

# Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών

Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο

**Περιορισμένη Διάθεση**

29 Μαΐου 2020 | Δεύτερο Προσχέδιο



1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

## Πίνακας Περιεχομένων

### Επιτελική Σύνοψη

1

Σελ. 3

### Οικονομία διαμοιρασμού ...

2

Σελ. 7

### Ο κλάδος τουρισμού στ ...

3

Σελ. 14

### Προσέγγιση Μελέτης

4

Σελ. 19

### Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...

5

Σελ. 21

### Συνοπτική εικόνα των καταλυμά ...

6

Σελ. 26

### Αυτοτελή καταλύματα ...

7

Σελ. 31

### Case studies από άλλες πόλεις

8

Σελ. 45

### Proptech

9

Σελ. 48

### Επιπτώσεις του COVID-19 στο ...

10

Σελ. 55

### Συμπεράσματα

11

Σελ. 60

### Παράρτημα

12

Σελ. 62

# 1

## Επιτελική Σύνοψη



## 1 Επιτελική Σύνοψη

### 1 Επιτελική Σύνοψη

2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...

3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...

4 Προσέγγιση Μελέτης

5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...

6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...

8 Case studies από άλλες ...

9 Proptech

10 Επιπτώσεις του COVID- ...

11 Συμπεράσματα

12 Παράρτημα

## Ο σκοπός της μελέτης

- ▶ Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στην καταγραφή τάσεων και χαρακτηριστικών που αφορούν την παρουσία του Airbnb στο Δήμο Αθηναίων αλλά και τη σύγκρισή του, στο βαθμό που καθίσταται δυνατό, με τον παραδοσιακό ξενοδοχειακό κλάδο. Σε αυτό το πλαίσιο, η μελέτη εξετάζει και συγκρίνει το Airbnb με τον ξενοδοχειακό κλάδο σε σχέση με το μέγεθος και το βαθμό διείσδυσής του στην Αθηναϊκή αγορά αλλά και τις λειτουργικές του επιδόσεις. Για την πληρέστερη σκιαγράφηση της σχέσης μεταξύ των δύο εναλλακτικών επιλογών διαμονής, η ανάλυση επίσης λαμβάνει υπόψη χρονικές και χωρικές μεταβολές.
- ▶ Σκοπός της παρούσας μελέτης, σε συνεργασία με το ΕΒΕΑ, είναι η ανάδειξη της εξάπλωσης του φαινομένου Airbnb διαχρονικά στην περιοχή της Αθήνας και συγκεκριμένα στον κεντρικό τομέα Αθηνών.
- ▶ Η μελέτη ξεκινά με την περιγραφή μιας νέας μορφής οικονομικής δραστηριότητας, η οποία είναι γνωστή ως «Οικονομία διαμοιρασμού». Στη συνέχεια, παρατίθενται παραδείγματα και χαρακτηριστικά οικονομιών διαμοιρασμού, ενώ ακολουθεί πλήρης αναφορά στοιχείων γύρω από το Airbnb, τα υπέρ και τα κατά των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων καθώς και αναφορές ενδιαφερόμενων μερών στον ελληνικό τύπο σχετικά με το Airbnb.
- ▶ Σε επόμενο στάδιο, επιχειρείται η ανάλυση του τουριστικού κλάδου στην Ελλάδα και κατ'επέκταση στην Αττική, ενώ παρουσιάζεται και η ανταγωνιστική θέση της Ελλάδας σε επίπεδο τουρισμού σύμφωνα με το δείκτη ανταγωνιστικότητας (TTCI). Εν συνεχεία γίνεται εκτενής αναφορά στο ρυθμιστικό πλαίσιο που εφαρμόζεται γύρω από το Airbnb, σε παγκόσμιο αλλά και εθνικό επίπεδο.
- ▶ Ακολούθως, από την ανάλυση δημοσιευμένων στοιχείων για το Airbnb στο Δήμο Αθηναίων, εξάγονται βασικά συμπεράσματα για τον αριθμό, τη χωρική κατανομή και την τυπολογία των καταλυμάτων Airbnb που είναι καταχωρημένα στην πλατφόρμα.
- ▶ Για την ακριβέστερη σύγκριση των καταλυμάτων Airbnb και του ξενοδοχειακού κλάδου, τα στοιχεία αναλύονται περαιτέρω και εξάγονται λειτουργικά συμπεράσματα που κατατάσσουν τα καταλύματα σε αυτά που επιδεικνύουν υψηλή δραστηριότητα. Ακολούθως αντιπαραβάλλονται βασικοί δείκτες επιδόσεων όπως είναι η μέση τιμή διανυκτέρευσης (ADR), η πληρότητα, τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR). Αντιπαραβάλλοντας τα ευρήματα μεταξύ των αντίστοιχων μεγεθών του Airbnb και του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου σε βάθος χρόνου, η σχέση μεταξύ των δύο εναλλακτικών σκιαγραφείται πιο ολοκληρωμένα.
- ▶ Καθώς το Airbnb εντάσσεται στο ευρύτερο φαινόμενο του Proptech, διαταράσσοντας την αγορά ακινήτων, η μελέτη ολοκληρώνεται με μια επισκόπηση σύγχρονων και αναμενόμενων τεχνολογικών τάσεων που επηρεάζουν σημαντικά τον κλάδο.



**Σημείωση:** Η παρούσα μελέτη πραγματοποιήθηκε πριν από το ξέσπασμα της υγειονομικής κρίσης του COVID-19. Συνεπώς, οι επιπτώσεις της πανδημίας στις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb δεν αποτυπώνονται στα αποτελέσματα και συμπεράσματα που προκύπτουν από την ανάλυση της σχετικής βιβλιογραφίας και δεδομένων η οποία έχει ως κύριο στόχο την σκιαγράφηση του Airbnb στην Αθήνα και της πιθανής σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Για σκοπούς πληρότητας όμως, στη μελέτη έχει συμπεριληφθεί μία ξεχωριστή ενότητα όπου συγκεντρώνονται από την τρέχουσα ειδησεογραφία κάποια πρώτα ενδεικτικά στοιχεία για τις επιπτώσεις του COVID-19 στον ελληνικό τουρισμό και στις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb.

## 1 Επιτελική Σύνοψη

### 1 Επιτελική Σύνοψη

2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...

3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...

4 Προσέγγιση Μελέτης

5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...

6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...

8 Case studies από άλλες ...

9 PropTech

10 Επιπτώσεις του COVID- ...

11 Συμπεράσματα

12 Παράρτημα



### Βασικά συμπεράσματα

- ▶ Από την παρουσία του Airbnb στις σημαντικότερες τουριστικές πόλεις αναδεικνύεται η ανάγκη εφαρμογής ολοκληρωμένων και αποτελεσματικών ρυθμίσεων στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων στοχεύοντας στην αντιμετώπιση αρνητικών επιπτώσεων. Τα επικρατέστερα μέτρα που εφαρμόζονται όπως προκύπτουν από παραδείγματα του εξωτερικού αφορούν ρυθμίσεις εισόδου στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, την εφαρμογή χρονικού περιορισμού στον αριθμό των διανυκτερεύσεων καθώς και την επιβολή προστίμων.
- ▶ Στην περίπτωση της Ελλάδας, απουσιάζει ένα ολοκληρωμένο και εφαρμόσιμο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Ωστόσο, η ραγδαία αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων που παρατηρείται τα τελευταία χρόνια, σε συνδυασμό με την εμφάνιση φαινομένων φοροδιαφυγής στην Ελλάδα έχουν αναδείξει την ανάγκη για τη λήψη αποτελεσματικών μέτρων. Τα μέτρα, τα οποία έχουν τεθεί σε ισχύ στις αρχές του έτους, στοχεύουν στη ρύθμιση εισόδου στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων αλλά και στην επιβολή προστίμων σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης.
- ▶ Σε ό,τι αφορά τη συγκέντρωση καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι υψηλότερες συγκεντρώσεις παρατηρούνται σε ήδη αναπτυγμένες τουριστικές περιοχές του κεντρικού τομέα Αθηνών, όπου η παρουσία ξενοδοχειακών μονάδων είναι εδραιωμένη. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα της μελέτης, η προσφορά καταλυμάτων στο Δήμο Αθηναίων παρουσιάζει ανοδική τάση στο διάστημα των τελευταίων περίπου δύο ετών με την χωρική κατανομή να παραμένει σταθερή.
- ▶ Σε ό,τι αφορά τις οικονομικές επιδόσεις, τα καταλύματα Airbnb υστερούν σε πληρότητα σε σχέση με τις ξενοδοχειακές μονάδες. Και στις δύο περιπτώσεις εμφανίζεται έντονη εποχικότητα. Επιπλέον, η πληρότητα στα καταλύματα Airbnb κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα το 2019 σε σχέση με το 2018, σε αντίθεση με την πληρότητα στον ξενοδοχειακό κλάδο, η οποία δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη μεταβολή.
- ▶ Η μέση τιμή διανυκτέρευσης (ADR) ανά κατάλυμα Airbnb δεν μεταβάλλεται σημαντικά κατά την περίοδο ανάλυσης, ενώ ο ανάλογος δείκτης του ξενοδοχειακού κλάδου καταγράφει ιδιαίτερη μεταβλητότητα ακολουθώντας σε μεγάλο βαθμό την εποχικότητα του τουριστικού κλάδου στην αγορά της Αθήνας. Από την ανάλυση επίσης προκύπτει ότι η μέση τιμή διανυκτέρευσης των καταλυμάτων Airbnb, όπως και το έσοδο ανά διαθέσιμο κατάλυμα (RevPAR) κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα, συγκρίνοντας τα με ανάλογα μεγέθη των ξενοδοχείων (προδιαγραφών 3\*-5\*). Επομένως, συμπεραίνεται ότι τα καταλύματα Airbnb διεκδικούν μερίδιο της τουριστικής αγοράς που δε θα απευθυνόταν για διαμονή σε ξενοδοχειακές μονάδες, έχοντας ως κριτήριο το χαμηλό κόστος διαμονής.



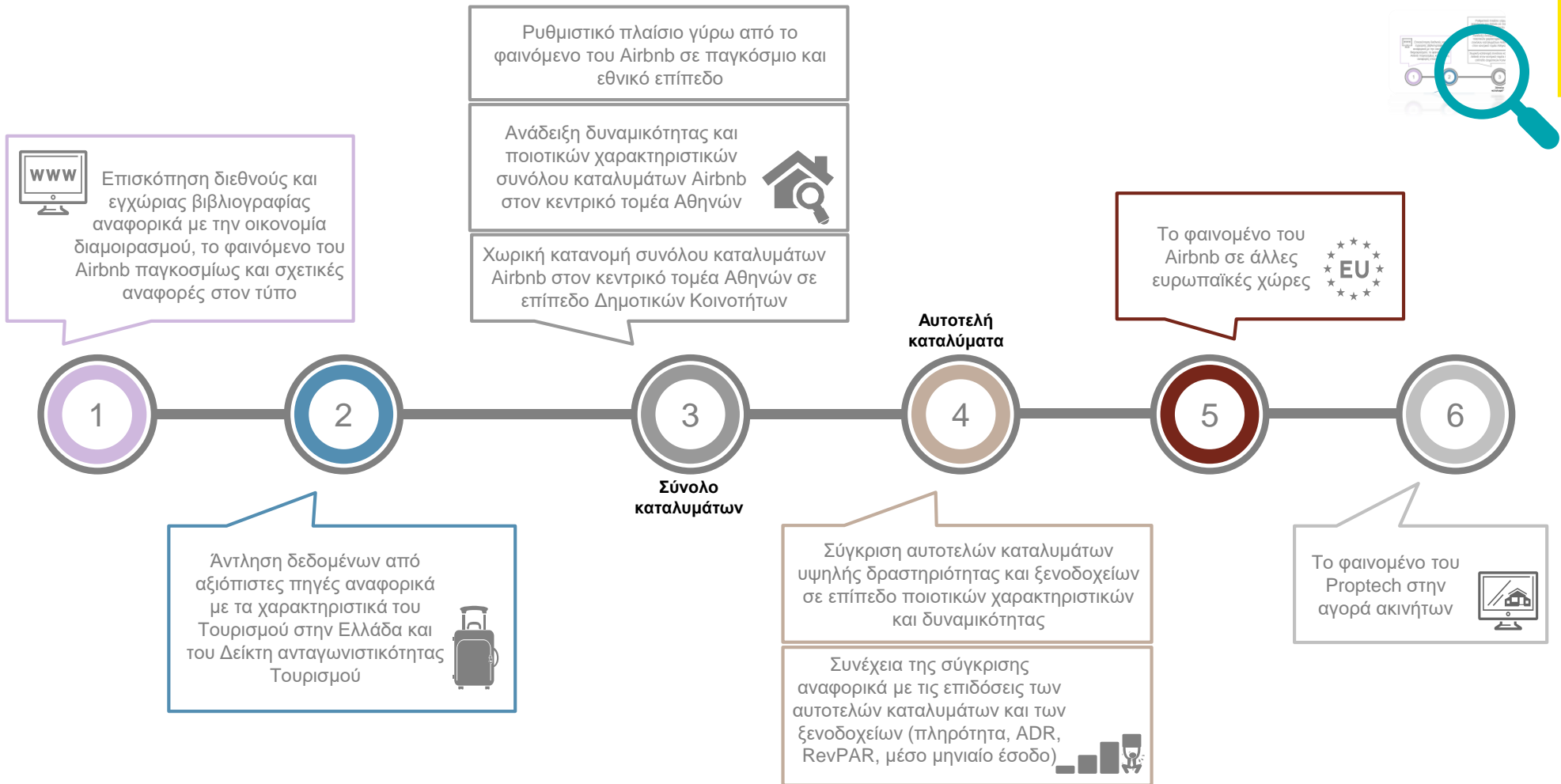
# 1 Επιτελική Σύνοψη

## Δομή μελέτης

### 1 Επιτελική Σύνοψη

- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...

- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα



# 2

## Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb



## 2 Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb

### Airbnb και Οικονομία διαμοιρασμού

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
<b>2 Οικονομία διαμοιρασμο ...</b>	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Οικονομία διαμοιρασμού (Sharing Economy)

- ▶ Η ταχύτατη εξάπλωση του διαδικτύου, σε συνδυασμό με τις εφαρμογές που έχουν αναπτυχθεί σε αυτό, αλλά και η παγκόσμια οικονομική κρίση των τελευταίων ετών, οδήγησαν στην ανάπτυξη μιας νέας μορφής οικονομικής δραστηριότητας, η οποία είναι γνωστή ως «Οικονομία διαμοιρασμού» ή «Συνεργατική οικονομία».
- ▶ Πρόκειται για ένα επιχειρηματικό μοντέλο, το οποίο εφαρμόζεται με την ανάπτυξη και διαχείριση μιας διαδικτυακής πλατφόρμας. Εκεί δημιουργείται μια οργανωμένη ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση αγαθών και υπηρεσιών που παρέχονται συχνά από τρίτους προς τρίτους. Η χρήση των αγαθών είναι προσωρινή, καθώς δεν εκχωρείται η ιδιοκτησία τους προς τους χρήστες<sup>1</sup>.
- ▶ Τα συμβαλλόμενα μέρη κατά τη διαδικασία της συναλλαγής είναι: οι πάροχοι, οι χρήστες και οι μεσάζοντες. Η πρώτη κατηγορία αποτελείται από άτομα, τα οποία «μοιράζονται» περιουσιακά στοιχεία, πόρους, διαθέσιμο χρόνο αλλά και ικανότητες. Στην δεύτερη κατηγορία ανήκουν τα άτομα που αγοράζουν και καταναλώνουν τα αγαθά και τις υπηρεσίες που προσφέρονται από τους παρόχους. Ενώ, στην τρίτη κατηγορία εντάσσονται οι μεσάζοντες, οι οποίοι μέσω των διαδικτυακών πλατφορμών διευκολύνουν τις συναλλαγές ανάμεσα στους παρόχους και τους χρήστες.
- ▶ Τα χαρακτηριστικά που διακρίνουν την οικονομία διαμοιρασμού από τις παραδοσιακές αγορές είναι<sup>2</sup> :
  - ▶ Η χρήση ψηφιακών τεχνολογιών για τις συναλλαγές μεταξύ παρόχων και χρηστών. Συγκεκριμένα, πρόκειται για ηλεκτρονικές πλατφόρμες ή αγορές που επιτρέπουν σε πραγματικό χρόνο τη σύνδεση των δυνητικών χρηστών ενός περιουσιακού στοιχείου με τους ιδιοκτήτες τους.
  - ▶ Επιπλέον, ειδοποιός διαφορά μεταξύ των δύο αγορών αποτελεί και η αξιοποίηση των ανεκμετάλλετων δυνατοτήτων. Οι ιδιοκτήτες ενός περιουσιακού στοιχείου μπορούν να επωφεληθούν από την πλεονάζουσα παραγωγική του ικανότητα, όταν αυτό δεν αξιοποιείται, είτε χρηματικά είτε σε αντάλλαγμα για ένα άλλο αγαθό.
  - ▶ Η επαλήθευση της αξιοπιστίας των συναλλασσόμενων είναι ακόμα ένα πλεονέκτημα που διαθέτει η οικονομία διαμοιρασμού, το οποίο απουσιάζει από τις παραδοσιακές αγορές. Οι πλατφόρμες προσφέρουν τη δυνατότητα στους συναλλασσόμενους να περιορίζουν κόστη που σχετίζονται με την επαλήθευση της αξιοπιστίας και της ευθύνης του αντισυμβαλλομένου. Οι συνηθέστεροι τρόποι όπου επιτυγχάνεται το ανωτέρω είναι με τις αξιολογήσεις χρηστών, την επικύρωση της ποιότητας της υπηρεσίας ή του προϊόντος από τρίτους, καθώς και με την παροχή ασφάλισης αστικής ευθύνης.
- ▶ Χαρακτηριστικά παραδείγματα επιχειρηματικών μοντέλων οικονομίας διαμοιρασμού αποτελούν οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και χώρων φιλοξενίας, οι πλατφόρμες πώλησης μεταχειρισμένων αντικειμένων, όπως και οι πλατφόρμες που διευκολύνουν την κοινή χρήση αυτοκινήτων ή άλλων μεταφορικών μέσων. Χρήζει αναφοράς ότι μερικές από τις πιο επιτυχημένες και κερδοφόρες επιχειρήσεις των τελευταίων ετών δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού, δίχως να παράγουν κάποιο συγκεκριμένο προϊόν (όπως συμβαίνει με τις επιχειρήσεις της παραδοσιακής οικονομίας), αλλά προσφέροντας κυρίως υπηρεσίες διαμεσολάβησης. Η HomeAway και το Airbnb αποτελούν ενδεικτικά παραδείγματα εταιριών της οικονομίας διαμοιρασμού, οι οποίες έχουν σημειώσει σημαντική επιτυχία σε παγκόσμιο επίπεδο.
- ▶ Τα τελευταία έτη, παρουσιάζονται διαρκώς νέες εφαρμογές που εντάσσονται στην οικονομία διαμοιρασμού, επιφέροντας σημαντικές αλλαγές σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο. Για παράδειγμα, οι πλατφόρμες της οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να ωφελήσουν την ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας αλλά και σε κοινωνικό επίπεδο με τη δημιουργία μιας νέας κουλτούρας συνεργατικής κατανάλωσης. Παράλληλα, τα νέα επιχειρηματικά μοντέλα αυτών των εφαρμογών σε πολλές περιπτώσεις διαταράσσουν καθιερωμένες πρακτικές σε πολλούς κλάδους της οικονομίας, οδηγώντας σε νέες ισορροπίες. Ωστόσο, η οικονομία διαμοιρασμού δεν πρέπει να αποτελεί μια «παράλληλη οικονομία». Κρίνεται απαραίτητη η δημιουργία κανόνων για τη διασφάλιση ορθής καταβολής φόρων και την προστασία καταναλωτών.

### Κίνητρα για τη συμμετοχή στην οικονομία διαμοιρασμού (γενικά)

Πηγή: World Economic Forum, Ανάλυση EY

	Οικονομικά	Κοινωνικά	Περιβαλλοντικά
<b>Για τους Χρήστες</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Επανεξέταση προτύπων κατανάλωσης για άτομα με οικονομικές δυσκολίες</li> <li>▶ Πρόσβαση σε αγαθά ανώτερης ποιότητας, τα οποία είναι πολύ ακριβά για να αποκτηθούν</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Διεύρυνση του κοινωνικού κύκλου των χρηστών με νέες διασυνδέσεις</li> <li>▶ Αλτρουιστικοί λόγοι</li> <li>▶ Προσδοκία ανταπόδοσης</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ωθηση προς έναν πιο υγιή τρόπο ζωής</li> <li>▶ Συμμετοχή σε πιο φιλικές προς το περιβάλλον πρακτικές κατανάλωσης</li> </ul>
<b>Για τους Παρόχους</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Οφέλη από την αξιοποίηση ανεκμετάλλετων, αδρανών περιουσιακών στοιχείων</li> <li>▶ Ευκαιρίες αυτοαπασχόλησης με ευέλικτο ωράριο εργασίας</li> <li>▶ Εκμετάλλευση πελατειακής βάσης για δημιουργία νέων προϊόντων και υπηρεσιών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Δημιουργία ενός δικτύου αφοσιωμένων πελατών για επαναλαμβανόμενες συναλλαγές</li> <li>▶ Πρόσβαση σε μεγαλύτερες αγορές που προσφέρουν υψηλότερο όγκο συναλλαγών μέσω συστάσεων χρηστών</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Αυξημένη περιβαλλοντική συνείδηση, όπου η μη αξιοποίηση της πλεονάζουσας παραγωγικής ικανότητας εμποδίζει τη βιωσιμότητα</li> </ul>

Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 8 από 66

<sup>1</sup> Ευρωπαϊκή Επιτροπή (2016), Ευρωπαϊκή ατζέντα για μια συνεργατική οικονομία, <https://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2016/EL/COM-2016-356-F1-EL-MAIN-PART-1.PDF>

<sup>2</sup> World Economic Forum (December 2017), 'Collaboration in Cities: From Sharing to Sharing Economy', Ιστοσελίδα: [http://www3.weforum.org/docs/White\\_Paper\\_Collaboration\\_in\\_Cities\\_report\\_2017.pdf](http://www3.weforum.org/docs/White_Paper_Collaboration_in_Cities_report_2017.pdf)



## 2 Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb Airbnb και Οικονομία διαμοιρασμού

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
<b>2 Οικονομία διαμοιρασμο ...</b>	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Οι πιο σημαντικοί τομείς στην οικονομία διαμοιρασμού

Πηγή: World Economic Forum, Ανάλυση EY



### Το παράδειγμα του Airbnb

- Η νέα παγκόσμια τάση βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων ξεκίνησε το 2008 με έδρα το Σαν Φρανσίσκο από τους Brian Chesky και Joe Gebbia. Η ιδέα προήλθε αρχικά όταν οι δύο συνιδρυτές της εταιρείας Airbnb, το φθινόπωρο του 2007 αποφάσισαν να φιλοξενήσουν τρεις ταξιδιώτες που αναζητούσαν διαμονή, καθώς στα ξενοδοχεία δεν υπήρχε διαθεσιμότητα λόγω της διοργάνωσης ενός συνεδρίου μεγάλης απήχησης. Σήμερα, η ιδέα αυτή έχει εξελιχθεί σε μια οργανωμένη αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης χώρων, ταχύτατα αναπτυσσόμενη, που οφείλεται στα πλεονεκτήματα που προσφέρει (πληθώρα τοποθεσιών και μεγάλο εύρος τιμών ανάλογα με την ποιότητα). Αποτελεί την δημοφιλέστερη πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, παρουσιάζοντας σημαντική εξάπλωση στην Ελλάδα αλλά και παγκοσμίως.
- Το φαινόμενο του Airbnb, όπως και σε άλλες χώρες, εμφανίστηκε στην Ελλάδα τα χρόνια της κρίσης καθώς η υψηλή υποαπασχόληση και ανεργία έστρεψαν αρκετό κόσμο στην αναζήτηση νέων τρόπων ενίσχυσης του εισοδήματός τους<sup>3</sup>. Το Airbnb έδωσε τη δυνατότητα σε ιδιοκτήτες ακινήτων να «μοιραστούν» ανεκμετάλλετους χώρους ή και αυτοτελή ακίνητα προσφέροντάς τους έσοδα. Πολύ σύντομα η πλατφόρμα του Airbnb κατάφερε να κερδίσει το ενδιαφέρον των πολιτών και συντέλεσε σημαντικά στην αλλαγή της δομής της τουριστικής αγοράς και του κλάδου φιλοξενίας. Η ευρεία ανάπτυξη της πλατφόρμας οφείλεται επίσης στην αυξανόμενη ζήτηση για διαμονή χαμηλού κόστους.
- Με την πάροδο του χρόνου και την αυξανόμενη δημοφιλία της πλατφόρμας, οι χρήστες της πλέον διακρίνονται ανάλογα με το βαθμό και τη συχνότητα που αξιοποιούν τα ακίνητα τους. Σε πολλές περιπτώσεις η αξιοποίηση ακινήτων μέσω της πλατφόρμας, από πηγή πρόσθετου εισοδήματος, έχει αναδειχθεί σε επαγγελματική δραστηριότητα πλήρους απασχόλησης.
- Ωστόσο, η δυναμική εξάπλωση του Airbnb στην Ελλάδα μπορεί αρχικά να αποτέλεσε επενδυτική ευκαιρία για κάποιους ή να έδωσε την ευκαιρία σε ιδιοκτήτες ακινήτων να αυξήσουν το εισόδημά τους, αλλά ταυτόχρονα έχει προκαλέσει αρνητικές αντιδράσεις. Η συζήτηση κυρίως επικεντρώνεται στη μείωση της προσφοράς ακινήτων που διατίθενται για τυπική μακροχρόνια μίσθωση, με αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων αλλά και την εκτόπιση μόνιμων κατοίκων από δημοφιλείς για το Airbnb περιοχές. Επίσης, το Airbnb έχει κατηγορηθεί ότι ασκεί αθέμιτο ανταγωνισμό προς τον παραδοσιακό ξενοδοχειακό κλάδο, μειώνοντας το μερίδιο αγοράς του. Τα ξενοδοχειακά καταλύματα υπόκεινται σε αυστηρούς ελέγχους, πρότυπα λειτουργίας και αδειοδοτήσεις, τα οποία παρακάμπτονται στις αγορές βραχυχρόνιας μίσθωσης. Παράλληλα, δημιουργείται ένα ζήτημα απώλειας κρατικών εσόδων εάν λάβουμε υπόψη τα έσοδα τα οποία θα εισπράττονταν στην περίπτωση που οι επισκέπτες του Airbnb κατευθύνονταν προς τα παραδοσιακά ξενοδοχεία<sup>4</sup>.

Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 9 από 66

<sup>3</sup>J. Dell et al., '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)', 130 Journal of Applied Business and Economics, Vol. 19(7), 2017, p. 134

<sup>4</sup>M. Garcia-Lopez et al. 'Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona,' MPRA Paper, No. 84369, February 2018, p. 2



## 2 Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb

### Υπέρ και κατά βραχυχρόνιας μίσθωσης καταλυμάτων Airbnb

1 Επιτελική Σύνοψη

**2 Οικονομία διαμοιρασμο ...**

3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...

4 Προσέγγιση Μελέτης

5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...

6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...

8 Case studies από άλλες ...

9 Proptech

10 Επιπτώσεις του COVID- ...

11 Συμπεράσματα

12 Παράρτημα

## Επιχειρήματα για βραχυχρόνια μίσθωση καταλυμάτων<sup>5</sup>

### Υπέρ

- ▶ Ενισχύει το εισόδημα της τοπικής κοινότητας
- ▶ Επιτρέπει στους τουρίστες να γνωρίσουν από κοντά τον τρόπο ζωής των κατοίκων της πόλης
- ▶ Προσελκύει περισσότερο τουρισμό στη χώρα
- ▶ Τονώνει τη διαφοροποίηση
- ▶ Συμβάλλει στην ανάδειξη συνοικιών, οι οποίες δεν ήταν τόσο δημοφιλείς
- ▶ Βελτιστοποιεί την αποτελεσματικότητα αγορών όπου τα ακίνητα δεν αξιοποιούνται πλήρως



- ▶ Η αύξηση σε καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε μια περιοχή μειώνει την προσφορά διαμερισμάτων για μακροχρόνια μίσθωση και προκαλεί άνοδο των ενοικίων εκτοπίζοντας μόνιμους κατοίκους
- ▶ Αθέμιτος ανταγωνισμός για τον ξενοδοχειακό κλάδο
- ▶ Διατάραξη κοινής ησυχίας, θόρυβος, αίσθημα ανασφάλειας, φθορές, κατάχρηση κοινόχρηστων χώρων και καταπάτηση δικαιωμάτων
- ▶ Παράκαμψη κανονισμών για περιορισμό εισόδου και αδειοδότηση
- ▶ Μίσθωση χώρων και καταλυμάτων χωρίς ειδική άδεια
- ▶ Μη συμμόρφωση με απαιτήσεις υγιεινής ή προσβασιμότητας



### Κατά



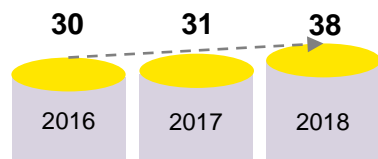
## 2 Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb Το Airbnb σε αριθμούς

- 1 Επιτελική Σύνομη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμο ...**
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Πλατφόρμα Airbnb

Εκατομμύρια χρήστες με τη δημιουργία ενός δωρεάν λογαριασμού στο Airbnb έχουν τη δυνατότητα να μοιραστούν χώρους ή και αυτοτελή καταλύματα, αξιοποιώντας αδρανή περιουσιακά στοιχεία και ενισχύοντας το εισόδημά τους

### Αποτίμηση εταιρείας Airbnb (2019): \$35δισ

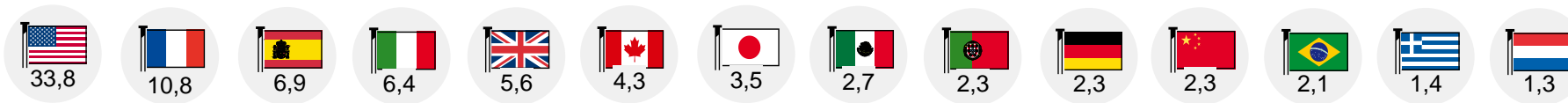


Αξία εταιρείας Airbnb (σε \$δισ.)

### Χώρες με τα περισσότερα καταλύματα Airbnb, 2017

ΗΠΑ	660.000
Γαλλία	485.000
Ιταλία	340.000
Ισπανία	245.000
Ηνωμένο Βασίλειο	175.000

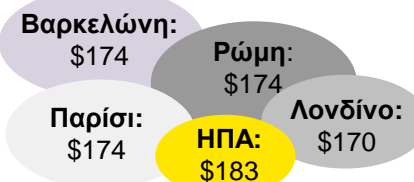
### Άμεση οικονομική επίπτωση του Airbnb παγκοσμίως για το 2018, ανά χώρα (σε \$δισ.)



### Το Airbnb σε αριθμούς παγκοσμίως, 2018

- ▶ Συνολικός αριθμός αφίξεων επισκεπτών **164,3εκ.**
- ▶ Μέσος αριθμός επισκεπτών ανά κατάλυμα **31**
- ▶ Μέση τιμή ενοικίου ανά κράτηση καταλύματος **\$185**
- ▶ Αριθμός χρηστών σε Ευρώπη και ΗΠΑ **33εκ.**
- ▶ Αριθμός διανυκτερεύσεων σε Ευρώπη και ΗΠΑ **156εκ.**
- ▶ Μέση διαμονή επισκεπτών σε Ευρώπη και ΗΠΑ **3,3 ημ.**
- ▶ Μέσος αριθμός διανυκτερεύσεων ανά κράτηση σε Ευρώπη και ΗΠΑ **4,3**

### Μέση τιμή καταλύματος σε επιλεγμένες περιοχές, 2018



### Αριθμός καταλυμάτων Airbnb σε επιλεγμένες πόλεις, 2018

Λονδίνο	64.373
Παρίσι	47.584
Νέα Υόρκη	38.495
Ρώμη	26.653
Βαρκελώνη	22.221
Βερολίνο	17.299

**7εκ. +**  
καταλύματα Airbnb παγκοσμίως

**100χιλ. +**  
πόλεις με καταλύματα Airbnb

**220 +**  
χώρες και περιοχές με καταλύματα Airbnb

**500εκ.**  
συνολικές αφίξεις επισκεπτών Airbnb

**2εκ. +**  
μέσος αριθμός ατόμων ανά διανυκτέρευση

**1χιλ. +**  
πόλεις με εμπειρίες Airbnb

**40χιλ. +**  
εμπειρίες παγκοσμίως



## 2 Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb

### Αναφορές ενδιαφερόμενων μερών στον ελληνικό τύπο σχετικά με το Airbnb

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
<b>2 Οικονομία διαμοιρασμού ...</b>	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 PropTech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα



#### Αλέξανδρος Βασιλικός – Πρόεδρος ΞΕΕ:

Πηγή: [insider.gr](https://insider.gr) (26.09.2019)

“ Η οικονομία διαμοιρασμού αναγνωρίζεται, ως μια νέα πραγματικότητα που θα συνεχίζει να υφίσταται σε βάθος χρόνου. Ωστόσο, θα πρέπει να δημιουργηθούν κατάλληλες προδιαγραφές για την αναβάθμιση της ποιότητας των υπηρεσιών με ταυτόχρονη ανάληψη υποχρεώσεων από την πλευρά των επαγγελματιών του κλάδου. Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού θα πρέπει να πραγματοποιείται με γνώμονα την φέρουσα ικανότητα, τις υποδομές και την τοπική κοινωνία. Σειρά επιστημονικά τεκμηριωμένων μελετών, αποδεικνύουν πως το σημερινό ανεξέλεγκτο καθεστώς οδηγεί σε σοβαρά κοινωνικά και οικονομικά προβλήματα αλλά και σε συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού. ”

#### Χάρης Θεοχάρης – Υπουργός Τουρισμού:

Πηγή: [Καθημερινή](https://kathimerini.gr) (19.11.2019)



“ Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι μια διεθνής τάση η οποία απαντάται σε όλες τις μεγάλες τουριστικές αγορές. Πρόκειται για ένα τουριστικό προϊόν, το οποίο είναι εδώ για να μείνει. Αυτό όμως δε σημαίνει ότι δεν πρέπει να μπου κανόνες, αλλά δεν πρόκειται να υπάρξει κανένας αιφνιδιασμός. Πέρα από τις φορολογικές ρυθμίσεις που αφορούν τη βραχυχρόνια μίσθωση η Κυβέρνηση συντονισμένα επεξεργάζεται ένα πλαίσιο κανόνων. Οδηγός για το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο θα είναι η διαφάνεια στις συναλλαγές, η προστασία των χρηστών αυτών των υπηρεσιών, η διασφάλιση του ανταγωνισμού στον τουριστικό κλάδο και η δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών. ”

#### Γιάννης Ρέτσος - Πρόεδρος Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων:

Πηγή: [www.lifo.gr](https://www.lifo.gr) (07.04.2019)

“ Όσο δε ρυθμίζεται αυτή η αγορά, κινδυνεύει να εξελιχθεί σε κοινωνικό πρόβλημα. Αφενός αυτήν την κατάσταση πρέπει να την αποδεχτούμε, αφετέρου με το να αφήνεται εντελώς αρρυθμιστη υπάρχει τεράστια διαφορά. Πρόσφατα, μελέτη της Grant Thornton κάνει λόγο για ετήσια απώλεια φορολογικών εσόδων της τάξεως περίπου των 400εκ., δίχως να υπολογίζονται ασφαλιστικές εισφορές για όσους λειτουργούν ιδιωτικά και διαχειρίζονται τέσσερα έως δέκα διαμερίσματα. Παρόλα τα αρνητικά, η Airbnb έχει γίνει παγκόσμια δύναμη, μπήκε στον χώρο των ξενοδοχείων, μπαίνει και στις αεροπορικές εταιρείες. Δεν επιθυμεί πλέον ουδεμία γκριζα ζώνη και έχει κάνει σχετικές συμφωνίες, είτε σε επίπεδο χωρών είτε σε επίπεδο πόλεων. ”



#### Άκης Σκέρτσος - Υφυπουργός παρά τω Πρωθυπουργό

Πηγή: [Athensvoice.gr](https://athensvoice.gr) (20.12.2019)



“ Η απάντηση στο ερώτημα λοιπόν «ναι ή όχι στο Airbnb;» η απάντηση είναι «ναι, αλλά με κανόνες». Σε μια ισορροπημένη ρύθμιση κατατείνει το νομοθετικό πλαίσιο που ετοιμάζει η κυβέρνηση, με σαφείς κανόνες λειτουργίας αλλά και μηχανισμούς παρακολούθησης της εφαρμογής τους. Τα υπό μίσθωση ακίνητα υποχρεωτικά θα πρέπει να διαθέτουν πλήρη φάκελο με την «ταυτότητά» τους (πολεοδομικές άδειες, προδιαγραφές ασφαλείας για σεισμό, πυρκαγιά κ.λπ.) και να εγγράφονται υποχρεωτικώς στο Μητρώο Ακινήτων. Καθώς ο διεθνής τουρισμός αυξάνεται κάθε χρόνο κατά 5-6% και χωρίς να συνυπολογίσουμε το ποσοστό αύξησης του εσωτερικού τουρισμού, είναι προφανές ότι η νέα μορφή ενοικίασης καταλυμάτων ήρθε για να μείνει. Το καινούργιο δεν το πολεμάς, δεν πρέπει να είσαι ενάντια σε καθετί νέο αλλά φροντίζεις να πολλαπλασιάσεις τα θετικά στοιχεία του και να περιορίσεις – αν όχι να εξαλείψεις – τις αρνητικές επιπτώσεις. ”

#### Θεοδώρα Δήμα και Ρομίνα Τσίτου - Πρόεδροι και ταμίας Σ.Ο.ΔΙΑ.

Πηγή: [tanea.gr](https://tanea.gr) (09.05.2019)

“ Το Airbnb έφερε τουριστική αποκέντρωση, ζωντανεύοντας γειτονίες του Δήμου Αθηναίων που ήταν εγκαταλελειμμένες. Το αποτέλεσμα είναι πολλοί κάτοικοι να θέλουν πλέον να επιστρέψουν στο κέντρο, αλλά να δυσκολεύονται να βρουν σπίτι κι έτσι κάποιοι σπεύδουν να δαιμονοποιήσουν τη βραχυχρόνια μίσθωση. Ωστόσο, σύμφωνα με τα στοιχεία της Airbnb, σε 150.000 κατοικίες προς ενοικίαση στην Αττική, οι 12.000 έγιναν Airbnb, δηλαδή μόλις το 5,3% των ενοικιαζόμενων κατοικιών. Επιπλέον, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, έχουν κρατήσει τη νέα γενιά στην Ελλάδα, αποτελώντας ανάχωμα στο brain drain, γιατί με αυτή τη δραστηριότητα απασχολείται η νέα γενιά, η γενιά της τεχνολογίας. Η βραχυχρόνια μίσθωση είναι το e-shop του τουρισμού. ”

#### Στράτος Παραδιάς – Πρόεδρος ΠΟΜΙΔΑ

Πηγή: [tanea.gr](https://tanea.gr) (09.05.2019)



“ Η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στη χώρα μας αναπτύχθηκε σε δεκάδες χιλιάδες κενά, ημιτελή, ή μη χρησιμοποιούμενα ακίνητα, γι' αυτό και δεν προκάλεσε εξώσεις πουθενά στη χώρα, όπως κάποιοι αναληθώς ισχυρίστηκαν. Δεν μπορεί λοιπόν να αποτελέσει πρόφαση για την επιβολή ενοικιοστασιακών μέτρων στις μισθώσεις κύριας κατοικίας. ”

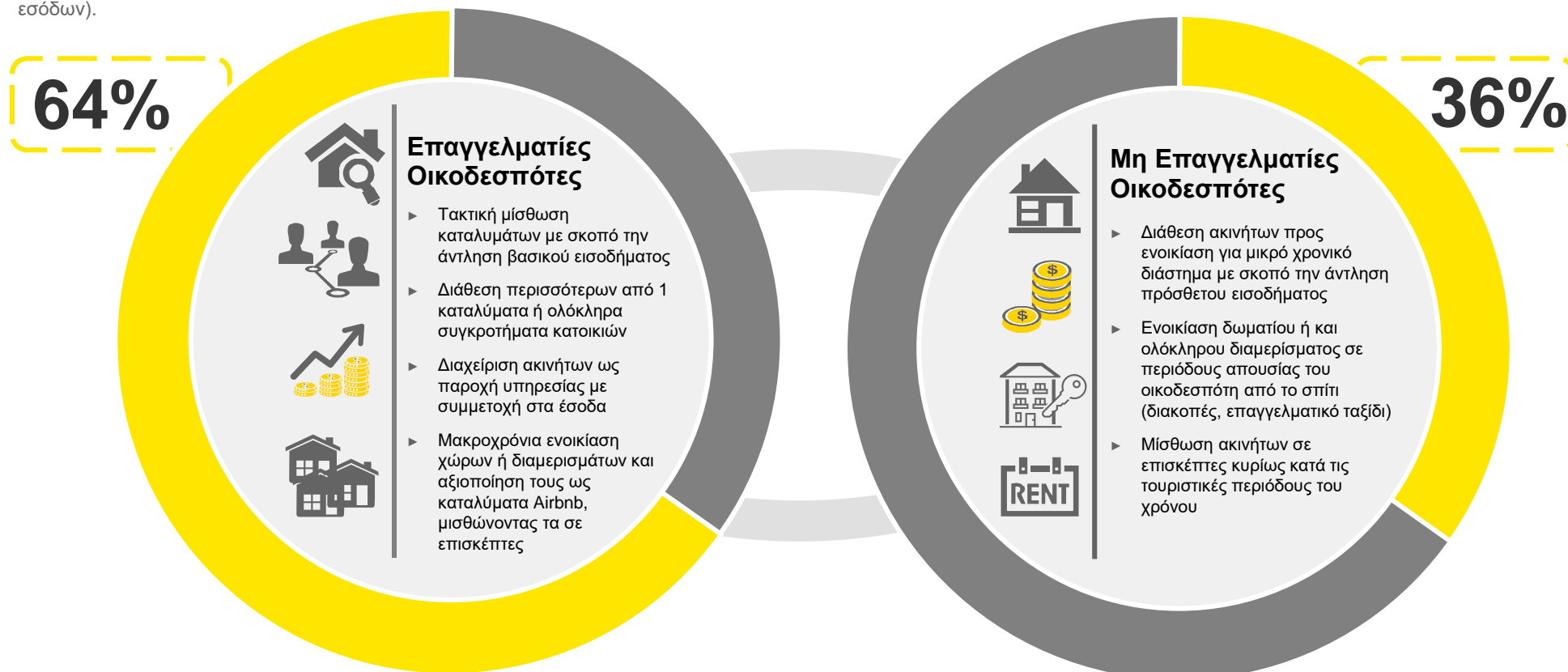
## 2 Οικονομία διαμοιρασμού και το φαινόμενο Airbnb

### Διαχωρισμός ιδιοκτητών καταλυμάτων Airbnb σε επαγγελματίες και μη

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
<b>2 Οικονομία διαμοιρασμο ...</b>	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Διαχωρισμός χρηστών που διαθέτουν καταλύματα στην πλατφόρμα σε επαγγελματίες και μη

- ▶ Ως επαγγελματίες οικοδεσπότες νοούνται όσοι μισθώνουν τακτικά κάποιο κατάλυμα που έχουν στη διάθεσή τους με σκοπό την άντληση βασικού εισοδήματος. Σε αυτή την κατηγορία επίσης παρατηρούνται χρήστες οι οποίοι διαχειρίζονται περισσότερα από 1 καταλύματα ή ακόμα και ολόκληρα συγκροτήματα κατοικιών. Οι επαγγελματίες οικοδεσπότες πολλές φορές δεν είναι οι ίδιοι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων που διαχειρίζονται. Εναλλακτικές πρακτικές είναι η μακροχρόνια μίσθωση χώρων από τρίτους, όπως και η σύναψη συμφωνιών συνεργασίας όπου ιδιοκτήτες ακινήτων τους διαθέτουν τις ιδιοκτησίες τους προς αξιοποίηση έναντι αμοιβής (π.χ. μερίδιο των εσόδων).
- ▶ Από την άλλη, μη επαγγελματίες ιδιοκτήτες μπορούν να θεωρηθούν όσοι δε μισθώνουν τακτικά τα ακίνητά τους στην πλατφόρμα ή για μεγάλο χρονικό διάστημα με αποτέλεσμα να μην είναι τόσο ενεργοί χρήστες όσο οι επαγγελματίες. Σε αυτήν την κατηγορία οι εν λόγω χρήστες κυρίως προσβλέπουν στην άντληση πρόσθετου εισοδήματος καθώς έχουν κάποια άλλη κύρια απασχόληση. Σε πολλές περιπτώσεις θα μισθώσουν περιστασιακά χώρους ή και ολόκληρα διαμερίσματα σε περιόδους όπου οι ίδιοι δεν τα χρησιμοποιούν (π.χ. περίοδοι διακοπών, επαγγελματικές υποχρεώσεις κ.α.).



Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 13 από 66

# 3

## Ο κλάδος τουρισμού στην Ελλάδα, τα χαρακτηριστικά και η πορεία του





## 3 Ο κλάδος τουρισμού στην Ελλάδα, τα χαρακτηριστικά και η πορεία του

### Ανάλυση του τουριστικού κλάδου στην Ελλάδα

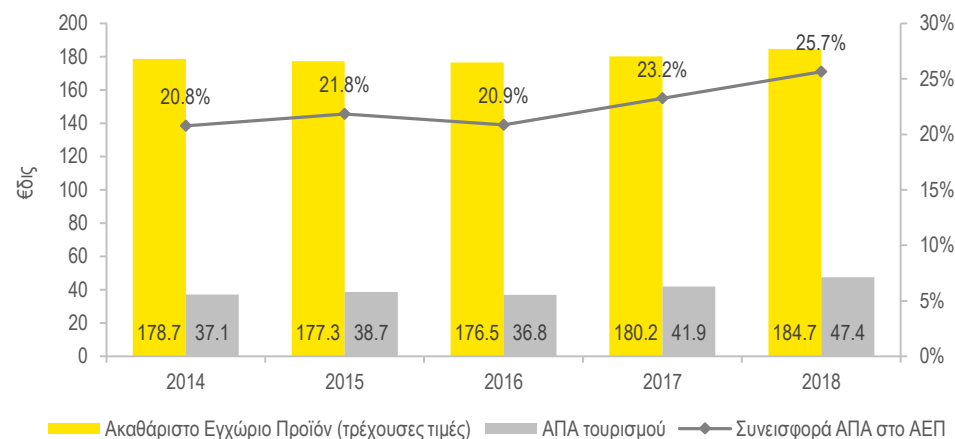
1 Επιπελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
<b>3 Ο κλάδος τουρισμού στ ...</b>	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Ο τουρισμός στην Ελλάδα

- ▶ Η Ελλάδα κατατάσσεται σήμερα σε έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς διεθνώς. Σύμφωνα με στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (UWNTO), η Ελλάδα για το 2018 κατατάχθηκε ως 13<sup>η</sup> σε σχέση με τον αριθμό ξένων τουριστών που υποδέχτηκε.
- ▶ Μετά την κρίση του 2008 και την απώλεια περίπου 25% του ΑΕΠ της χώρας, τα τελευταία χρόνια η οικονομία εμφανίζει σημάδια σταθεροποίησης και ανάκαμψης με το ΑΕΠ για το 2018 να διαμορφώνεται στα €185δισ. Όπως παρατηρείται από το διπλανό γράφημα, ο τουρισμός, συνέβαλε στη βελτίωση της ελληνικής οικονομίας συνεισφέροντας σε σημαντικό βαθμό στο ΑΕΠ από το 2014 και έπειτα. Οι επιδόσεις του τουρισμού τον έχουν αναδείξει ως έναν από τους ταχύτερα αναπτυσσόμενους τομείς της οικονομίας μέσα στα χρόνια της κρίσης.
- ▶ Η διαμόρφωση της Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας (ΑΠΑ) του τουρισμού στα €47,4δισ για το 2018 (υπολογισμένη σύμφωνα με τον πολλαπλασιαστή του IOBE) αποτυπώνει τα άμεσα και έμμεσα οφέλη που προσφέρει ο κλάδος στην ελληνική οικονομία. Η συνολική συμβολή του τουρισμού για το ίδιο έτος ανέρχεται στο 25,7% του ΑΕΠ, από 20,8% το 2014, και τον καθιστά βασικό πυλώνα ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Ακόμη και αν λάβουμε υπόψιν μόνο τα άμεσα οφέλη του τουρισμού, η συνεισφορά εξακολουθεί να είναι σημαντική φτάνοντας τα €21,6δισ (11,7% του ΑΕΠ)<sup>6</sup>.
- ▶ Στη σημαντική αύξηση των επισκεπτών στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια έχει συμβάλει και η ψηφιακή τεχνολογία, οι εφαρμογές της οποίας έχουν παρουσιάσει αλματώδη ανάπτυξη στον κλάδο του τουρισμού. Διευκολύνουν αλλά και μειώνουν το κόστος ανεύρεσης πτήσεων και χώρων διαμονής, μεταξύ αυτών και καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης τύπου Airbnb.
- ▶ Για τη μέτρηση της δραστηριότητας του τομέα του τουρισμού, χρησιμοποιήθηκε ο Δείκτης Κύκλου Εργασιών. Τα τελευταία χρόνια της κρίσης και συγκεκριμένα τη διετία 2010 - 2012 υπήρξε μεγάλη πτώση του κύκλου εργασιών της τάξεως του 29%, η οποία όμως υπερκαλύφθηκε από την σημαντική αύξηση που σημειώθηκε από το 2012 έως το 2018 (σωρευτική μεταβολή 51%). Παράλληλα, κατά το διάστημα 2010 - 2018 ο Δείκτης Κύκλου Εργασιών παρουσίασε σωρευτική αύξηση 7%.
- ▶ Αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ, για το 2018 περισσότερο από το 90% του εισοδήματος της τουριστικής δραστηριότητας προήλθε από το εξωτερικό, καθιστώντας την σχεδόν αμιγώς εξαγωγική δραστηριότητα.

