

| Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

Στατιστικά στοιχεία & Ανάλυση

Δεκέμβριος 2022

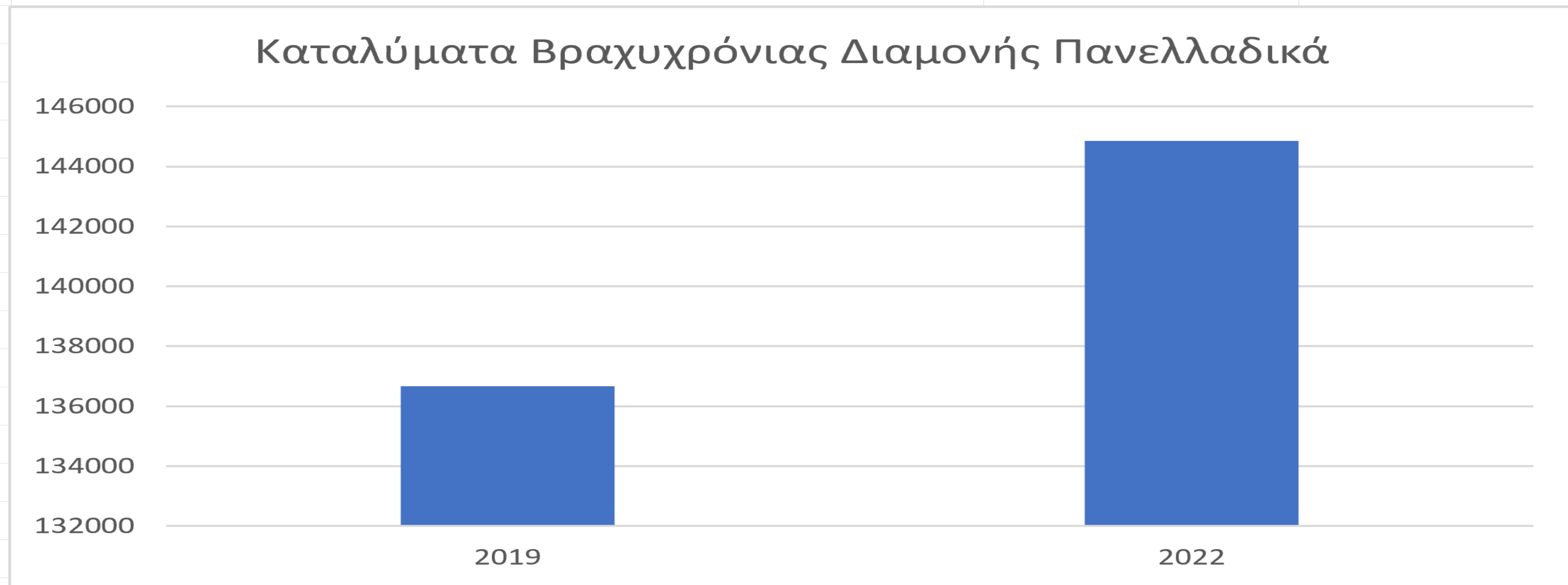


ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

www.pasida.gr

Διαθέσιμα καταλύματα στην Ελλάδα

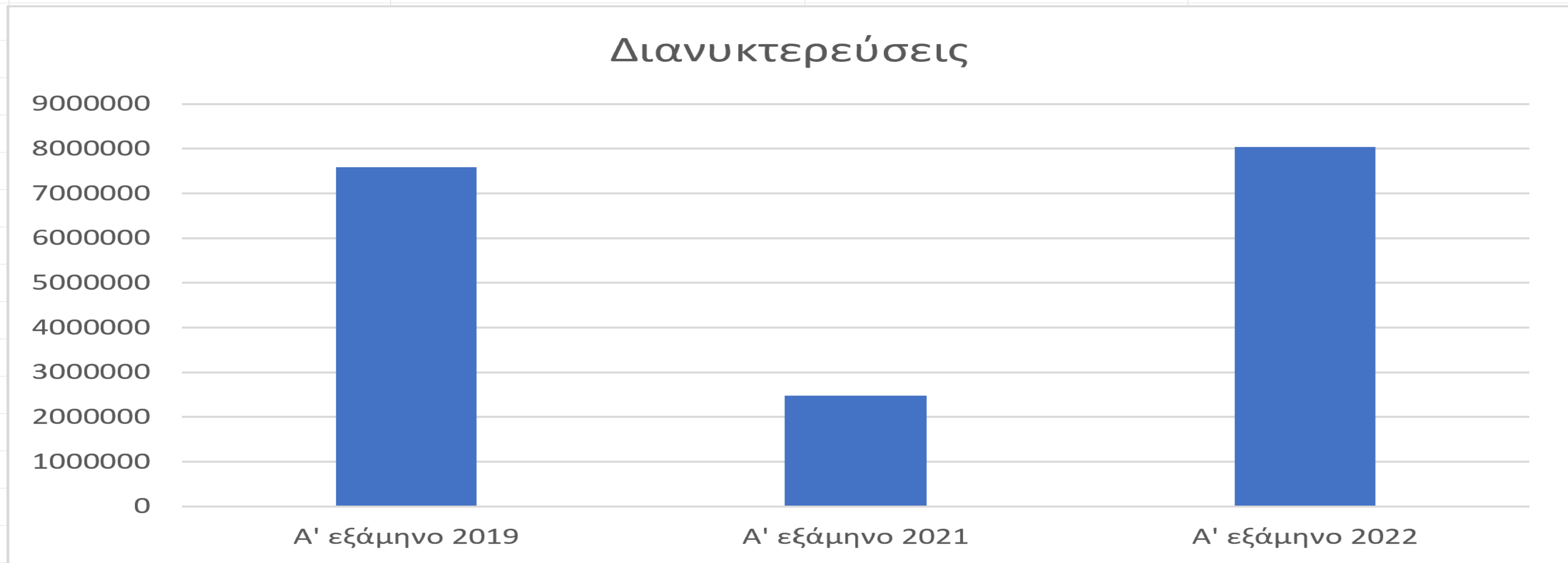
	2019	2022
Καταλύματα Βραχυχρόνιας Διαμονής Πανελλαδικά	136658	144857



Μεταβολή 2022 έναντι 2019: 6%

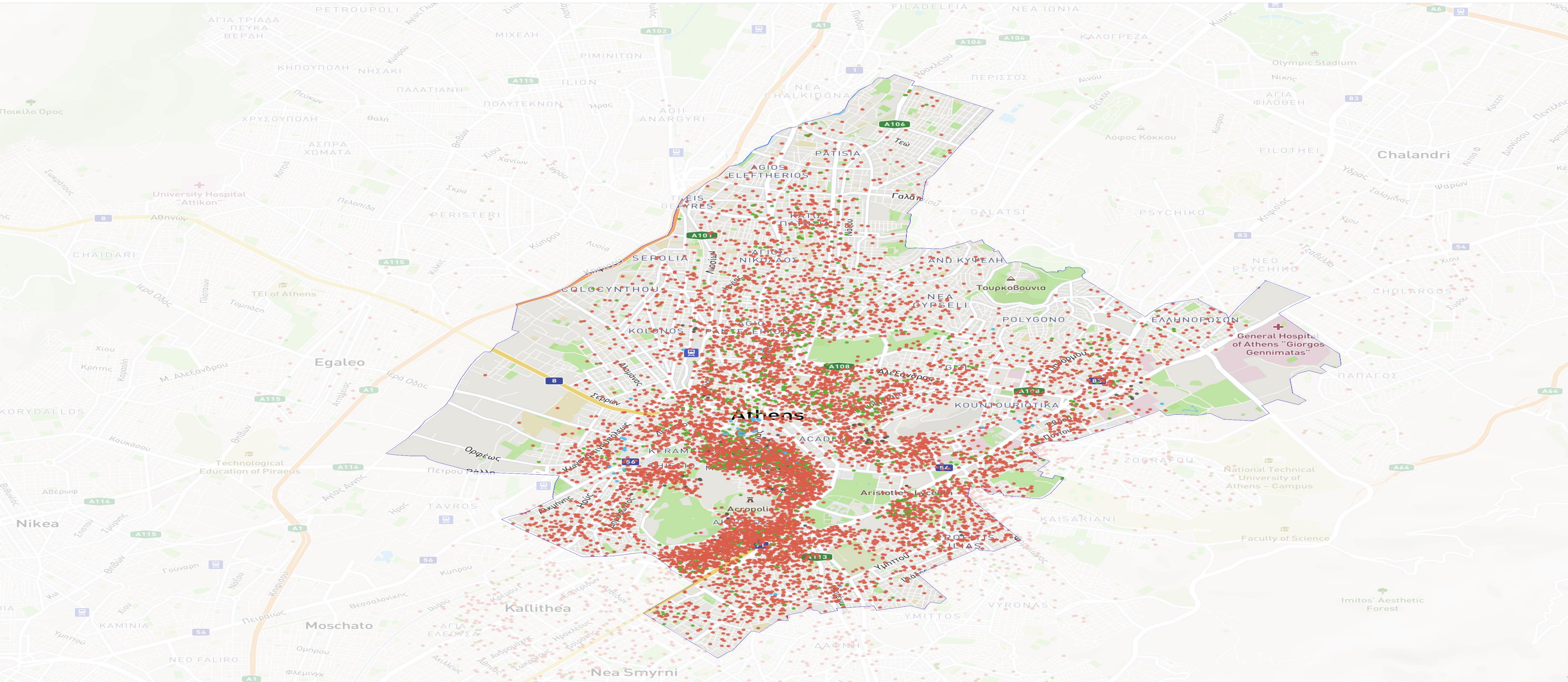
Διανυκτερεύσεις στην Ελλάδα

	Α' εξάμηνο 2019	Α' εξάμηνο 2021	Α' εξάμηνο 2022
Διανυκτερεύσεις	7586028	2470585	8041191



