτώσεις στην απασχόληση και οι δυσκολίες με τους καταναλωτές. Ο κυριότερος λόγος διακοπής της προσφοράς ήταν το έτος 2021 η μη διαθεσιμότητα πλέον κάποιου καταλύματος, ενώ ως σημαντικοί λόγοι δηλώθηκαν επίσης το ότι δεν συμφέρει οικονομικά και οι διοικητικοί περιορισμοί.

Οι χαμηλότερες τιμές των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελούν τον κυριότερο λόγο επιλογής τους στην Ελλάδα, ενώ ακολουθεί η καλύτερη θέση τους, η διαθεσιμότητα κριτικών, οι καλύτερες υποδομές και οι περισσότερες δυνατότητες επιλογών. Αντίστοιχα, τα κυ-

ριότερα προβλήματα που αναφέρθηκαν από τους χρήστες ήταν η ασάφεια για τον υπεύθυνο, οι παραπλανητικές κριτικές, η κακή χρήση των προσωπικών δεδομένων και η έλλειψη εμπιστοσύνης στον προμηθευτή. Το έτος 2018 η πλειονότητα των χρηστών χρησιμοποίησαν τη βραχυχρόνια μίσθωση συμπληρωματικά με τα παραδοσιακά κανάλια, αλλά σημαντικό ήταν και το ποσοστό των χρηστών που είχαν υποκαταστήσει μερικώς ή πλήρως κάποιες υπηρεσίες.

Οι αντιλήψεις σε σχέση με τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης συγκλίνουν σε Ελλάδα και ΕΕ. Ως κυριότερα πλεονεκτήματα αναφέρονται ότι αποτελεί πρόσθετη πηγή εισοδήματος, ενώ τα ταξίδια είναι πιο οικονομικά. Τα σημαντικότερα μειονεκτήματα αφορούν την επίδραση στη διαθεσιμότητα και τις τιμές των κατοικιών και την αύξηση της όχλησης. Όσον αφορά την επίδραση της δραστηριότητας στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά, οι περισσότεροι δηλώνουν είτε θετικές είτε καθόλου επιδράσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω ψηφιακών πλατφορμών αποτέλεσε τα τελευταία χρόνια μία καινούρια και ταχέως αναπτυσσόμενη οικονομική δραστηριότητα, η οποία συγκέντρωσε αρκετό ενδιαφέρον, εγείροντας αρκετά ζητήματα σε σχέση με τις οικονομικές της επιπτώσεις και την ανάγκη θεσμικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της λειτουργίας της. Στην παρούσα έκθεση έγινε μία οικονομική ανάλυση της μέχρι στιγμής εικόνας γύρω από την εξέλιξη και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα.

Από την επισκόπηση της υπάρχουσας σύγχρονης και εκτεταμένης βιβλιογραφίας που αφορά τα ζητήματα αυτά, φαίνεται ότι το φάσμα των δυνητικών επιδράσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ιδιαίτερα σύνθετο και μπορεί να διαφοροποιείται σημαντικά ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε περίπτωσης. Οι συνθήκες της τουριστικής αγοράς μέσα στην οποία αναπτύσσεται η βραχυχρόνια μίσθωση, το επίπεδο των παραδοσιακών τουριστικών καταλυμάτων μίας περιοχής, και η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων που διατίθενται μέσω των πλατφορμών είναι μερικοί από τους παράγοντες που μπορεί να διαδραματίσουν καθοριστικό ρόλο ως προς το πρόσημο και την ένταση των συγκεκριμένων επιδράσεων. Παράλληλα, σημαντικό ρόλο για την αποτροπή ενδεχόμενων αρνητικών επιπτώσεων και τη μεγιστοποίηση των ωφελειών από την ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης αναλαμβάνει η λειτουργία ενός κατάλληλου θεσμικού πλαισίου λειτουργίας της συγκεκριμένης αγοράς.

Με βάση την εξέταση του θεσμικού πλαισίου, προκύπτει ότι η ραγδαία ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων είχε ως επακόλουθο μία σειρά νομοθετικών παρεμβάσεων για τη ρύθμιση της δραστηριότητας αυτής στην Ελλάδα. Καθώς η δραστηριότητα ήταν καινούρια, προέκυψαν διάφορα ζητήματα σε σχέση με την οριοθέτησή της, τον ορισμό κανόνων λειτουργίας και την αντιμετώπιση θεμάτων που σχετίζονταν με τις επιδράσεις της σε άλλους τομείς (ξενοδοχεία, στέγαση κλπ.), τη φορο-

λογία ή τις κοινωνικές και περιβαλλοντικές συνθήκες. Αντίστοιχη ήταν η ανάγκη για ρύθμιση της δραστηριότητας στην Ευρωπαϊκή Ένωση όπου, παρά τις γενικές κατευθύνσεις που δόθηκαν από το 2016 με την ευρωπαϊκή ατζέντα για τη συνεργατική οικονομία, δεν αποτράπηκε ο κατακερματισμός των κανονιστικών ρυθμίσεων μεταξύ των χωρών και η ανεπάρκεια στην αντιμετώπιση των προβλημάτων που προέκυψαν. Ως αποτέλεσμα, βρίσκεται σε εξέλιξη μία νέα πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής για τη διαμόρφωση ευρωπαϊκής νομοθεσίας, με στόχο την υπεύθυνη, δίκαιη και αξιόπιστη ανάπτυξη του τομέα. Το νέο νομοθετικό πλαίσιο που θα προκύψει ενδεχομένως να οδηγήσει σε προσαρμογές στο αντίστοιχο ρυθμιστικό πλαίσιο όλων των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, συμπεριλαμβανομένης και της Ελλάδας.

Διαπιστώσεις από την ανάλυση των μεγεθών της διαμονής στη βραχυχρόνια μίσθωση

Η ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων στην Ελλάδα βρήκε πρόσφορο έδαφος λόγω των γενικότερων συνθηκών που ίσχυαν και σε άλλες χώρες και σχετίζονταν με την αυξανόμενη πρόσβαση στο διαδίκτυο, τα δίκτυα υψηλών ταχυτήτων και την άνοδο των μέσων κοινωνικής δικτύωσης. Παράλληλα, στην περίπτωση της Ελλάδας λειτούργησαν ευνοϊκά για τη βραχυχρόνια μίσθωση ορισμένες ειδικότερες εξελίξεις και χαρακτηριστικά, τα οποία σχετίζονταν: α) με την υψηλή θέση της χώρας στη διεθνή τουριστική αγορά και τη θετική δυναμική που παρουσίασε ο τουριστικός τομέας και η τουριστική αγορά της πρωτεύουσας, β) με το μεγάλο απόθεμα κενών κατοικιών και τα χαμηλά επίπεδα των τιμών στην αγορά κατοικίας και γ) με την αυξημένη ελκυστικότητα που απέκτησε η βραχυχρόνια μίσθωση, καθώς προσέφερε μία προοπτική αύξησης των εισοδημάτων των ιδιοκτητών ακινήτων εν μέσω μίας περιόδου οικονομικής κρίσης και αυξημένων φορολογικών βαρών.