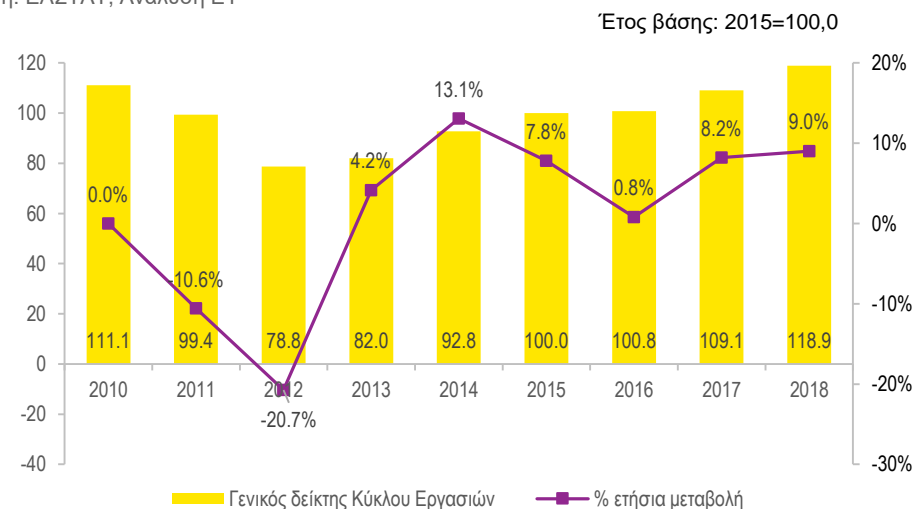
### Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν Ελλάδας και ΑΠΑ τουρισμού στο ΑΕΠ

Πηγή: IMF, ΙΝΣΕΤΕ, Ανάλυση ΕΥ



### Διαχρονική εξέλιξη του Δείκτη Κύκλου Εργασιών στον τομέα του τουρισμού

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ανάλυση ΕΥ





### 3 Ο κλάδος τουρισμού στην Ελλάδα, τα χαρακτηριστικά και η πορεία του

#### Ανάλυση του τουριστικού κλάδου στην Αττική

- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στ ...**
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

#### Ανάλυση των αφίξεων στον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών

- ▶ Σύμφωνα με διαθέσιμα στοιχεία (ΙΝΣΕΤΕ, ΕΛΣΤΑΤ), για την περίοδο Σεπτέμβριος 2018 - Σεπτέμβριος 2019, παρατηρείται ότι οι διεθνείς αεροπορικές αφίξεις σε όλα τα αεροδρόμια της χώρας παρουσιάζουν μια μικρή αύξηση της τάξεως του 1,3%. Η εικόνα ωστόσο συγκεκριμένα για τον Διεθνή Αερολιμένα Αθηνών (ΔΑΑ) φαίνεται να είναι πιο ενθαρρυντική, με τις διεθνείς αφίξεις για την ίδια περίοδο να καταγράφουν άνοδο της τάξεως του 12%, καθότι αυξήθηκαν από 655χιλ. σε 734χιλ. Αντίθετα, σε ό,τι αφορά τις αφίξεις εσωτερικού στο ΔΑΑ, στο ίδιο διάστημα παρατηρείται μια μείωση της τάξεως του 1,5%, καθώς οι αφίξεις περιορίστηκαν από 436χιλ. σε 430χιλ.
- ▶ Στο διπλανό γράφημα, για το διάστημα 2012-2019, αποτυπώνεται η αυξητική τάση στις διεθνείς αεροπορικές αφίξεις στο ΔΑΑ. Από το ίδιο γράφημα επίσης παρατηρείται ότι ενώ οι διεθνείς αφίξεις αυξάνονται ετησίως, η κατανομή τους ανά μήνα δεν έχει μεταβληθεί σημαντικά. Ως εκ τούτου, συμπεραίνεται ότι η εποχικότητα του Αθηναϊκού τουρισμού δεν έχει αμβλυνθεί, παραμένοντας σε υψηλά επίπεδα.
- ▶ Όσον αφορά τις συνολικές διεθνείς αφίξεις στο ΔΑΑ, για το έτος 2018 προκύπτει ότι από τα 5,7εκ. τουριστών, το 87% επισκέπτεται την Αθήνα για λόγους αναψυχής, ενώ μόλις το 13% για επαγγελματικούς σκοπούς.
- ▶ Ωστόσο μεγάλος είναι ο αριθμός εισερχόμενου τουρισμού που δεν επιλέγει την Αθήνα ως τελικό προορισμό αλλά κυρίως τη χρησιμοποιεί ως ενδιάμεσο σταθμό ώστε να μεταβεί στη συνέχεια σε κάποιο άλλο προορισμό. Συγκεκριμένα, από τα άτομα που έρχονται στην Αθήνα για αναψυχή το 69% παραμένει στην Αθήνα, ενώ το 31% μεταβαίνει σε άλλους εγχώριους προορισμούς. Παράλληλα, από τα άτομα που έρχονται για επαγγελματικούς, το 81% παραμένει στην Αθήνα, ενώ μόλις το 19% μεταβαίνει σε άλλους προορισμούς της χώρας<sup>7</sup>.

#### Περιγραφή Αθηναϊκής αγοράς και χαρακτηριστικά Τουρισμού

- ▶ Η Αθήνα όντας η πρωτεύουσα της Ελλάδας αποτελεί το μεγαλύτερο οικονομικό και πολιτιστικό κέντρο της χώρας. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται ότι βιώνει μια ισχυρή τουριστική άνοδο, όπως και αντικατοπτρίζεται στα βασικά μεγέθη της αγοράς.

#### Πίνακας διαχρονικής εξέλιξης χαρακτηριστικών Τουρισμού στην Αττική

Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ, Ανάλυση ΕΥ

	2016	2017	2018	2019 *	%ΔΚ **	%ΔΚ ***
Έσοδα (€κ.)	1.734	2.083	2.279	2.040	31,4%	-10,5%
Διανυκτερεύσεις (χιλ.)	24.769	29.437	31.386	26.580	26,7%	-15,3%
Επισκέψεις (χιλ.)	4.543	5.137	5.681	4.655	25,0%	-18,0%
Δαπάνη ανά επίσκεψη (€)	382	406	401	438	5,0%	9,2%
Δαπάνη ανά διανυκτέρευση (€)	70	71	73	77	4,3%	5,5%
Μέση διάρκεια παραμονής (ημέρες)	5,5	5,7	5,5	5,7	0,0%	3,6%

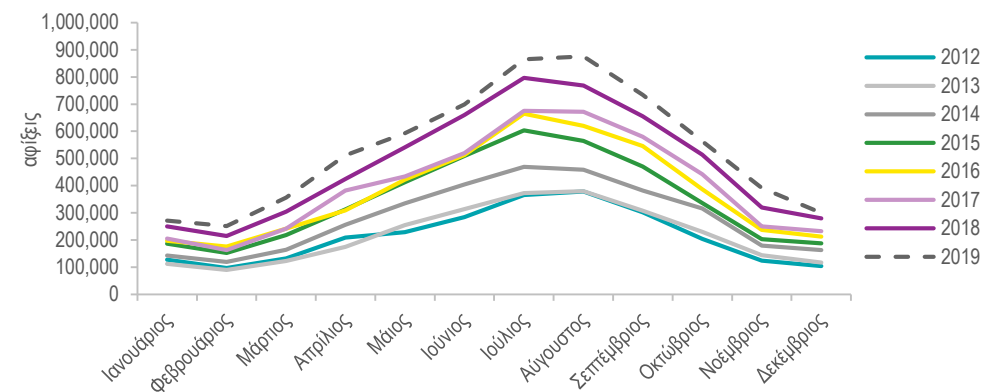
Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 16 από 66

\* για το 2019 χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία μέχρι το 3<sup>ο</sup> τετράμηνο \*\* η μεταβολή αναφέρεται στην περίοδο 2016-2018 \*\*\* η μεταβολή αναφέρεται στην περίοδο 2018-2019

<sup>7</sup> Ένωση Ξενοδοχών Αθηνών – Αττικής & Αργολοποννησίου, 15<sup>η</sup> Έρευνα Ικανοποίησης Τουριστών & Απόδοσης Ξενοδοχείων Αττικής, Νοέμβριος 2019

#### Εποχικότητα διεθνών αεροπορικών αφίξεων στον ΔΑΑ

Πηγή: ΙΝΣΕΤΕ, Ανάλυση ΕΥ



- ▶ Συγκεκριμένα, για το 2018 παρατηρείται ότι 2,7εκ. τουρίστες επισκέφτηκαν τα μουσεία της Αττικής, ενώ 5,6εκ. τουρίστες επισκέφτηκαν τους αρχαιολογικούς χώρους της πρωτεύουσας.
- ▶ Από την ανάλυση των δεδομένων και όπως παρατηρείται από τον κάτωθι πίνακα, κατά τη διάρκεια του 3ου τετράμηνου του 2019, ο αριθμός των συνολικών επισκέψεων στην Αττική ανήλθε στους 4,7εκ. επισκέπτες, οι οποίοι δαπάνησαν περίπου €2,0δισ. Αναλυτικότερα, η μέση διάρκεια παραμονής των εν λόγω επισκεπτών εκτιμάται στις 5,7 ημέρες, με τη μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση να ανέρχεται στα €77 και τη μέση δαπάνη ανά επίσκεψη να αυξάνεται στα €438.
- ▶ Χώρες όπως είναι η Τουρκία, η Αυστραλία, η Ιταλία, η Γαλλία, η Γερμανία, η Κύπρος, το Ηνωμένο Βασίλειο και οι ΗΠΑ φαίνεται να συμβάλλουν περισσότερο στον εισερχόμενο τουρισμό της Περιφέρειας Αττικής για το έτος 2019. Από τις προαναφερθείσες χώρες, η χώρα με την υψηλότερη τουριστική δαπάνη είναι οι ΗΠΑ με €325εκ., ενώ η Τουρκία κατατάσσεται τελευταία με δαπάνη της τάξεως των €48εκ.





## 3 Ο κλάδος τουρισμού στην Ελλάδα, τα χαρακτηριστικά και η πορεία του

### Χαρακτηριστικά τουρισμού στην Αττική

- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στ ...**
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

Διεθνείς αεροπορικές αφίξεις, ΔΑΑ (2019)



Αεροπορικές αφίξεις εσωτερικού, ΔΑΑ (2019)



Πηγή: INSETE Intelligence, Ανάλυση EY

## Στοιχεία τουρισμού για την Αττική

**Αξιοθέατα με τη υψηλότερη προσέλκυση τουριστών στην Αθήνα** (Σεπτέμβριος 2019)

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ανάλυση EY

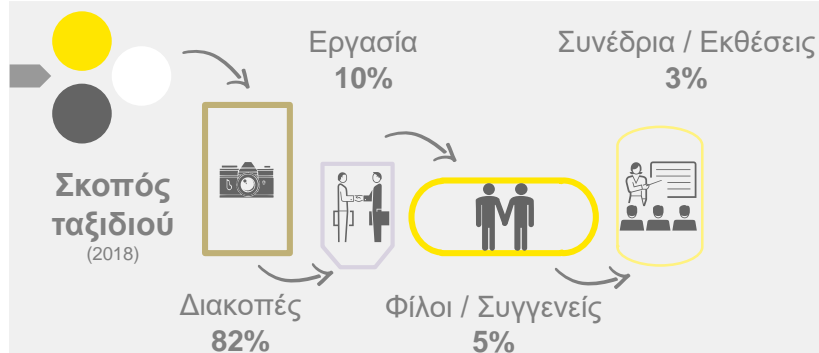


Μουσεία	Επισκέπτες	Δ*	Εισπράξεις	Δ
▶ Μουσείο Ακρόπολης	173.232	-11%	1.278.925	+108%
▶ Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο	65.022	-6%	397.348	+5%
▶ Μπενάκη	11.279	-26%	65.155	-22%
▶ Βυζαντινό και Χριστιανικό	7.026	-2%	24.873	-13%
▶ Εθνικό Ιστορικό Μουσείο	2.109	+52%	2.361	+71%
<b>Αρχαιολογικοί χώροι</b>				
▶ Ακρόπολη	436.786	+28%	6.674.485	+15%
▶ Αρχαία Αγορά	88.469	+18%	304.138	+14%

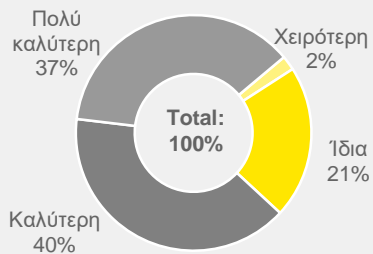
**Εμπειρία επισκεπτών για ημερήσιες δαπάνες ανά άτομο στην Αττική**



	2018	2019	Αναψυχή (2019)	Εργασία (2019)
Αξιοθέατα και διασκέδαση	€20	€21	€21	€20
Εστιατόρια και καφέ	€40	€45	€43	€51
Αγορές (shopping)	€30	€26	€25	€42
Τοπική μεταφορά και άλλα	€26	€23	€24	€23
<b>Σύνολο</b>	<b>€116</b>	<b>€115</b>	<b>€111</b>	<b>€136</b>

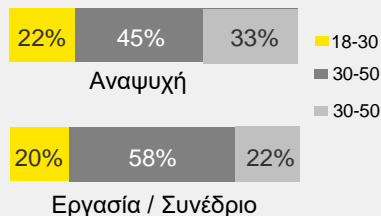


**Εμπειρία επισκεπτών στην Αθήνα σε σύγκριση με τις προσδοκίες (2018)**

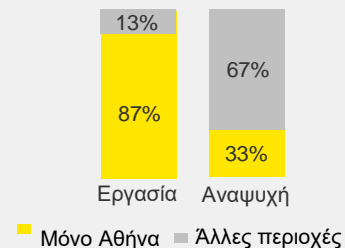


Πηγή: Ένωση Ξενοδόχων Αθηνών, Αττικής και Αργοσαρωνικού, Ανάλυση EY

**Ηλικιακή ομάδα τουριστών (2018)**



**Σκοπός ταξιδιού (2018)**



**Κύριες αγορές που επισκέφθηκαν την Αττική**

	2016	2018	
	553,6χιλ.	778,3χιλ.	+40,6%
	536,3χιλ.	472,1χιλ.	-11,9%
	290,8χιλ.	431,7χιλ.	+48,5%
	265,7χιλ.	331,6χιλ.	+24,8%
	281,2χιλ.	313,9χιλ.	+11,6%

Πηγή: Ένωση Ξενοδόχων Αθηνών, Αττικής και Αργοσαρωνικού, Ανάλυση EY



### 3 Ο κλάδος τουρισμού στην Ελλάδα, τα χαρακτηριστικά και η πορεία του

#### Δείκτης Ανταγωνιστικότητας Τουρισμού

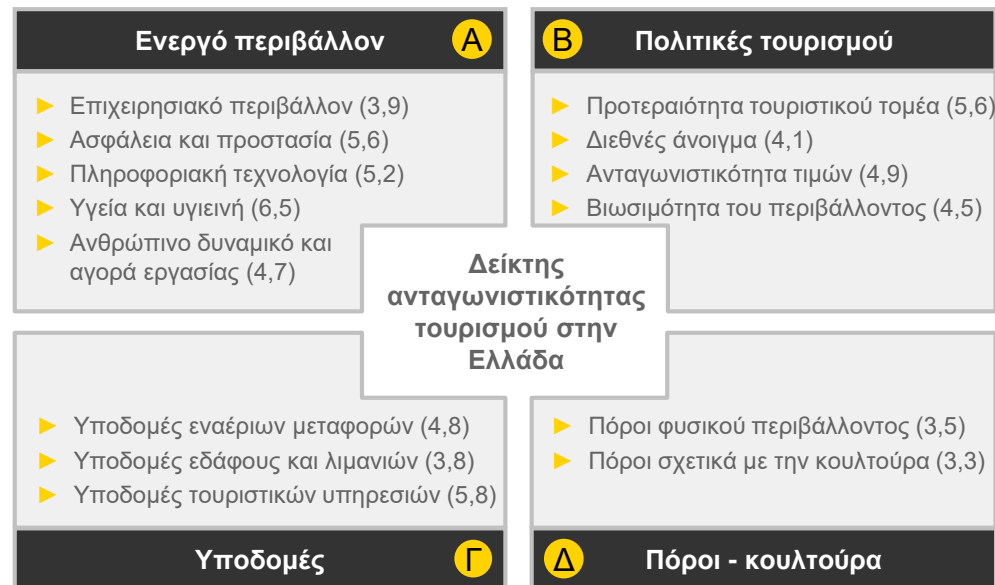
1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
<b>3 Ο κλάδος τουρισμού στ ...</b>	9 Proptech
4 Προέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

#### Travel & Tourism Competitiveness Index

- ▶ Το World Economic Forum εκδίδει τον Δείκτη Ανταγωνιστικότητας Τουρισμού (Travel & Tourism Competitiveness Index, TTCI), ο οποίος αξιολογώντας το σύνολο των παραγόντων και των πολιτικών που βοηθούν στην ανάπτυξη του τουρισμού, κατατάσσει τις διάφορες χώρες με βάση το βαθμό ανταγωνιστικότητας του τουριστικού τους τομέα.
- ▶ Ο δείκτης κυμαίνεται μεταξύ των τιμών 1 (χαμηλότερη επίδοση) και 7 (υψηλότερη επίδοση) και στηρίζεται σε τέσσερις βασικούς πυλώνες για τη σύγκριση 140 οικονομιών. Οι πυλώνες επιδιώκουν να αξιολογήσουν όλες τις συνιστώσες που επηρεάζουν την ανταγωνιστικότητα κάθε χώρας σε επίπεδο τουρισμού. Αυτοί είναι α) η καταλληλότητα του περιβάλλοντος (enabling environment), β) οι πολιτικές τουρισμού (travel & tourism policy & enabling conditions), γ) οι υποδομές (infrastructure) και δ) οι φυσικοί και πολιτιστικοί πόροι (natural and cultural resources).
- ▶ Στην καταλληλότητα του περιβάλλοντος αξιολογούνται διάφορες συνιστώσες όπως είναι το επιχειρησιακό περιβάλλον, το οποίο καταγράφει το βαθμό κατά τον οποίο μια χώρα δημιουργεί τις κατάλληλες συνθήκες προκειμένου να ευνοείται η επιχειρηματικότητα. Επιπλέον, περιλαμβάνει συνιστώσες όπως είναι η ασφάλεια, η υγεία και η υγιεινή, η πληροφοριακή τεχνολογία, καθώς και το ανθρώπινο δυναμικό / αγορά εργασίας.
- ▶ Στις κυβερνητικές πολιτικές αξιολογούνται ο βαθμός στον οποίο ο τουριστικός τομέας τίθεται ως προτεραιότητα, η ανταγωνιστικότητα των τιμών, η περιβαλλοντική βιωσιμότητα και γενικώς το διεθνές άνοιγμα της χώρας στον τουρισμό.
- ▶ Στις υποδομές αξιολογούνται οι εναέριες μεταφορές, τα λιμάνια, οι σιδηροδρομικές γραμμές, το οδικό δίκτυο κλπ. Σε αυτόν τον πυλώνα, επίσης αξιολογούνται και οι τουριστικές υπηρεσίες όπως για παράδειγμα τα τουριστικά καταλύματα, τους χώρους εστίασης, την ενοικίαση οχημάτων και άλλες σχετικές υποστηρικτικές υπηρεσίες.
- ▶ Στον τελευταίο πυλώνα, αξιολογείται η ποιότητα και ο πλούτος του φυσικού περιβάλλοντος, αλλά και η κουλτούρα και ο πολιτισμός μια χώρας καθώς επηρεάζουν σημαντικά τον τουρισμό.
- ▶ Η Ελλάδα για το 2019 κατατάσσεται 25η μεταξύ των 140 χωρών με TTCI 4,5, παραμένοντας σταθερή στη θέση αυτή από το 2017. Παράλληλα σύμφωνα με το σχήμα παρατηρείται ότι η Ελλάδα είναι ιδιαίτερως ανταγωνιστική σε ό,τι αφορά στην ασφάλεια (5,6), στην υγεία και υγιεινή (6,5), στην προτεραιότητα τουριστικού τομέα (5,6) και στις υποδομές τουριστικών υπηρεσιών (5,8). Σημειώνεται ότι χώρες όπως η Τουρκία, η Κροατία, η Μάλτα, η Ιταλία, η Ισπανία και η Πορτογαλία, οι οποίες αποτελούν ανταγωνίστριες χώρες της Ελλάδας όσον αφορά τα επίπεδα τουρισμού, έχουν TTCI μεταξύ 4,2 (Τουρκία) και 5,4 (Ισπανία). Ωστόσο, υπάρχουν συνιστώσες στις οποίες η Ελλάδα χρήζει βελτίωσης. Συγκεκριμένα, ενώ θα περίμενε κανείς η Ελλάδα να ήταν ιδιαίτερως ανταγωνιστική σε επίπεδο πόρων και κουλτούρας, παρατηρείται ότι αξιολογείται με 3,5 και 3,3 αντιστοίχως, στην κλίμακα του 7.

#### Σύνθεση του Δείκτη Ανταγωνιστικότητας Τουρισμού στην Ελλάδα

Πηγή: World Economic Forum, Ανάλυση EY



Στις παρενθέσεις του παραπάνω σχήματος παρατίθενται οι επιδόσεις της Ελλάδας με βάση την κλίμακα του δείκτη για κάθε μια από τις συνιστώσες των τεσσάρων πυλώνων

#### Κατάταξη χωρών με βάση τον Δείκτη Ανταγωνιστικότητας για το 2019

Πηγή: World Economic Forum, Ανάλυση EY



- ▶ Εξίσου χαμηλή ανταγωνιστικότητα εμφανίζει στο επιχειρησιακό περιβάλλον και τις υποδομές εδάφους/ λιμανιών (3,9 και 3,8 αντίστοιχα).
- ▶ Η Ισπανία παραμένει από το 2017 η πιο ανταγωνιστική χώρα, κατέχοντας την 1η θέση μεταξύ των 140 χωρών με TTCI 5,4. Η θέση αυτή οφείλεται στην πληθώρα φυσικών πόρων και την κουλτούρα που διαθέτει, καθώς επίσης στις εντυπωσιακές υποδομές τουριστικών υπηρεσιών της χώρας.

# 4

## Προσέγγιση Μελέτης





## 4 Προσέγγιση Μελέτης

### Ακολουθούμενη Προσέγγιση

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
<b>4 Προσέγγιση Μελέτης</b>	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

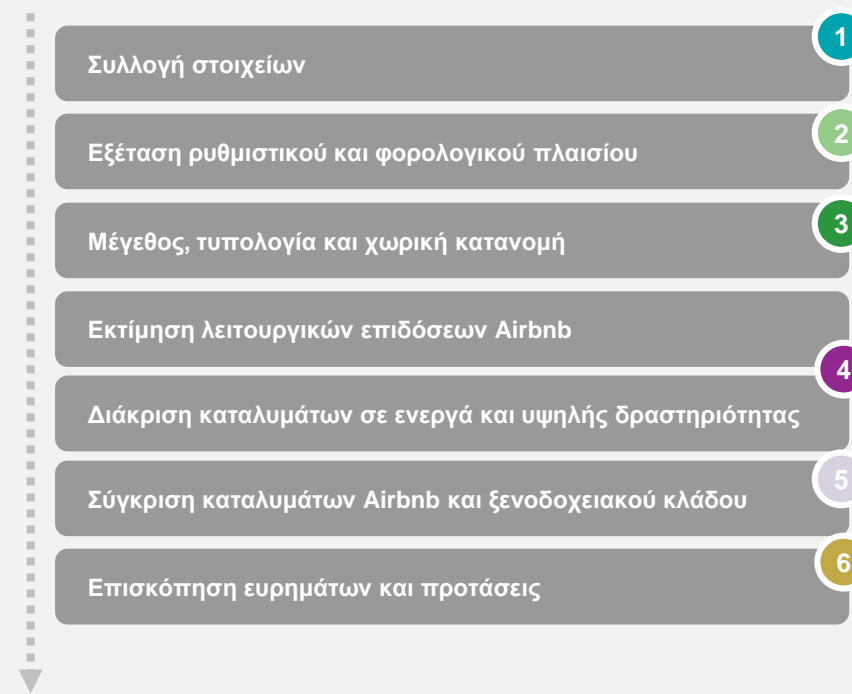
### Προσέγγιση

- ▶ Με στόχο την καταγραφή τάσεων και χαρακτηριστικών που αφορούν την παρουσία του Airbnb στο Δήμο Αθηναίων αλλά και τη σύγκρισή του, στο βαθμό που καθίσταται δυνατό, με τον παραδοσιακό ξενοδοχειακό κλάδο έχουμε ακολουθήσει την εξής προσέγγιση:

- 1 Συλλογή στοιχείων:** Για τη συλλογή των στοιχείων που αφορούν τον ξενοδοχειακό κλάδο έχουμε βασιστεί σε αξιόπιστες πηγές, όπως σε στοιχεία του INSETE Intelligence, της ΕΛΣΤΑΤ, της Ένωσης Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής & Αργοσαρωνικού (ΕΞΑ-ΑΑ) και του ΕΟΤ (Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων). Σε ό,τι αφορά στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, έχουμε συλλέξει δημοσιευμένα δεδομένα από την ιστοσελίδα Inside Airbnb τα οποία έχουν αντληθεί πρωτογενώς από την ιστοσελίδα του Airbnb.
- 2 Ρυθμιστικό και φορολογικό πλαίσιο:** Η ανάλυση έχει σαν αφετηρία, την εξέταση του ρυθμιστικού και φορολογικού πλαισίου που διέπει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων τύπου Airbnb στην Ελλάδα, σε συνδυασμό με πρόσφατες ανακοινωθείσες τροποποιήσεις στο νομοθετικό πλαίσιο της χώρας μας.
- 3 Μέγεθος, τυπολογία και χωρική κατανομή:** Ακολουθώντας, από την ανάλυση των στοιχείων, εξάγονται βασικά συμπεράσματα για τον αριθμό και την τυπολογία των καταλυμάτων Airbnb που είναι διαθέσιμα στο Δήμο Αθηναίων. Επιπρόσθετα, γίνεται ανάλυση των στοιχείων σε επίπεδο Δημοτικών Κοινοτήτων, με στόχο την ακριβέστερη απεικόνιση της χωρικής κατανομής των καταλυμάτων. Ταυτόχρονα, γίνεται μια εκτενέστερη ανάλυση για εκείνες τις περιοχές που ξεχωρίζουν για την υψηλή προσφορά τους σε καταλύματα Airbnb.
- 4 Εκτίμηση λειτουργικών επιδόσεων Airbnb και διάκριση καταλυμάτων σε ενεργά και υψηλής δραστηριότητας:** Στα δεδομένα που προέρχονται από την ιστοσελίδα του Airbnb εμπεριέχονται καταχωρήσεις καταλυμάτων τα οποία είτε είναι ανενεργά είτε επιδεικνύουν χαμηλή δραστηριότητα. Αυτές οι κατηγορίες δεν πρέπει να ληφθούν υπόψη στη σύγκριση καταλυμάτων Airbnb με τον ξενοδοχειακό κλάδο καθώς η προσφορά των καταλυμάτων Airbnb θα υπερεκτιμηθεί ενώ αντιθέτως οι λειτουργικές τους επιδόσεις θα υποεκτιμηθούν.  
Συνεπώς, για την ακριβέστερη σύγκριση των δύο εναλλακτικών επιλογών διαμονής, τα στοιχεία του Airbnb, αναλύονται περαιτέρω και εξάγονται λειτουργικά συμπεράσματα που κατατάσσουν τα καταλύματα σε αυτά που είναι ενεργά και σε αυτά που επιδεικνύουν υψηλή δραστηριότητα.
- 5 Σύγκριση καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακού κλάδου:** Ακολουθώντας, συγκρίνεται η προσφορά των καταλυμάτων Airbnb και του ξενοδοχειακού κλάδου και αντιπαραβάλλονται βασικοί δείκτες επιδόσεων όπως είναι η μέση τιμή διανυκτέρευσης (ADR), η πληρότητα, τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο (RevPAR).