Αύξηση 2022 έναντι 2019: 6%
Αύξηση 2022 έναντι 2021: 225%

Περιοχή Ανάλυσης: Δήμος Αθήνας



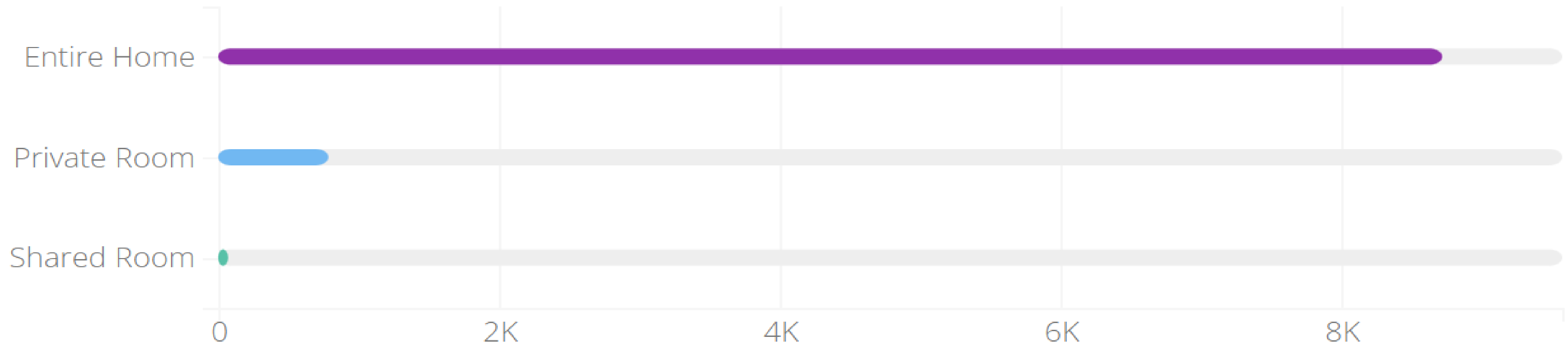
Περιοχή Ανάλυσης: Δήμος Αθήνας

9,574 Active Rentals



Rental Type

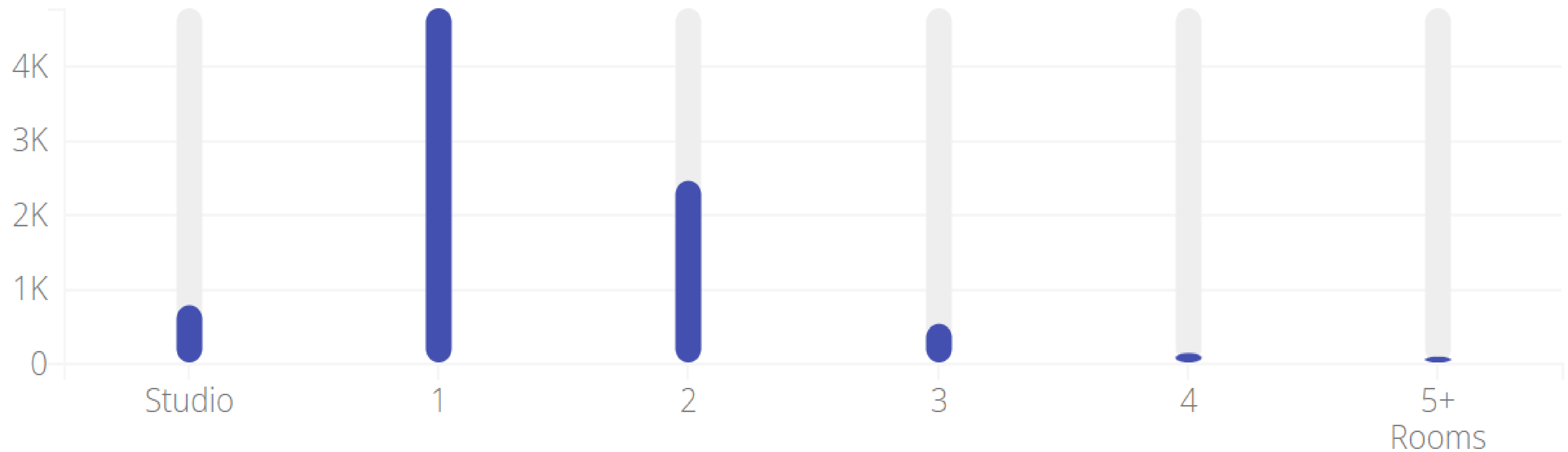
91% Entire Home rentals



Περιοχή Ανάλυσης: Δήμος Αθήνας

Rental Size

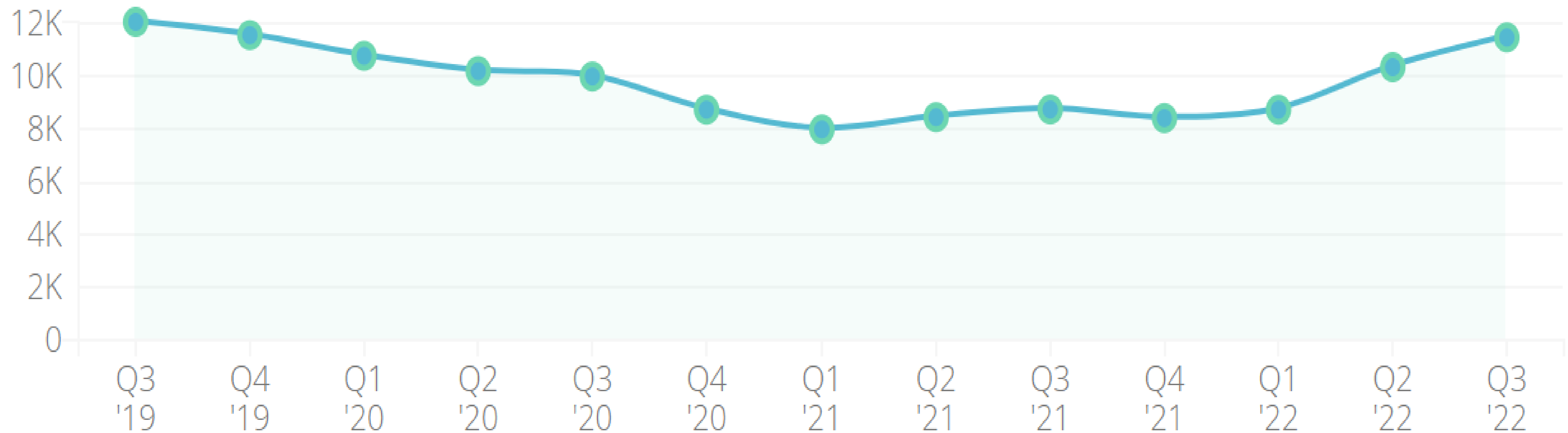
1.4 Bedrooms / 4 Guests on average



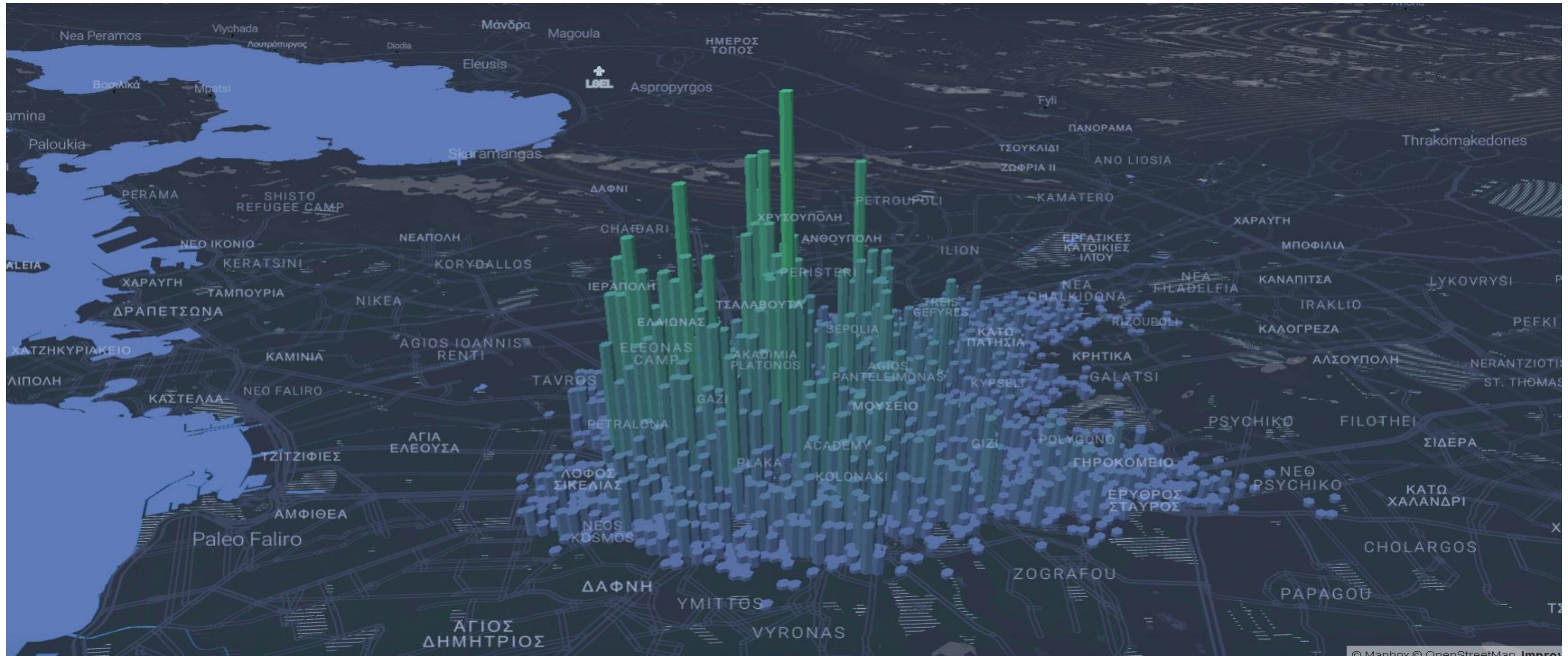
Περιοχή Ανάλυσης: Δήμος Αθήνας

Rental Growth

11% Quarterly Growth

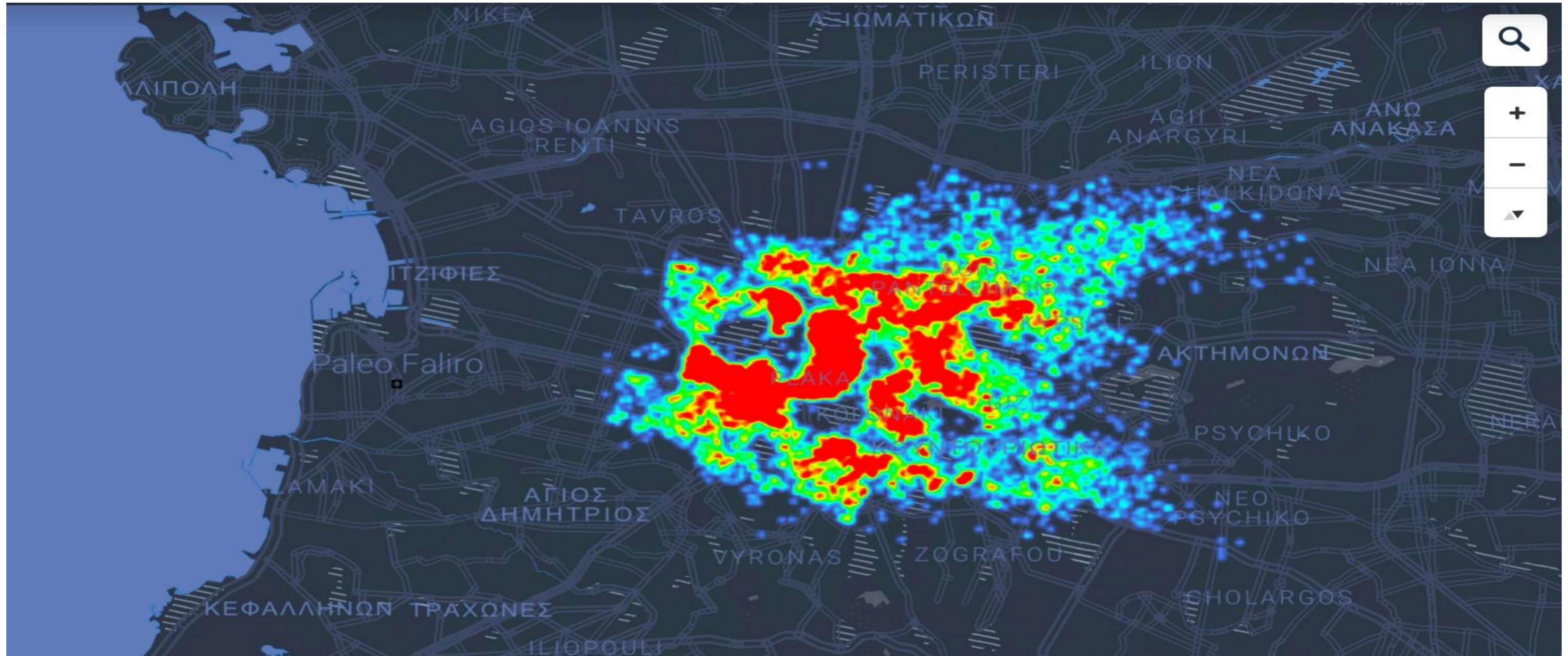


Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή



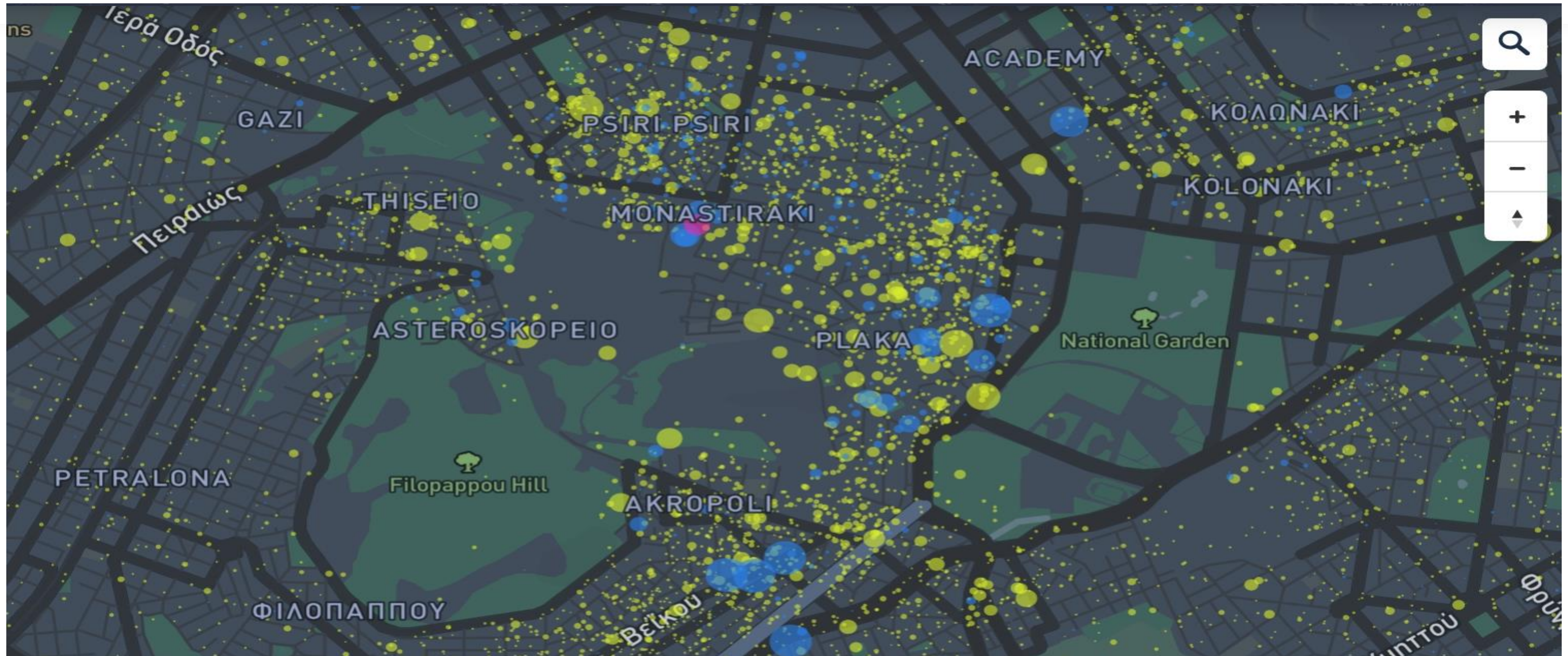
Απεικόνιση καταλυμάτων βραχυχρόνιας διαμονής στην Αθήνα ανά περιοχή

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή



Απεικόνιση καταλυμάτων βραχυχρόνιας διαμονής στην Αθήνα ανά περιοχή

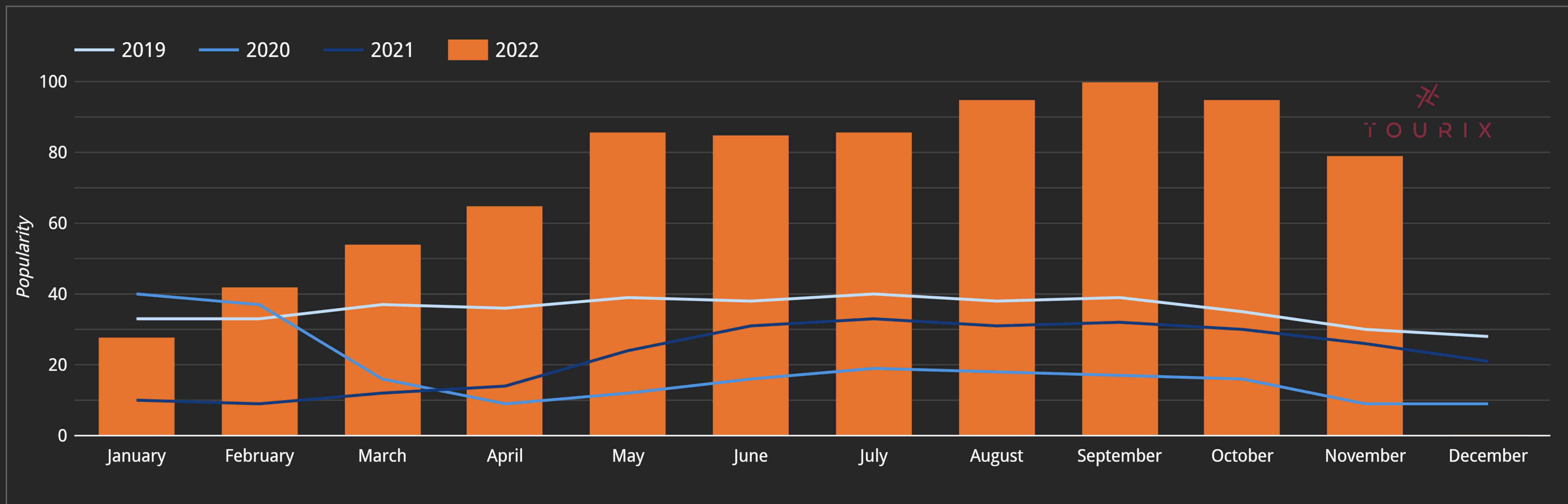
Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή



Διασπορά καταλυμάτων βραχυχρόνιας διαμονής στο κέντρο της Αθήνας

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

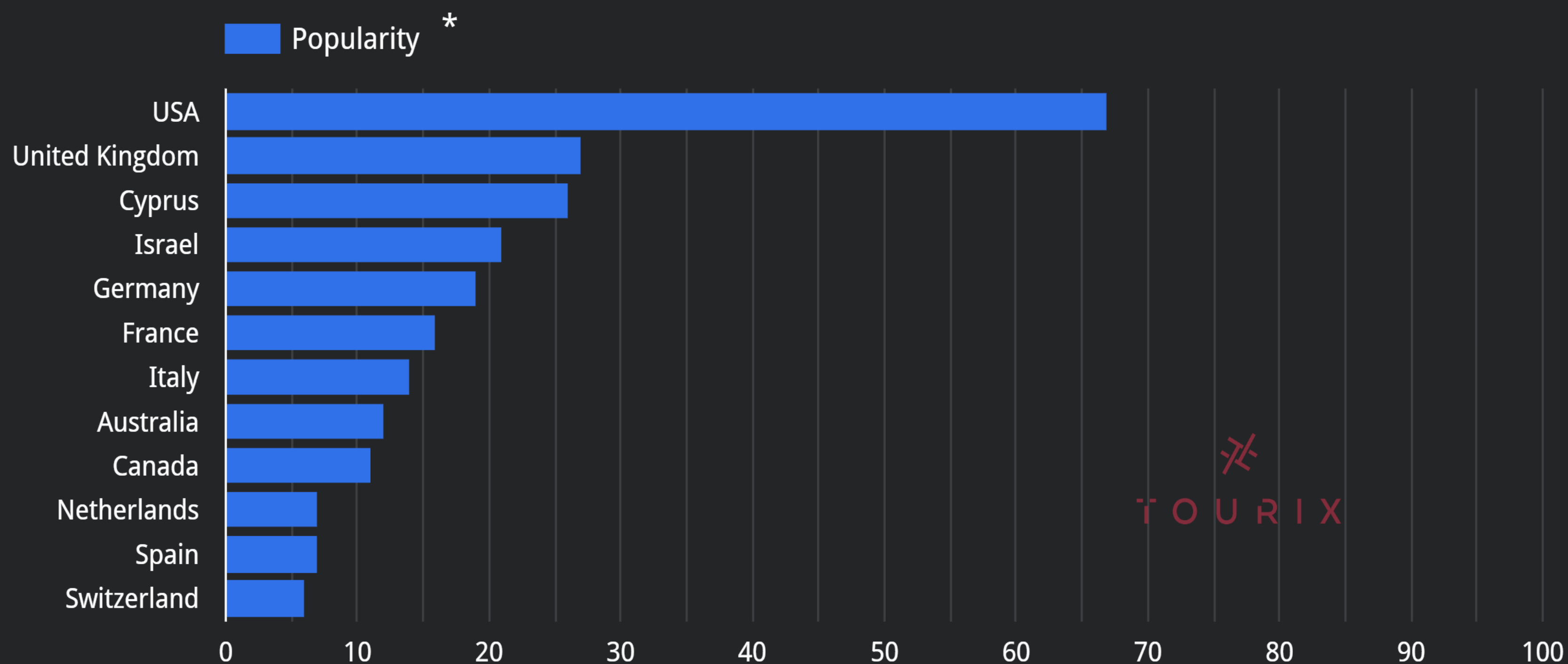
Χρονολογική Σειρά Αναζητήσεων Παγκοσμίως 2019-2022



* Ο δείκτης 'Popularity' αντιπροσωπεύει την δημοφιλή των αναζητήσεων και παίρνει τιμές από το 0 μέχρι το 100. Η τιμή 100 δηλώνει την κορυφή του ενδιαφέροντος βάσει αναζητήσεων. Η τιμή 0 δηλώνει μηδενικές αναζητήσεις για το μήνα στον οποίο εμφανίζεται.

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Ενδιαφέρον βάσει Διαδικτυακών Αναζητήσεων για τον Νοέμβριο του 2022 ανά χώρα

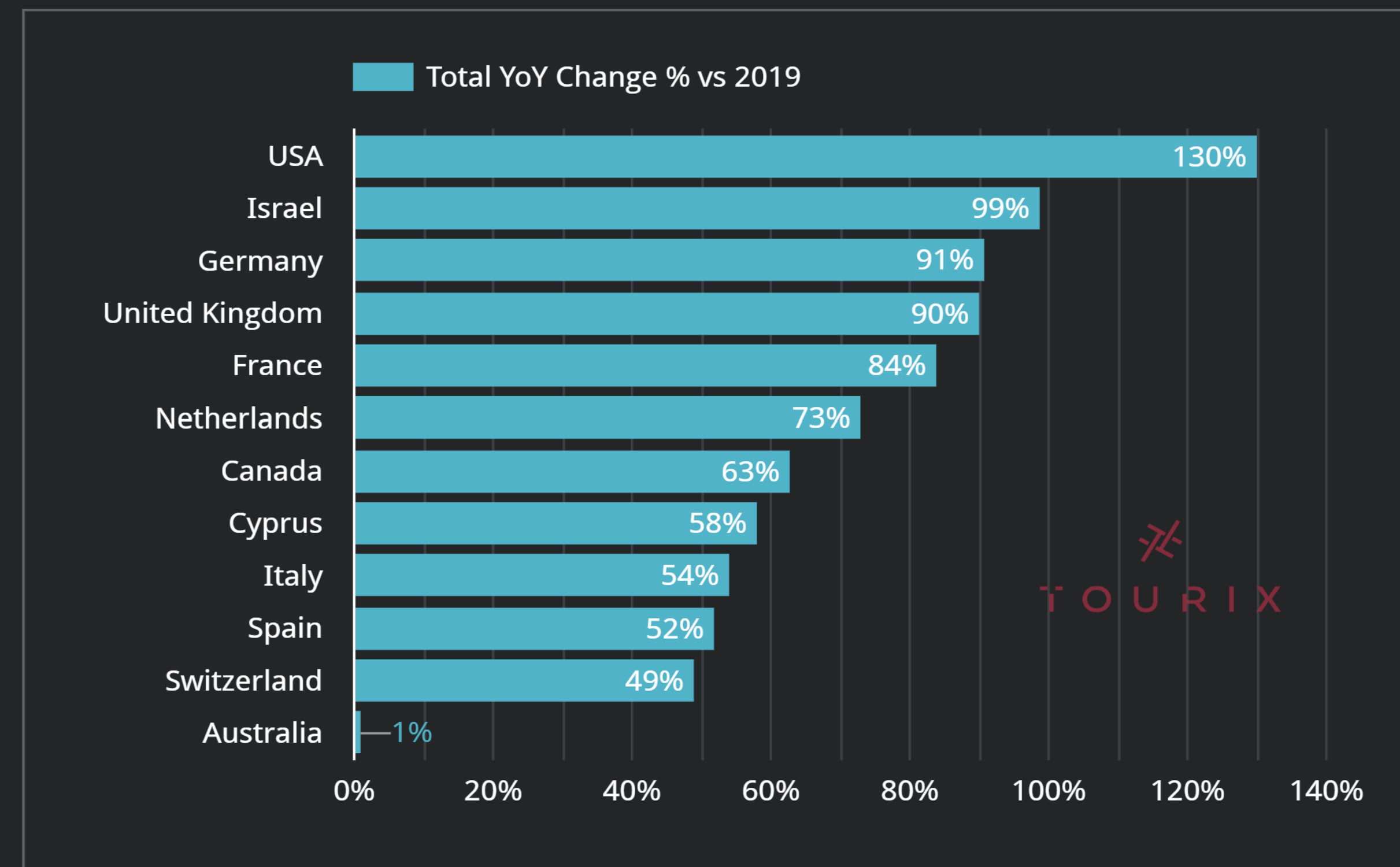
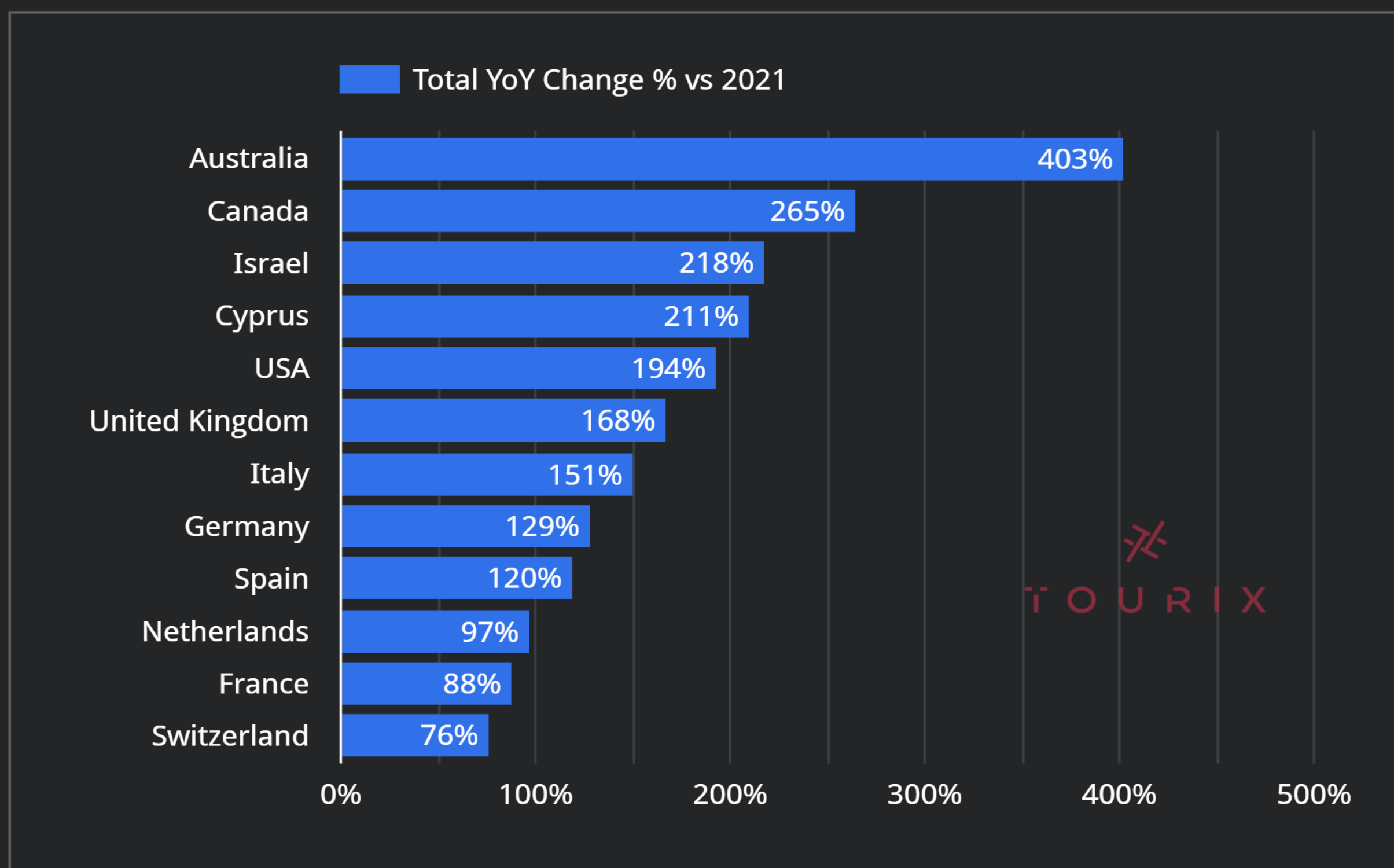


Τον Νοέμβριο του 2022 παρατηρείται υψηλό συνολικό ενδιαφέρον βάσει αναζητήσεων, με τις **ΗΠΑ, το Ηνωμένο Βασίλειο και την Κύπρο** να είναι οι χώρες από όπου προέρχονται οι περισσότερες αναζητήσεις.

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Συνολική μεταβολή αναζητήσεων 2022 σε σχέση με το 2021 και το 2019 (Ιανουάριος - Οκτώβριος)

(Κορυφαίες Χώρες του εξωτερικού με βάση τον όγκο αναζητήσεων το 2022)

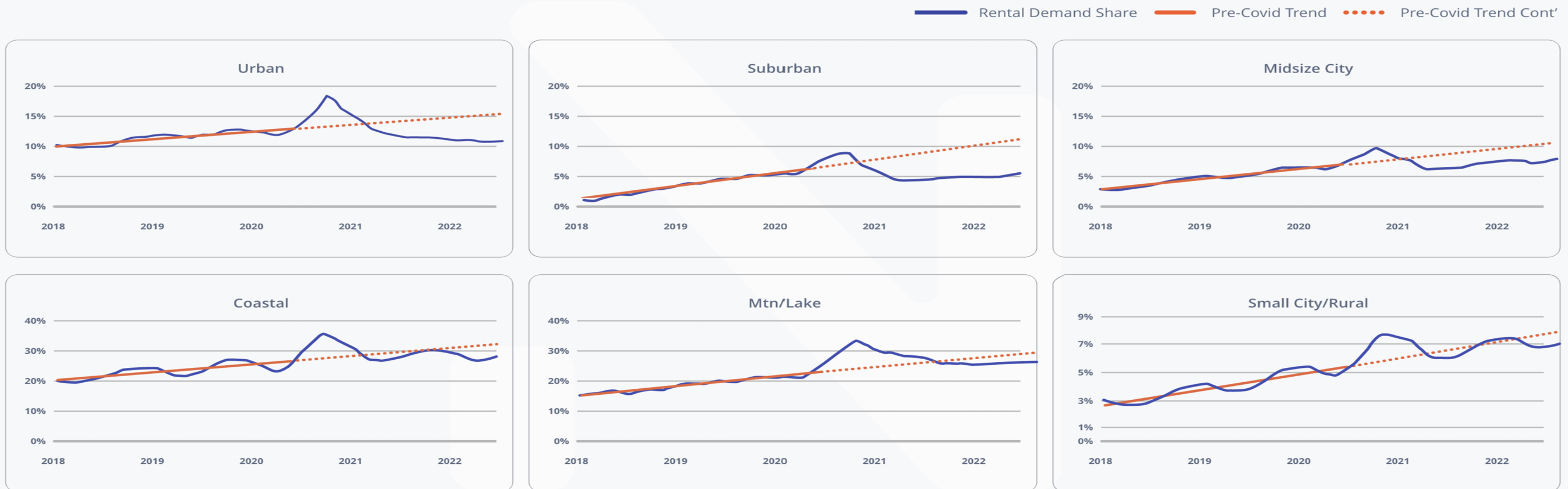


🔍 Για τους μήνες του 2022 μέχρι και τον Αύγουστο παρατηρείται σημαντική αύξηση των αναζητήσεων σε σχέση με το προηγούμενο έτος για όλες τις εμφανιζόμενες χώρες. Σε σχέση με το 2019, όλες οι εμφανιζόμενες χώρες παρουσιάζουν επίσης αύξηση σε μικρότερο όμως βαθμό.