Σύμφωνα με μία σειρά από νέα στατιστικά δεδομένα της Eurostat, τα οποία δημοσιεύτηκαν το έτος 2021 και αφορούν τη διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης που προσφέρονται μέσω των τεσσάρων μεγάλων ψηφιακών πλατφορμών Airbnb, Booking, Expedia group και Tripadvisor, η διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης κινήθηκε πριν την εκδήλωση της πανδημίας σε υψηλά επίπεδα τόσο στην Ελ-

λάδα όσο και στην ΕΕ-27. Ειδικότερα, το έτος 2019 οι κρατήσεις ανήλθαν σε 47,0 εκατ. συνολικά για τις χώρες της ΕΕ (39,4% εγχώριες και 60,6% διεθνείς), φτάνοντας στην περίπτωση της Ελλάδας τα 2,1 εκατ. (21,7% εγχώριες και 78,3% διεθνείς). Αναλόγως, οι διανυκτερεύσεις διαμορφώθηκαν σε 511,9 εκατ. (33,2% εγχώριες και 66,8% διεθνείς) και 24,3 εκατ. (14,0% εγχώριες και 86,0% διεθνείς), αντίστοιχα, στην Ελλάδα και την ΕΕ. Όλα τα σχετικά μεγέθη του τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης για το έτος 2019 ήταν σημαντικά αυξημένα σε σχέση με εκείνα του έτους 2018, με τους ρυθμούς αύξησης στην περίπτωση της Ελλάδας να έχουν κινηθεί σε υψηλότερο επίπεδο σε σχέση με την ΕΕ-27. Εντονότερες ήταν στην περίπτωση της Ελλάδας και οι μετέπειτα αρνητικές επιδράσεις της υγειονομικής κρίσης της COVID-19 στα μεγέθη αυτά, γεγονός που συνδέεται ενδεχομένως με την παρατηρούμενη υψηλότερη αναλογία των διεθνών κρατήσεων στα συνολικά μεγέθη του τομέα στη χώρα.

Από τη σύγκριση των μεγεθών της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης με τα αντίστοιχα μεγέθη του ξενοδοχειακού τομέα, φαίνεται ότι ο αριθμός των διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση κυμαίνεται σε αρκετά υπολογίσιμα επίπεδα σε σχέση με τις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και ομοειδή καταλύματα, τόσο στην ΕΕ-27, όσο και στην Ελλάδα. Φαίνεται δε ότι η μεγάλη αύξηση των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης το έτος 2019 συνοδεύτηκε από οριακές μεταβολές στις διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία, τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ-28. Το γεγονός αυτό αποτελεί ένδειξη ότι, κατά συγκεκριμένο χρονικό διάστημα, η βραχυχρόνια μίσθωση κέρδισε έδαφος έναντι του ξενοδοχειακού τομέα, χωρίς όμως να επηρεαστεί ουσιαστικά η ξενοδοχειακή διαμονή. Σε ό,τι αφορά την περίοδο της πανδημίας, τα στοιχεία για το έτος 2020 δείχνουν εντονότερη πτώση στη διαμονή σε ξενοδοχεία συγκριτικά με τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα αλλά και στην ΕΕ, εξέλιξη που μπορεί να οφείλεται στο ότι ορισμένα χαρακτηριστικά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (π.χ. ιδιωτικότητα, αυτονομία, παροχή κουζίνας κ.ά.) δημιούργησαν κάποιο πλεονέκτημα υπό τις συγκεκριμένες ιδιαίτερες συνθήκες.

Σε ό,τι αφορά το είδος των καταλυμάτων στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης, στην Ελλάδα η διαμονή με διαμοιρασμό στέγης καταλαμ-

βάνει πολύ μικρά μερίδια στο σύνολο των διανυκτερεύσεων (μόλις 1,5% το 2019 και 1,4% 2020), και αντίστοιχα το μερίδιο των ολόκληρων καταλυμάτων ήταν κατά το πιο πρόσφατο έτος αναφοράς το δεύτερο υψηλότερο στην ΕΕ (98,6%). Ως προς το μέγεθος των καταλυμάτων, στην Ελλάδα η αναλογία της διαμονής σε καταλύματα μικρότερου μεγέθους (λιγότερο από 10 κλίνες) είναι ελαφρά υψηλότερη σε σχέση με τον μέσο όρο της ΕΕ, και παραμένει σχετικά σταθερή κοντά στο 93,0%.

Αναφορικά με τη χωρική κατανομή της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης μεταξύ των περιφερειών της Ελλάδας, η περιφέρεια Αττικής συγκεντρώνει το υψηλότερο μερίδιο στις συνολικές διανυκτερεύσεις κατά τα εξεταζόμενα έτη, φθάνοντας σε ποσοστό 22,0% το 2019 και 22,6% το 2020. Επιπλέον, μερίδια άνω του 10,0% στις διανυκτερεύσεις σημειώνονται σε τέσσερις ακόμα περιφέρειες, και συγκεκριμένα στο Νότιο Αιγαίο, την Κρήτη, τα Ιόνια Νησιά και την Κεντρική Μακεδονία. Παρατηρώντας την εξέλιξη της περιφερειακής κατανομής από χρόνο σε χρόνο, δεν εντοπίζονται σημαντικές διαφοροποιήσεις, καθώς κατά την εξεταζόμενη περίοδο οι εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση κινήθηκαν παράλληλα σε όλες τις περιφέρειες.

Σε αναλυτικότερο επίπεδο χωρικής ανάλυσης, δηλαδή σε επίπεδο περιφερειακής ενότητας (ανά νομό ή ακριβέστερα ανά κωδικό διοικητικών ενοτήτων NUTS3), παρατηρείται αρκετά μεγάλη διασπορά της διαμονής σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά την επικράτεια, με όλες τις περιφερειακές ενότητες να δραστηριοποιούνται στη συγκεκριμένη αγορά και με 24 από αυτές εκτός της Αττικής να έχουν καταγράψει πάνω από 100.000 διανυκτερεύσεις το έτος 2019. Συγκεκριμένα, μετά την Αττική, ακολουθούν σε μερίδια στις συνολικές διανυκτερεύσεις οι Κυκλάδες (ποσοστά πάνω από 13,0%), τα Χανιά και η Κέρκυρα (ποσοστά πάνω ή κοντά στο 7,0%) και η Θεσσαλονίκη, η Χαλκιδική και τα Δωδεκάνησα (ποσοστά πάνω ή κοντά στο 5,0%). Στην Αττική, η πλειονότητα των διανυκτερεύσεων πραγματοποιείται στην περιφερειακή ενότητα του Κεντρικού Τομέα Αθηνών, ενώ αξιοσημείωτη δραστηριότητα διατηρούν επίσης ο τομέας της Ανατολικής Αττικής, ο Πειραιάς-Νήσοι και ο Νότιος Τομέας Αθηνών.

Από τη σύγκριση της χωρικής κατανομής της βραχυχρόνιας μίσθωσης με την αντίστοιχη κατανομή της δραστηριότητας του ξενοδοχειακού τομέα, προκύπτει μία σαφής συσχέτιση μεταξύ της διαμονής σε

καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης και της διαμονής σε ξενοδοχεία, με τις περιφέρειες που εμφανίζουν υψηλότερη δραστηριότητα στον ξενοδοχειακό τομέα να παρουσιάζουν και μεγαλύτερη δραστηριοποίηση στη βραχυχρόνια μίσθωση. Σε επίπεδο περιφερειακών ενοτήτων διακρίνεται μάλιστα μία γραμμική σχέση μεταξύ των δύο αυτών μεγεθών, με τον σχετικό συντελεστή συσχέτισης να ανέρχεται σε 0,52, υποδηλώνοντας μία μέτριας έντασης σχέση. Σύμφωνα με την ανάλυση, ορισμένοι νομοί αποκλίνουν αρκετά ως προς τη μέση αναλογία διανυκτερεύσεων στη βραχυχρόνια μίσθωση και διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία. Συγκεκριμένα, στις δύο περιφερειακές ενότητες με τον υψηλότερο αριθμό διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία, δηλαδή στην Κάλυμνο, Κάρπαθο, Κω, Ρόδο και στο Ηράκλειο, η αναλογία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης παρουσιάζεται συγκριτικά χαμηλή, υποδηλώνοντας ενδεχομένως ότι η μεγάλη ανάπτυξη του ξενοδοχειακού τομέα σε αυτές τις περιφέρειες τον καθιστά κυρίαρχο στην τουριστική διαμονή, παρά τη σημαντική δραστηριότητα που έχει αναπτυχθεί και στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Από την άλλη πλευρά, στον Κεντρικό Τομέα Αθηνών και στην περιφερειακή ενότητα Άνδρου, Θήρας, Κέας, Μήλου, Μυκόνου, Νάξου, Πάρου, Σύρου, Τήνου, φαίνεται ότι οι υπάρχουσες ξενοδοχειακές υποδομές άφησαν μεγάλα περιθώρια για την ανάπτυξη του τουρισμού μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την αναλογία των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης προς τα ξενοδοχεία να διαμορφώνεται σε υψηλά επίπεδα, φθάνοντας περίπου τα 5,8 προς 10 το έτος 2019.