- ▶ Η ανάλυση, με στόχο την παρακολούθηση της διαχρονικής εξέλιξης του φαινομένου Airbnb και του ξενοδοχειακού κλάδου στην Αθηναϊκή αγορά, βάσει των διαθέσιμων στοιχείων, αποτυπώνει μεταβολές που έχουν σημειωθεί σε επίπεδο χωρικής κατανομής και λειτουργικών επιδόσεων κατά τη διάρκεια της περιόδου 2018 – 2019. Αντιπαραβάλλοντας τα ευρήματα μεταξύ των αντίστοιχων μεγεθών του Airbnb και του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου σε βάθος χρόνου, η σχέση μεταξύ των δύο εναλλακτικών σκιαγραφείται πιο ολοκληρωμένα.
- 6 Επισκόπηση ευρημάτων και προτάσεις:** Η μελέτη κλείνει με μια γενική επισκόπηση των ευρημάτων και με ενδεικτικές προτάσεις, που αφορούν στην περαιτέρω ανάπτυξη του φαινομένου κυρίως στο Δήμο Αθηναίων.

### Διαγραμματική απεικόνιση μεθοδολογίας της μελέτης



# 5

## Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση





## 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση

### Ρυθμιστικό πλαίσιο βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σημαντικές τουριστικές πόλεις

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 PropTech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
<b>5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρ ...</b>	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

#### Ρυθμιστικό πλαίσιο

- ▶ Σε πόλεις που συγκεντρώνουν σημαντική τουριστική δραστηριότητα φαίνεται να υιοθετούνται διαφορετικοί κανονισμοί γύρω από το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων. Συγκεκριμένα, έχουν εφαρμοστεί διάφορα μέτρα με τα οποία ρυθμίζεται το Airbnb, όπως η απαίτηση ειδικής άδειας, ο περιορισμός του χρόνου ενοικίασης, η πληρωμή φόρου ενοικίασης, καθώς και ο χαρακτηρισμός των βραχυχρόνιων μισθώσεων υπό ορισμένες συνθήκες ως παράνομες<sup>8</sup>.
- ▶ Στο **Παρίσι**, σύμφωνα με τη νομοθεσία που ισχύει από τον Ιανουάριο του 2020, οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούνται να κοινοποιούν ετησίως στις τοπικές φορολογικές αρχές τα στοιχεία της ταυτότητας των ιδιοκτητών, τα ακαθάριστα έσοδα και τον αριθμό των ημερών κράτησης του τελευταίου χρόνου. Σε περίπτωση που ο ένοικος διαμένει για τουλάχιστον οκτώ μήνες ετησίως στο κατάλυμα, δηλαδή αποτελεί γι' αυτόν πρώτη κατοικία, τότε επιβάλλεται περιορισμός στη μίσθωση, θέτοντας ένα όριο στον αριθμό των διανυκτερεύσεων (**120** ημερών), ενώ επιτρέπεται χωρίς κανένα χρονικό περιορισμό, η μίσθωση τμήματος κύριας κατοικίας (π.χ. δωμάτιο). Σε περίπτωση που αποτελεί εξοχική κατοικία, η οποία μισθώνεται όλο τον χρόνο, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να λάβουν αριθμό μητρώου ακινήτου από το δήμο.
- ▶ Στην περίπτωση της **Μαδρίτης**, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης που ενοικιάζονται στο κέντρο της πόλης για περισσότερο από **90** ημέρες, υποχρεούνται να διαθέτουν αυτόνομη είσοδο. Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων οφείλουν να λαμβάνουν αριθμό μητρώου από το δήμο.
- ▶ Εξίσου ενδιαφέρον αποτελεί το ρυθμιστικό πλαίσιο στη **Βαρκελώνη**, όπου οι ημέρες μίσθωσης βραχυχρόνιων καταλυμάτων περιορίζονται στις **31** ημέρες. Το κατάλυμα οφείλει να έχει κριθεί κατάλληλο για τουριστική χρήση, έπειτα από επιθεώρηση των υπαλλήλων της δημοτικής αρχής και στη συνέχεια λαμβάνει αριθμό μητρώου.
- ▶ Στο **Βερολίνο**, ο οικοδεσπότης που μισθώνει πρώτη κατοικία είναι υποχρεωμένος να διαθέτει άδεια ανεξάρτητα από τη διάρκεια της μίσθωσης καταλύματος. Ωστόσο, για δεύτερη κατοικία τίθεται όριο στις ημέρες μίσθωσης (**90** ημέρες). Αντίθετα, για 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, σε ετήσια βάση, διαφορετικά απαιτείται ειδική άδεια, ενώ παράλληλα οι ιδιοκτήτες οφείλουν να δηλώνουν το κατάλυμα βραχυχρόνιας μίσθωσης 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.

#### Βασικοί τρόποι ρύθμισης βραχυχρόνιας μίσθωσης

##### Ρυθμίσεις εισόδου στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης

- ▶ Απαίτηση άδειας λειτουργίας (Σαν Φρανσίσκο, Βερολίνο, Βαρκελώνη, Παρίσι, Βανκούβερ)
- ▶ Απαίτηση ο οικοδεσπότης να είναι μόνιμος κάτοικος (Σαν Φρανσίσκο)
- ▶ Περιορισμός της δραστηριότητας σε ιδιοκατοικούμενα καταλύματα (Βανκούβερ από τον Απρίλιο του 2018)

1

##### Περιορισμός έντασης δραστηριότητας θέτοντας όριο στον αριθμό διανυκτερεύσεων

- ▶ Παρίσι (120 ημέρες)
- ▶ Βαρκελώνη (31 ημέρες)
- ▶ Άμστερνταμ (30 ημέρες)
- ▶ Λονδίνο (90 ημέρες)
- ▶ Νέα Υόρκη (τουλάχιστον 30 ημέρες στη σειρά)

2

##### Πρόστιμα και συμφωνίες συνεργασίας με την Airbnb

Η Νέα Υόρκη και η Βαρκελώνη επιβάλλουν πρόστιμα στους οικοδεσπότες που δε συμμορφώνονται, τα οποία μπορεί να φθάσουν τα \$7.500 και τα €60.000 αντίστοιχα

3

- ▶ Τέλος, στη **Νέα Υόρκη**, όπου εμφανίζονται τα περισσότερα καταλύματα Airbnb παγκοσμίως, το ρυθμιστικό πλαίσιο διαφέρει εντελώς, σε σχέση με τα ευρωπαϊκά δεδομένα. Συγκεκριμένα, στη Νέα Υόρκη ένα κατάλυμα μισθώνεται για **30 συνεχόμενες ημέρες**, εκτός και αν ο μόνιμος ένοικος διαμένει σε αυτό παράλληλα με τον επισκέπτη. Προκειμένου να υπάρξει αυστηρότερος περιορισμός αναφορικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, έγινε μια προσπάθεια θέσπισης νόμου, ο οποίος τελικά κρίθηκε αντισυνταγματικός, σύμφωνα με τον οποίο όλες οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης οφείλουν να ενημερώνουν τη δημοτική αρχή για την ταυτότητα και τη διεύθυνση των ενοικιαστών<sup>9</sup>.

Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 22 από 66

<sup>8</sup> M. Garcia-Lopez et al. 'Do short-term rent platforms affect rents? Evidence from Airbnb in Barcelona,' MPRA Paper, No. 84369, February 2018, p. 5

<sup>9</sup> Δ. Δελεβέγκος, 'Χωρίς κανόνες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις, Καθημερινή, Φεβρουάριος 2020



## 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση Νομοθετικό και Φορολογικό πλαίσιο γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
<b>5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρ ...</b>	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Νομοθετικό και Φορολογικό πλαίσιο - Ελλάδα

- ▶ Η Ελλάδα ανήκει στις χώρες, σε ολόκληρη την Ευρώπη, που δεν έχουν εφαρμόσει περιορισμούς στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ή τουλάχιστον δεν έχουν τεθεί σε ισχύ. Σύμφωνα με την πρόσφατη ειδησεογραφία η ραγδαία αύξηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, σε συνδυασμό με την εμφάνιση φαινομένων φοροδιαφυγής ανέδειξαν την ανάγκη για τη δημιουργία ενός νέου ρυθμιστικού πλαισίου. Στόχος του πλαισίου είναι μια βιώσιμη και λειτουργική ρύθμιση για την προστασία των χρηστών αυτών των υπηρεσιών, την αντιμετώπιση των στρεβλώσεων στην κτηματαγορά και την δίκαιη κατανομή των φορολογικών βαρών. Τα μέτρα που αναμένεται να ληφθούν στις αρχές του 2020 για τον έλεγχο της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι τα εξής:

Τα ακίνητα, τα οποία είναι διαθέσιμα σε ψηφιακές πλατφόρμες για βραχυχρόνια μίσθωση και δε διαθέτουν ηλεκτρονικό Αριθμό Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ), σύμφωνα με τη νέα ρύθμιση του Υπουργείου Οικονομικών, στην επόμενη φάση θα αποκλειστούν από αυτές εάν και εφόσον δεν εγγραφούν στα μητρώα.

Οι πλατφόρμες διαμοιρασμού οφείλουν να γνωστοποιούν στην ΑΑΔΕ τα στοιχεία των μελών τους, διαφορετικά η φορολογική διοίκηση θα έχει τη δυνατότητα να ζητήσει από τους εγχώριους παρόχους σύνδεσης στο διαδίκτυο να απενεργοποιήσουν τις σχετικές σελίδες.

Εξίσου σημαντικό μέτρο αποτελεί και το ζήτημα της ασφάλειας των ακινήτων που προσφέρονται στην πλατφόρμα Airbnb, καθώς η Ελλάδα καλείται να ακολουθήσει τα διεθνή πρότυπα. Ως εκ τούτου, οι ιδιοκτήτες θα υποχρεωθούν να καταθέτουν τις πολεοδομικές άδειες, καθώς και τις προδιαγραφές ασφαλείας των ακινήτων.

Ακόμη μια ρύθμιση που θα τεθεί σε ισχύ είναι η ασφάλιση των ακινήτων και των επισκεπτών. Μέχρι σήμερα, για τυχόν ζημιές στο ακίνητο η πλατφόρμα του Airbnb λειτουργεί ως διαμεσολαβητής. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση τραυματισμού των επισκεπτών, οι οποίοι στη συνέχεια ζητούν αποζημίωση από τον ιδιοκτήτη. Επομένως το νέο μέτρο θα προβλέπει την ασφαλιστική κάλυψη τόσο για τους φιλοξενούμενους όσο και για τα ακίνητα.



- ▶ Επίσης εξετάζεται, όπως ισχύει για τα ξενοδοχεία, η επιβολή τέλους διαμονής στα καταλύματα που διατίθενται μέσω Airbnb.
- ▶ Για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής, η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) θα έχει το δικαίωμα να ζητά στοιχεία από την πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων για τις φορολογικές υποχρεώσεις των ιδιοκτητών των καταλυμάτων. Με τα στοιχεία αυτά θα ξεκινήσουν διασταυρώσεις και έλεγχοι προκειμένου να διαπιστωθεί αν έχουν δηλωθεί σωστά τα έσοδα από τους ιδιοκτήτες. Σε περίπτωση που η πλατφόρμα αρνηθεί να δώσει τα στοιχεία των φορολογουμένων θα επιβάλλονται αυστηρά πρόστιμα τα οποία εκτιμώνται από €30.000 έως και €100.000.
- ▶ Παράλληλα, πρόστιμα από €5.000 έως €30.000 θα επιβάλλονται σε όσους πλην των ιδιοκτητών αρνηθούν να προσκομίσουν στοιχεία στη φορολογική διοίκηση. Συγκεκριμένα, η φορολογική διοίκηση μπορεί να ζητάει πληροφορίες ή έγγραφα από λοιπά τρίτα πρόσωπα, όπως χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και συμβολαιογράφους, για τον καθορισμό της φορολογικής υποχρέωσης, που προκύπτει με βάση τις διασταυρώσεις των στοιχείων και την είσπραξη της φορολογικής οφειλής.
- ▶ Επιπροσθέτως, τα εισοδήματα που αποκτώνται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού θεωρούνται εισοδήματα ακίνητης περιουσίας και φορολογούνται από 15% έως 45% ανάλογα με το εισόδημα που προκύπτει, χωρίς να υπάγεται σε πληρωμή ΦΠΑ. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση που το ετήσιο εισόδημα από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου υπολογίζεται μέχρι €12.000, τότε ο φόρος ανέρχεται σε 15%. Από €12.001 έως €35.000 ο φόρος εκτιμάται στο 35%, ενώ εάν το ετήσιο εισόδημα ξεπερνάει τις €35.000 ο φόρος που πρέπει να καταβληθεί είναι 45%.
- ▶ Από τις αρχές του 2021, απαραίτητη θα είναι και η έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (ΠΕΑ) για τη βραχυχρόνια ή μακροχρόνια μίσθωση σε νέο νοικοκυριό κτιρίου ή κτιριακής μονάδας, σύμφωνα με όσα προβλέπει το νομοσχέδιο του υπουργείου Περιβάλλοντος. Η διάθεση ακινήτων, μέσω των οικονομιών διαμοιρασμού τύπου Airbnb, αποτελεί αστική μίσθωση με αποτέλεσμα το ΠΕΑ να καθίσταται απαραίτητο. Σε περίπτωση πώλησης ή μίσθωσης ακινήτων που βρίσκεται υπό κατασκευή, ο πωλητής ή ο εκμισθωτής οφείλει να γνωστοποιεί την εκτίμηση της μελλοντικής ενεργειακής απόδοσής τους, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη ενεργειακής απόδοσης. Το ΠΕΑ εκδίδεται μετά την αποπεράτωση του ακινήτου. Ωστόσο, αρκετά ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης κι είναι πλήρως ανακαινισμένα διαθέτουν ΠΕΑ, καθώς είναι απαραίτητο κατά την έκδοση των απαραίτητων εγκρίσεων.



## 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση Τελευταίες εξελίξεις γύρω από το Airbnb στην Ελλάδα

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
<b>5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρ ...</b>	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Τελευταίες εξελίξεις

- ▶ Τους τελευταίους μήνες, ιδιαίτερο ενδιαφέρον φαίνεται να είχε προκαλέσει η υπόθεση μεταξύ της γαλλικής ένωσης τουρισμού και της Airbnb. Συγκεκριμένα, η υπόθεση είχε φτάσει στα δικαστήρια όταν η Ένωση Τουρισμού της Γαλλίας διαμαρτυρήθηκε ότι η εταιρεία βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων παραβίαζε τη νομοθεσία της χώρας και πως δε συμμορφωνόταν με τους γαλλικούς νόμους ιδιοκτησίας.
- ▶ Τον Δεκέμβριο του 2019, η Airbnb δικαιώθηκε στο Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και ως εκ τούτου, δεν είναι υποχρεωμένη να συμμορφωθεί στους γαλλικούς νόμους που διέπουν την κτηματογορά. Μάλιστα, το Δικαστήριο της ΕΕ υποστήριξε ότι η αμερικανική εταιρεία δε χρειάζεται να διαθέτει επαγγελματική άδεια κτηματομεσίτη, καθώς η Γαλλία δεν κοινοποίησε στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή την απαίτηση αυτή σύμφωνα με την οδηγία για το ηλεκτρονικό εμπόριο. Επιπλέον, τόνισε ότι η Airbnb είναι πλατφόρμα πληροφόρησης και όχι «μεσίτης». Η εταιρεία, έπειτα από αυτή τη σημαντική δίκη, ανέφερε ότι ήδη συνεργάζεται με περισσότερες από 500 κυβερνήσεις ώστε να βοηθήσουν τους ιδιοκτήτες να διαθέσουν τα ακίνητά τους στην πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, τηρώντας τους κανόνες και πληρώνοντας τους ανάλογους φόρους.
- ▶ Το φαινόμενο της βραχυχρόνιας μίσθωσης απασχόλησε πρόσφατα και τα ελληνικά δικαστήρια. Δύο εκ διαμέτρου αντίθετες δικαστικές αποφάσεις έλαβαν το Πρωτοδικείο Αθηνών και το Πρωτοδικείο Ναυπλίου σχετικά με περιπτώσεις που αφορούσαν διαμερίσματα βραχυχρόνιας μίσθωσης σε πολυκατοικίες.
- ▶ Συγκεκριμένα, το Μονομελές Πρωτοδικείο Ναυπλίου δέχθηκε την αίτηση ασφαλιστικών μέτρων που κατέθεσαν ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε πολυκατοικία απαγορεύοντας σε άλλη ιδιοκτήτρια διαμερίσματα να συνεχίσει να μισθώνει το ακίνητό της ως ξενοδοχείο. Ωστόσο, δεν απαγόρευσε τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά μόνο εκείνη της διάθεσης του ακινήτου ως οργανωμένο τουριστικό κατάλυμα. Η ιδιοκτήτρια διαφήμιζε το ακίνητό της ως ξενοδοχειακό κατάλυμα και όχι ως διαμέρισμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, προβάλλοντας στοιχεία όπως η ύπαρξη πισίνας, και ξεναγήσεις. Οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες του κτιρίου κινήθηκαν νομικά εναντίον της ιδιοκτήτριας του καταλύματος, καθώς οι επισκέπτες δημιουργούσαν διάφορα ζητήματα όχλησης και διατάραξης κοινής ησυχίας.
- ▶ Η ιδιοκτήτρια, σύμφωνα με απόφαση του Πρωτοδικείου, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης, θα τιμωρηθεί με προσωπική κράτηση για ένα μήνα και χρηματική ποινή €1.000 για κάθε παράβαση. Ως εκ τούτου, η απόφαση αυτή δημιούργησε πλήθος αντιδράσεων με κάποιους ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι αντιδρούν στο καθεστώς βραχυχρόνιων μισθώσεων, να ξεκινούν μαζικές αγωγές και ανάλογες διεδικήσεις.
- ▶ Από την άλλη πλευρά, το Πρωτοδικείο Αθηνών πριν από περίπου ένα χρόνο εξέδωσε απόφαση με την οποία απέρριψε ανάλογη αγωγή, επιτρέποντας στην ιδιοκτήτρια να συνεχίσει τη σχετική δραστηριότητα. Η αγωγή πραγματοποιήθηκε από τους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων σε μια πολυκατοικία στην Πλατεία Βικτωρίας, οι οποίοι στράφηκαν εναντίον άλλης ιδιοκτήτριας, που εκμεταλλευόταν το ακίνητό της μέσω Airbnb. Οι ιδιοκτήτες κινήθηκαν δικαστικά ισχυριζόμενοι ότι η πολυκατοικία είχε μετατραπεί σε ξενοδοχείο. Μάλιστα αναφέρουν ότι υπήρχε μεγάλο αίσθημα ανασφάλειας και ζητήματα όχλησης, ανάρμοστες συμπεριφορές και διατάραξη κοινής ησυχίας.
- ▶ Σύμφωνα με τις εν λόγω αποφάσεις, η απαγόρευση των βραχυχρόνιων μισθώσεων δεν είναι εύκολη, καθώς κάτι τέτοιο μπορεί να εφαρμοστεί μόνο σε περίπτωση που το προβλέπει ρητώς ο κανονισμός της πολυκατοικίας. Στις περισσότερες περιπτώσεις, οι κανονισμοί των κτιρίων δεν έχουν τέτοια πρόβλεψη. Ωστόσο, προβλέπεται ότι σε περίπτωση που από την επιχειρηματική δραστηριότητα ενός ιδιοκτήτη προκύπτουν ζητήματα όχλησης των υπολοίπων, π.χ. ασφάλειας, διατάραξης κοινής ησυχίας, φθορών, καταπάτησης δικαιωμάτων, ένα δικαστήριο μπορεί να δεχθεί σχετικές προσφυγές. Ακόμα κι έτσι, όμως, θα πρέπει να υπάρχουν αποδείξεις και ταυτόχρονα να επαληθεύεται η άρνηση του ιδιοκτήτη που μισθώνει το ακίνητό του μέσω Airbnb να συμμορφώνεται με τους κανονισμούς των πολυκατοικιών.

### Φορολογικές εξελίξεις

- ▶ Σε ότι αφορά ζητήματα φοροδιαφυγής, οι ελεγκτές της ΑΑΔΕ κατάφεραν να εντοπίσουν, μέσω ειδικού προγράμματος αυτοματοποιημένου εντοπισμού (web scraping), περίπου 20.000 καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης τα οποία δεν είχαν αποκτήσει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ). Ο αριθμός αυτός εμφανίζεται υποχρεωτικά στις ηλεκτρονικές πλατφόρμες. Παράλληλα, εντοπίστηκαν 130 ιδιοκτήτες καταλυμάτων οι οποίοι εισέπρατταν εισοδήματα και δεν τα δήλωναν στην εφορία. Η ΑΑΔΕ έχει δώσει εντολή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του Airbnb να στείλει όλα τα στοιχεία των καταλυμάτων που εντοπίστηκαν χωρίς Αριθμό Μητρώου Ακινήτων (ΑΜΑ) στην πλατφόρμα. Σύμφωνα με τον αριθμό των ενεργών καταλυμάτων που βρίσκονται στην πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, υπολογίζεται ότι περίπου ένα στα τέσσερα ακίνητα δεν είναι δηλωμένα στην ΑΑΔΕ, καταδεικνύοντας το τεράστιο μέγεθος της φοροδιαφυγής στη χώρα. Επιπλέον, η ΑΑΔΕ συνεργάζεται με τις φορολογικές διοικήσεις των άλλων ευρωπαϊκών χωρών για το συντονισμό και την ανταλλαγή τεχνολογίας και πληροφοριών όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών.





## 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση

### Κύρια σημεία ενότητας

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
<b>5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρ ...</b>	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

## Βήματα προς τη ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης

<p><b>Δικαιοσύνη γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση</b></p> <p><b>Ρυθμιστικό πλαίσιο από σημαντικές πόλεις</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Όπως προκύπτει από τις τελευταίες εξελίξεις, ειδικότερα δε από τις αποφάσεις του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και της ελληνικής δικαιοσύνης, το φαινόμενο του Airbnb θα παραμείνει για αρκετό καιρό.</li> <li>▶ Στις σημαντικότερες τουριστικές πόλεις έχει αναδειχθεί η ανάγκη εφαρμογής ολοκληρωμένων και αποτελεσματικών ρυθμίσεων στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων στοχεύοντας στην αντιμετώπιση αρνητικών επιπτώσεων.</li> </ul>
<p><b>Μέτρα που επικρατούν για τη βραχυχρόνια μίσθωση σε πόλεις του εξωτερικού</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Τρεις βασικές κατηγορίες μέτρων επικρατούν από τα περισσότερα παραδείγματα σε πόλεις του εξωτερικού:             <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Ρυθμίσεις εισόδου στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης,</li> <li>▶ Περιορισμός έντασης δραστηριότητας θέτοντας όριο στον αριθμό διανυκτερεύσεων,</li> <li>▶ Πρόστιμα και συμφωνίες συνεργασίας με την Airbnb.</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>Η περίπτωση της Ελλάδας</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Στην περίπτωση της Ελλάδας, όπως προκύπτει από τα στοιχεία, απουσιάζει ένα ολοκληρωμένο και εφαρμόσιμο ρυθμιστικό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις.</li> </ul>
<p><b>Μέτρα για τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία εξετάζεται η λήψη μέτρων που ρυθμίζουν την είσοδο στην αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων αλλά και επιβολής προστίμων σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης τα οποία πρόκειται να τεθούν σε εφαρμογή στις αρχές του έτους.</li> </ul>

# 6

## Συνοπτική εικόνα των καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων





## 6 Συνοπτική εικόνα των καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

### Δυναμικότητα και χαρακτηριστικά καταχωρημένων καταλυμάτων του Airbnb

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
<b>6 Συνοπτική εικόνα των ...</b>	12 Παράρτημα

#### Δυναμικότητα και χαρακτηριστικά καταλυμάτων Airbnb

- ▶ Εξετάζοντας τις εξελίξεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων τύπου Airbnb στην περιοχή της Αθήνας, στην οποία παρατηρείται ο μεγαλύτερος όγκος καταλυμάτων στην Ελλάδα, διαπιστώνεται ότι η μεγαλύτερη προσφορά συγκεντρώνεται στον κεντρικό τομέα του Δήμου Αθηναίων.
- ▶ Στην παρούσα ενότητα εξετάζονται τα στοιχεία του Airbnb, δίχως να έχουν υποστεί καμία ειδική επεξεργασία και συνεπώς, σε αυτά περιλαμβάνονται όλοι οι διαθέσιμοι τύποι καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επίσης σε αυτές τις καταχωρίσεις περιλαμβάνονται και καταλύματα τα οποία βρίσκονται στην πλατφόρμα, δίχως όμως οι εγγεγραμμένοι οικοδεσπότες να έχουν αναπτύξει συστηματική ή και σημαντική δραστηριότητα, ενώ σε κάποιες περιπτώσεις βρίσκονται σε πλήρη αδράνεια. Οι καταχωρίσεις αυτές λογίζονται ως ανενεργές.
- ▶ Τα δεδομένα, μολοντί ανεπεξέργαστα, έχουν αξία καθώς αποτυπώνουν τη σημαντική δυναμική που χαρακτηρίζει το Airbnb στην Αθηναϊκή αγορά αλλά και το βαθμό συμμετοχής στην πλατφόρμα που έχουν δείξει οι κάτοικοι της πόλης. Επιπρόσθετα, δίνουν μία εικόνα σε σχέση με το μέγεθος του οικιστικού αποθέματος, το οποίο υπό προϋποθέσεις δεν χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία από τους ιδιοκτήτες του.
- ▶ Βάσει της διαθεσιμότητας των στοιχείων, η ανάλυση εξετάζει την εξάπλωση του Airbnb από το Μάιο του 2017 έως την πιο πρόσφατη ημερομηνία για την οποία διατίθενται στοιχεία, η οποία είναι ο Σεπτέμβριος του 2019.