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Market share growth highly variable by location type

AIRDNA



Source: CoStar, AirDNA, Q3 2022

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

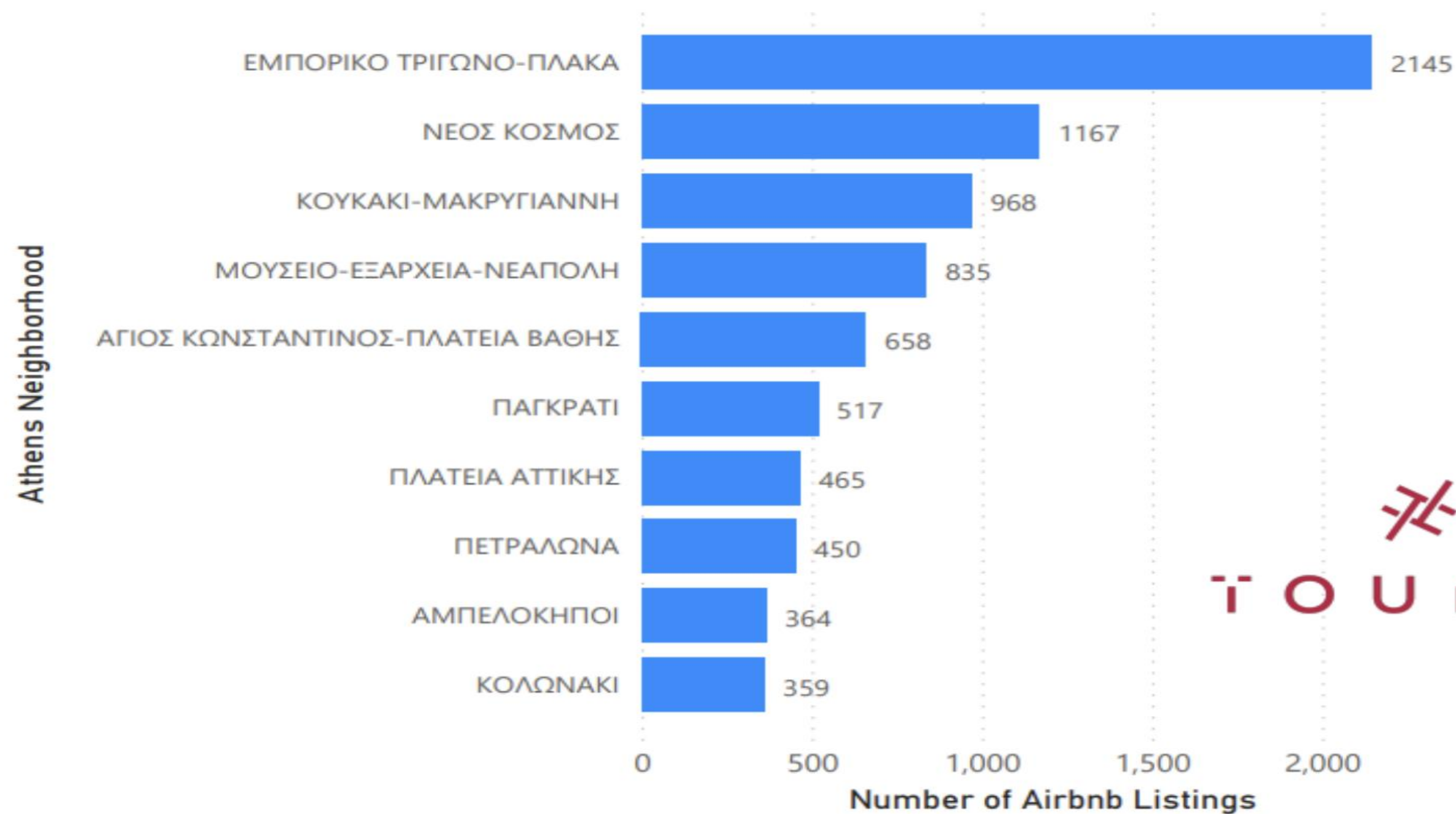
Number of Airbnb Listings in Athens

12.10K

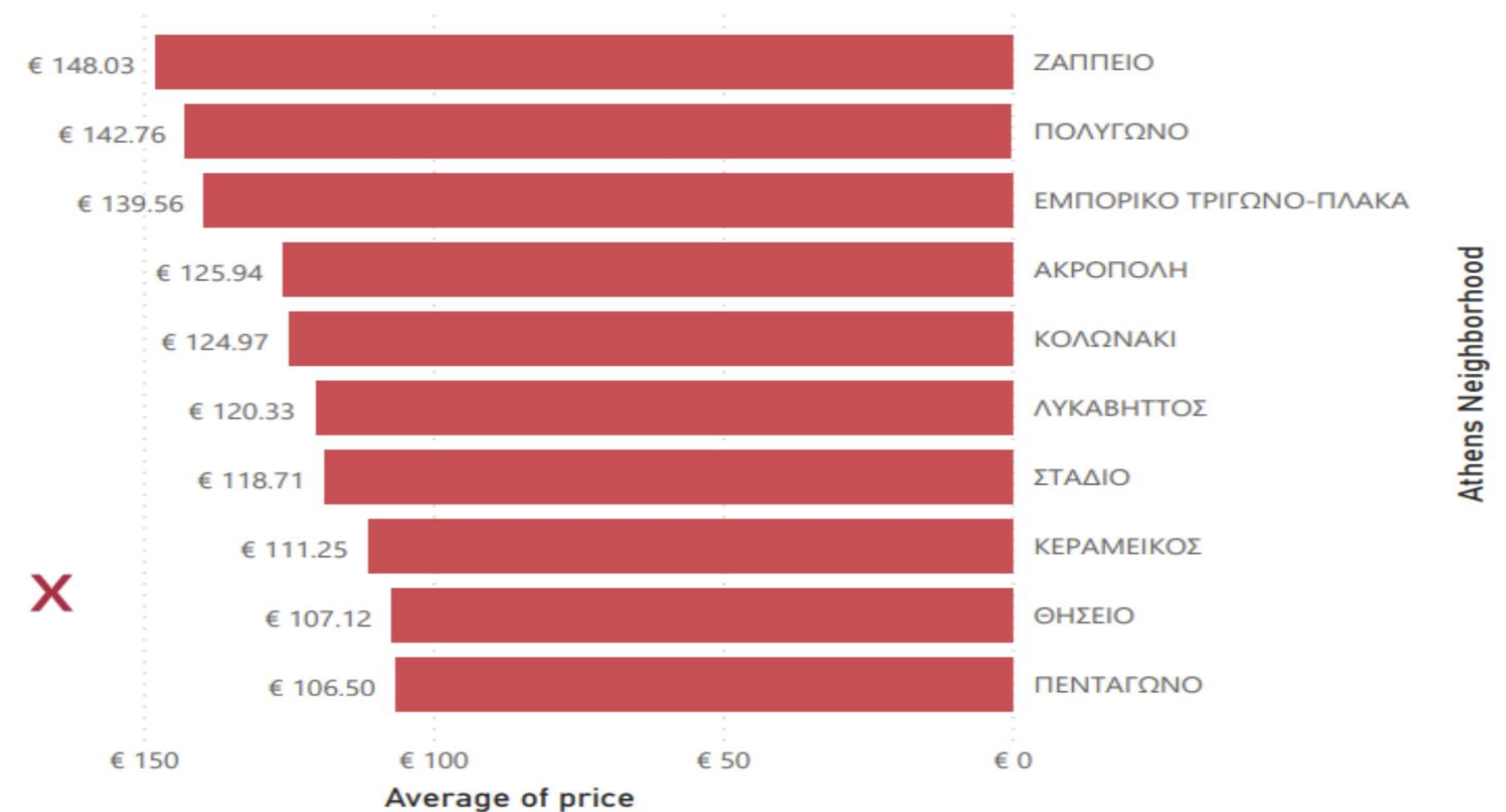
Average Price per Night in Athens

€ 94.76

Athens Neighborhoods with the most Aribnb Listings



Athens Neighborhoods with the Highest Average Prices per Night

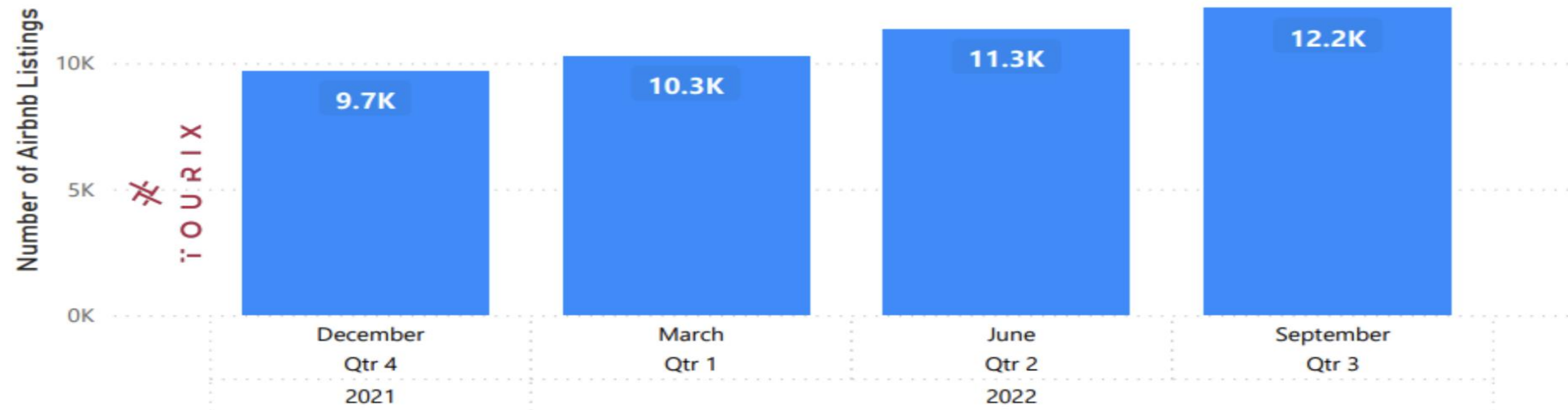


1.1: Athens Airbnb Total Listings and Pricing Overview

Research by Tourix

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Number of Airbnb Listings by Quarter



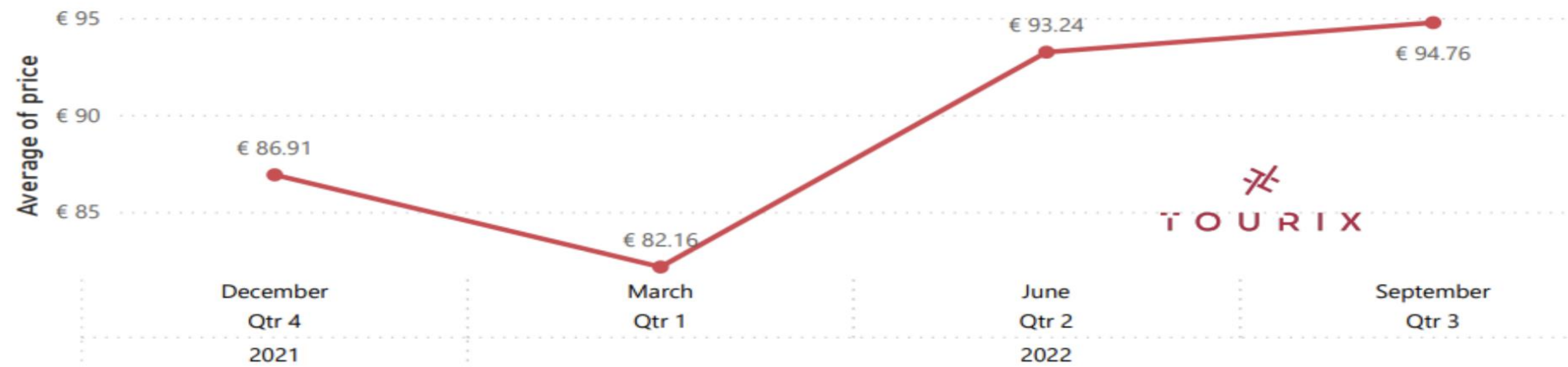
Total Listings Change vs December 2021

25.05%

Total Listings % Change per Quarter

snapshot_quarter	Listings vs Prev Quarter % Change
March 2022	6.10%
June 2022	10.31%
September 2022	6.85%

Average Price per Night by Quarter



Average Price Overall Change vs December 2021

9.03%

Average Price % Change per Quarter

snapshot_quarter	Avg Price vs Prev Quarter Change %
March 2022	-5.47%
June 2022	13.48%
September 2022	1.63%