Το μεγαλύτερο μέρος των κρατήσεων, των ημερών διαμονής και των διανυκτερεύσεων σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα αφορά επισκέπτες διεθνούς προέλευσης. Επιπλέον, στην περίπτωση της Ελλάδας, οι διεθνείς επισκέπτες απορροφούν μεγαλύτερο τμήμα των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης συγκριτικά με την αντίστοιχη αναλογία στην ΕΕ-27. Στην Ελλάδα, όπως και στην ΕΕ, η πλειονότητα των επισκεπτών προέρχεται από τις χώρες της ΕΕ, ενώ ακολουθούν οι υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης και η Αμερική. Ειδικότερα, μεταξύ των χωρών της Ευρώπης, και αν εξαιρεθούν οι εγχώριοι επισκέπτες, πρώτες στην περίπτωση της Ελλάδας έρχονται η Γερμανία και το Ηνωμένο Βασίλειο, και ακολουθούν από τις χώρες της ΕΕ, η Γαλλία, η Ιταλία, η Ρουμανία, η Πολωνία, η Ολλανδία και η Βουλγαρία, από τις χώρες της Ευ-

ρώπης εκτός ΕΕ η Ρωσία και από τις χώρες εκτός Ευρώπης οι ΗΠΑ. Ο βαθμός στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα απευθύνεται σε εισερχόμενο τουρισμό είναι ανάλογος ή και ελαφρώς υψηλότερος σε σχέση με τον ξενοδοχειακό τομέα. Ωστόσο, η συμμετοχή των τουριστών από την Ευρώπη στις διανυκτερεύσεις σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα φαίνεται να είναι αναλογικά χαμηλότερη σε σύγκριση με τον παραδοσιακό τομέα της τουριστικής διαμονής.

Σε σχέση με την εποχικότητα, δηλαδή με την εκδήλωση της τουριστικής δραστηριότητας σε ορισμένη εποχή του έτους, η διαμονή στη βραχυχρόνια μίσθωση παρουσιάζει γενικά εντονότερη εποχικότητα στην Ελλάδα σε σχέση με το σύνολο της ΕΕ-27. Συγκεκριμένα, οι καλοκαιρινοί μήνες Ιούλιος και Αύγουστος, όταν κατά παράδοση η χρήση των τουριστικών καταλυμάτων παρουσιάζει τη μεγαλύτερη συχνότητα, συγκέντρωναν τα έτη 2018 και 2019 κοντά στο 47,0% των συνολικών διανυκτερεύσεων στην Ελλάδα, έναντι περίπου 36,0% των διανυκτερεύσεων στην ΕΕ. Το έτος 2020, η εποχικότητα που παρουσίασε η διαμονή σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης διέφερε σημαντικά σε σχέση με τα δύο προηγούμενα χρόνια, ως αποτέλεσμα των αυστηρών περιορισμών στις μετακινήσεις και της μείωσης των ταξιδιών.

Σε σύγκριση με τον παραδοσιακό ξενοδοχειακό τομέα, η εποχικότητα στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης εμφανίζεται σχετικά πιο έντονη, ενώ παρατηρούνται και σημαντικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των ευρύτερων περιφερειών και των πόλεων της Ελλάδας. Συγκεκριμένα, ομαλότερη κατανομή των διανυκτερεύσεων ανά μήνα, και συνεπώς αρκετά χαμηλότερο βαθμό εποχικότητας, εμφανίζει η βραχυχρόνια μίσθωση στην περιφέρεια Αττικής και στις δύο μεγαλύτερες πόλεις της Ελλάδας (Αθήνα, Θεσσαλονίκη).

Διαπιστώσεις σχετικά με τα χαρακτηριστικά της προσφοράς και της ζήτησης υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης

Σύμφωνα με τα στοιχεία σχετικών ερευνών του Ευρωβαρόμετρου, η προσφορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία αποτελεί τη συχνότερη μορφή υπηρεσιών που προσφέρονται μέσω συνεργατικών πλατφορμών στην Ελλάδα, σημείωσε σημαντική αύξηση μεταξύ των ετών 2018 και 2021 και διαμορφώθηκε κατά το πιο πρόσφατο έτος ανα-

φοράς σε υψηλότερο επίπεδο σε σχέση με τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ-27. Η ανάπτυξη της προσφοράς καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα αφορούσε όλες τις επιμέρους κατηγορίες των παρόχων από πλευράς φύλου, ηλικίας, εκπαίδευσης και άλλων χαρακτηριστικών, με ιδιαίτερα αξιοσημείωτα στοιχεία τη ραγδαία αύξηση της συμμετοχής από την ηλικιακή ομάδα των άνω των 55 ετών, αλλά και την αυξανόμενη δραστηριοποίηση ατόμων χαμηλότερης εκπαίδευσης, κατοίκων μικρότερων πόλεων ή αγροτικών περιοχών και μη εργαζόμενων.

Το πλέον συνηθισμένο είδος προσφοράς στη βραχυχρόνια μίσθωση είναι η ενοικίαση όλου του διαμερίσματος/σπιτιού (κυρίως από καιρό σε καιρό ή τακτικά), ενώ στη χώρα μας σπανίως υιοθετείται η πρακτική ενοικίασης ενός δωματίου στο διαμέρισμα ή το σπίτι. Όσον αφορά την πιο επαγγελματική μορφή ανάπτυξης της δραστηριότητας, δηλαδή την ενοικίαση καταλυμάτων που αγοράστηκαν για αυτόν τον σκοπό, η διάθεση αρκετών διαμερισμάτων/σπιτιών φαίνεται να κατείχε πενταπλάσιο μερίδιο της προσφοράς στη χώρα μας έναντι του μέσου όρου των χωρών της ΕΕ, ενώ στο ίδιο σχεδόν επίπεδο με τον ευρωπαϊκό μέσο όρο κινήθηκε η ενοικίαση ενός διαμερίσματος/σπιτιού.

Οι οικονομικοί λόγοι αποτελούσαν το κυριότερο κίνητρο για την προσφορά υπηρεσιών διαμονής μέσω των πλατφορμών στην Ελλάδα το 2018 (κυρίως ως πρόσθετη ή κύρια πηγή εισοδήματος), ενώ σε χαμηλότερο επίπεδο έναντι του μέσου όρου των χωρών της ΕΕ δηλώθηκαν κίνητρα όπως η εξασφάλιση περισσότερων καταναλωτών, η ευκολία αλληλεπίδρασης με τους καταναλωτές, η βιώσιμη και αποτελεσματική χρήση των πόρων, η ευκολία του να γίνει κάποιος προμηθευτής και η παροχή πρόσθετων περισσότερων καινοτόμων υπηρεσιών. Ως κυριότερα προβλήματα αναφέρθηκαν κατά σειρά η έλλειψη σαφήνειας για το πώς προσφέρεις υπηρεσίες νόμιμα, η πολυπλοκότητα στο σύστημα πληρωμής των φόρων και στη νόμιμη προσφορά υπηρεσιών, οι ασαφείς επιπτώσεις στο καθεστώς απασχόλησης και οι δυσκολίες με τους καταναλωτές που χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες, ενώ ένας στους τέσσερις παρόχους δεν ανέφερε κάποιο πρόβλημα. Ο κυριότερος λόγος διακοπής της προσφοράς τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ ήταν το έτος 2021 η μη διαθεσιμότητα πλέον κάποιου καταλύματος. Επιπλέον πολύ υψηλό ποσοστό για την Ελλάδα καταλαμβάνει ως λόγος το ότι δεν συμφέρει οικονομικά, ενώ ως αρκε-

τά σημαντικοί αναφέρθηκαν οι διοικητικοί περιορισμοί (εγγραφή, κανόνες πλατφόρμας, κλπ.).