#### Το αποτύπωμα του Airbnb στην αθηναϊκή αγορά (1/2)

- ▶ Το Σεπτέμβριο του 2019, στον κεντρικό τομέα του Δήμου Αθηναίων εμφανίζονται συνολικά 11.338 καταχωρήσεις καταλυμάτων, τα οποία αποτελούνται από αυτοτελή καταλύματα, ιδιωτικά και κοινόχρηστα δωμάτια, ενώ για την ίδια ημερομηνία για πρώτη φορά φαίνεται να έχει προστεθεί ως νέος τύπος καταλύματος τα δωμάτια ξενοδοχείων.
- ▶ Πιο συγκεκριμένα, τα αυτοτελή καταλύματα καταλαμβάνουν το 87,4% των καταχωρήσεων με δυναμικότητα 9.915 καταλύματα, ενώ τα ιδιωτικά δωμάτια και τα δωμάτια κοινής χρήσης αποτελούν μόλις το 9,2% και 0,4% αντιστοίχως με 1.039 και 47 καταλύματα. Ακόμη, παρατηρείται η προσθήκη 337 δωματίων σε ξενοδοχεία, αναδεικνύοντας τη συνύπαρξη τους σε ψηφιακή πλατφόρμα με τα καταλύματα του Airbnb στην πόλη των Αθηνών.
- ▶ Όσον αφορά στον αριθμό των ατόμων τα οποία δύναται να φιλοξενηθούν στα καταλύματα του Airbnb, παρατηρείται ότι περίπου το 90% των καταλυμάτων φιλοξενούν από δύο έως έξι άτομα. Αναλυτικότερα, η μεγαλύτερη προσφορά παρατηρείται σε καταλύματα τα οποία φιλοξενούν δύο και τέσσερα άτομα (2.745 και 3.645, αντίστοιχα, από το σύνολο των 11.338 καταλυμάτων).

#### Ομαδοποίηση καταλυμάτων

##### 1. Αυτοτελή καταλύματα

Στα αυτοτελή καταλύματα ο χρήστης της υπηρεσίας έχει ολόκληρο το κατάλυμα στη διάθεσή του. Το κατάλυμα συνήθως περιλαμβάνει ένα υπνοδωμάτιο, ένα μπάνιο, μια κουζίνα και μια ξεχωριστή αποκλειστική είσοδο. Σύμφωνα με τη σχετική βιβλιογραφία, τα αυτοτελή καταλύματα θεωρούνται ως ο πλέον συγκρίσιμος τύπος καταλύματος Airbnb με την προφορά του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου.

##### 2. Ιδιωτικά δωμάτια

Η διαμονή σε ιδιωτικά δωμάτια σημαίνει ότι ο χρήστης της υπηρεσίας έχει δικό του υπνοδωμάτιο, αλλά μοιράζεται τους υπόλοιπους χώρους του καταλύματος με τρίτους. Τα ιδιωτικά δωμάτια απευθύνονται σε όσους επιθυμούν λίγη ησυχία αλλά θέλουν να έχουν και επαφή με κατοίκους της πόλης.

##### 3. Κοινόχρηστα δωμάτια

Η διαμονή σε κοινόχρηστα δωμάτια σημαίνει ότι ο χρήστης της υπηρεσίας μοιράζεται το υπνοδωμάτιο και ολόκληρο τον χώρο του καταλύματος με άλλα άτομα. Τα κοινόχρηστα δωμάτια είναι δημοφιλή μεταξύ ευέλικτων ταξιδιωτών που αναζητούν νέους φίλους και διαμονή σε προσιτή τιμή.

##### 4. Δωμάτια ξενοδοχείων\*

Από το Σεπτέμβριο του 2019 για πρώτη φορά στα στοιχεία που αφορούν στις καταχωρήσεις καταλυμάτων στην Αθήνα, προστέθηκαν δωμάτια ξενοδοχείων. Σύμφωνα με τα πρότυπα της πλατφόρμας, τα ξενοδοχεία που καταχωρούνται στην πλατφόρμα πρέπει να ξεχωρίζουν για το ιδιαίτερο περιβάλλον και ύψος τους όπως συναντάται σε μπουτίκ ξενοδοχεία και όχι σε μεγάλες αλυσίδες ξενοδοχείων.

\* Για την καταχώρηση ξενοδοχείων και άλλων επιχειρήσεων φιλοξενίας στο Airbnb, οι ιδιοκτήτες οφείλουν να διαθέτουν τις κατάλληλες επιχειρηματικές άδειες (σε περίπτωση που απαιτούνται), να είναι νόμιμα υπεύθυνοι για τη διαχείριση της ιδιοκτησίας και να έχουν την απαραίτητη άδεια να νοικιάζουν δωμάτια εντός της ιδιοκτησίας (ως ξενοδοχείο ή επαγγελματίας πάροχος φιλοξενίας) απευθείας στους χρήστες.



## 6 Συνοπτική εικόνα των καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

### Δυναμικότητα και χαρακτηριστικά καταχωρημένων καταλυμάτων του Airbnb

- 1 Επιπελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...**
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 PropTech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Το αποτύπωμα του Airbnb ανά τύπο στην Αθηναϊκή αγορά (2/2)

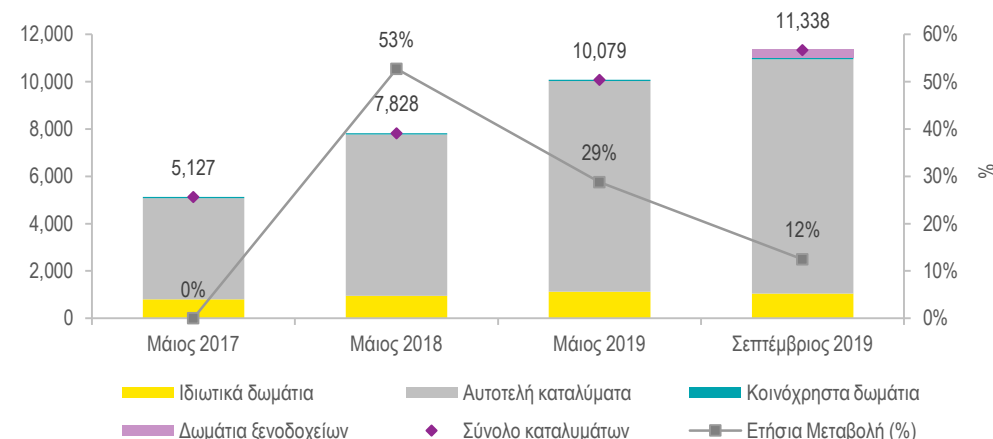
- ▶ Στο διπλανό σχήμα απεικονίζονται οι καταχωρήσεις των καταλυμάτων σε χρονικό ορίζοντα περίπου τριών ετών, από το Μάιο 2017 έως τον Σεπτέμβριο 2019.
- ▶ Ο Μάιος αποτελεί κοινό σημείο αναφοράς και για τα τρία έτη για τα οποία διατίθενται ιστορικά στοιχεία, ενώ στη συγκριτική ανάλυση λαμβάνονται υπόψη και τα στοιχεία του Σεπτεμβρίου 2019 καθότι είναι ο πιο πρόσφατος μήνας για τον οποίο διαθέτουμε δεδομένα.
- ▶ Όπως φαίνεται, από τον Μάιο 2017 έως τον Μάιο 2019, ο συνολικός αριθμός καταλυμάτων έχει σχεδόν διπλασιαστεί και αντιστοιχεί σε μέσο ετήσιο ρυθμό αύξησης 40,2%. Για την περίοδο της ανάλυσης, η σωρευτική αύξηση είναι της τάξεως του 121,1% και αποτυπώνει τη σημαντική δυναμική που χαρακτηρίζει το Airbnb σε αυτή την αγορά.
- ▶ Σε επίπεδο ετήσιας μεταβολής, παρατηρείται ότι για το διάστημα Μάιος 2017 – Μάιος 2018, ο συνολικός αριθμός εγγεγραμμένων καταλυμάτων αυξάνεται κατά 53%, ενώ για το διάστημα Μάιος 2018 – Μάιος 2019, αυξάνεται κατά 29%. Από την ανωτέρω ανάλυση συμπεραίνουμε ότι ο ρυθμός εξάπλωσης του Airbnb ενδεχομένως επιβραδύνεται.

### Διαχρονική εξέλιξη χαρακτηριστικών του Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

- ▶ Παρατηρώντας το διπλανό σχήμα είναι εμφανές ότι η κατανομή των καταλυμάτων ανά τύπο δεν έχει μεταβληθεί ιδιαίτερα από το Μάιο 2017 έως το Σεπτέμβριο 2019. Ωστόσο εμφανίζεται αύξηση στο μερίδιο αγοράς των αυτοτελών καταλυμάτων, από 83,2% σε 87,4%, και μείωση σε αυτό των ιδιωτικών και κοινόχρηστων δωματίων.
- ▶ Συγκεκριμένα, σε απόλυτα μεγέθη η προσφορά αυτοτελών καταλυμάτων στον κεντρικό τομέα των Αθηνών αυξήθηκε από 4.260 σε 9.915 καταλύματα. Όσον αφορά τα ιδιωτικά δωμάτια, παρά τη μείωση του μεριδίου αγοράς τους στο σύνολο των καταλυμάτων για το Σεπτέμβριο του 2019, σε απόλυτο αριθμό οι καταχωρήσεις αυξήθηκαν από 808 σε 1.039. Τα κοινόχρηστα δωμάτια αποτελούν ένα πολύ μικρό ποσοστό του συνόλου και συνεπώς η μείωση τους από 51 σε 47 καταλύματα για την προαναφερθείσα περίοδο θεωρείται αμελητέα.
- ▶ Το Σεπτέμβριο του 2019 προστέθηκαν για πρώτη φορά στο Airbnb 337 δωμάτια ξενοδοχείων ως ένας νέος τύπος καταλυμάτων που αντιστοιχεί πλέον στο 3% των συνολικών καταλυμάτων της πλατφόρμας, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο τις επιλογές των επισκεπτών μέσω της πλατφόρμας Airbnb.

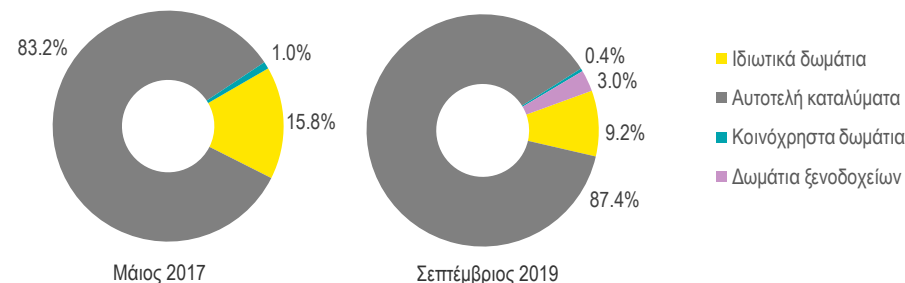
### Εξέλιξη του αριθμού καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



### Μερίδιο αγοράς ανά τύπο καταλύματος στο Δήμο Αθηναίων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



Σύμφωνα με τη βιβλιογραφία, τα κοινόχρηστα και ιδιωτικά δωμάτια στοχεύουν στην προσφορά μιας ξεχωριστής εμπειρίας διαμονής, η οποία διαφοροποιείται εντελώς από την εμπειρία των ξενοδοχείων. Ωστόσο, στην Αθήνα παρατηρείται ότι τα αυτοτελή καταλύματα καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς προσφέροντας μια εμπειρία πιο κοντά σε αυτή των ξενοδοχείων<sup>10</sup>.

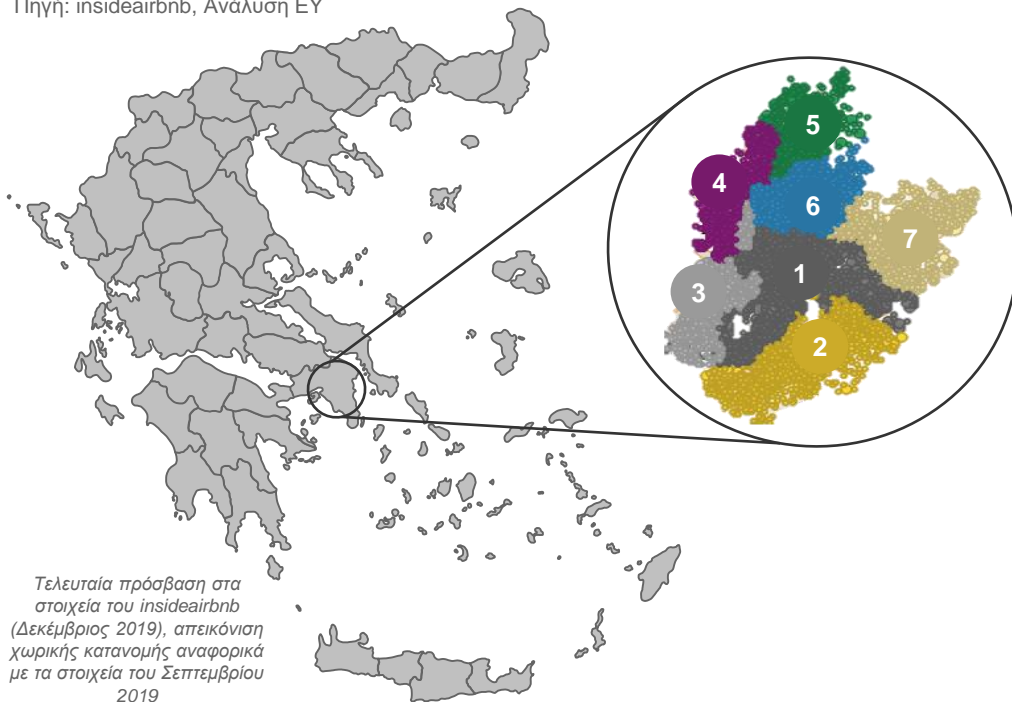
## 6 Συνοπτική εικόνα των καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

### Χωρική κατανομή καταχωρημένων καταλυμάτων στον κεντρικό τομέα Αθηνών

1 Επιχειρηματική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
<b>6 Συνοπτική εικόνα των ...</b>	12 Παράρτημα

### Χωρική κατανομή καταλυμάτων ανά Δημοτική Κοινότητα του Δήμου Αθηναίων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση EY



- ▶ Από τα δεδομένα που έχουμε στη διάθεση μας, παρατηρείται ότι ο μεγαλύτερος αριθμός καταλυμάτων εντοπίζεται στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα. Πιο συγκεκριμένα, για το Σεπτέμβριο 2019 στη 1<sup>η</sup> Δημοτική κοινότητα ο αριθμός βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων ανέρχεται στα 5.532 καταλύματα, καταλαμβάνοντας περίπου το 50% των 11.338 συνολικών καταλυμάτων.
- ▶ Διαχρονικά η χωρική κατανομή των καταλυμάτων παραμένει σταθερή. Η 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα αποτελεί την πιο ελκυστική επιλογή και παραμένει παραδοσιακά πρώτη με τα περισσότερα καταλύματα. Στη συνέχεια, ακολουθούν η 2<sup>η</sup> και η 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, ενώ παράλληλα παρατηρείται ότι και η 6<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα παραμένει εξίσου σημαντική όσον αφορά την προσφορά καταλυμάτων μετρώντας πάνω από 1.200 καταχωρήσεις για το Σεπτέμβριο 2019.
- ▶ Αναλύοντας περαιτέρω τις Δημοτικές Κοινότητες σε επίπεδο συνοικιών, η υψηλότερη συγκέντρωση καταλυμάτων παρατηρείται στο Εμπορικό Τρίγωνο-Πλάκα, το οποίο βρίσκεται στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, με περίπου 1.800 καταχωρήσεις ακινήτων και ποσοστό 15,4% επί του συνόλου. Ακολουθούν οι περιοχές Κουκάκι-Μακρυγιάννη και Μουσείο-Εξάρχεια-Νεάπολη με 8,4% και 8% αντίστοιχα, οι οποίες επίσης εντάσσονται στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα. Ακολουθούν οι περιοχές Νέος Κόσμος, Άγιος Κωνσταντίνος-Πλατεία Βάθης και Παγκράτι με 7,4%, 7% και 5% αντίστοιχα, οι οποίες περιλαμβάνονται στη 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα. Τέλος, ακολουθεί η Πλατεία Αττικής με περίπου 5% επί του συνόλου και η οποία υπάγεται στην 6<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα.

#### 1 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Σύνταγμα, Ομόνοια, Εξάρχεια, Μοναστηράκι, Πλάκα, Κολωνάκι, Νεάπολη, Ιλίσια, Λυκαβηττός και Κουκάκι-Μακρυγιάννη.

#### 2 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Παγκράτι, Ανάκτορα Ζάππειο, Μετς, Γούβα, Νέος Κόσμος.

#### 3 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Ρουφ, Αστεροσκοπείο, Πετράλωνα, Θησείο, Μεταξουργείο, Κεραμικός, Γκάζι και Βοτανικός.

#### 4 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Κολωνός, Ακαδημία Πλάτωνος, Κολοκυνθού, Προφήτης Δανιήλ, Σεπτόλια και Νιρβάνα.

#### 5 5<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Πατήσια, Άγιος Ελευθέριος, Ριζούπολη και Προμπονά.

#### 6 6<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Πλατεία Αμερικής, Πλατεία Αττικής, Κυψέλη, Νέα Κυψέλη και Άνω Κυψέλη.

#### 7 7<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα

Αποτελείται από τις περιοχές: Νέα Φιλοθέη, Αμπελόκηποι, Γουδί, Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Πολύγωνο Ελληνορώσων και Γκύζη.

Στην ανάλυση μας δεν χρησιμοποιήθηκαν οι περιοχές των Δημοτικών Κοινοτήτων για τις οποίες δεν υπήρχαν δεδομένα.

## 6 Συνοπτική εικόνα των καταλυμάτων Airbnb στο Δήμο Αθηναίων

### Διαχρονική εξέλιξη των χαρακτηριστικών των καταχωρημένων καταλυμάτων Airbnb στον κεντρικό τομέα Αθηνών

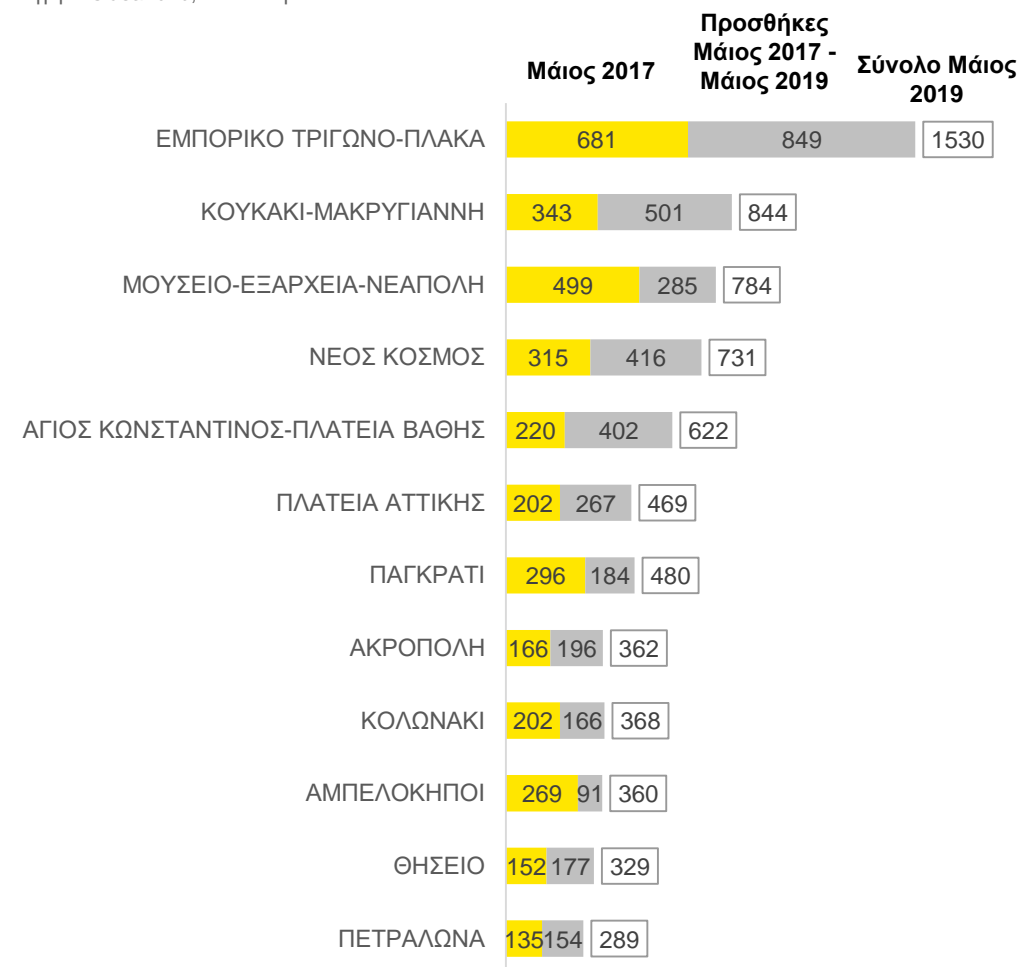
1 Επιπελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
<b>6 Συνοπτική εικόνα των ...</b>	12 Παράρτημα

#### Διαχρονική εξέλιξη αριθμού καταλυμάτων στις πιο δημοφιλείς περιοχές

- ▶ Πέρα από τις παραδοσιακές περιοχές που κατείχαν την μεγαλύτερη προσφορά καταλυμάτων, σήμερα παρατηρείται μία άνοδος και σε νέες περιοχές όπως η Πλατεία Αττικής και ο Άγιος Κωνσταντίνος - Πλατεία Βάθη, οι οποίες έχουν εμφανίσει αλματώδη ανάπτυξη ύψους 132% και 183% αντίστοιχα, κατά το διάστημα Μάιος 2017 - Μάιος 2019.
- ▶ Παράλληλα υπάρχουν περιοχές, οι οποίες παρόλο που εμφανίζουν αξιοσημείωτη ποσοστιαία άνοδο στον αριθμό των καταλυμάτων δε διαθέτουν σημαντικό αριθμό αυτών. Οι πιο χαρακτηριστικές περιπτώσεις είναι οι περιοχές Σταθμός Λαρίσης, Κολοκυνθού, Άγιος Νικόλαος, Ακαδημία Πλάτωνος και Νέα Κυψέλη.  
Στον αντίποδα, σχετικά σταθερός φαίνεται να παραμένει ο αριθμός των καταλυμάτων στις περιοχές Άνω Πατήσια, Άγιος Ελευθέριος, Ριζούπολη, Πρόμπενα και Πεντάγωνο. Στις συγκεκριμένες γειτονιές η προσφορά των καταλυμάτων είναι περιορισμένη.
- ▶ Σύμφωνα με το διπλανό σχήμα, στο οποίο εμφανίζονται οι περιοχές με τη μεγαλύτερη προσφορά καταλυμάτων, παρατηρούμε ότι οι επισκέπτες προτιμούν περισσότερο περιοχές οι οποίες βρίσκονται κοντά στο ιστορικό κέντρο της πρωτεύουσας. Η προσφορά σε αυτές τις συνοικίες εμφανίζεται όλο και αυξανόμενη λόγω της συμβολικής τους τοποθεσίας, καθώς προσφέρουν μεγαλύτερη ευελιξία στους επισκέπτες και άμεση πρόσβαση στις δημόσιες συγκοινωνίες, επιτρέποντας την εύκολη μεταβίβαση σε διαφορετικές περιοχές της πόλης.
- ▶ Πιο συγκεκριμένα, το Εμπορικό Τρίγωνο - Πλάκα για το Μάιο 2019 φαίνεται να κατέχει το μεγαλύτερο μερίδιο σε αριθμό καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης στο Δήμο Αθηναίων και ανέρχεται στο 15,2%. Η ποσοστιαία αύξηση που εμφανίζει κατά το διάστημα Μάιος 2017 - Μάιος 2019 είναι της τάξεως του 125%. Ακολουθούν το Κουκάκι - Μακρυγιάννη και οι περιοχές Μουσείο - Εξάρχεια - Νεάπολη με μερίδια 8,4% και 7,8% και μεταβολές 146%, 57% αντίστοιχα για την προαναφερθείσα περίοδο. Εξίσου σημαντικό κρίνεται και το ποσοστό της αγοράς που διαθέτει ο Νέος Κόσμος και ο Άγιος Κωνσταντίνος - Πλατεία Βάθη (7,3% και 6,2% αντίστοιχα για το Μάιο 2019).
- ▶ Συνοπτικά, όσον αφορά τον συνολικό αριθμό καταλυμάτων του Δήμου Αθηναίων, παρατηρείται αύξηση της τάξεως του 96,6% από το Μάιο 2017 έως το Μάιο 2019, η οποία με τη σειρά της μεταφράζεται σε αύξηση των κλινών από 10.822 σε 22.351 για την προαναφερθείσα περίοδο. Το φαινόμενο αυτό βαινει συνεχώς αυξανόμενο καθώς από το Μάιο 2019 έως το Σεπτέμβριο 2019 ο αριθμός των καταλυμάτων παρουσίασε άνοδο 12,5% με παράλληλη αύξηση των κλινών κατά 2.658 φτάνοντας τα 25.009 κρεβάτια.