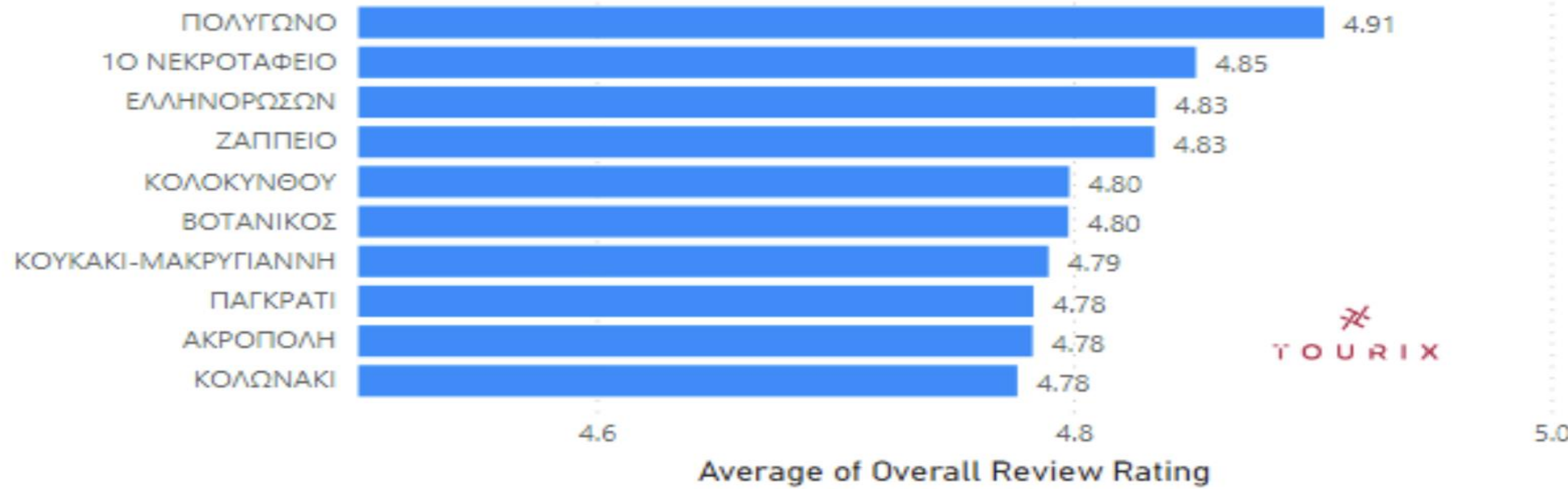
1.2: Athens Airbnb Total Listings and Pricing Change by Quarter

Research by Tourix

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Neighborhoods with the Highest Overall Review Scores

Athens Neighborhood



Average Overall Review Rating

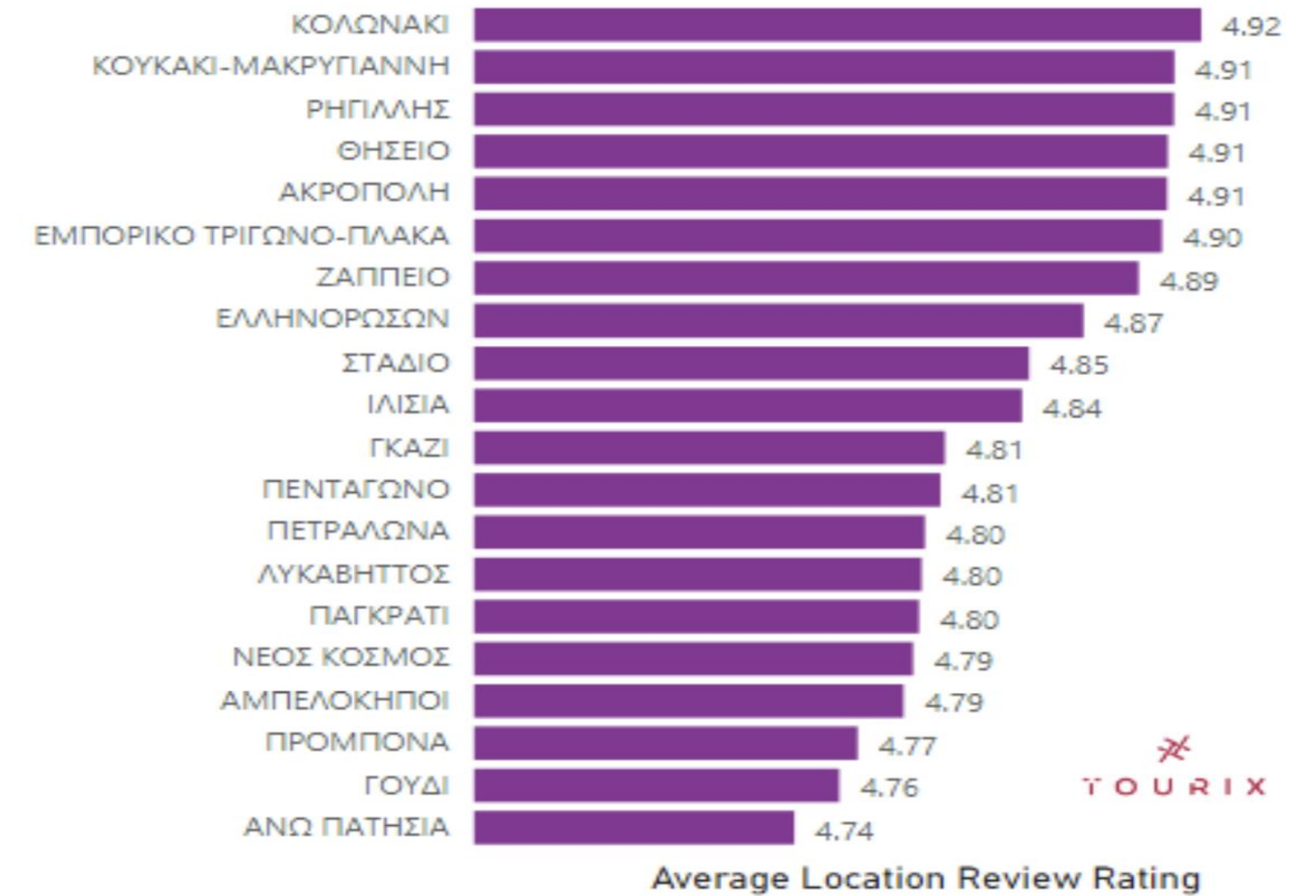
4.73

Total Number of Reviews

537K

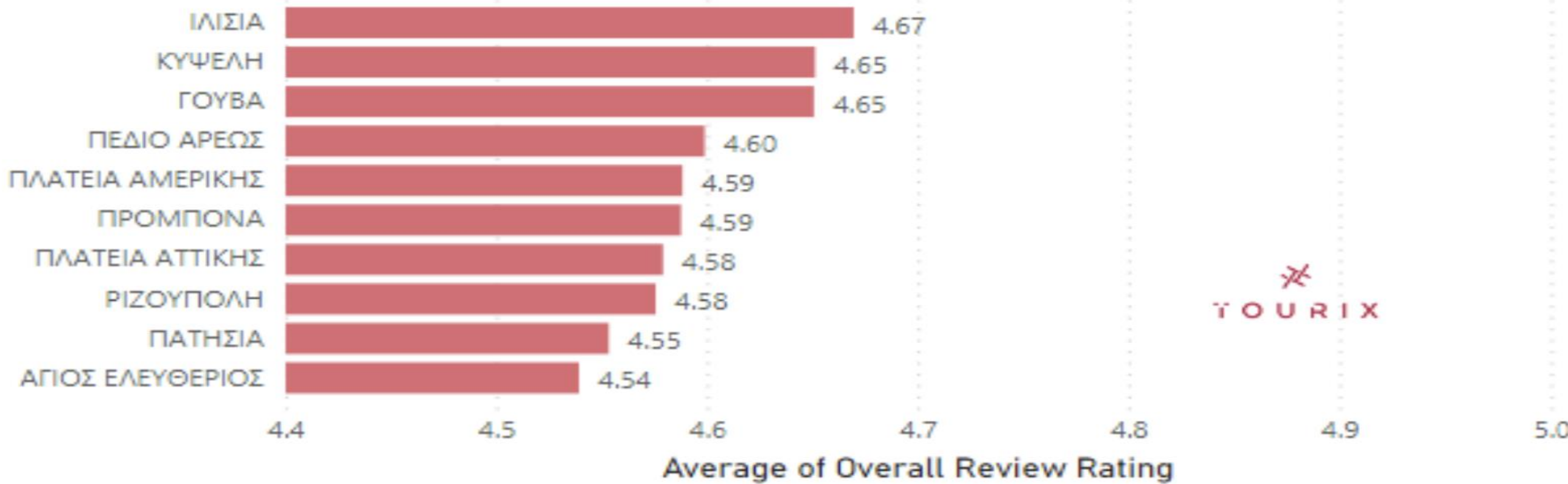
Top Neighborhoods by Average Location Review Score

Athens Neighborhood



Neighborhoods with the Lowest Overall Review Scores

Athens Neighborhood

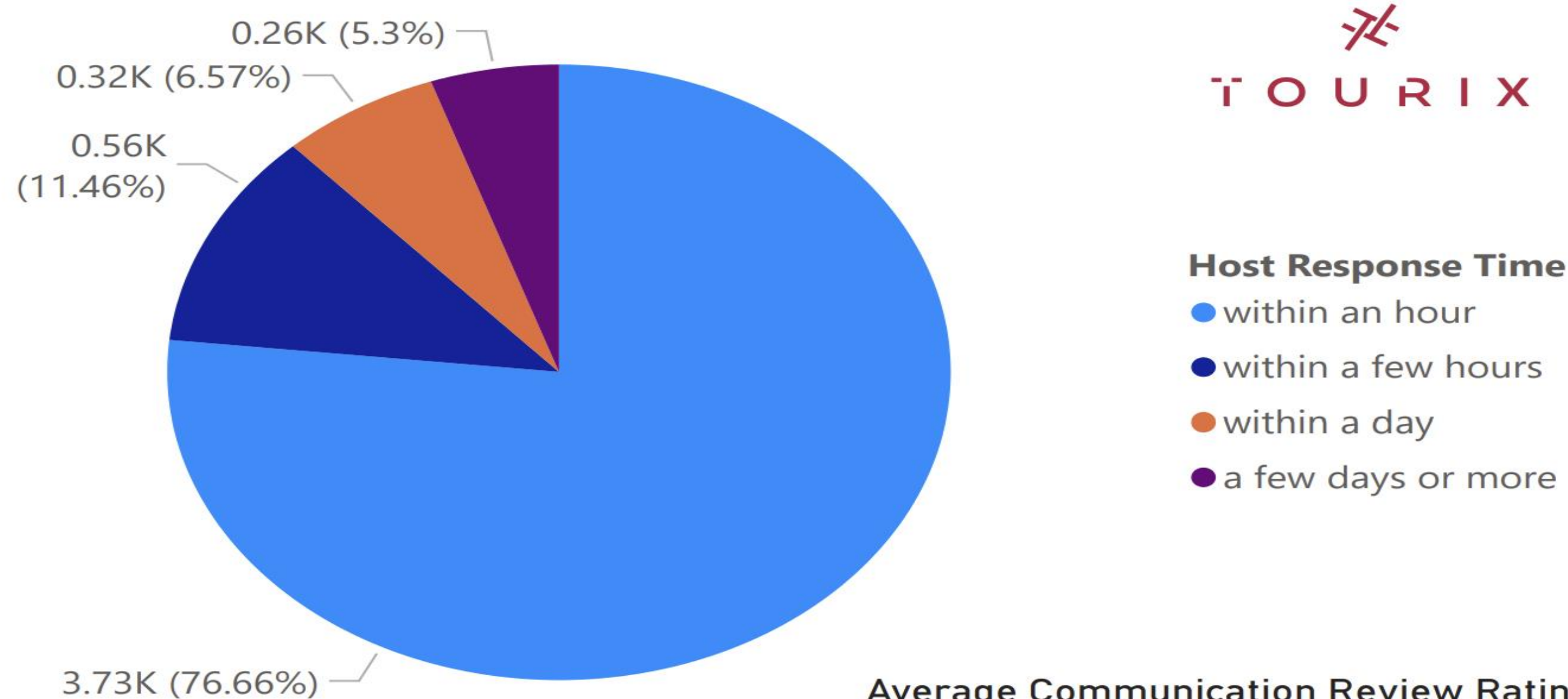


4: Athens Airbnb Reviews Breakdown (*neighborhoods with at least 500 reviews on Airbnb listings)

Research by Tourix

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Hosts Response Times



Average Communication Review Rating

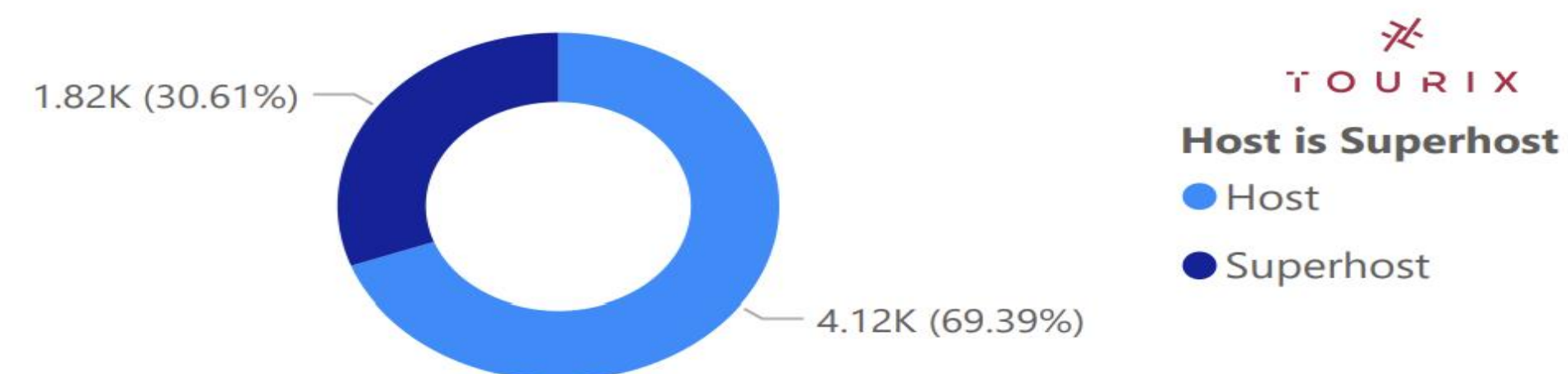
4.85



Total Hosts

5942

Hosts by Host Type



Hosts by Number of Listings



Room Type

☐ Only entire homes/apartments

Airbnb hosts can list entire homes/apartments, private, shared rooms, and more recently hotel rooms.

Depending on the room type and activity, a residential airbnb listing could be more like a hotel, disruptive for neighbours, taking away housing, and illegal.