Στην Ελλάδα η χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, που αποτελεί την πιο συχνά χρησιμοποιούμενη υπηρεσία μέσω συνεργατικών πλατφορμών, σημείωσε σημαντική αύξηση μεταξύ των ετών 2018 και 2021 και διαμορφώθηκε σε υψηλότερο επίπεδο (35,9%) σε σχέση με τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ (29,1%), όπου τα αντίστοιχα ποσοστά κυμάνθηκαν από 14,5% στην Αυστρία έως 51,2% στη Γαλλία. Η πλειονότητα των χρηστών ήταν περιστασιακοί χρήστες τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ. Η χρήση των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει αναπτυχθεί σε όλες τις επιμέρους κατηγορίες των χρηστών από πλευράς φύλου, ηλικίας, εκπαίδευσης, απασχόλησης και άλλων χαρακτηριστικών. Οι σπουδαστές, τα άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο και οι κάτοικοι των μεγάλων πόλεων εξακολούθησαν και το 2021 να παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δραστηριοποίηση στη χρήση των υπηρεσιών, ωστόσο σημαντικές αυξήσεις σημειώθηκαν και στις άλλες κατηγορίες.

Οι χαμηλότερες τιμές των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελούν τον κυριότερο λόγο επιλογής τους τόσο στην Ελλάδα όσο και στην ΕΕ, ενώ ακολουθεί η καλύτερη θέση τους στην Ελλάδα και η καλύτερη υποδομή για την κάλυψη των αναγκών των χρηστών στην ΕΕ. Υψηλά στην αξιολόγηση των λόγων επιλογής (με ποσοστά πάνω από 55,0%) για την Ελλάδα βρίσκονται επίσης η διαθεσιμότητα αναφορών/σχολίων, η καλύτερη υποδομή για την κάλυψη των αναγκών των χρηστών και οι περισσότερες δυνατότητες επιλογών. Αντίστοιχα, τα κυριότερα προβλήματα που αναφέρθηκαν από τους χρήστες των υπηρεσιών διαμονής σε σχέση με τα παραδοσιακά κανάλια το 2018 ήταν, με την ίδια σειρά κατάταξης για Ελλάδα και τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ, η ασάφεια για το ποιος είναι υπεύθυνος σε περίπτωση προβλήματος, οι παραπλανητικές αξιολογήσεις/κριτικές, η κακή χρήση των προσωπικών δεδομένων και η έλλειψη εμπιστοσύνης στον προμηθευτή των υπηρεσιών. Η συντριπτική πλειονότητα των ατόμων που έκαναν κράτηση κάποιου καταλύματος βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικής πλατφόρμας τόσο το 2018 όσο και το 2021 στην Ελλάδα και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ δήλωσαν ότι θα σύστηναν τη χρήση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Σε σχέση με το ερώτημα του κατά πόσον η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων λειτουργεί συμπληρωματικά ή αντιθέτως ανταγωνιστικά προς τον ξενοδοχειακό κλάδο, το έτος 2018 η πλειονότητα των χρηστών των υπηρεσιών διαμονής μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, τόσο στην Ελλάδα όσο και στον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ, δήλωσαν ότι χρησιμοποιούν τις υπηρεσίες που προσφέρονται μέσω των συνεργατικών πλατφορμών, συμπληρωματικά με τα παραδοσιακά κανάλια (52,7% και 58,6%, αντίστοιχα). Ωστόσο, σημαντικό είναι το ποσοστό των χρηστών που είχαν υποκαταστήσει μερικώς ή πλήρως κάποιες υπηρεσίες.

Οι αντιλήψεις των ατόμων που συμμετείχαν στην έρευνα αναφορικά με τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της δραστηριότητας βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω συνεργατικών πλατφορμών φαίνεται να συγκλίνουν σε Ελλάδα και ΕΕ. Όμως, στην περίπτωση της Ελλάδας δηλώνονται σε υψηλότερα ποσοστά η ύπαρξη των αντίστοιχων πλεονεκτημάτων ή μειονεκτημάτων έναντι του μέσου όρου των χωρών της ΕΕ σε όλες τις κατηγορίες. Τα κυριότερα πλεονεκτήματα που αναφέρονται είναι το ότι η δραστηριότητα αυτή αποτελεί πρόσθετη πηγή εισοδήματος για τους οικοδεσπότες και τα ταξίδια είναι πιο οικονομικά, ενώ τα σημαντικότερα μειονεκτήματα που επισημαίνονται αφορούν την επίδραση στη διαθεσιμότητα και τις τιμές των κατοικιών και την αύξηση της όχλησης από τους τουρίστες. Όσον αφορά την επίδραση της δραστηριότητας στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά, το 40,0% των ερωτηθέντων δήλωσαν ότι δεν υπάρχει καμία επίδραση. Οι θετικές απόψεις για την επίδραση της δραστηριότητας στην ποιότητα ζωής στη γειτονιά είναι αναλογικά περισσότερες στην Ελλάδα σε σχέση με τον μέσο όρο των χωρών της ΕΕ (39,8% έναντι 34,7%), ενώ ένα 12,0% περίπου διατυπώνει αρνητική άποψη.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

- Αθανασίου, Ε. & Κώτση, Α., 2019. *Εξελίξεις στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στην Ελλάδα*. Επιστημονική Ημερίδα «Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων: Επιπτώσεις, Θεσμικές Ρυθμίσεις και Εναλλακτικές», Κέντρο Έρευνας για τις Ανθρωπιστικές Επιστήμες, Σεπτέμβριος 2019.
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή-ΕC, 2016. *Ευρωπαϊκή ατζέντα για μια συνεργατική οικονομία*. Ευρωπαϊκή Επιτροπή, Ανακοίνωση της Επιτροπής προς το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών, {SWD(2016) 184 final}. Βρυξέλλες 2.6.2016, COM(2016)356 final.
- ΙΝΣΕΤΕ (2022). Στατιστικά δελτία, Μάρτιος 2022, Απρίλιος 2022.
- ΙΤΕΠ, 2014. *Η εποχικότητα του τουρισμού στην Ελλάδα*. Ινστιτούτο Τουριστικών Ερευνών και Προβλέψεων.
- Κραμποκούκης, Θ. & Πολύζος, Σ., 2019. Ανάλυση και εκτίμηση της τουριστικής εποχικότητας στην Ελλάδα. 17ο Τακτικό Εθνικό Επιστημονικό Συνέδριο «Έρευνα, καινοτομία, ανταγωνιστικότητα και τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη», ERSA, Πάντειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.
- Grant Thornton, 2015. *Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα*, για το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας.
- Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπατζανή, Ε. & Πέττας, Δ., 2021. *Το Airbnb στην πόλη: Ευκαιρία ή Απειλή*; Εκδόσεις Πόλις.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, Grant Thornton, 2017. *Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου*.

Ξενόγλωσση

- Angel, S. & Doganer, S., 2020. Review of short-term rentals and their potential social impact. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 248, 65-75.