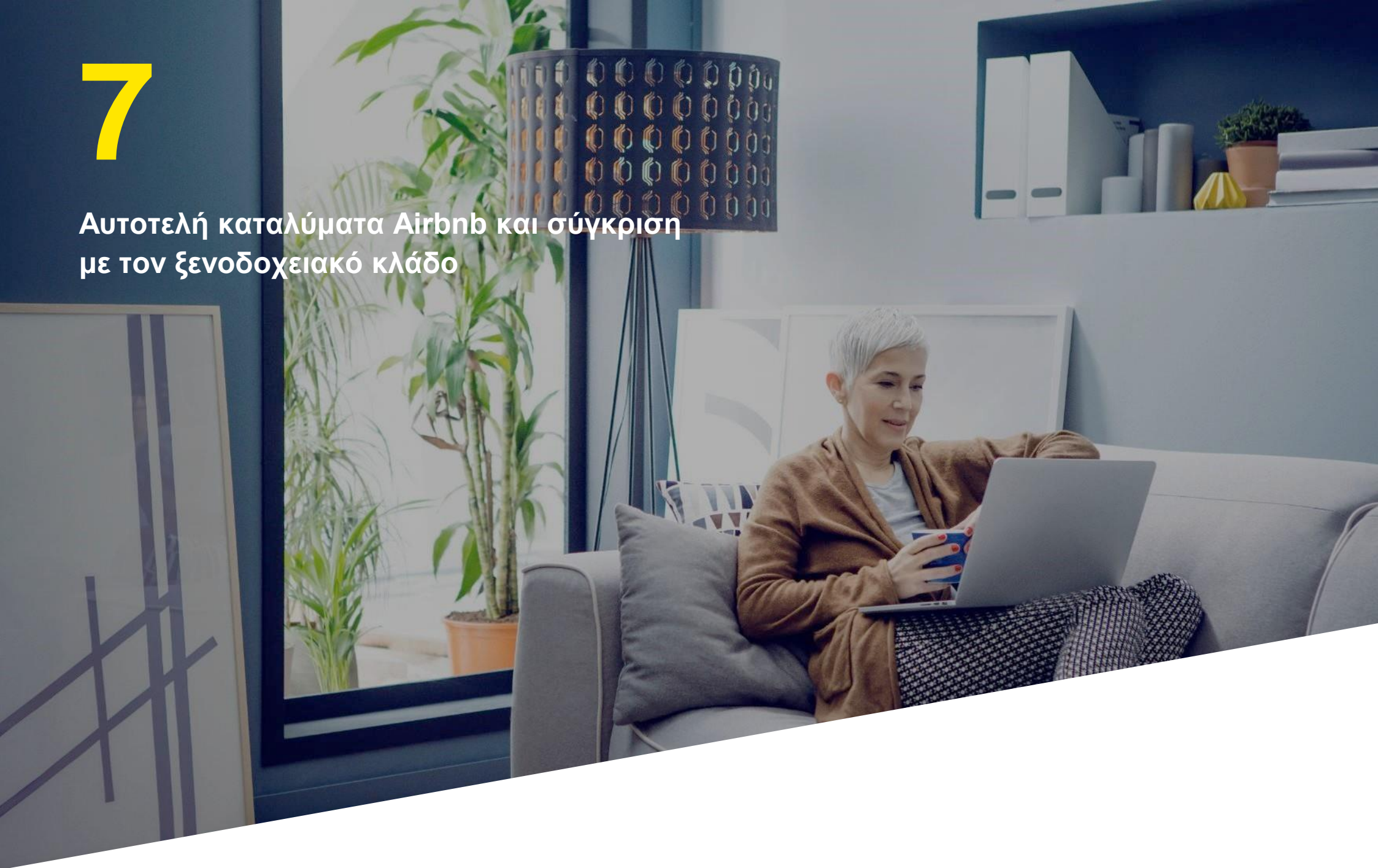
#### Περιοχές με τη μεγαλύτερη αύξηση αριθμού καταλυμάτων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση EY



# 7

## Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο



## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

### Βασικές παραδοχές για τη σύγκριση καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχείων

1 Επιτελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

**7 Αυτοτελή καταλύματα ...**  
8 Case studies από άλλες ...  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

### Βασικές Παραδοχές

- ▶ Τα δεδομένα που προέρχονται από την ιστοσελίδα του Airbnb είναι επαρκή για την εξαγωγή ενδείξεων για τις τάσεις, τα μεγέθη, και τις επιδόσεις των εγγεγραμμένων σε αυτή καταλυμάτων, οι οποίες προσεγγίζουν ικανοποιητικά την πραγματικότητα. Ωστόσο, η ανάλυσή τους βασίζεται υποχρεωτικά σε παραδοχές που καλείται ο μελετητής να εφαρμόσει και συνεπώς δεν είναι επαρκή για την διαμόρφωση μιας απολύτως ακριβούς εικόνας.
- ▶ Για την καλύτερη δυνατή σύγκριση των καταλυμάτων Airbnb με τον ξενοδοχειακό κλάδο, από όλα τα εγγεγραμμένα στο Airbnb καταλύματα έχουν συμπεριληφθεί στην ανάλυση μόνο αυτά που αφορούν αυτοτελή καταλύματα. Έχουν επίσης εξαιρεθεί καταλύματα τα οποία μπορούν να φιλοξενήσουν περισσότερα από 7 άτομα καθώς και καταλύματα για τα οποία δεν αναφέρεται η ζητούμενη τιμή διανυκτέρευσης.
- ▶ Επιπρόσθετα, ξεχωρίσαμε τα ενεργά καταλύματα από το σύνολο των καταλυμάτων, με κριτήριο εάν σημειώθηκε μεταβολή στον αριθμό των κριτικών ανά κατάλυμα την περίοδο της ανάλυσης, προκειμένου να διαπιστώσουμε το πραγματικό μέγεθος της προσφοράς.
- ▶ Μια βασική παραδοχή για την προσέγγιση της πληρότητας των καταλυμάτων του Airbnb αφορά τη σχέση μεταξύ του αριθμού των κρατήσεων και του αριθμού των αντιστοίχων κριτικών των χρηστών. Η παραδοχή αυτή είναι απαραίτητη δεδομένου ότι τα στοιχεία των κριτικών είναι εύκολα διαθέσιμα ενώ τα στοιχεία των κρατήσεων δεν δημοσιεύονται από την πλατφόρμα. Σύμφωνα με στοιχεία του Airbnb το 72% των χρηστών δημοσιεύει κριτικές μετά την παραμονή τους στο κατάλυμα. Στοιχεία όμως που δημοσίευσε ο Γενικός Εισαγγελέας της Νέας Υόρκης, ύστερα από έρευνα που διεξήχθη για το Airbnb στην Νέα Υόρκη, αναφέρουν ότι το ανωτέρω ποσοστό υπολογίστηκε σε 30,5%<sup>11</sup>. Στην παρούσα μελέτη έχουμε υιοθετήσει μια σχέση 50% μεταξύ κριτικών και κρατήσεων, η οποία βρίσκεται περίπου στη μέση μεταξύ των δύο προαναφερθέντων ποσοστών.
- ▶ Μια δεύτερη απαραίτητη παραδοχή αφορά τη μέση διάρκεια παραμονής. Για την παρούσα ανάλυση θεωρούμε ότι η μέση διάρκεια παραμονής είναι 3 ημέρες, δεδομένου ότι στην Αθήνα μεγάλο μέρος των επισκεπτών είναι διερχόμενοι (transfer) επισκέπτες. Εφόσον ένα κατάλυμα έχει υποχρεωτικά ελάχιστο αριθμό διανυκτερεύσεων υψηλότερο από την ανωτέρω μέση διάρκεια παραμονής, χρησιμοποιήθηκε ο ελάχιστος αριθμός διανυκτερεύσεων.
- ▶ Τέλος απομονώσαμε από το δείγμα μόνο τα υψηλής δραστηριότητας καταλύματα Airbnb. Σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνονται καταλύματα τα οποία έχουν αξιολογηθεί εντός των τελευταίων 3 μηνών από την ημερομηνία συλλογής των στοιχείων, και ο εκτιμώμενος ετήσιος αριθμός διανυκτερεύσεων ξεπερνάει τις 60 ημέρες.
- ▶ Τα καταλύματα Airbnb, προσφέρουν ευελιξία σε σχέση με τη χωρητικότητά τους αξιοποιώντας κατάλληλα τους προσφερόμενους χώρους. Η αρχική τιμή



- διανυκτέρευσης συνήθως προβλέπει έναν συγκεκριμένο αριθμό φιλοξενούμενων και στην περίπτωση που η κράτηση περιλαμβάνει άτομα πέραν αυτού του αριθμού προβλέπεται μια πρόσθετη ημερήσια χρέωση. Συνεπώς στην εκτίμηση των εσόδων έχουμε λάβει υπόψη έναν πρόσθετο αριθμό φιλοξενούμενων ανά κατάλυμα που αντιστοιχεί στο 25% της διαφοράς μεταξύ του μέγιστου επιτρεπόμενου αριθμού φιλοξενούμενων και του αριθμού των ατόμων που προβλέπονται σύμφωνα με την αρχική τιμή διανυκτέρευσης.
- ▶ Τέλος, για τη σύγκριση της προσφοράς μεταξύ καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας και ξενοδοχείων χρησιμοποιήσαμε το Σεπτέμβριο ως τον πιο αντιπροσωπευτικό μήνα καθώς τότε εμφανίζεται η υψηλότερη προσφορά.





## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

Κατά την περίοδο 2018 – 2019, ο αριθμός ενεργών καταλυμάτων Airbnb παρουσιάζει αύξηση, ενώ η χωρική κατανομή τους δεν μεταβάλλεται...

- 1 Επιπελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...**
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

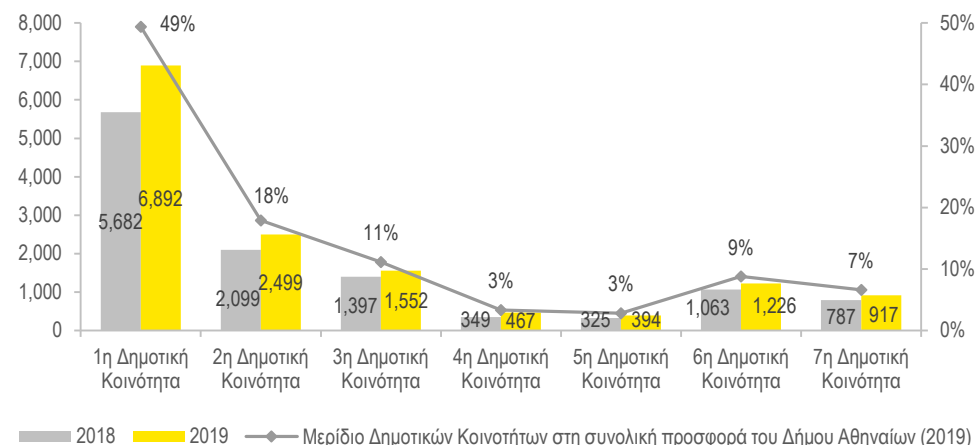
### Ποιοτικά χαρακτηριστικά ενεργών και υψηλής δραστηριότητας καταλυμάτων

- ▶ Κατά μέσο όρο ένα τυπικό κατάλυμα Airbnb διαθέτει 1,5 υπνοδωμάτια. Λαμβάνοντας υπόψη τον αριθμό ατόμων που μπορούν δυνητικά να φιλοξενηθούν ανά κατάλυμα έχουμε προσαρμόσει τον αριθμό υπνοδωματίων σε επίπεδο τυπικού δίκλινου δωματίου (ΤΔΔ). Για σκοπούς σύγκρισης, έχουμε επίσης προσαρμόσει την προσφορά των ξενοδοχείων σε επίπεδο τυπικού δίκλινου δωματίου με βάση τον αριθμό κλινών. Όπως προκύπτει, κατά μέσο όρο ένα τυπικό κατάλυμα Airbnb διαθέτει 2 τυπικά δίκλινα δωμάτια.
- ▶ Από την ανάλυση του δείγματος συμπεραίνουμε ότι σε σύγκριση με το Σεπτέμβριο του 2018, ενώ κατ' έτος ο συνολικός αριθμός των καταλυμάτων και το επίπεδο τυπικών δίκλινων δωματίων παρουσιάζουν αύξηση, η χωρική κατανομή της προσφοράς Airbnb φαίνεται να παραμένει σχεδόν ίδια.
- ▶ Στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα ο συνολικός αριθμός των καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας καθώς και η προσφορά τυπικών δίκλινων δωματίων έχουν αυξηθεί το 2019 κατά 28% και 27% αντίστοιχα έναντι του Σεπτεμβρίου 2018. Ακολουθεί η 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με τα ανάλογα μεγέθη να αυξηθούν σε 28% και 30% αντίστοιχα και στη συνέχεια η 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με αύξηση 19% τόσο στον συνολικό αριθμό καταλυμάτων όσο και στην προσφορά τυπικών δίκλινων δωματίων. Επιπλέον, στην 6<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα σημειώνεται αύξηση 28% στον αριθμό καταλυμάτων και 29% σε επίπεδο προσφοράς τυπικών δίκλινων δωματίων.
- ▶ Ακολούθως, όσον αφορά την προσφορά των ξενοδοχειακών μονάδων, τα στοιχεία έχουν αντληθεί από το Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων. Παρότι δεν είναι απολύτως ακριβή σε ό,τι αφορά το πλήθος των ξενοδοχείων, δίνουν μια χρήσιμη εικόνα σε σχέση με την χωρική κατανομή της προσφοράς σε επίπεδο Δημοτικής Κοινότητας. Συνεπώς, χρησιμοποιούνται με κύριο σκοπό τη διερεύνηση της σχέσης μεταξύ του Airbnb και του ξενοδοχειακού κλάδου σε επίπεδο χωρικής κατανομής.



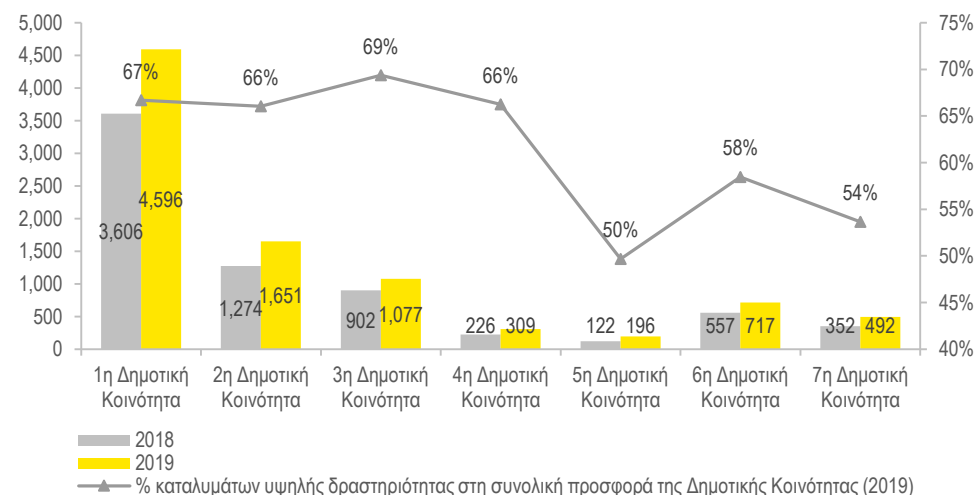
### ΤΔΔ σε ενεργά καταλύματα Airbnb (Σεπτέμβριος 2019)

Πηγή: insideairbnb, ΜΗ.ΤΕ., Ανάλυση ΕΥ



### ΤΔΔ σε καταλύματα Airbnb υψηλής δραστηριότητας (Σεπτέμβριος 2019)

Πηγή: insideairbnb, ΜΗ.ΤΕ., Ανάλυση ΕΥ



## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο ...οι υψηλότερες συγκεντρώσεις καταλυμάτων Airbnb παρατηρούνται σε περιοχές, όπου η παρουσία ξενοδοχείων είναι εδραιωμένη...

1 Επιπελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

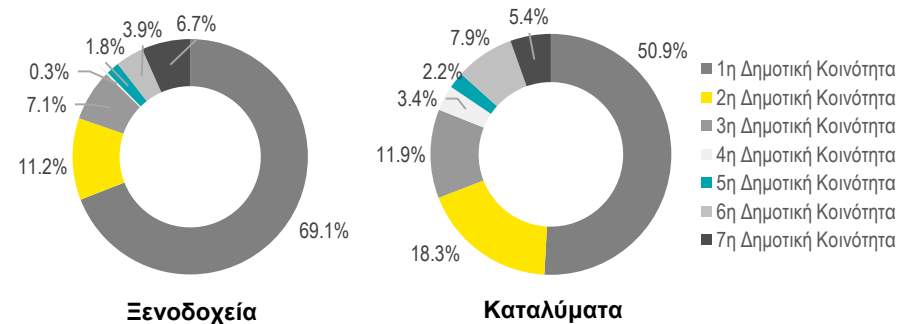
**7 Αυτοτελή καταλύματα ...**  
8 Case studies από άλλες ...  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

### Δυναμικότητα και ποιοτικά χαρακτηριστικά

- ▶ Στον ξενοδοχειακό κλάδο η μεγαλύτερη προσφορά ΤΔΔ παρατηρείται στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα. Για το έτος 2019, η προσφορά των ξενοδοχείων υπερέρχει μόνο στην 1<sup>η</sup> και 7<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα σε σχέση με τα καταλύματα Airbnb. Στις υπόλοιπες Δημοτικές Κοινότητες, η προσφορά των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης εμφανίζεται μεγαλύτερη.
- ▶ Η εικόνα αυτή φαίνεται να αλλάζει όταν η σύγκριση γίνεται μεταξύ ξενοδοχείων και καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας. Συγκεκριμένα το 2018, οι ξενοδοχειακές μονάδες προσφέρουν περισσότερα ΤΔΔ σε όλες τις Δημοτικές Κοινότητες με εξαίρεση την 4<sup>η</sup> και 6<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, στις οποίες τα καταλύματα παρουσιάζουν μεγαλύτερη προσφορά. Για το 2019, τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να υπερτερούν και στην 2<sup>η</sup> και 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με τα τυπικά δίκλινα που διαθέτουν να ανέρχονται από 1.274 και 902 αντίστοιχα το 2018 σε 1.651 και 1.077 αντίστοιχα το 2019.
- ▶ Όπως προκύπτει από τις εκτιμήσεις μας, τα καταλύματα υψηλής δραστηριότητας συνεισφέρουν περίπου το 94% των συνολικών εκτιμώμενων εσόδων καταλυμάτων Airbnb, ενώ αντιστοιχούν περίπου στο 65% της συνολικής προσφοράς ενεργών καταλυμάτων Airbnb. Συνεπώς, η σύγκριση που ακολουθεί λαμβάνει υπόψη μόνο τα καταλύματα υψηλής δραστηριότητας, καθώς η συχνότητα με την οποία λειτουργούν είναι πιο κοντά σε αυτή του ξενοδοχειακού κλάδου.
- ▶ Σύμφωνα με το επιλεγμένο δείγμα, για το έτος 2019, παρατηρείται σχετικά παρόμοια κατανομή σε επίπεδο τυπικών δίκλιων δωματίων ανά Δημοτική Κοινότητα μεταξύ ξενοδοχείων και Airbnb. Η υψηλότερη προσφορά και στις δύο περιπτώσεις παρατηρείται κατά σειρά μεγέθους στην 1<sup>η</sup>, 2<sup>η</sup> και 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα. Η μεγάλη συγκέντρωση στις προαναφερθείσες περιοχές οφείλεται κυρίως στο ότι αποτελούν ανεπτυγμένες τουριστικές περιοχές με σημαντικά ιστορικά αξιοθέατα.
- ▶ Συγκεκριμένα για τις ξενοδοχειακές μονάδες, η 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα καταλαμβάνει το 69% επί της συνολικής προσφοράς τυπικών δίκλιων δωματίων στα ξενοδοχεία. Ακολουθεί η 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με ποσοστό 11% και στη συνέχεια η 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με ποσοστό 7%. Αντίστοιχα, σε ό,τι αφορά τα υψηλής δραστηριότητας καταλύματα Airbnb, οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις ΤΔΔ παρατηρούνται στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με ποσοστό 51%, στη 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με 18% και στην 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με 12%.
- ▶ Σε ό,τι αφορά το μερίδιο αγοράς των καταλυμάτων Airbnb υψηλής δραστηριότητας σε επίπεδο ΤΔΔ στο σύνολο της προσφοράς Airbnb και ξενοδοχείων, παρατηρούμε ότι με ποσοστό 34% επί του συνόλου υστερούν σημαντικά στην 1<sup>η</sup> Δημοτική κοινότητα, η οποία αποτελεί την πιο τουριστική περιοχή. Στην 2<sup>η</sup> και 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, οι οποίες και έπονται σε ό,τι αφορά το μέγεθος της συγκέντρωσης καταλυμάτων τόσο Airbnb όσο και ξενοδοχείων, παρατηρούμε ότι τα μερίδια αγοράς του Airbnb ξεπερνούν ελάχιστα αυτά του ξενοδοχειακού κλάδου με 53% και 54% αντίστοιχως.

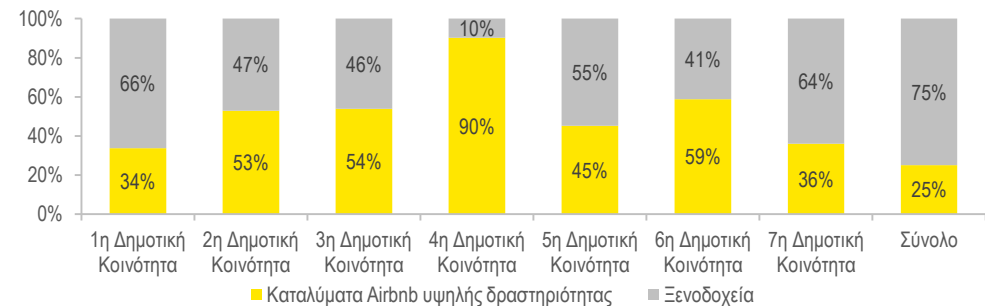
### Κατανομή τυπικών δίκλιων δωματίων σε καταλύματα (υψηλής δραστηριότητας) και ξενοδοχεία (Σεπτέμβριος 2019)

Πηγή: insideairbnb, ΜΗ.ΤΕ. Ανάλυση ΕΥ



### Μερίδιο καταλυμάτων (υψηλής δραστηριότητας) και ξενοδοχείων, 2019

Πηγή: insideairbnb, ΜΗ.ΤΕ. Ανάλυση ΕΥ



- ▶ Το Airbnb φαίνεται να υπερέρχει σημαντικά σε επίπεδο προσφοράς ΤΔΔ έναντι του ξενοδοχειακού κλάδου στην 4<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα (90%). Αυτό οφείλεται στη χαμηλή τουριστική δραστηριότητα που παρατηρείται στην περιοχή. Ως εκ τούτου, δημιουργείται πλεονέκτημα για το Airbnb, το οποίο φαίνεται να εξαπλώνεται καταλαμβάνοντας νέες αγορές.
- ▶ Παράλληλα, τα καταλύματα Airbnb κατέχουν οριακά υψηλότερο μερίδιο αγοράς και στην 2<sup>η</sup>, 3<sup>η</sup> και 6<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα. Στις υπόλοιπες υπερέρχει ο ξενοδοχειακός κλάδος.
- ▶ Συνεπώς, συμπεραίνουμε ότι οι υψηλότερες συγκεντρώσεις καταλυμάτων Airbnb παρατηρούνται σε ήδη αναπτυγμένες τουριστικές περιοχές, όπου η παρουσία ξενοδοχειακών μονάδων είναι εδραιωμένη.

# 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

## Συγκεντρώσεις καταλυμάτων Airbnb υψηλής δραστηριότητας ανά Δημοτική Κοινότητα

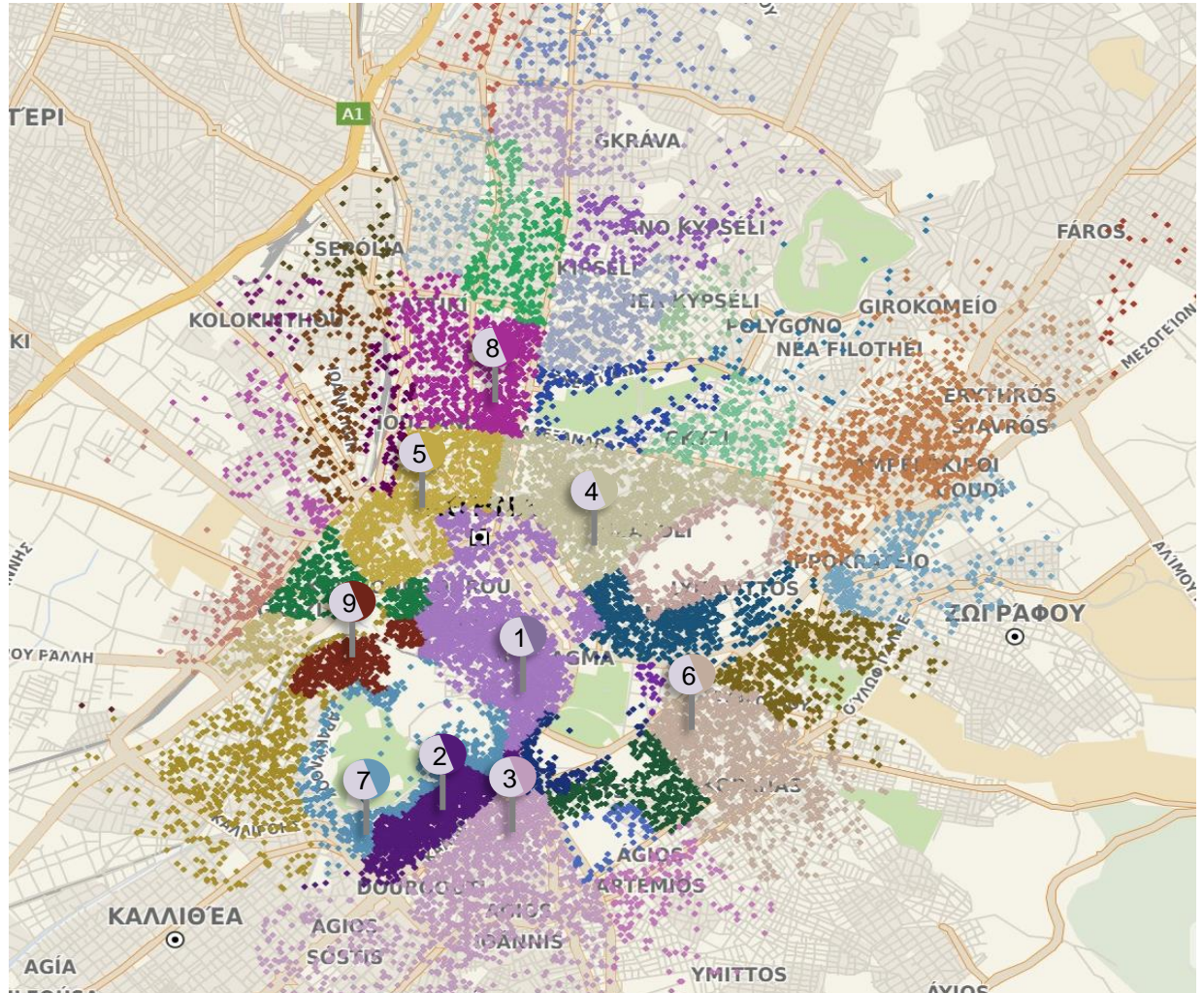
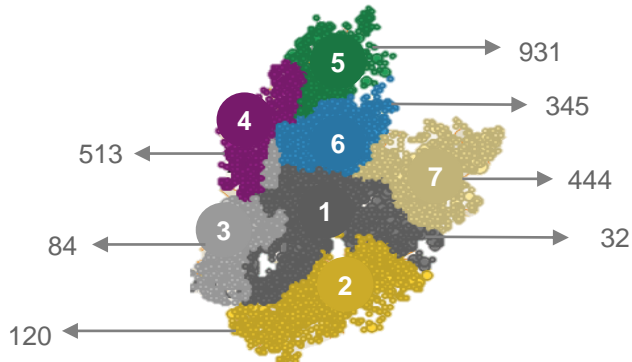
- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...**
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Protech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Συνοικίες κεντρικού τομέα Αθηνών με την μεγαλύτερη πυκνότητα σε καταλύματα Airbnb υψηλής δραστηριότητας (Σεπτέμβριος 2019)

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση EY



### Αριθμός κατοίκων ανά κατάλυμα υψηλής δραστηριότητας (σε επίπεδο Δημοτικών Κοινοτήτων, Σεπτέμβριος 2019)





## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

### Χωρική κατανομή καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας γύρω από σημαντικά αξιοθέατα του κεντρικού τομέα Αθηνών

- 1 Επιπελική Σύνομη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...

- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...**
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Protech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

1



Ακρόπολη

2

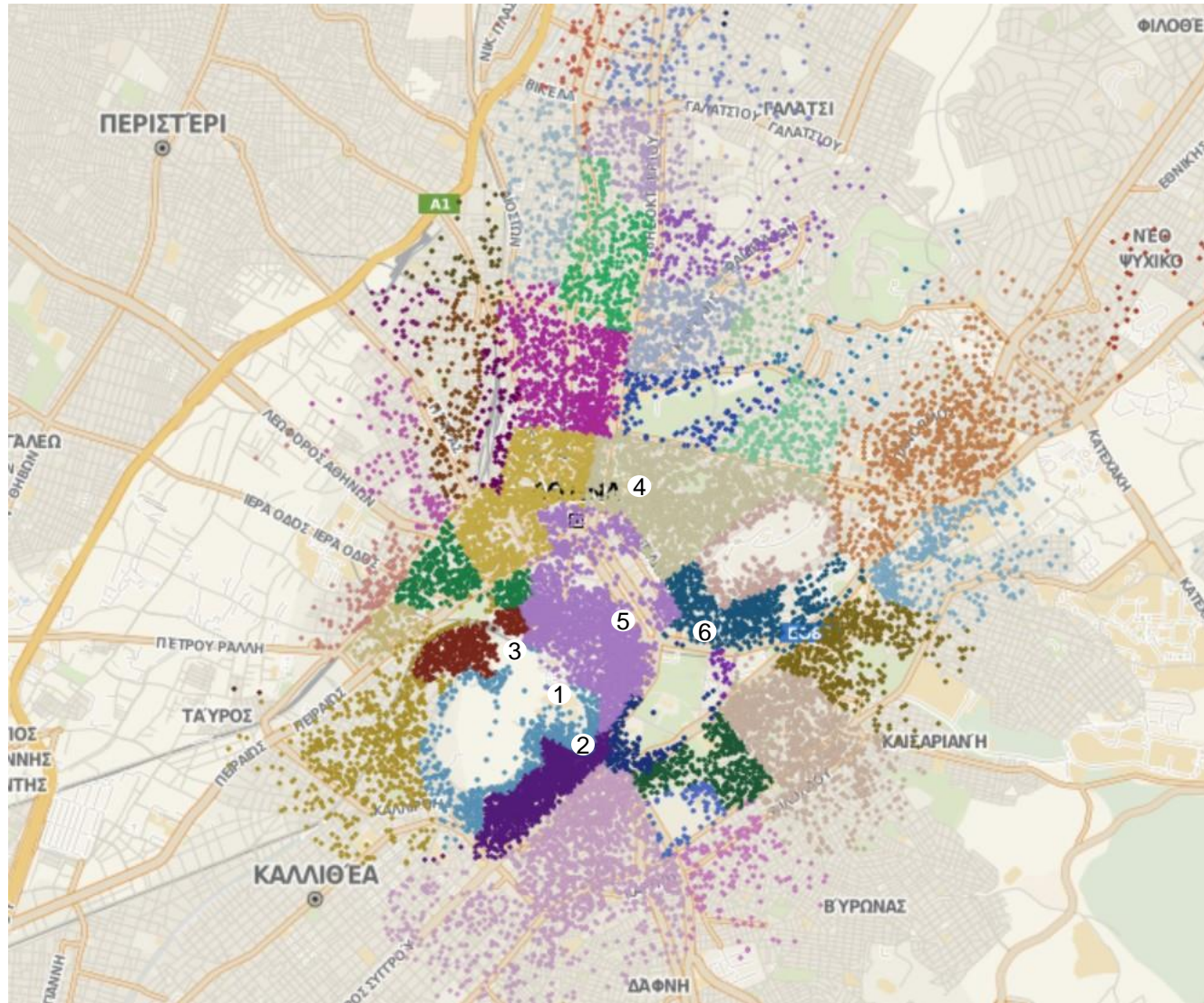


Μουσείο Ακρόπολης

3



Αρχαία Αγορά Αθηνών



4



Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο

5



Εθνικό Ιστορικό Μουσείο

6



Μουσείο Μπενάκη



## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

Περίπου το 50% των καταλυμάτων τα διαχειρίζονται οικοδεσπότες με >1 καταλύματα, ενώ το 70% των καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας έχουν άδεια λειτουργίας

- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...

- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Αριθμός καταλυμάτων που τα διαχειρίζονται οικοδεσπότες με περισσότερα του ενός καταχωρημένα καταλύματα στην πλατφόρμα (Σεπτέμβριος 2019, σε επίπεδο Δημοτικών Κοινοτήτων)

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ

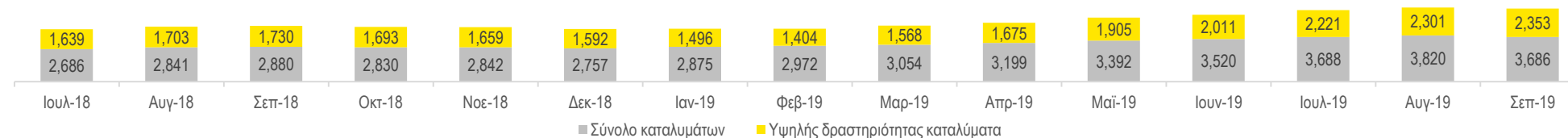
	Σύνολο ενεργών καταλυμάτων		Υψηλής δραστηριότητας καταλύματα	
	2019	% επί του συνόλου	2019	% επί του συνόλου
1	2.033	56.9%	1.334	55.7%
2	609	47.0%	391	45.7%
3	415	51.7%	276	49.8%
4	100	40.2%	65	38.9%
5	81	38.8%	44	41.5%
6	255	39.2%	135	35.6%
7	193	39.8%	108	38.7%
Σ	3.686	50.7%	2.353	49.6%

Σ: Σύνολο

- ▶ Κατά το διάστημα Σεπτέμβριος 2018 - Σεπτέμβριος 2019 παρατηρείται αύξηση 28% στον αριθμό των καταλυμάτων που τα διαχειρίζονται οικοδεσπότες με περισσότερα του ενός καταχωρημένα καταλύματα στην πλατφόρμα, ενώ αντιστοίχως για τα καταλύματα υψηλής δραστηριότητας εμφανίζεται αύξηση 36%.
- ▶ Περίπου το 50% των καταλυμάτων τα διαχειρίζονται οικοδεσπότες με περισσότερα του ενός καταλύματα που δείχνει ότι σε μεγάλο βαθμό το Airbnb στην Αθηναϊκή αγορά έχει αναδειχθεί σε επαγγελματική δραστηριότητα. Το υψηλότερο ποσοστό των ανωτέρω καταλυμάτων παρατηρείται στην 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα.
- ▶ Τα καταλύματα υψηλής δραστηριότητας τα οποία διαχειρίζονται οικοδεσπότες με περισσότερα του ενός καταχωρημένα καταλύματα στην πλατφόρμα, αντιστοιχούν περίπου στο 64% του συνόλου.
- ▶ Από τα στοιχεία προκύπτει ότι περίπου το 70% (Σεπτέμβριος 2019) μόνο των καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας έχουν την απαραίτητη άδεια λειτουργίας (αριθμός ΑΜΑ).

### Αριθμός καταλυμάτων που τα διαχειρίζονται οικοδεσπότες με > 1 ενεργά καταλύματα

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



### Αριθμός καταλυμάτων στην πλατφόρμα Airbnb με άδεια λειτουργίας στο Δήμο Αθηναίων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 37 από 66

\*Αναφέρεται στο μερίδιο που καταλαμβάνει η κάθε Δημοτική Κοινότητα στο σύνολο του Δήμου Αθηναίων



## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

Στην περίοδο ανάλυσης, η πληρότητα στα καταλύματα Airbnb βρίσκεται κατά κανόνα σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με τα ξενοδοχεία...

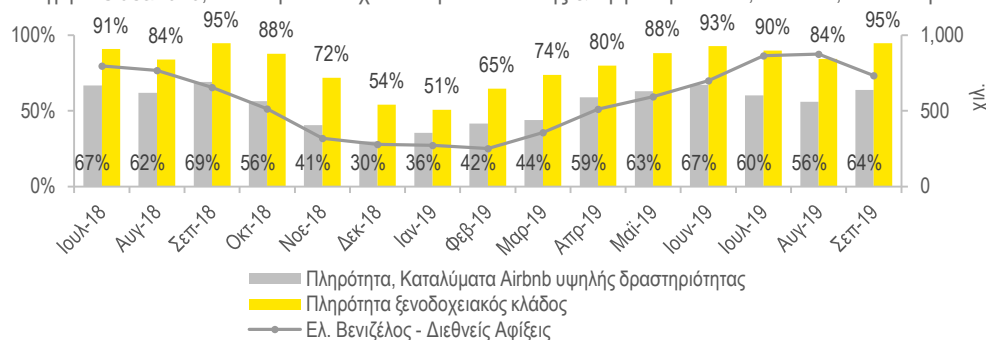
- 1 Επιπελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...**
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Πληρότητα καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακών μονάδων (Occurancy)

- ▶ Σύμφωνα με τις παραδοχές μας, για το διάστημα Ιούλιος 2018 - Σεπτέμβριος 2019, παρατηρούμε ότι η πληρότητα σε καταλύματα υψηλής δραστηριότητας συνάδει με την τάση που παρατηρείται στον τουριστικό κλάδο της Αττικής αλλά και του Δήμου Αθηναίων ειδικότερα. Συγκεκριμένα, παρατηρείται έντονη εποχικότητα με την πληρότητα να είναι υψηλότερη από τον Μάιο έως τον Αύγουστο, ενώ τους υπόλοιπους μήνες του έτους κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα. Για το έτος 2019, παρατηρούμε ότι κατά τη θερινή περίοδο η πληρότητα σε καταλύματα Airbnb υψηλής δραστηριότητας βρίσκεται στο 59% τον Απρίλιο και αυξάνεται έως 67% τον Ιούνιο, ενώ το Σεπτέμβριο υποχωρεί στο 64%.
- ▶ Τα στοιχεία που διαθέτουμε για την πληρότητα των ξενοδοχείων αφορούν μονάδες προδιαγραφών 3\*-5\* στην Αττική, εξαιρουμένου των νησιών του Αργοσαρωνικού και του Δήμου Πειραιά. Καθώς ο Κεντρικός Τομέας του Δήμου Αθηναίων κατέχει ποσοστό άνω του 50% της δυναμικότητας ξενοδοχείων των προαναφερθέντων χαρακτηριστικών και τα ξενοδοχεία 3\*-5\*, αποτελούν περίπου το 80% της προσφοράς ξενοδοχείων στον Κεντρικό Τομέα (βλ. Παράρτημα), θεωρούμε ότι τα διαθέσιμα στοιχεία είναι κατάλληλα για τη σύγκριση Airbnb και ξενοδοχειακού κλάδου σε επίπεδο λειτουργικών επιδόσεων<sup>12</sup>.
- ▶ Όπως φαίνεται από το σχήμα πάνω δεξιά, η πληρότητα στα ξενοδοχεία ακολουθεί περίπου την ίδια τάση με αυτή στα καταλύματα τύπου Airbnb αλλά κυμαίνεται συστηματικά σε υψηλότερα επίπεδα. Η εποχικότητα είναι εξίσου έντονη, με την πληρότητα να βρίσκεται σε υψηλότερα επίπεδα κατά τους θερινούς μήνες, ενώ κατά τους υπόλοιπους μήνες του έτους κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα. Παράλληλα, η πληρότητα στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Αττική, κυμαίνεται σε ιδιαίτερος υψηλά επίπεδα κατά τους θερινούς μήνες. Συγκεκριμένα, για το Μάρτιο 2019 βρίσκεται στο 74%, ενώ τον Ιούνιο και το Σεπτέμβριο, όπου είναι οι μήνες με την υψηλότερη πληρότητα για τα καταλύματα Airbnb, φτάνει το 93% και 95% αντίστοιχα. Η υψηλότερη πληρότητα για το 2019 στον ξενοδοχειακό κλάδο παρατηρείται το Σεπτέμβριο.
- ▶ Επιπλέον, χρήζει αναφοράς το γεγονός ότι για την εξεταζόμενη περίοδο η πληρότητα στα καταλύματα Airbnb κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα το 2019 σε σχέση με το 2018. Τον Ιούλιο 2018 βρισκόταν στο 67% έναντι του 60% τον Ιούλιο 2019, τον Αύγουστο 2018 στο 62% έναντι του 56% τον Αύγουστο 2019 και το Σεπτέμβριο 2019 στο 69% από 64%. Την ίδια στιγμή παρατηρούμε ότι η προσφορά σε καταλύματα Airbnb για το ίδιο διάστημα καταγράφει αύξηση το 2019 σε σχέση με το 2018, που ενδεχομένως υποδηλώνει ότι η αυξημένη προσφορά ίσως έχει οδηγήσει την πληρότητα σε χαμηλότερα επίπεδα το 2019. Την ίδια περίοδο, η πληρότητα στον ξενοδοχειακό κλάδο δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη μεταβολή.
- ▶ Επιπλέον, σύμφωνα με το διπλανό σχήμα, η ανωτέρω παρατήρηση για τα καταλύματα Airbnb (υψηλής δραστηριότητας) διακρίνεται και σε επίπεδο Δημοτικών Κοινοτήτων. Η μεγαλύτερη πληρότητα καταγράφεται στην 1<sup>η</sup> και 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με τα ποσοστά να είναι παρόμοια για όλο το διάστημα Ιούλιο 2018 – Σεπτέμβριος 2019.

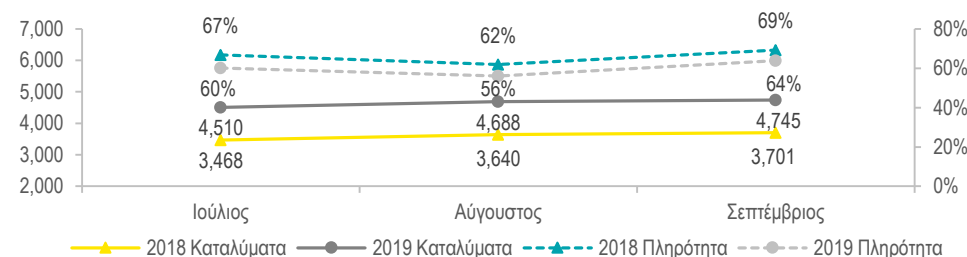
### Πληρότητα σε καταλύματα υψηλής δραστηριότητας και ξενοδοχεία

Πηγή: insideairbnb, Ένωση Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής & Αργοσαρωνικού, ΙΝΣΕΤΕ, Ανάλυση ΕΥ



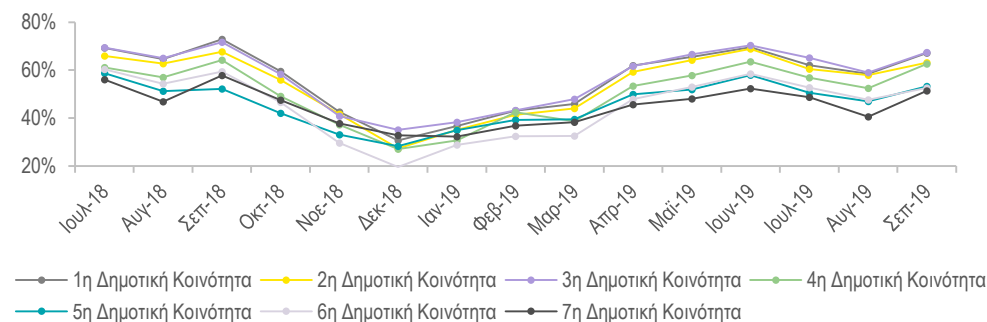
### Πληρότητα και αριθμός καταλυμάτων Airbnb για την περίοδο 2018-2019

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



### Πληρότητα καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας ανά Δημοτική Κοινότητα

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



<sup>12</sup> ΙΝΣΕΤΕ, Βασικά Τουριστικά Μεγέθη της Περιφέρειας Αττικής



## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

...ενώ είναι τοποθετημένα στην αγορά σε επίπεδα τιμών που δεν μπορούν να συγκριθούν άμεσα με τις ξενοδοχειακές μονάδες...

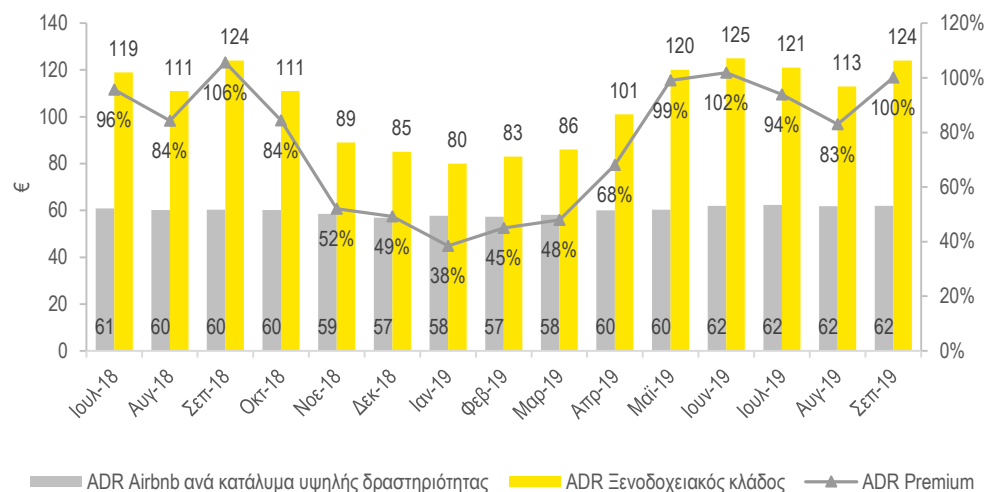
- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...**
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### ADR καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακών μονάδων

- ▶ Από τη διαγραμματική απεικόνιση γίνεται αντιληπτό ότι κατά την περίοδο ανάλυσης το ADR ανά κατάλυμα Airbnb υψηλής δραστηριότητας δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη μεταβλητότητα σε μηνιαία βάση. Συγκεκριμένα, η μέση τιμή καταλύματος κυμαίνεται μεταξύ €57 (Δεκέμβριος 2018) και €62 (Σεπτέμβριος 2019).
- ▶ Σε αντίθεση με το Airbnb, σε ό,τι αφορά το ADR του ξενοδοχειακού κλάδου καταγράφεται ιδιαίτερη μεταβλητότητα. Συγκεκριμένα κατά την περίοδο Μάιος 2019 - Σεπτέμβριος 2019 παρατηρούνται οι υψηλότερες τιμές σε ADRs, μεταξύ €120 και €124. Επιπλέον, κατά την εν λόγω περίοδο, η χαμηλότερη τιμή παρουσιάζεται τον Αύγουστο (€113), ενώ η υψηλότερη παρατηρείται τον Ιούνιο (€125). Αξιοσημείωτη είναι και η αύξηση που παρατηρείται στο ADR από τον Αύγουστο στο Σεπτέμβρη, με τη μέση τιμή διανυκτέρευσης να καταγράφει άνοδο €11. Κατά τους χειμερινούς μήνες, τα ADRs κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα (Οκτώβριος - Μάρτιος), με τη χαμηλότερη τιμή να εμφανίζεται τον Ιανουάριο (€80) και την υψηλότερη τον Οκτώβριο (€111).
- ▶ Συνεπώς, συγκρίνοντας την προσφορά των καταλυμάτων Airbnb υψηλής δραστηριότητας με την προσφορά του ξενοδοχειακού κλάδου προκύπτει ότι στο σύνολο του έτους τα ADRs των καταλυμάτων κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα. Υπολογίζοντας το ADR Premium του ξενοδοχειακού κλάδου (ποσοστιαία διαφορά μεταξύ ADR ξενοδοχείων και ADR καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας), για την περίοδο των τελευταίων 12 μηνών (Οκτώβριος 18 - Σεπτέμβριος 19) παρατηρούμε ότι αυτό κυμαίνεται μεταξύ 38%, τον μήνα Ιανουάριο, και 100% το Σεπτέμβριο. Χρήζει επισήμανσης, ότι τα διαθέσιμα στοιχεία ADR του ξενοδοχειακού κλάδου αναφέρονται σε ξενοδοχειακές μονάδες προδιαγραφών 3\* έως 5\*, εξαιρουμένων αυτών που βρίσκονται στα νησιά του Αργοσαρωνικού και στο Δήμο Πειραιά. Σύμφωνα με τα επιχειρήματα που παρατέθηκαν στην ανάλυση της πληρότητας θεωρούμε ότι τα εν λόγω στοιχεία είναι κατάλληλα για την εξέταση της σχέσης Airbnb και ξενοδοχειακού κλάδου σε επίπεδο λειτουργικών επιδόσεων.
- ▶ Επομένως, αντιλαμβανόμαστε ότι τα καταλύματα Airbnb είναι τοποθετημένα στην αγορά σε επίπεδα τιμών που δεν μπορούν να συγκριθούν άμεσα με τις ανωτέρω ξενοδοχειακές μονάδες. Προσαρμόζοντας τα ADR των καταλυμάτων σε επίπεδο τυπικού δίκλινου δωματίου τα Premiums σε σχέση με τα ADRs του ξενοδοχειακού κλάδου αυξάνονται σημαντικά ενισχύοντας το συμπέρασμα της διαφορετικής τοποθέτησης των καταλυμάτων Airbnb στην Αθηναϊκή αγορά σε σχέση με τον ξενοδοχειακό κλάδο.
- ▶ Σε ό,τι αφορά την μέση τιμή των καταλυμάτων Airbnb υψηλής δραστηριότητας, η 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα φαίνεται να κατέχει το υψηλότερο ADR ξεκινώντας από €62 και φτάνοντας έως €69. Ακολουθεί η 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με το μεγαλύτερο ADR να ανέρχεται στα €64 και στη συνέχεια η 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με ADR €59. Από την άλλη πλευρά, η 5<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα κατέχει το χαμηλότερο ADR για τα καταλύματα υψηλής δραστηριότητας και αγγίζει τα €37.

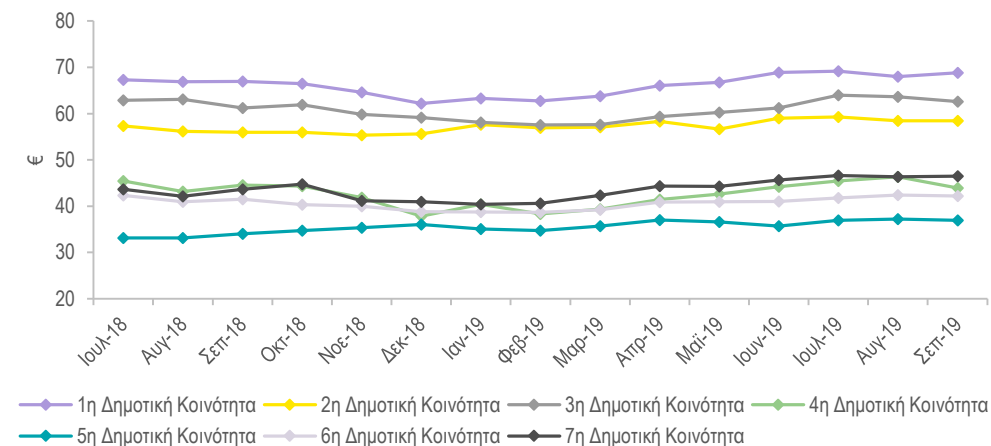
### ADRs σε καταλύματα υψηλής δραστηριότητας και ξενοδοχειακές μονάδες

Πηγή: insideairbnb, Ένωση Ξενοδόχων Αθηνών - Αττικής & Αργοσαρωνικού, Ανάλυση EY



### ADRs καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας ανά Δημοτική Κοινότητα

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση EY





## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο ...συνεπώς προκύπτει ότι και το RevPAR των καταλυμάτων Airbnb κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με των ξενοδοχείων...