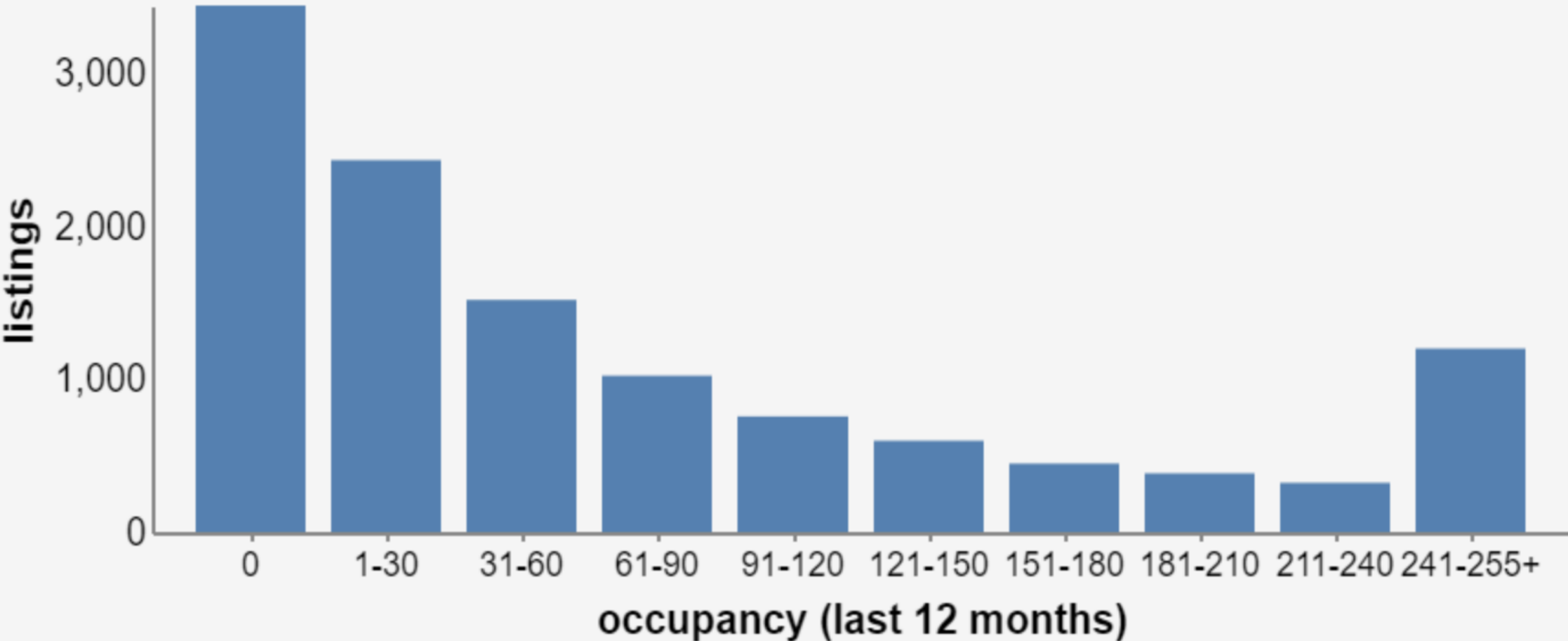
89.0%	entire homes/apartments
10,831 (89.0%)	entire home/apartments
1,125 (9.2%)	private rooms
69 (0.6%)	shared rooms
140 (1.2%)	hotel rooms

Activity

☐ Only recent and frequently booked

The minimum stay, price and number of reviews have been used to estimate the the number of **nights booked** and the **income** for each listing, for the last 12 months.

Is the home, apartment or room rented frequently and displacing units of housing and residents? Does the income from Airbnb incentivise short-term rentals vs long-term housing?



71	average nights booked
€95	price/night
€5,880	average income

Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

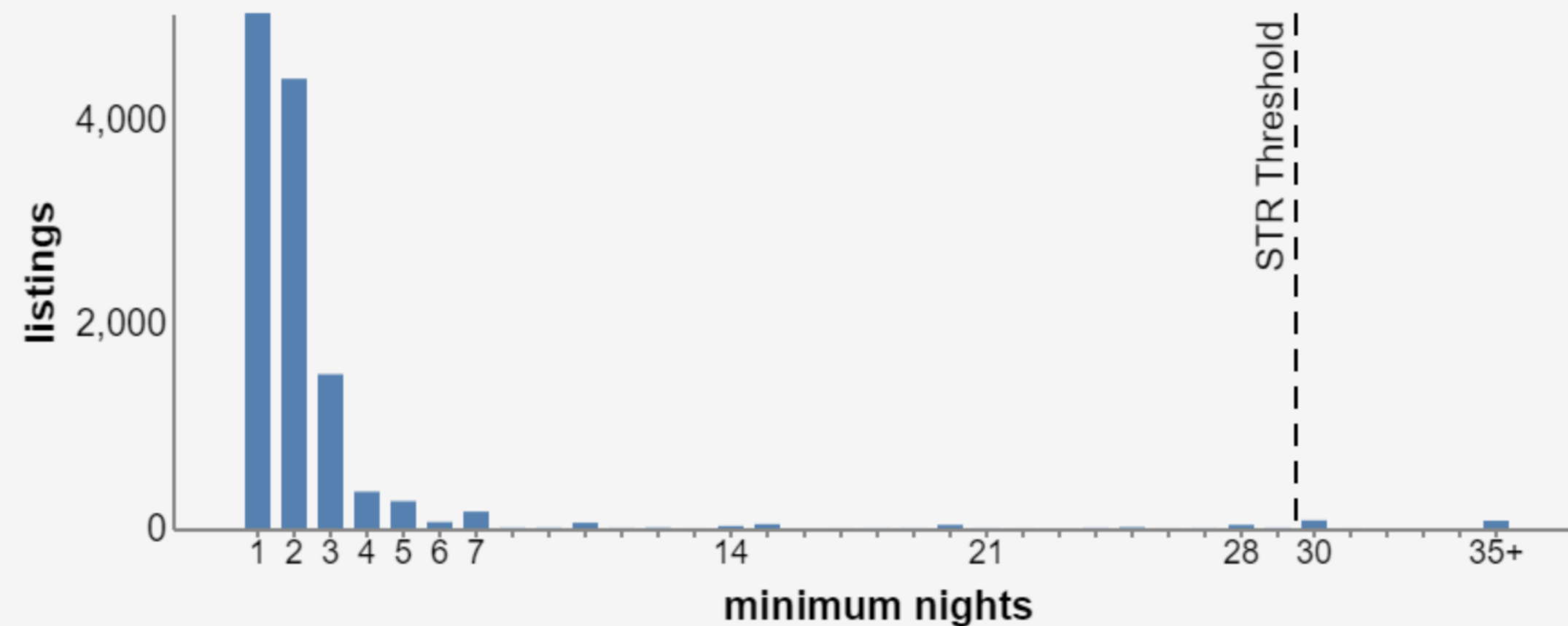
Short-Term Rentals

☒ Only short-term rentals

The housing policies of cities and towns can be restrictive of short-term rentals, to protect housing for residents.

By looking at the "**minimum nights**" setting for listings, we can see if the market has shifted to longer-term stays. Was it to avoid regulations, or in response to changes in travel demands?

In some cases, Airbnb has moved large numbers of their listings to longer-stays to avoid short-term rental regulations and accountability.



98.8%

short-term rentals

12,015 (98.8%)

short-term rentals

150 (1.2%)

longer-term rentals

Listings per Host

☐ Only multi-listings

Some Airbnb hosts have multiple listings.

A host may list separate rooms in the same apartment, or multiple apartments or homes available in their entirety.

Hosts with multiple listings are more likely to be running a business, are unlikely to be living in the property, and in violation of most short term rental laws designed to protect residential housing.

63.3%

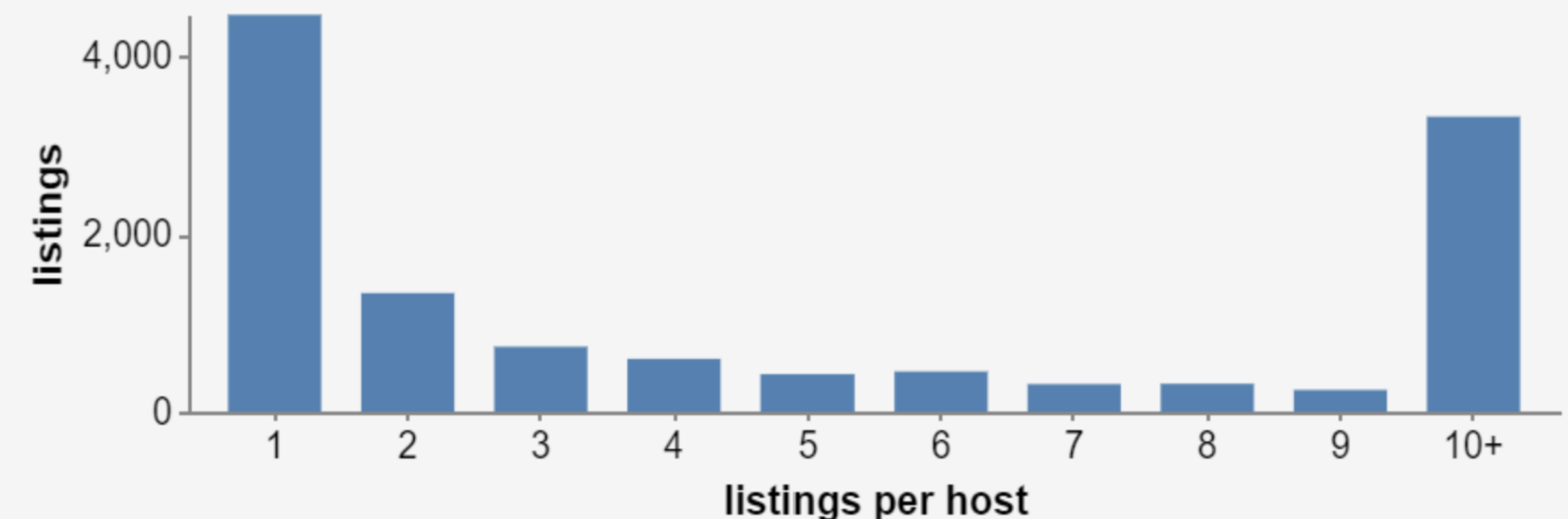
multi-listings

4,462 (36.7%)

single listings

7,703 (63.3%)