- Apergis, N., Hayat, T. & Saeed, T., 2020. Airbnb and hotel revenues in popular Greek destinations. *Journal of Economic Studies*, 1-31.
- Arias-Sans A. & Quaglieri-Dominguez A., 2016. Unravelling Airbnb: Urban perspectives from Barcelona. Στο: Russo P. and Richards G. (eds), *Re-inventing the Local in Tourism: Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences*. London: Channel View, 209-228.
- Athanassiou, E. & Kotsi, A., 2022. Short-stay accommodation via collaborative platforms: Regulatory framework and supply of services in Greece. KEPE, *Greek Economic Outlook*, 47, 2019, 64-71.
- Athanassiou, E. & Kotsi, A., 2019. Sharing economy - Collaborative economy: Use of services in Greece. KEPE, *Greek Economic Outlook*, 38, 2019, 46-54.
- Athanassiou, E. & Kotsi, A., 2018. The Sharing economy in Greece: Developments in short-term real estate rentals. KEPE, *Greek Economic Outlook*, 37, 2018, 49-54.
- Aznar, J. P., Sayeras, J. M., Rocafort, A. & Galiana, J., 2017. The Irruption of Airbnb and Its Effects on Hotel Profitability: An Analysis of Barcelona's Hotel Sector. *Intangible Capital*, 13 (1), 147-59.
- Barron, K., Kung, E. & Proserpio, D., 2020. The Effect of Home-Sharing on House Prices and Rents: Evidence from Airbnb. *Marketing Science*, 40(1), 23-47.
- Basuroy, S., Kim, Y. & Proserpio, D., 2021. Estimating the impact of Airbnb on the local economy: Evidence from the restaurant industry. International Conference on Web and Social Media 2021.
- Bekkerman, R., Cohen, M., Kung, E., Maiden, J. & Proserpio, D., 2021. The Effect of Short-Term Rentals on Residential Investment, *SSRN Electronic Journal*.
- Borysiewicz, R. F., 2017. *Airbnb Spatial Agglomeration and Hotel Prices: Case of Palma de Mallorca*. Universitat de les Illes Balears.
- Bivens, J., 2019. *The economic costs and benefits of Airbnb*. Economic Policy Institute.
- Caldicott, R.W., von der Heide, T., Scherrer, P., Muschter, S. & Canosa, A., 2020. Airbnb - exploring triple bottom line impacts on community. *Inter-*

- national Journal of Culture, Tourism and Hospitality Research*, 14(2), 205-223.
- Chang, H. H. & Sokol, D. D., 2020. How Incumbents Respond to Competition from Innovative Disruptors in the Sharing Economy – The Impact of Airbnb on Hotel Performance. *Strategic Management Journal*.
- Cheng, M., Chen, G., Wiedmann, T. Hadjikakou, M., Xu, L. & Wang, Y., 2020. The sharing economy and sustainability—assessing Airbnb’s direct, indirect and induced carbon footprint in Sydney. *Journal of Sustainable Tourism*, 28 (8), 1083-1099.
- Cocola-Gant, A. & Gago A., 2019. Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement. A case study in Lisbon. *Environment and Planning A*, 1-18.
- Cocola-Gant, A., Hof, A., Smigiel, C. & Yrigoy, I., 2021. Short-term rentals as a new urban frontier - evidence from European cities. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7), 1601-1608.
- Coyle, D. & Yeung, T., 2016. *Understanding AirBnB in fourteen European Cities*. Jean-Jacques Laffont Digital Chair Working Papers, 7088, 1-33.
- Dell, J., Doby, D., Tillipman, J. & Zhuplev, A., 2017. The Impacts of the Peer-to-Peer Platform on the Traditional Lodging Industry: Emerging Trends and Implications for Greater Los Angeles (U.S.A) and Barcelona (Spain). *Journal of Applied Business and Economics*, 19(7), 130-158.
- Dogru, T., Mody, M. & Suess, C. 2019. Adding Evidence to the Debate: Quantifying Airbnb’s Disruptive Impact on Ten Key Hotel Markets. *Tourism Management*, 72, 27-38.
- Dogru, T., Hanks, L., Mody, M., Suess, C. & Sirakaya-Turk, E., 2020a. The Effects of Airbnb on Hotel Performance: Evidence from Cities beyond the United States. *Tourism Management*, 79.
- Dogru, T., Mody, M., Suess, C. Mccinley, S. & Line, N. D. 2020b. The Airbnb paradox: Positive employment effects in the hospitality industry. *Tourism Management*, 77(1).
- Dolnicar, S. 2019. A Review of Research into Paid Online Peer-to-Peer Accommodation: Launching the Annals of Tourism Research Curated Collection on Peer-to-Peer Accommodation. *Annals of Tourism Research*, 75, 248-64.

- Dolnicar, S., 2018. Unique Features of Peer-to-Peer Accommodation Networks. Στο *Peer-to-Peer Accommodation Networks: Pushing the Boundaries*, 1-14. Oxford: Goodfellow.
- Duso, T. Michelsen, C., Schäfer, M. & Tran. K.D., 2020. *Airbnb and Rents: Evidence from Berlin*. DIW Berlin, Discussion papers, no 1890.
- Euromonitor International, 2021. *Top 100 City Destinations Index 2021*.
- European Commission-EC, 2021a. *Short-term rental initiative, Inception Impact Assessment*, DG GROW.
- European Commission-EC, 2021b. *Flash Eurobarometer 495. Short-term rentals in the EU*.
- European Commission-EC, 2018a. *Study on the assessment of the regulatory aspects affecting the collaborative Economy in the tourism accommodation sector in the 28 member states*. Final Report.
- European Commission-EC, 2018b. Flash Eurobarometer 467. *The use of collaborative platforms*.
- European Commission-EC, 2016. Flash Eurobarometer 438. *The use of collaborative platforms*.
- European Parliament, 2017. *Tourism and the sharing economy*. European Parliamentary Research Service- EPRS
- European Parliament, 2016. *The cost of Non-Europe in the sharing economy*. European Parliamentary Research Service- EPRS
- Eurostat, 2021. *Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms*. Eurostat Experimental statistics. 29/6/2021.
- Farmaki, A. & Miguel, C., 2022. Peer-To-Peer Accommodation in Europe: Trends, Challenges and Opportunities. Στο: Česnůitytė, V., Klimczuk, A., Miguel, C. & Avram, G. (eds) (pp. 115-136), *The Sharing Economy in Europe: Developments, Practices, and Contradictions*. Palgrave Macmillan.
- Filippas, A. & Horton, J. J., 2018. *The tragedy of your upstairs neighbors: externalities of home-sharing*. Stevens Institute of Technology, Working Paper.
- Fitzmaurice, C., Ladegaard, I., Attwood-Charles, W., Carfagna, L., Cansoy, M., Schor, J. & Wengronowitz, R., 2020. Domesticating the market: Mor-

- al exchange and the sharing economy. *Socio-Economic Review*, 18 (1), 81-102.
- Frenken, K. & Schor, J., 2017. Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3-10.
- Fuentes, R. and Navarrete, L., 2016. Tourists in hotels versus holiday homes: economic impact and characterization. *Tourism Review International*, 20 (4), 177-195.
- Gridsdale, S., 2019. Displacement by disruption: short-term rentals and the political economy of “belonging anywhere” in Toronto. *Urban Geography*.
- Gurran, N. & Phibbs, P., 2017. When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association* 83(1): 80-92.
- Gutiérrez, J., García-Palomares, J. C., Romanillos, G. & Salas-Olmedo, M. H., 2017. The Eruption of Airbnb in Tourist Cities: Comparing Spatial Patterns of Hotels and Peer-to-Peer Accommodation in Barcelona. *Tourism Management* 62, 278-91.
- Guttentag, D., 2015. Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism*, 18:12, 1192-1217.
- Guttentag, D. A. & Smith, S. L. J., 2017. Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations. *International Journal of Hospitality Management*, 64, 1-10.
- Hellenic Chamber of Hotels, 2015. *Sharing economy and the tourism and hospitality sector in Greece*.
- Heo, C. Y., , Blal, I. & Choi, M., 2019. What Is Happening in Paris? Airbnb, Hotels, and the Parisian Market: A Case Study. *Tourism Management*, 70, 78-88.
- Horn, K. & Merante, M., 2017. Is Home Sharing Driving Up Rents? Evidence from Airbnb in Boston. *Journal of Housing Economics*.
- Katsinas, P., 2021. Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. *Environment and Planning*, A 53(6).