multi-listings

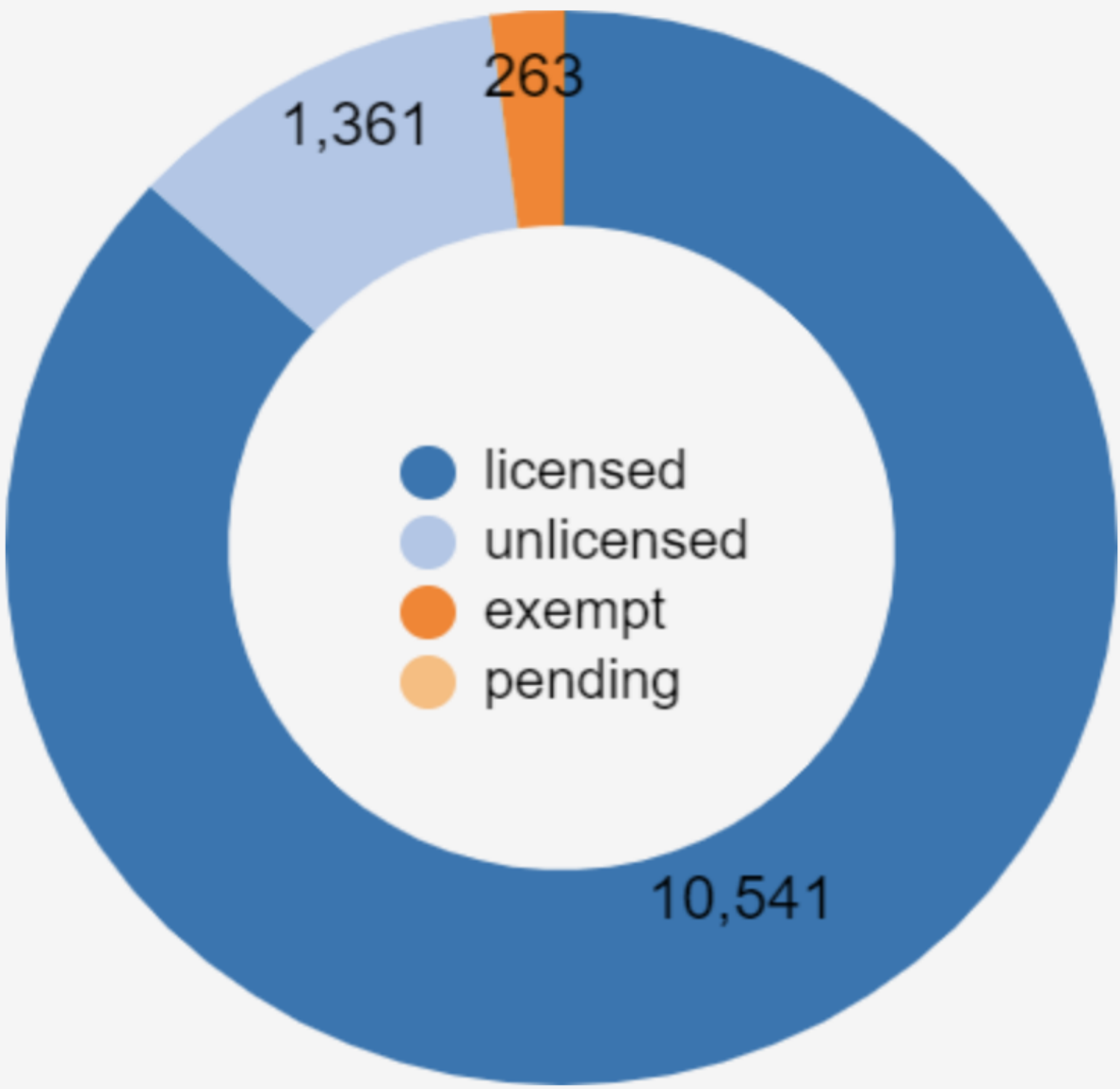


Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Licenses

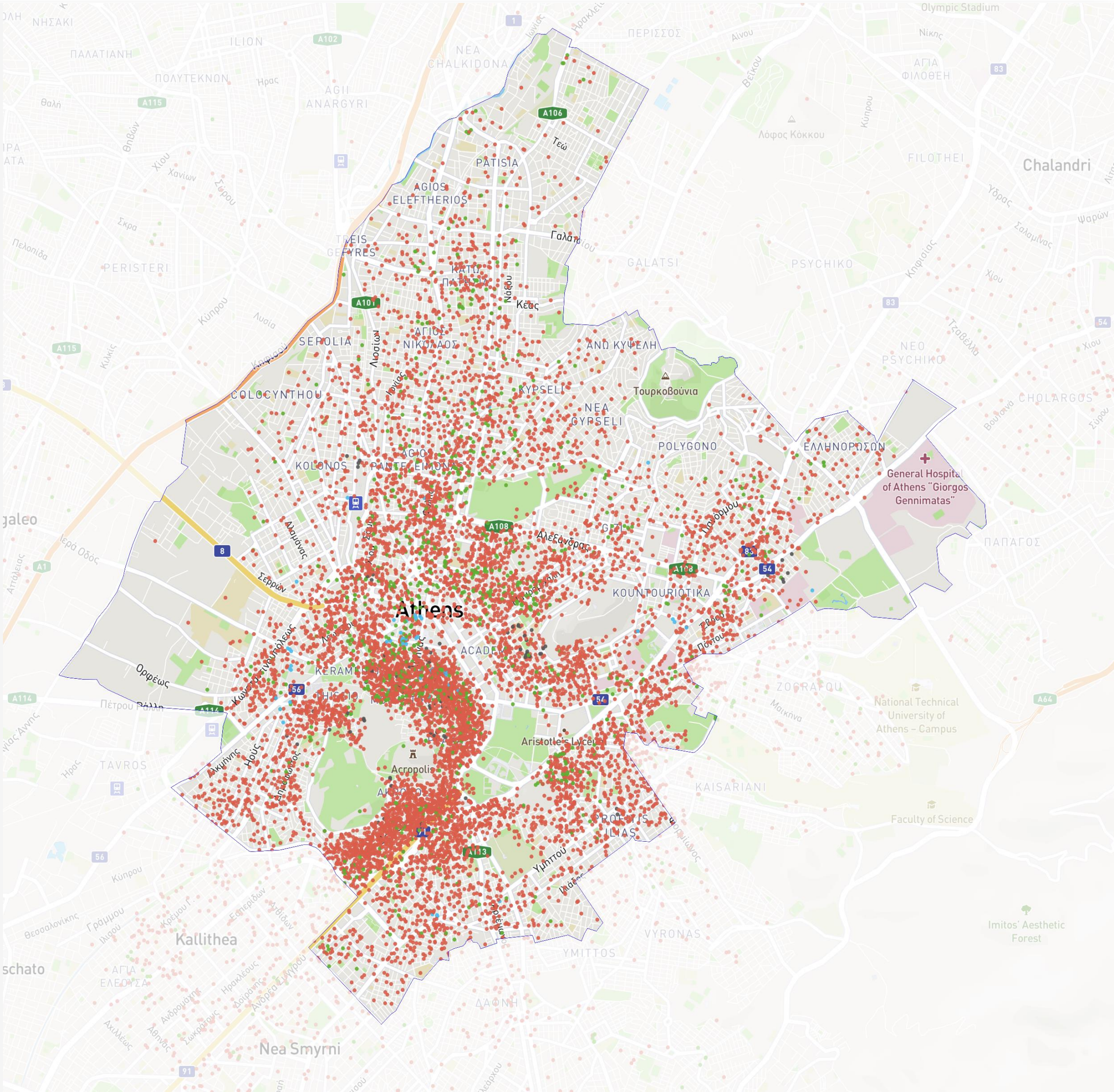
According to the law, specific short-term rentals require a license.

How many listings are unlicensed, falsely claiming exemptions, and how many do Airbnb continue to advertise and profit from?



☐ Only unlicensed

11.2%	unlicensed
1,361 (11.2%)	unlicensed
10,541 (86.7%)	licensed
263 (2.2%)	exempt
0 (0%)	pending



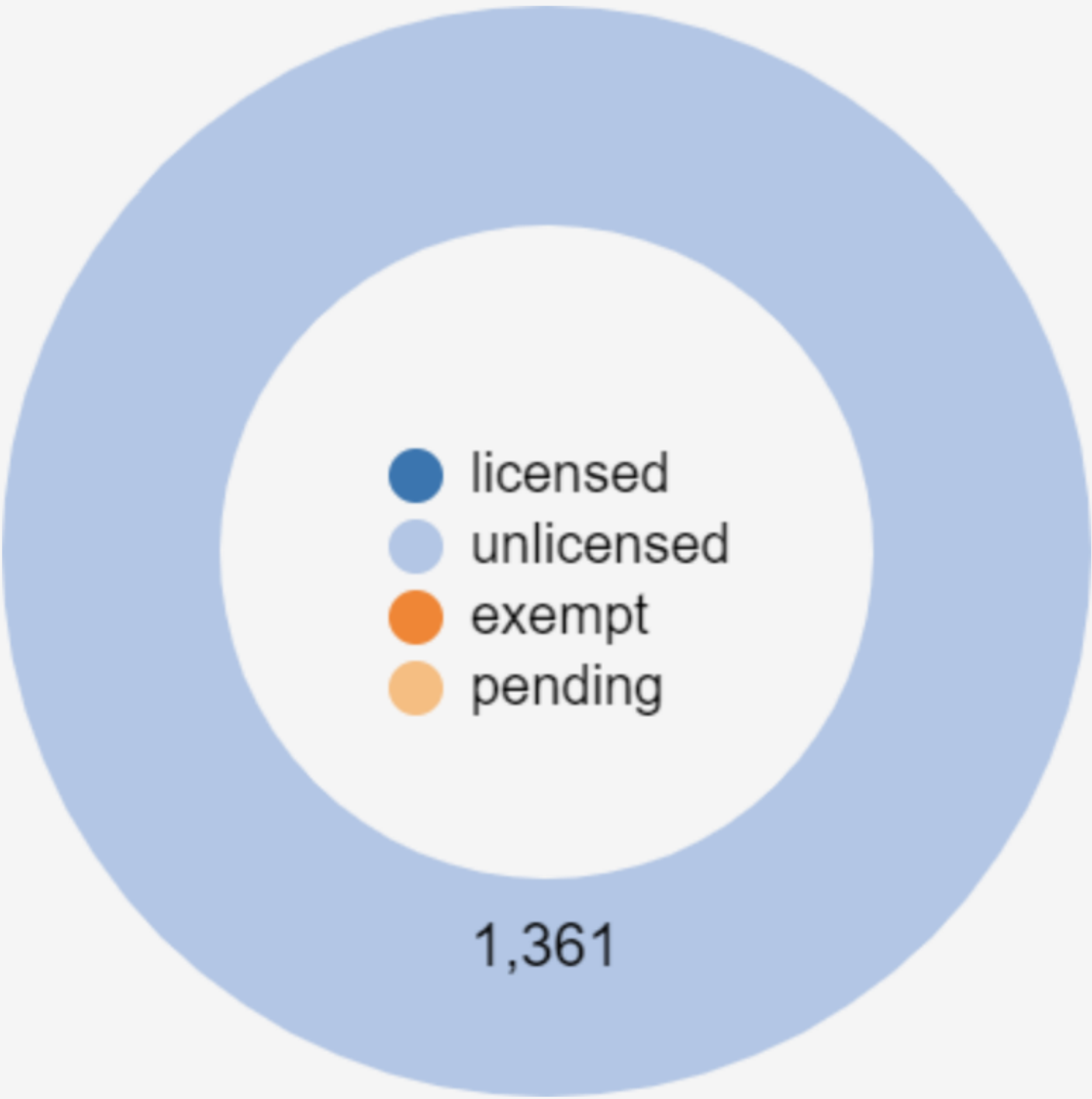
Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

Licenses

☒ Only unlicensed

According to the law, specific short-term rentals require a license.

How many listings are unlicensed, falsely claiming exemptions, and how many do Airbnb continue to advertise and profit from?



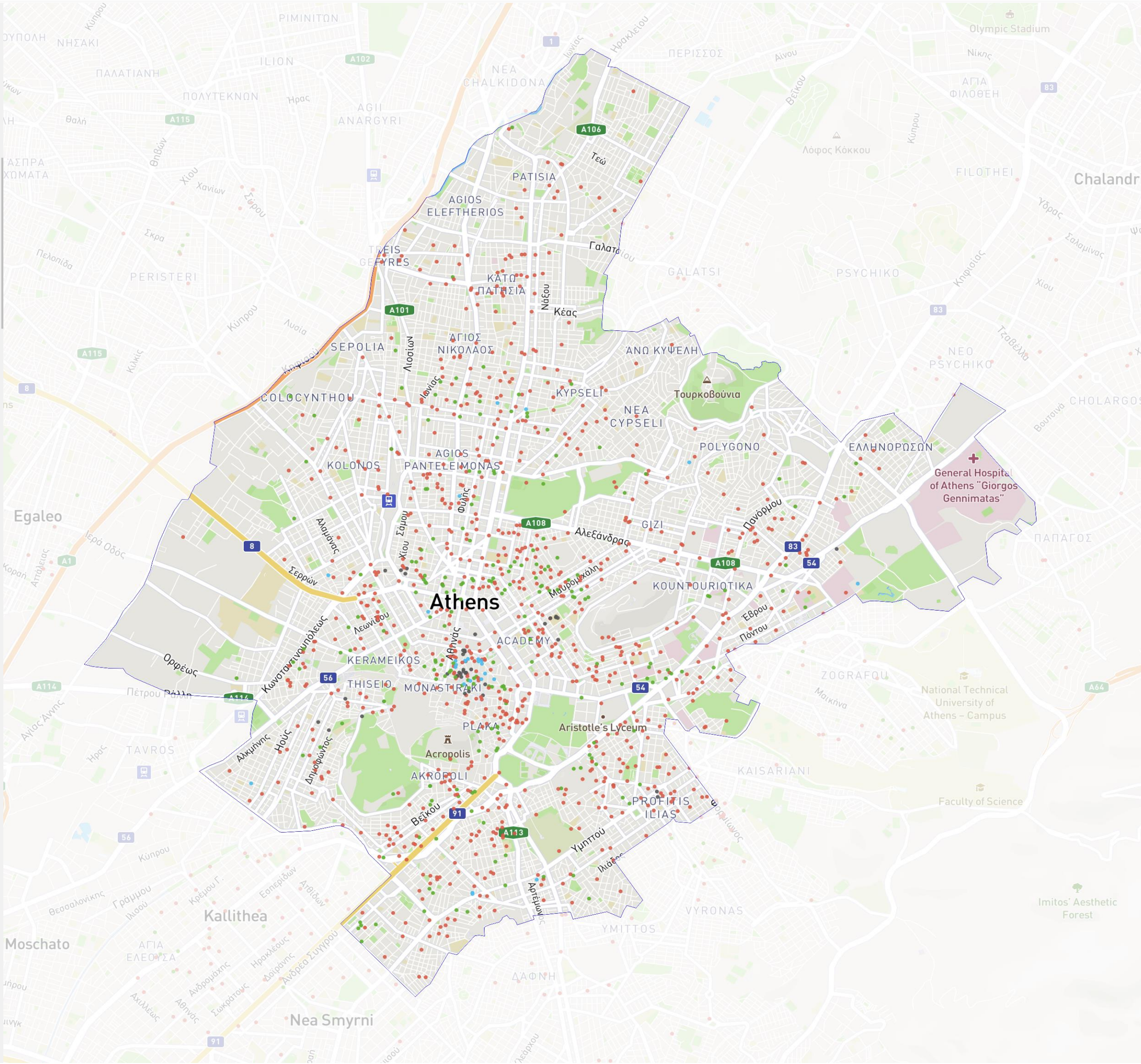
100.0%
unlicensed

1,361 (100.0%)
unlicensed

0 (0%)
licensed

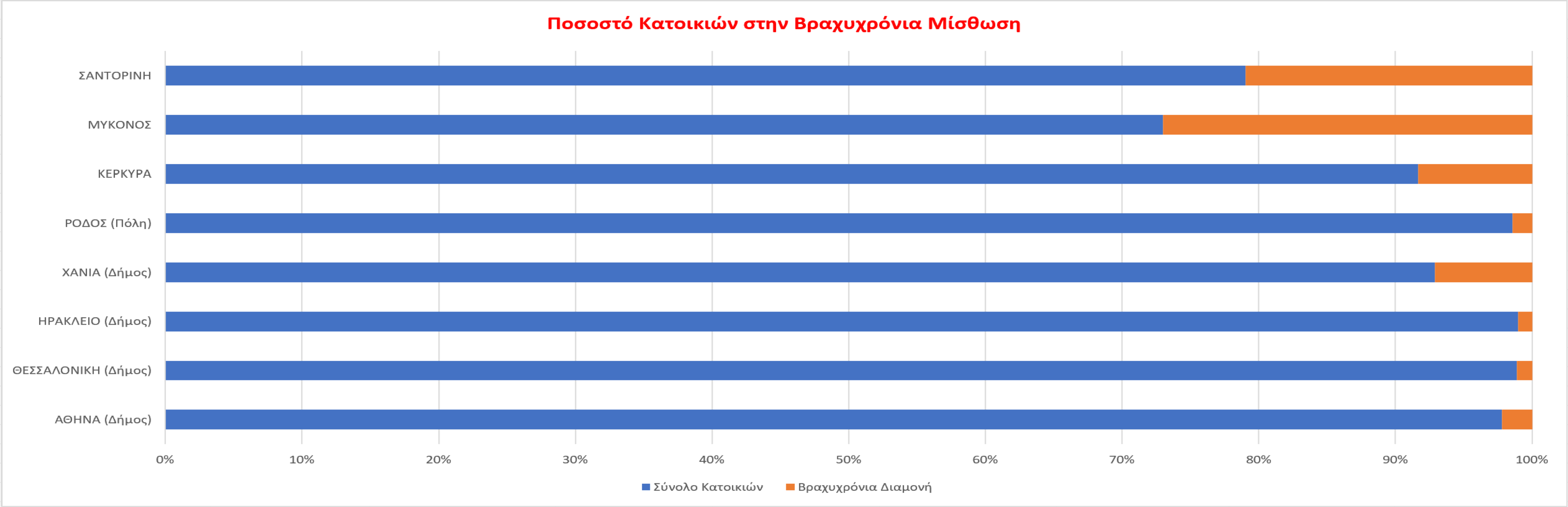
0 (0%)
exempt

0 (0%)
pending



Στατιστικά στοιχεία για Βραχυχρόνια Διαμονή

	ΑΘΗΝΑ (Δήμος)	ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ (Δήμος)	ΗΡΑΚΛΕΙΟ (Δήμος)	ΧΑΝΙΑ (Δήμος)	ΡΟΔΟΣ (Πόλη)	ΚΕΡΚΥΡΑ	ΜΥΚΟΝΟΣ	ΣΑΝΤΟΡΙΝΗ
Σύνολο Κατοικιών	427825	205398	92174	58800	64197	84425	9591	17495
Βραχυχρόνια Διαμονή	9574	2347	944	4512	934	7693	3547	4637
Ποσοστό	2,24	1,14	1,02	7,67	1,45	9,11	36,98	26,50



Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

Η δέσμη προτάσεων του ΞΕΕ

Ολοκληρώνοντας τις εργασίες της ημερίδας, ο Πρόεδρος του ΞΕΕ Αλέξανδρος Βασιλικός παρουσίασε δέσμη προτάσεων ρύθμισης της δραστηριότητας πάνω σε 7 άξονες παρέμβασης.