- Lee, D., 2016. How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law & Policy Review*, 2016, 229-254.
- McGowan, R. & Mahon, J. 2018. David versus Goliath: Airbnb and the New York Hotel Industry. *Archives of Business Research* 6 (4), 130-42.
- Mhlanga, O., 2020. The innovation-employment nexus: an analysis of the impact of Airbnb on hotel employment. *Journal of Hospitality and Tourism Technology*, 11(3).
- Mody, M., Suess, C. & Lehto, X., 2019. Going Back to Its Roots: Can Hospitality Provide Hotels Competitive Advantage over the Sharing Economy? *International Journal of Hospitality Management*, 76, 286-98.
- Neeser, D., 2015. *Does Airbnb Hurt Hotel Business: Evidence from the Nordic Countries*, University Carlos III de Madrid dissertation, September.
- OECD (2021). Revenue Statistics-OECD Countries. OECD.Stat.
- Schäfer, P. & Braun, N. 2016. Misuse through short-term rentals on the Berlin housing market. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287-311.
- Soh, J. & Seo, K., 2021. An analysis of the impact of short-term vacation rentals on the hotel industry. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, May.
- Strømmen-Bakhtiar, A. & Vinogradov, E., 2019. The Effects of Airbnb on Hotels in Norway. *Society and Economy* 41 (1): 87-105.
- Tussyadiah, I. P., 2016. Factors of Satisfaction and Intention to Use Peer-to-Peer Accommodation. *International Journal of Hospitality Management*, 55, 70-80.
- Tussyadiah, I. P. & Personen, J., 2016. Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns. *Journal of Travel Research*, 55 (8), 1022-1040.
- Van Heerden, S, Barranco, R. & Lavallo, C. (eds), 2020. *Who Owns the city? Exploratory Research Activity on the financialisation of housing in EU cities*. Publications Office of the European Union, Luxembourg.
- Wachsmuth, D. & Weisler, A. 2018. Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6), 1147-1170.

- Wegmann, J. & Jiao, J., 2017. Taming Airbnb: toward guiding principles for local regulation of urban vacation rentals based on empirical results from five US cities. *Land Use Policy*, 69, 494-501.
- World Tourism Organisation, 2020. *World Tourism Barometer*, 18(7), December.
- Yang, Y. & Mao, Z., 2020. Location Advantages of Lodging Properties: A Comparison between Hotels and Airbnb Units in an Urban Environment. *Annals of Tourism Research*, 81.
- Yang, Y. & Mao, Z., 2019. Welcome to My Home! An Empirical Analysis of Airbnb Supply in US Cities. *Journal of Travel Research* 58 (8), 1274-87.
- Yang Y., Nieto Garcia, M. Viglia, G. & Nicolau, J. L., 2021. Competitors or Complements: A Meta-analysis of the Effect of Airbnb on Hotel Performance. *Journal of Travel Research*, 1-20.
- Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J.W., 2017. *The rise of the sharing economy: estimating the impact of Airbnb on the hotel industry*. *Journal of Marketing Research*, 54 (5), 687-705.
- Zervas, G., Proserpio, D. & Byers, J., 2014. *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*. Boston University School of Management Research Paper, (2013-16).

ΣΤΗΝ ΙΔΙΑ ΣΕΙΡΑ

- No 1 *Πρόγραμμα Αμβρακικού:*
Α΄ Φάση: Η Προγραμματική Σύμβαση (Τόμος 1). Αθήνα, 1990.
Β΄ Φάση: Πενταετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης-Τελική Έκθεση (Τόμος 2). Αθήνα, 1989.
Β΄ Φάση: Πενταετές Πρόγραμμα Ανάπτυξης-Τομεακή Ανάλυση (Τόμος 3). Αθήνα, 1990.
Ειδικές Μελέτες (Τόμος 4). Αθήνα, 1990.
Επισκόπηση της Παγκόσμιας Αγοράς Χελιών (Τόμος 5). Αθήνα, 1990.
- No 2 *Προστασία και ανάπτυξη περιοχής λίμνης Καστοριάς. Αθήνα, 1990.*
- No 3 *Μεταφορά και ανάπτυξη των τεχνολογιών πληροφόρησης στην Ελλάδα, του Δ. Ουζουνίδη. Αθήνα, 1990.*
- No 4 *Χωροταξική κατανομή και κλαδική σύνθεση των επενδύσεων του Ν.1262/ 1982, του Γ. Γεωργίου. Αθήνα, 1991.*
- No 5 *Το ελληνικό ισοζύγιο πληρωμών: Επιπτώσεις από την ένταξη και την ενοποίηση της εσωτερικής αγοράς της ΕΟΚ, του Δ. Μαρούλη. Αθήνα, 1991.*
- No 6 *Shipbuilding and Shiprepairing Industry in Greece, των Φρ. Τζαμουζάκη και Σ. Σπαθή. Αθήνα, 1991.*
- No 7 *ΚΑΠΗ Μελισίων, των Α. Ριτσατάκη, Α. Κώτση και Χρ. Αυγουστή. Αθήνα, 1992.*
- No 8 *Εξελίξεις στο διεθνές νομισματοπιστωτικό σύστημα και η ενοποίηση της ευρωπαϊκής αγοράς: Επιπτώσεις για την Ελλάδα, του Δ. Μαρούλη. Αθήνα, 1992.*
- No 9 *Δημοσιονομικές εξελίξεις στη δεκαετία του '80, του Αθ. Μπαλφούσια σε συνεργασία Ν. Μανωλά. Αθήνα, 1993.*

- No 10 *Ανθρώπινοι πόροι: Πληθυσμός, αγορά εργασίας, εκπαίδευση*, του Κ. Κανελλόπουλου. Αθήνα, 1994.
- No 11 *Χωροταξική ανάλυση*, του Π. Κομίλη. Αθήνα, 1994.
- No 12 *Αξιολόγηση της συμβολής των Κοινοτικών χρηματοδοτήσεων στην προστασία του ελληνικού περιβάλλοντος*, των Δ. Κατοχιανού και Σ. Σπαθή. Αθήνα, 1994.
- No 13 *Ελεύθερη διακίνηση εργαζομένων στην Κοινότητα και η πολιτική απασχόλησης στην Ελλάδα*, του Κ. Ευστρατόγλου. Αθήνα, 1994.
- No 14 *Ο ελληνικός κλάδος ζάχαρης: Ανάλυση-προοπτικές*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ. Αθήνα, 1994.
- No 15 *Παραοικονομία και φοροδιαφυγή: Μετρήσεις και οικονομικές επιπτώσεις*, των Κ. Κανελλόπουλου, Ι. Κουσουλάκου και Β. Ράπανου, σε συνεργασία Κ. Κωστή, Α. Μακροπούλου. Αθήνα, 1995.
- No 16 *Σύγκλιση, απόκλιση και περιφερειακή πολιτική*, των Λ. Αθανασίου, Κ. Κανελλόπουλου και Η. Πούπου. Αθήνα, 1995.
- No 17 *Πρωτογενής τομέας: Εξελίξεις και προοπτικές ανάπτυξης, 1994-1999*, της Α. Λαμπροπούλου. Αθήνα, 1995.
- No 18 *Ήπειρος: Εξελίξεις και προοπτικές ανάπτυξης, 1994-1999*, του Γ. Κωστελένου. Αθήνα, 1995.
- No 19 *Διαπεριφερειακή ανάλυση και πολιτική και βασικά στοιχεία κατά περιφέρεια και νομό*, των Λ. Αθανασίου, Π. Καββαδία, Δ. Κατοχιανού και Π. Τονικίδου. Αθήνα, 1995.
- No 20 *Η ελληνική εκπαίδευση στον ορίζοντα του 2000*, του Κ. Κάρμα. Αθήνα, 1995.
- No 21 *Εσωτερική μετανάστευση*, του Κ. Κανελλόπουλου. Αθήνα, 1995.
- No 22 *The European Observatory for Small and Medium-Sized Enterprises: Research Environment and Innovation in Greek Manufacturing*, του Δ. Σακκά. Αθήνα, 1995.
- No 23 *Θέματα γεωργίας, αγροτικής και τοπικής ανάπτυξης*, της Κ. Καραμπάτσου-Παχάκη. Αθήνα, 1996.