Αναλυτικά οι προτάσεις:

1. Χρονικοί περιορισμοί

Θέσπιση ανώτατου ορίου 90 ημερών ετησίως, για όλη τη χώρα

2. Χωρικοί περιορισμοί

Το οριζόντιο όριο των 90 ημερών να μειώνεται σε 60 σε περιπτώσεις όπως των νησιών κάτω των 10.000 κατοίκων ή σε περιοχές με χαμηλή μέση πληρότητα των κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Επίσης με απόφαση του Δήμου να μην επιτρέπεται η εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής νέων ακινήτων που βρίσκονται σε οριοθετημένα τμήματα των αστικών κέντρων, όταν διαπιστώνεται πως οι κατοικίες προς βραχυχρόνια μίσθωση υπερβαίνουν το 50% των κατοικιών που ιδιοκατοικούνται ή μισθώνονται για μακροχρόνια μίσθωση.

Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

3. Όριο στον αριθμό ακινήτων ανά εκμισθωτή/υπεκμισθωτή

Δύο ακίνητα κατ' ανώτατο όριο ανά εκμισθωτή/υπεκμισθωτή, ο οποίος είναι φυσικό και όχι νομικό πρόσωπο. Το νομικό πρόσωπο θα θεωρείται επαγγελματίας όταν προβαίνει σε βραχυχρόνια μίσθωση.

4. Θεσμοθέτηση ελάχιστων τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών

Να υπάρχει πρόβλεψη μεταξύ άλλων για εμβαδόν τουλάχιστον 10 τ.μ. για το δωμάτιο και 18 τ.μ. για το διαμέρισμα, να διαθέτει φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση, με ανώτατο αριθμό δωματίων (10 δωμάτια), με πιστοποίηση υγιεινής και πυρασφάλειας, με ασφάλιση αστικής ευθύνης και υποχρέωση συμμόρφωσης με ειδικά υγειονομικά πρωτόκολλα, όταν συντρέχουν λόγοι όπως στην περίπτωση της πανδημίας.

5. Φορολόγηση

Προτείνονται τέλη διαμονής παρεπιδημούντων υπέρ ΟΤΑ, τέλη καθαριότητας και φόρος διαμονής. Σημαντικό είναι να προβλέπεται υψηλότερος φόρος εισοδήματος για τη βραχυχρόνια μίσθωση σε σχέση με τη μακροχρόνια και η επιβολή ΦΠΑ για τα ακίνητα που πάνω από 3 συνεχή χρόνια διατίθενται για τουριστική διαμονή.

Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

6. Δικαιώματα των συνιδιοκτητών

Υποχρέωση ενημέρωσης των συνιδιοκτητών για τη διάθεση του ακινήτου για βραχυχρόνια μίσθωση και αύξηση των κοινοχρήστων κατά 25%. Σημαντικό να λαμβάνεται απόφαση από τη Γενική Συνέλευση των ιδιοκτητών (51% των μεριδίων) της πολυκατοικίας/ συγκροτήματος/ παραθεριστικού οικισμού αν θα επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση στα εν λόγω ακίνητα ή/ και καθορισμός του μέγιστου αριθμού κατοικιών που μπορεί να διατίθενται για βραχυχρόνια διαμονή.

7. Εφαρμογή συστήματος ελέγχων και επιβολής κυρώσεων

Εφαρμογή συστήματος ελέγχου καταγγελιών κατά του ιδιοκτήτη ακινήτου βραχυχρόνιας διαμονής εκ μέρους συνιδιοκτητών και πελατών, με αυστηροποίηση των κυρώσεων και των προστίμων.

Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

«Εύρυθμη λειτουργία του υγιούς ανταγωνισμού»

Ο Υπουργός Τουρισμού Βασίλης Κικίλιας έκανε την ακόλουθη δήλωση: «Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι μέρος του τουριστικού μας προϊόντος. Για την εύρυθμη λειτουργία του υγιούς ανταγωνισμού, αλλά και για την εύρυθμή λειτουργία των αστικών μας κέντρων η κυβέρνηση επεξεργάζεται ένα πλαίσιο για την αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Το πλαίσιο αυτό θα διαχωρίζει αυτούς οι οποίοι εκμισθώνουν μαζικά ακίνητα έναντι της πλειοψηφίας που εκμισθώνουν ένα ή δύο ακίνητα».

Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

«Ώρα να θέσουμε το πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις»

Η Τομεάρχης Τουρισμού του ΣΥΡΙΖΑ Κατερίνα Νοτοπούλου έκανε την ακόλουθη δήλωση:

«Σήμερα είμαστε σε μία σημαντική ημερίδα του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, που αναδεικνύει μία ατζέντα με γρήγορα αντανakλαστικά. Αντιμετωπίζουμε στεγαστική κρίση, αύξηση των ενοικίων και ταυτόχρονα αθέμιτο ανταγωνισμό. Τώρα είναι η ώρα να θέσουμε το πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Αυτό απαιτεί πολιτική βούληση αλλά ταυτόχρονα και πολυεπίπεδη γνώση του φαινομένου, έτσι ώστε να μπουν κανόνες δίκαιοι αλλά και χωρικά προσδιορισμένοι».

Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

«Να φύγουμε από τη λογική των οριζόντων λύσεων»

Στην ομιλία του, ο Δήμαρχος Αθηναίων, Κώστας Μπακογιάννης τόνισε ότι θα πρέπει να υπάρξει συνεργασία όλων των αρμοδίων φορέων, ώστε να τεθούν οι βάσεις για τον μεσοπρόθεσμο και μακροπρόθεσμο σχεδιασμό που αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις: «Να συμφωνήσουμε σε τρία πράγματα. Νούμερο ένα: Απαιτείται ρυθμιστικό πλαίσιο, θα πρέπει να υπάρξουν κανόνες. Νούμερο δύο: Το ρυθμιστικό αυτό πλαίσιο θα πρέπει να είναι αρμοδιότητα και ευθύνη της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Θα ήταν πάρα πολύ εύκολο πολιτικά να “σπρώξουμε” το ζήτημα στην εκάστοτε κυβέρνηση. Όμως, δεν είναι σύμπτωση ότι στις περισσότερες μεγάλες πόλεις του πλανήτη -για να είμαι ακριβής, σε όλες εκτός από μία- την ευθύνη και την αρμοδιότητα την έχει ο δήμος. Νούμερο τρία: Να φύγουμε από τη λογική των οριζόντων λύσεων και των οριζόντιων πολιτικών. Το αντίθετο. Αντί να δουλεύουμε από πάνω προς τα κάτω, να δουλέψουμε από κάτω προς τα πάνω, δηλαδή γειτονιά – γειτονιά».

Η πρόταση του ΞΕΕ για την Βραχυχρόνια Μίσθωση

«Αναδείξαμε τις κοινωνικές επιπτώσεις από το ανεξέλεγκτο τοπίο στις βραχυχρόνιες μισθώσεις»

Τέλος, ο Πρόεδρος του ΞΕΕ Αλέξανδρος Βασιλικός έκανε την ακόλουθη δήλωση:

«Αναδείξαμε με έγκυρο και τεκμηριωμένο τρόπο, όπως κάνουμε πάντα στο ΞΕΕ, τις σοβαρές κοινωνικές επιπτώσεις από το ανεξέλεγκτο τοπίο στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Δέκα χρόνια αφότου το ΞΕΕ άνοιξε για πρώτη φορά το ζήτημα, το φαινόμενο γιγαντώθηκε μέσα σε μια γκρίζα ζώνη, χωρίς κανόνες, χωρίς ελέγχους, χωρίς πιστοποιήσεις, με “μαύρη εργασία” και πρακτικές παραοικονομίας. Τα αποτελέσματα είναι ορατά δια γυμνού οφθαλμού. Στα ύψη τα ενοίκια για τις οικογένειες, γιατροί που φεύγουν από τα νησιά γιατί δεν βρίσκουν σπίτι, καθηγητές και δάσκαλοι που κοιμούνται στα αυτοκίνητα. Ολόκληρες περιοχές χάνουν τη φυσιογνωμία και το χαρακτήρα τους ενώ οι μόνιμοι κάτοικοι βιώνουν καθημερινά την ανασφάλεια, αφού κανένας δεν ελέγχει κανέναν. Έχουμε καθυστερήσει πάρα πολύ στην αντιμετώπιση του φαινομένου σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη και το κοινωνικό κόστος γίνεται πραγματικά δυσβάσταχτο για τους πολίτες. Δεν υπάρχουν περιθώρια παράτασης αυτής της κατάστασης. Είναι επιβεβλημένη η άμεση παρέμβαση της Πολιτείας για μια δίκαιη ρύθμιση στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, με ευαισθησία απέναντι στις ανάγκες της κοινωνίας και των πολιτών».

Η έρευνα της GrantThornton για το ΞΕΕ

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

Άμεση μέθοδος

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

Οικονομία διαμοιρασμού
ως % της τουριστικής
δαπάνης – άμεση μέθοδος

8,90%

13,53%

14,41%

Έμμεση μέθοδος

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

Οικονομία διαμοιρασμού
ως % της τουριστικής
δαπάνης – έμμεση μέθοδος

8,80%

13,40%

14,44%

Η έρευνα της GrantThornton για το ΞΕΕ

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

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

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

Η έρευνα της GrantThornton για το ΞΕΕ

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

Εκτίμηση επιπτώσεων στα δημόσια έσοδα

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

Βασικά στοιχεία



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



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



Ανάγκη φορολογικής εξομάλυνσης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων

Η έρευνα της GrantThornton για το ΞΕΕ

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

Εκτίμηση επιπτώσεων στις θέσεις εργασίας

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

Πηγή: GT Analysis

Βασικά στοιχεία



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



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



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

Η έρευνα της GrantThornton για το ΞΕΕ

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



Η έρευνα της GrantThornton για το ΞΕΕ

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



Μέγεθος και ανάγκη παρέμβασης

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



Οικονομικές επιπτώσεις

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



Κοινωνικές επιπτώσεις

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

ΟΧΙ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ

Πιστεύουμε ότι αντί να περιορίζουμε την ανάπτυξη ενός ολόκληρου κλάδου που συνεισφέρει με μεγάλο ποσοστό στο τουριστικό προϊόν (15% το 2022) και με έσοδα σύμφωνα με την ΑΑΔΕ πάνω από 3.500.000.000 ευρώ το 2022, καλό θα ήταν να δίνουμε κίνητρα για περαιτέρω εξέλιξη και προσέλκυση επενδυτών.

Η βραχυχρόνια μίσθωση ήρθε για να μείνει και είναι το περισσότερο αναπτυσσόμενο τουριστικό προϊόν παγκοσμίως.

Η χώρα μας ήδη βρίσκεται μέσα στους 10 καλύτερους προορισμούς και θα ήταν πραγματικά άδικο αντί να αξιοποιήσουμε αυτή την δυναμική να την αποτρέπουμε με περιοριστικά μέτρα.

Δεν θα δεχθούμε κανένα μέτρο που θα επιφέρει μείωση για έστω και 1 επισκέπτη στην χώρα μας!

Η επισκεψιμότητα σε προορισμούς πόλης όπως η Αθήνα αυξήθηκε σχεδόν στο διπλάσιο δίχως να υπάρχει αντίστοιχη αύξηση δωματίων σε ξενοδοχεία τα οποία λειτουργούν με πληρότητα 100%. Αυτό σημαίνει ότι η επιπλέον άφιξη των επισκεπτών οφείλεται στα καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής. Αν δεν υπήρχαν αυτά, απλά οι επισκέπτες θα προτιμούσαν άλλη χώρα για την διαμονή τους.

ΝΑΙ ΣΕ STANDARDS ΚΑΛΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ

Είναι επιβεβλημένο να υπάρχει τουλάχιστον μια υποχρεωτική ασφάλεια αστικής ευθύνης για κάθε ακίνητο.

Επίσης πρέπει να ορισθούν υποχρεωτικά μέτρα ασφαλείας όπως ένας πυροσβεστήρας, ανιχνευτής καπνού, σημάνσεις εξόδων διαφυγής κ.λ.π.

ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΕΓΑΣΗΣ

Να σχεδιαστεί άμεσα από την κυβέρνηση μια σωστή και αντικειμενική Κοινωνική Πολιτική Στέγασης για να στηρίξει όσους πραγματικά έχουν ανάγκη εύρεσης οικονομικής κατοικίας. Υπάρχουν δεκάδες, εκατοντάδες και σε μεγάλες πόλεις, χιλιάδες εγκαταλελειμμένα ακίνητα ιδιοκτησίας των δήμων ή του δημοσίου γενικότερα που μένουν αναξιοποίητα ακόμα και σήμερα με δεδομένη την μεγάλη ζήτηση για στέγαση από φοιτητές, εργαζόμενους και επαγγελματίες. Επίσης στις τουριστικές περιοχές που υπάρχει έντονο φαινόμενο έλλειψης κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, οι ξενοδόχοι να εξασφαλίζουν διαμονή στους χιλιάδες υπαλλήλους που μεταφέρουν από άλλες περιοχές για να εργαστούν στα ξενοδοχεία τους.

Βραχυχρόνιες Μισθώσεις



Ακολουθεί συζήτηση μεταξύ των παρευρισκόμενων αλλά και όσων παρακολουθούν την συγκέντρωση online.

Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

Στατιστικά Στοιχεία & Ανάλυση



Ανδρέας Χίου – Πρόεδρος Δ.Σ.
Γιώργος Αλεξίου – Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
Μαρία Ντάγκα – Γραμματέας Δ.Σ.

Πηγές: airdna.co | insideairbnb.com | tourix.gr

www.pasida.gr

info@pasida.gr

Tel. 6959697836