- No 24 *Οικονομία και αθλητισμός*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ. Αθήνα, 1996.
- No 25 *Διαρθρωτικά και θεσμικά προβλήματα των ελληνικών εξαγωγών: Υφιστάμενη κατάσταση και προτάσεις πολιτικής*, των Δ. Μαρούλη και Κλ. Ευστρατόγλου. Αθήνα, 1996.
- No 26 *Δυτική Ελλάδα: Αναπτυξιακές δυνατότητες και προοπτικές*, του Δ. Σακκά. Αθήνα, 1996.
- No 27 *Βόρειο Αιγαίο: Εξελίξεις και προοπτικές ανάπτυξης 1994-1999*, του Μ. Παπαδημητρίου. Αθήνα, 1996.
- No 28 *Μελέτη αξιολόγησης των ΠΕΠ του ΚΠΣ 1994-1999*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ. Αθήνα, 1997.
- No 29 *Ο ιαματικός τουρισμός και η ανάπτυξη του τουρισμού υγείας στην Ελλάδα*, της Σ. Σπαθή. Αθήνα, 2000.
- No 30 *Η κοινωνικοοικονομική ταυτότητα των υδατικών διαμερισμάτων*, των Β. Δεδεγιάν, Δ. Κατοχιανού και Α. Λαμπροπούλου. Αθήνα, 2000.
- No 31 *Αλληλόχρεοι λογαριασμοί του δημόσιου*, των Αθ. Μπαλφούσια και Β. Ράπανου, σε συνεργασία Κ. Κωτσή, Ν. Μανωλά. Αθήνα, 2000.
- No 32 *Ο πολιτισμός ως κλάδος οικονομικής δραστηριότητας*, των Κ. Παχάκη, Φ. Αγγελίδου, Ζ. Αναστασάκου, Β. Δεδεγιάν, Εμ. Κουνάρη, Σ. Λέρτα, Π. Μπαλτζάκη και Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2000.
- No 33 *Το "μέγεθος" και ο ρόλος του δημόσιου τομέα στην Ελλάδα: Εξελίξεις και συγκρίσεις με άλλες χώρες*, των Λ. Αθανασίου, Δ. Αθανασακόπουλου, Χ. Δημητριάδου, Εμ. Κουνάρη, Α. Κώτση, Ν. Μανωλά, Π. Παπακωνσταντίνου και Θ. Τερροβίτη. Αθήνα, 2000.
- No 34 *Διαχειριστικό κόστος του ελληνικού φορολογικού συστήματος*, του Αθ. Μπαλφούσια. Αθήνα, 2000.
- No 35 *Ελληνικές φορολογικές δαπάνες*, του Αθ. Μπαλφούσια, σε συνεργασία Ζ. Αναστασάκου, Χ. Κόλλια, Εμ. Κουνάρη, Μ. Χλέτσου. Αθήνα, 2001.

- No 36 *Διερεύνηση των εξελίξεων στην κατοικία τις τελευταίες 10ετίες. Παρατηρήσεις και ενδείξεις για τις αστικές κυρίως περιοχές, της Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2001.*
- No 37 *Μελέτη τουριστικής ανάπτυξης νομού Ευβοίας, των Π. Κομίλη, Ν. Βαγιονή, Κ. Κάρμα, Α. Μυλωνά, Μ. Παπαδημητρίου και Γ. Παπαπολυμέρου. Αθήνα, 2001.*
- No 38 *Απελευθέρωση της αγοράς των τηλεπικοινωνιών: Επιπτώσεις στην απασχόληση του κλάδου, του Θ. Τερροβίτη. Αθήνα, 2002.*
- No 39 *Το κοινωνικοασφαλιστικό σύστημα και η αναπτυξιακή διαδικασία στην Ελλάδα: Αλληλεπιδράσεις, του Λ. Αθανασίου. Αθήνα, 2002.*
- No 40 *Συμμετοχή ιδιωτών στα έργα υποδομής και αυτοχρηματοδότηση, της Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2003.*
- No 41 *Η εγκληματικότητα των αλλοδαπών: τα στατιστικά δεδομένα, των Θ. Π. Λιανού και Θ. Μπένου, σε συνεργασία Αγγ. Δαρίτση. Αθήνα, 2003.*
- No 42 *Franchising: Αξιολόγηση και προοπτικές της δικαιόχρησης στον ελληνικό χώρο, των Δ. Κάζη και Θ. Τσαγκούρη. Αθήνα, 2004.*
- No 43 *Εξελίξεις στην αγορά κατοικιών, της Στ. Χειμωνίτη-Τερροβίτη. Αθήνα, 2005.*
- No 44 *Ο συστημικός μετασχηματισμός των βαλκανικών χωρών και οι εξελίξεις στις οικονομικές ανταλλαγές με την Ελλάδα, των Ν. Βαγιονή, Β. Καφούρου και Ε. Παναγιώτου. Αθήνα, 2005.*
- No 45 *Europe and the international economic environment in 2005: Recent developments and outlook, των Στ. Σάββα-Μπαλφούσια, Ε. Αθανασίου, Στ. Καραγιάννη και Αικ. Τσούμα. Αθήνα, 2006.*
- No 46 *Η ελληνική γεωργία ενώπιον των νέων συνθηκών και θεσμικού πλαισίου, της Κ. Παχάκη, σε συνεργασία Π. Τονικίδου. Αθήνα, 2006.*
- No 47 *Μέθοδοι και στρατηγικές αναδιάρθρωσης και ιδιωτικοποίησης του σιδηροδρόμου και των λιμένων Πειραιώς και Θεσσαλονίκης, του Δ. Αθανασακόπουλου. Αθήνα, 2006.*

- No 48 *Η επαγγελματική εκπαίδευση στην Ελλάδα: Εξελίξεις και προοπτικές*, του Κ. Κάρμα. Αθήνα, 2006.
- No 49 *Αγροτικό εμπόριο Ελλάδας-Βαλκανικών χωρών: Συγκριτικό πλεονέκτημα και ανταγωνιστικότητα*, του Π. Παρασκευαΐδη. Αθήνα, 2006.
- No 50 *Ελάχιστο εγγυημένο εισόδημα στην ΕΕ-15 και δυνατότητες εφαρμογής του στην Ελλάδα*, των Αθ. Μπαλφούσια και Κ. Κωστή. Αθήνα, 2007.
- No 51 *Ο ενεργειακός τομέας στην Ελλάδα: Τάσεις και προοπτικές*, του Ν. Μανωλά. Αθήνα, 2007.
- No 52 *Χρηματοδότηση και ασφάλιση εξαγωγικών πιστώσεων*, του Κλ. Ευστρατόγλου. Αθήνα, 2007.
- No 53 *Τουριστική ανάπτυξη στην Ελλάδα και τη Μεσόγειο: Μια συγκριτική ανάλυση*, των Ν. Βαγιονή και Β. Καφούρου. Αθήνα, 2007.
- No 54 *Αναπτυξιακή διαδικασία και μακροχρονιότερες εξελίξεις στην οικονομική συμπεριφορά και στις οικονομικές συνθήκες*, των Λ. Αθανασίου. Αθήνα, 2007.
- No 55 *FYROM's transition: From Yugoslavia to the European Union?* της Ε. Παναγιώτου. Αθήνα, 2008.
- No 56 *Πολυμερείς εμπορικές διαπραγματεύσεις: Εμπόριο υπηρεσιών*, του Β. Νότη. Αθήνα, 2008.
- No 57 *Οικονομική και δημογραφική βιωσιμότητα του κοινωνικοασφαλιστικού συστήματος*, των Λ. Αθανασίου, Φ. Ζερβού και Α. Κώτση. Αθήνα, 2009.
- No 58 *Η εξέλιξη και προβληματισμός για τη βιωσιμότητα του συνταξιοδοτικού συστήματος*, της Φ. Ζερβού. Αθήνα 2009.
- No 59 *Size profile and labour market analysis of immigration in Greece*, των Κ. Κανελλόπουλου, Μ. Γρέγου και Α. Πετραλιά. Αθήνα 2009.
- No 60 *Ο αγροτικός τομέας στην Ελλάδα*, των Ε. Καδίτη και Ε. Νίτση, Αθήνα 2010.

- No 61 *Το κοινωνικό κεφάλαιο στην Ελλάδα*, του Η. Πούπου. Αθήνα 2010.
- No 62 *Η ελληνική εμπορική ναυτιλία*, των Σ. Σπαθή, Σ. Καραγιάννη και Ν. Γεωργικόπουλου. Αθήνα 2010.
- No 63 *Μεταφορές και οικονομία: Συμβολή, τάσεις και προοπτικές στην Ελλάδα με έμφαση στις χερσαίες μεταφορές*, των Θ. Τσέκερη και Αικ. Τσούμα. Αθήνα 2010.
- No 64 *Μισθός, συντάξιμος χρόνος και συνθήκες εργασίας δημόσιου και ιδιωτικού τομέα*, των Κ. Κανελλόπουλου και Φ. Ζερβού. Αθήνα 2010.
- No 65 *Αγορά Εργασίας: Εξελίξεις και αρχές πολιτικής*, των Κ. Ν. Κανελλόπουλου, Κ. Αθανασούλη, Κ. Ευστρατόγλου, Γ. Παναγόπουλου, Π. Παπακωνσταντίνου, Π. Κ. Προδρομίδη. Αθήνα 2010.
- No 66 *Ξενοδοχεία πολυτελείας στην Ελλάδα: Δυναμική και αναπτυξιακές δυνατότητες*, των Ν. Βαγιονή, Ε. Κασιμάτη και Β. Καφούρου. Αθήνα, 2011.
- No 67 *Συνθήκες αγοράς και ανταγωνισμός στην ελληνική οικονομία*, Μελετητικής Ομάδας ΚΕΠΕ, επιμέλεια Κ. Ν. Κανελλόπουλος. Αθήνα, 2011.
- No 68 *Αεροπορικές μεταφορές και αεροδρόμια στην Ελλάδα: Σύγχρονες εξελίξεις, οικονομική σημασία και αποδοτικότητα*, των Θ. Τσέκερη και Κ. Βογιατζόγλου. Αθήνα, 2011.
- No 69 *Η εξίσωση των ορίων συνταξιοδότησης των γυναικών προς τα αντίστοιχα των ανδρών: Σημασία και επιπτώσεις*, των Λ. Αθανασίου, Φ. Ζερβού και Α. Κώτση. Αθήνα, 2012.
- No 70 *The economies of the Western Balkans: Transition, growth and prospects for EU accession*, της Ρ. Παναγιώτου. Αθήνα, 2012.
- No 71 *Βαθμός απελευθέρωσης των επαγγελματιών και αναμενόμενες επιπτώσεις*, των Α. Κώτση (συντονίστριας), Ε. Αθανασίου, Ν. Κ. Κανελλόπουλου, Ρ. Καραγιάννη, Σ. Παπαϊωάννου και Ι. Κατσελίδη. Αθήνα, 2015.

- No 72 *Προτάσεις για την ανάπτυξη του πολιτιστικού τουρισμού στην Ελλάδα*, του Β. Καφούρου. Αθήνα, 2015.
- No 73 *Αποτίμηση της απελευθέρωσης σε είκοσι επιλεγμένα επαγγέλματα*, των Α. Κώτση (συντονίστριας), Ε. Αθανασίου, Ν. Κ. Κανελλόπουλου, Ρ. Καραγιάννη, και Ι. Κατσελίδη. Αθήνα, 2016.
- No 74 *Εμπορευματικές μεταφορές και ανάπτυξη διεθνών εφοδιαστικών κόμβων στην Ελλάδα*, του Θ. Τσέκερη. Αθήνα 2016.
- No 75 *General government spending review, 2013-2016: An analysis framework for the future spending reviews in Greece*, των Ι. Μονογυιού, Ε.Ι. Νίτση (συντονιστών), Τζ. Αναστασάκου, Ν.Κ. Κανελλόπουλου, Ρ. Καραγιάννη, Ι. Κωνσταντακοπούλου, Β. Λυχνάρá, Θ. Τσέκερη και Ι. Χολέζα. Αθήνα 2016.
- No 76 *The emigration of Greeks and diaspora engagement policies for economic development*, της Τζ. Καβουνίδη. Αθήνα 2016.
- No 77 *Ο πολιτισμικός και ο θρησκευτικός τουρισμός ως συνιστώσες του εθνικού τουριστικού προϊόντος*, των Ν. Βαγιονή και Σ. Σκούλτσου. Αθήνα 2016.
- No 78 *Αξιολόγηση επιλεγμένων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων που αφορούν στον ανταγωνισμό και οι επιπτώσεις τους σε βασικά οικονομικά μεγέθη*, των Ρ. Καραγιάννη, Α. Κώτση (συντονιστών), Ε. Αθανασίου, Ε. Νίτση και Ι. Χολέζα. Αθήνα 2017.
- No 79 *Εξελίξεις και προοπτικές της ναυπηγικής βιομηχανίας*, των Ε. Αθανασίου και Α. Κουτρούλη. Αθήνα 2018.
- No 80 *Ελληνική μεταποίηση: Εξελίξεις, προοπτικές και προκλήσεις πολιτικής*, των Α. Κουτρούλη (συντονιστή), Έ. Αθανασίου, Ν. Κ. Κανελλόπουλου, Α. Κώτση και Ι. Χολέζα. Αθήνα 2018.
- No 81 *Τεχνολογίες πληροφόρησης και Επικοινωνίας και ηλεκτρονικό εμπόριο στην Ελλάδα*, των Α. Κοντόλαιμου, Ε. Κόρρα και Γ. Σκίντζη. Αθήνα 2021.
- No 82 *Η επίδραση του συστήματος κοινωνικής προστασίας στην ανισότητα και φτώχεια στην Ελλάδα και στην ΕΕ*, του Β. Μισσού. Αθήνα, 2021.

Επιμέλεια έκδοσης: Ελένη Σουλτανάκη

Σχεδιασμός - Παραγωγή:

[βιβλιοτεχνία] - ΠΑΠΠΑΣ ΦΩΤΗΣ & ΣΙΑ

Ζ. Πηγής 52Α, Εξάρχεια - Παπαρηγοπούλου 6Α-Δ, Περιστέρι

Τηλ.: 210 38.01.844 - 210 57.89.355

www.vivliotechnia.gr



ISBN: 978-960-341-133-8

ISSN: 1108-5797