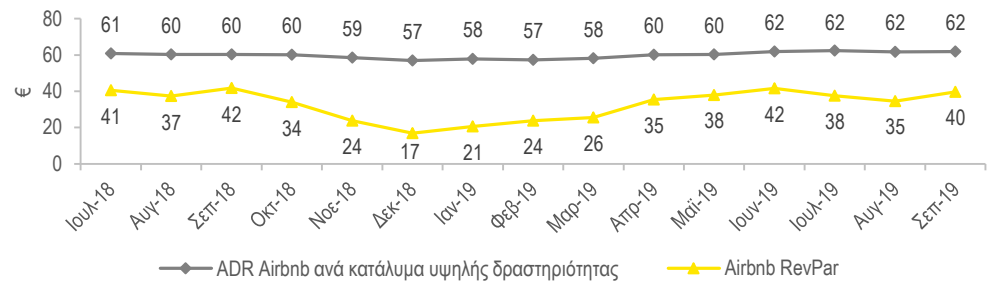
- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα ...**
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### RevPAR καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακών μονάδων

- ▶ Ένα ακόμα σημαντικό οικονομικό μέγεθος που εξάγεται από τη μελέτη είναι το μέσο έσοδο ανά διαθέσιμο κατάλυμα στον κεντρικό τομέα Αθηνών. Όπως παρατηρείται στο διπλανό σχήμα, ενώ η μέση τιμή καταλύματος παραμένει σχεδόν σταθερή, λαμβάνοντας υπόψη τη διακύμανση της πληρότητας, το έσοδο ανά διαθέσιμο κατάλυμα φαίνεται να παρουσιάζει μεταβλητότητα.
- ▶ Ως εκ τούτου, κατά τους μήνες υψηλής ζήτησης (Μάιος-Σεπτέμβριος) παρατηρούνται τα υψηλότερα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα, μεταξύ €38 και €40. Επιπλέον, κατά την εν λόγω περίοδο, η χαμηλότερη τιμή παρουσιάζεται τον Αύγουστο (€35), ενώ η υψηλότερη παρατηρείται τον Ιούνιο (€42). Κατά τους χειμερινούς μήνες, τα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα (Οκτώβριος-Μάρτιος), με τη χαμηλότερη τιμή να εμφανίζεται το Δεκέμβριο (€17) και την υψηλότερη τον Οκτώβριο (€34).
- ▶ Τα διαθέσιμα στοιχεία RevPAR, όπως και αυτά της πληρότητας και ADR του ξενοδοχειακού κλάδου αφορούν μονάδες 3\*-5\* στην Περιφέρεια Αττικής. Το σκεπτικό με το οποίο χρησιμοποιούνται στη σύγκριση μεταξύ ξενοδοχειακού κλάδου και Airbnb έχει αναλυθεί στις προηγούμενες ενότητες. Κατά την περίοδο ανάλυσης (Ιούλιος 2018 – Σεπτέμβριος 2019), είναι εμφανές ότι το RevPAR των καταλυμάτων είναι χαμηλότερο σε σχέση με του ξενοδοχειακού κλάδου. Μάλιστα, υπολογίζοντας το RevPAR Premium του ξενοδοχειακού κλάδου (ποσοστιαία διαφορά μεταξύ RevPAR ξενοδοχείων και RevPAR καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας), για την περίοδο των τελευταίων 12 μηνών (Οκτώβριος 18 - Σεπτέμβριος 19) παρατηρούμε ότι αυτό κυμαίνεται μεταξύ 99%, τον μήνα Ιανουάριο, και 196% για τον Σεπτέμβριο 2019 παρουσιάζοντας τη μεγαλύτερη διαφορά μεταξύ εσόδων καταλυμάτων και ξενοδοχείων.
- ▶ Παράλληλα, τα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα / δωμάτιο που προκύπτουν τόσο από τα καταλύματα Airbnb όσο και από τα ξενοδοχεία παρουσιάζουν σημαντική μεταβλητότητα, η οποία οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην εποχικότητα που παρουσιάζει ο τουριστικός κλάδος στην αγορά της Αθήνας.
- ▶ Σε ό,τι αφορά το μέσο έσοδο ανά κατάλυμα στις διάφορες Δημοτικές Κοινότητες του Δήμου Αθηναίων, η 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα καταγράφει τα υψηλότερα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα καθ' όλη την περίοδο ανάλυσης (υψηλότερη τιμή €49, Σεπτέμβριος 2018). Ακολουθεί η 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με τα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα να κυμαίνονται από €21 έως €44, ενώ στη συνέχεια βρίσκεται η 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με το υψηλότερο RevPAR να καταγράφεται τον Ιούνιο 2019 (€41).
- ▶ Τέλος, από την επεξεργασία των στοιχείων, προκύπτει ότι ενώ το μέσο έσοδο σε επίπεδο διαθέσιμου καταλύματος Airbnb παραμένει σε χαμηλά επίπεδα, το μέσο έσοδο ανά αριθμό τυπικών δίκλιων δωματίων που έχουν πλήρως αξιοποιηθεί (RevPAR ανά κατειλημμένο ΤΔΔ\*), εμφανίζεται να είναι ακόμα χαμηλότερο. Συγκεκριμένα, για το Σεπτέμβριο 2019 το RevPAR ανά κατάλυμα υπολογίζεται σε €40, ενώ το RevPAR ανά κατειλημμένο ΤΔΔ εκτιμάται στα €33.

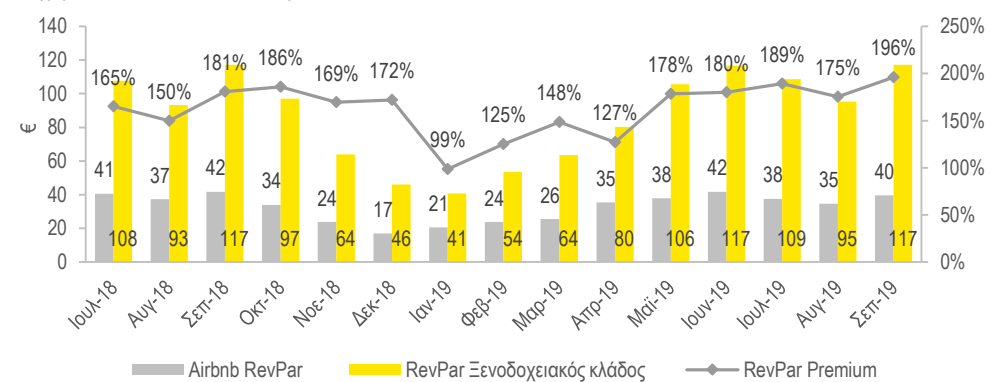
### Σύγκριση ADR και RevPAR καταλύματος Airbnb υψηλής δραστηριότητας

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



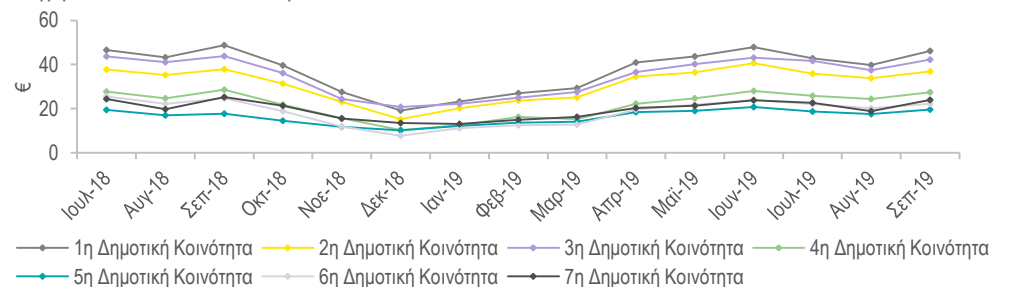
### RevPAR καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακών μονάδων

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ



### RevPAR καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας ανά Δημοτική Κοινότητα

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση ΕΥ







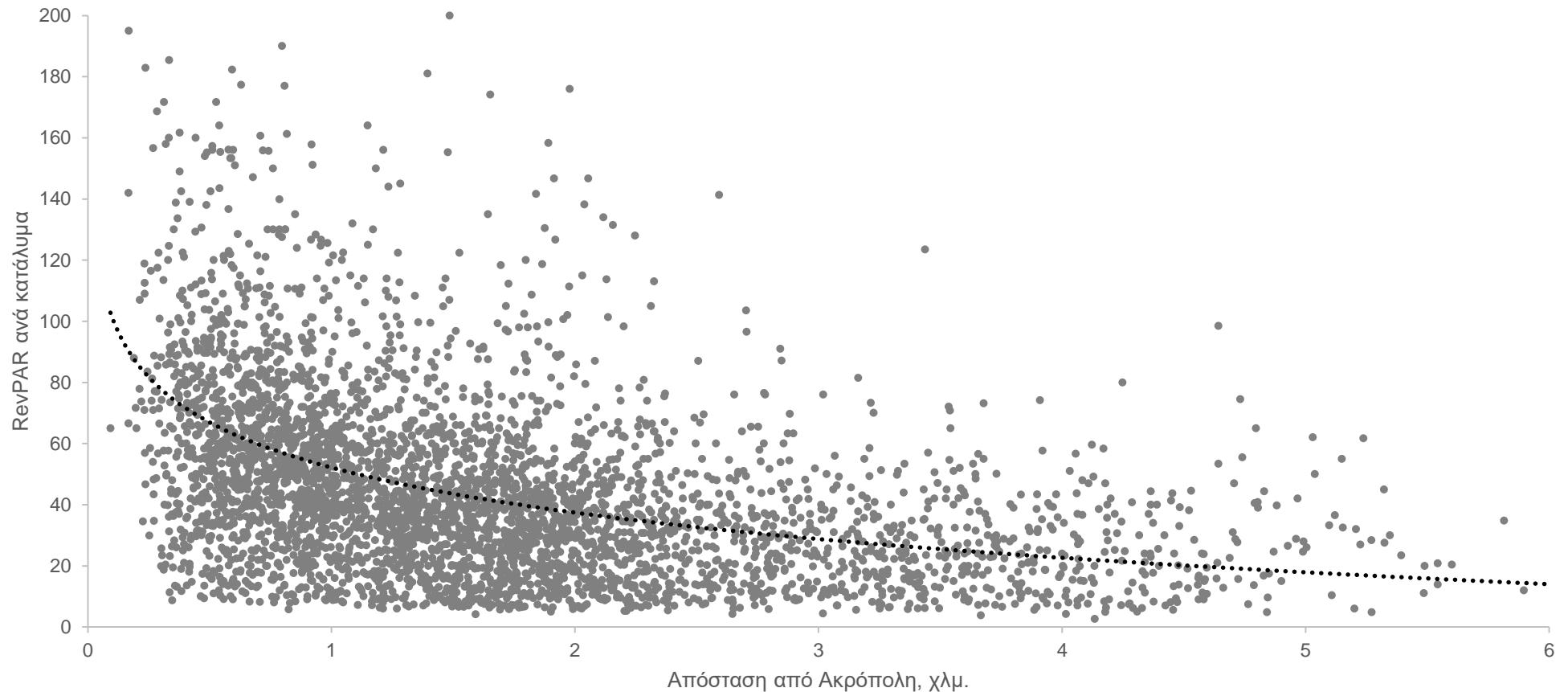
## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο ...και παρουσιάζεται υψηλότερο έσοδο ανά διαθέσιμο κατάλυμα, όσο μικρότερη είναι η απόστασή τους από την Ακρόπολη...

1 Επιπελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

**7 Αυτοτελή καταλύματα ...**  
8 Case studies από άλλες ...  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

### Συσχέτιση RevPAR – Απόσταση από Ακρόπολη

Από το κάτωθι γράφημα παρατηρείται ότι υπάρχει θετική συσχέτιση μεταξύ RevPAR καταλυμάτων υψηλής δραστηριότητας και εγγύτητας με την Ακρόπολη. Συγκεκριμένα, όσο πιο μικρή είναι η απόσταση του καταλύματος από την Ακρόπολη, τόσο περισσότερα φαίνεται να είναι τα έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα. Σύμφωνα με τα στοιχεία τουρισμού, η Ακρόπολη όπως και το Μουσείο της Ακρόπολης, αποτελούν τα σημαντικότερα αξιοθέατα της πόλης. Συνεπώς, δεν προκαλεί έκπληξη ότι τα καταλύματα με την υψηλότερη ζήτηση είναι αυτά που βρίσκονται σε μεγαλύτερη εγγύτητα με την Ακρόπολη.





## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

### Το μέσο μικτό εισόδημα ανά κατάλυμα κατά το γ' τρίμηνο του 2019 σε σχέση με την ίδια περίοδο του προηγούμενου έτους παρουσιάζει μείωση

1 Επιτελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

**7 Αυτοτελή καταλύματα ...**  
8 Case studies από άλλες ...  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

#### Μέσο μικτό εισόδημα ανά μήνα

- ▶ Το μέσο ετήσιο εισόδημα κατά την περίοδο Οκτώβριος 2018 – Σεπτέμβριος 2019 για τα καταλύματα Airbnb υψηλής δραστηριότητας ανέρχεται σε €11.297, ενώ το μέσο μηνιαίο εισόδημα σε €941, έναντι περίπου €600 για το σύνολο των ενεργών καταλυμάτων. Όπως και τα προηγούμενα μεγέθη, έτσι και τα έσοδα ακολουθούν την εποχικότητα του τουριστικού κλάδου στην αγορά της Αθήνας. Σε ό,τι αφορά την χωρική κατανομή η 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα διαχειρίζεται τα περισσότερα έσοδα ανά μήνα, φτάνοντας τον Ιούλιο 2018 έως και το ποσό των €1.446. Ακολουθεί η 3<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα με τα έσοδα ανά μήνα να κυμαίνονται από €643 έως €1.353 κατά την περίοδο Ιούλιος 2018 – Σεπτέμβριος 2019 και στη συνέχεια η 2<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, η οποία προσφέρει έως και €1.219 (Ιούνιος 2019).
- ▶ Σύμφωνα με τον κάτωθι πίνακα, κρίνεται απαραίτητο να αναφερθεί ότι για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο, οι οποίοι αποτελούν κοινούς μήνες για τα έτη 2018 και 2019, το μέσο μικτό μηνιαίο εισόδημα φαίνεται να παρουσιάζει πτωτική τάση και συγκεκριμένα για την 1<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, το μηνιαίο εισόδημα μειώνεται τον Ιούλιο έως και €116. Εξαιρέση αποτελεί η 5<sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα, όπου για τον Αύγουστο και το Σεπτέμβριο το μέσο μηνιαίο εισόδημα παρουσιάζει άνοδο κατά €17 και €58 αντίστοιχα.

#### Τα λειτουργικά έξοδα, τα έξοδα συντήρησης και οι κεφαλαιουχικές δαπάνες των καταλυμάτων περιλαμβάνουν:

- ▶ Κόστος καθαρισμού / Κοινόχρηστα
- ▶ Λογαριασμοί Κοινής Ωφέλειας, και ασφάλιση
- ▶ Έξοδα βασικής συντήρησης / αποκατάστασης βλαβών (π.χ. υδραυλικά, ηλεκτρολογικά, βαψίματα κλπ.)
- ▶ Έξοδα βασικών παροχών (π.χ. καφές, νερό, ... κλπ.)
- ▶ Αμοιβή Airbnb
- ▶ Περιοδικές κεφαλαιουχικές δαπάνες για έπιπλα, εξοπλισμό και βελτίωση παροχών

#### Μέσο μικτό μηνιαίο έσοδο καταλυμάτων Airbnb υψηλής δραστηριότητας

Πηγή: insideairbnb, Ανάλυση EY

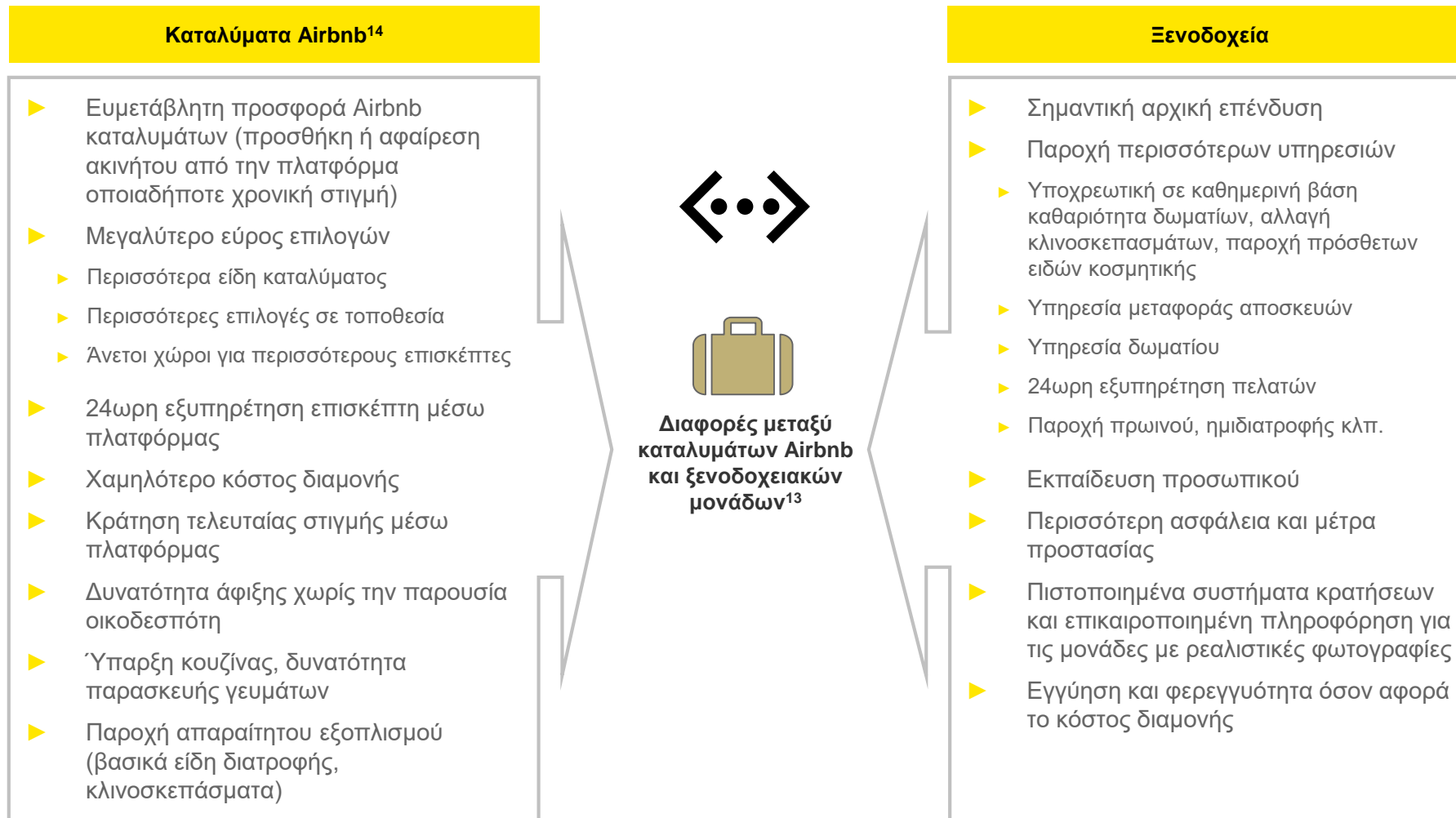
	1η Δημοτική Κοινότητα	2η Δημοτική Κοινότητα	3η Δημοτική Κοινότητα	4η Δημοτική Κοινότητα	5η Δημοτική Κοινότητα	6η Δημοτική Κοινότητα	7η Δημοτική Κοινότητα
Ιουλ 2018	1.446	1.171	1.353	862	603	791	757
Αυγ 2018	1.340	1.092	1.272	763	526	689	612
Σεπ 2018	1.463	1.136	1.316	857	532	740	757
Οκτ 2018	1.227	970	1.119	676	452	583	659
Νοε 2018	826	691	732	468	352	355	467
Δεκ 2018	592	472	643	318	316	236	416
Ιαν 2019	719	627	690	385	380	346	405
Φεβ 2019	757	661	697	455	382	351	418
Μαρ 2019	908	779	856	472	438	395	502
Απρ 2019	1.226	1.036	1.099	664	553	588	608
Μαι 2019	1.355	1.128	1.244	763	590	673	659
Ιουν 2019	1.438	1.219	1.294	842	621	720	716
Ιουλ 2019	1.329	1.112	1.292	802	579	682	703
Αυγ 2019	1.233	1.048	1.162	754	543	626	583
Σεπ 2019	1.386	1.107	1.267	824	590	666	717

## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

### Διαφορές μεταξύ καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχειακών μονάδων

1 Επιπελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

**7 Αυτοτελή καταλύματα ...**  
8 Case studies από άλλες ...  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα



<sup>13</sup> J. P. Aznar et al., 'The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector', 2016

<sup>14</sup> Καθημερινή

## 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb και σύγκριση με τον ξενοδοχειακό κλάδο

### Κύρια σημεία ενότητας

1 Επιπελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

**7 Αυτοτελή καταλύματα ...**  
8 Case studies από άλλες ...  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

## Συμπεράσματα

<b>Συγκέντρωση</b>	Οι υψηλότερες συγκεντρώσεις καταλυμάτων Airbnb παρατηρούνται σε ήδη αναπτυγμένες τουριστικές περιοχές όπου η παρουσία ξενοδοχειακών μονάδων είναι καθιερωμένη.
<b>Προσφορά ΤΔΔ</b>	Η προσφορά ΤΔΔ στο Δήμο Αθηναίων παρουσιάζει ανοδική τάση με τη χωρική κατανομή να παραμένει σταθερή. Η 1 <sup>η</sup> Δημοτική Κοινότητα συγκεντρώνει την υψηλότερη προσφορά ΤΔΔ τόσο για τα καταλύματα Airbnb όσο και για τα ξενοδοχεία. 7 στα 10 καταλύματα έχουν αριθμό μητρώου (AMA), ενώ περίπου το 50% των καταλυμάτων τα διαχειρίζονται οικοδεσπότες με περισσότερα του ενός καταλύματα που δείχνει ότι σε μεγάλο βαθμό το Airbnb στην Αθηναϊκή αγορά έχει αναδειχθεί σε επαγγελματική δραστηριότητα.
<b>Πληρότητα</b>	Τα καταλύματα Airbnb υστερούν σε πληρότητα σε σχέση με τις ξενοδοχειακές μονάδες. Και στις 2 περιπτώσεις εμφανίζεται έντονη εποχικότητα. Επιπλέον, η πληρότητα στα καταλύματα Airbnb κυμαίνεται σε χαμηλότερα επίπεδα το 2019 σε σχέση με το 2018, σε αντίθεση με την πληρότητα στον ξενοδοχειακό κλάδο, η οποία δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη μεταβολή.
<b>Μέση τιμή καταλύματος (ADR)</b>	Το ADR ανά κατάλυμα Airbnb δεν παρουσιάζει ιδιαίτερη μεταβλητότητα, ενώ το ADR του ξενοδοχειακού κλάδου καταγράφει ιδιαίτερη μεταβλητότητα ακολουθώντας σε μεγάλο βαθμό την εποχικότητα του τουριστικού κλάδου στην αγορά της Αθήνας. Συγκρίνοντας την προσφορά των καταλυμάτων με την προσφορά των ξενοδοχείων (προδιαγραφών 3*-5*) προκύπτει ότι τα ADRs των καταλυμάτων κυμαίνονται σε χαμηλότερα επίπεδα. Συνεπώς, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι τα καταλύματα Airbnb διεκδικούν μερίδιο της τουριστικής αγοράς που δε θα απευθυνόταν για διαμονή σε ξενοδοχειακές μονάδες. Τα καταλύματα Airbnb υστερούν από άποψη τιμής καθώς εξυπηρετούν ένα κοινό αγοράς που επιζητεί χαμηλού κόστους διαμονή.
<b>Μέσο έσοδο καταλύματος (RevPAR)</b>	Λαμβάνοντας υπόψη την πληρότητα και τα ADR των καταλυμάτων Airbnb, το RevPAR τους αντιστοίχως εκτιμάται σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με του ξενοδοχειακού κλάδου.
<b>Μέσο μηνιαίο έσοδο</b>	Για τους μήνες Ιούλιο, Αύγουστο και Σεπτέμβριο, οι οποίοι αποτελούν κοινούς μήνες της ανάλυσης για τα έτη 2018 και 2019, το μέσο μικτό μηνιαίο εισόδημα ανά κατάλυμα φαίνεται να παρουσιάζει πτωτική τάση που ενδεχομένως οφείλεται στην αυξημένη προσφορά που παρατηρείται το 2019 σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.



# 8

## Case studies από άλλες πόλεις





## 8 Case studies από άλλες πόλεις

Η σχέση μεταξύ ξενοδοχειακών μονάδων και ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης χαρακτηρίζεται σε μεγάλο βαθμό ως συμπληρωματική

1 Επιτελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...  
**8 Case studies από άλλες ...**  
9 Proptech  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

### Εισαγωγή

- ▶ Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται ευρήματα μελετών που αντλούν στοιχεία από άλλες ευρωπαϊκές πόλεις και εξετάζουν τις επιπτώσεις του Airbnb στον ξενοδοχειακό κλάδο.
- ▶ Εστιάζουμε στις περιπτώσεις της Βαρκελώνης, και του Παρισίου καθώς η τουριστική δραστηριότητα σε αυτές τις πόλεις είναι ιδιαίτερα υψηλή και οι επιπτώσεις του Airbnb στο ευρύτερο κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον έχουν συζητηθεί και αναλυθεί σε μεγάλο βαθμό. Επίσης, αποτελούν θεωρητικά ώριμες αγορές για το φαινόμενο του Airbnb καθώς σε αυτές το φαινόμενο αναπτύχθηκε ταχύτερα κατά τα πρώτα έτη και όπως προκύπτει ο ρυθμός ανάπτυξής του το τελευταίο διάστημα παρουσιάζει σημάδια σταθεροποίησης.
- ▶ Ακόμη, όπως παρουσιάστηκε στην ενότητα Ρυθμιστικό Πλαίσιο, σε αυτές τις δύο πόλεις έχουν εφαρμοστεί ρυθμίσεις στην αγορά του Airbnb με σκοπό την αποφυγή αρνητικών επιπτώσεων.

### Η περίπτωση της Βαρκελώνης

- ▶ Στη Βαρκελώνη, η τουριστική βιομηχανία έχει σημειώσει τεράστια αύξηση. Σύμφωνα με σχετική μελέτη<sup>15</sup> από το 2010 έως το 2015 τα δωμάτια ξενοδοχείων αυξήθηκαν από 31.776 σε 40.379. Η βιομηχανία της φιλοξενίας προσπαθεί με δυσκολία να ανταποκριθεί στη ζήτηση. Η ενοίκιαση καταλυμάτων μέσω πλατφόρμας τείνει να καλύψει το κενό με πρωταγωνιστή το Airbnb που έχει συμπεριλάβει 18.474 διαθέσιμα καταλύματα (στοιχεία του 2016).
- ▶ Τα καταλύματα Airbnb κατανέμονται ισόρροπα μεταξύ αυτοτελών σπιτιών και δωματίων στις κύριες κατοικίες των διαθετών (54% και 46% αντίστοιχα). Η κατανομή αυτή δεν συνηθίζεται σε άλλες πόλεις με τις αυτοτελείς κατοικίες όπως και στην περίπτωση της Αθήνας να υπερέχουν σημαντικά.
- ▶ Για να εξεταστεί εάν τα καταλύματα Airbnb συνιστούν κίνδυνο για τα ξενοδοχεία, οι μελετητές συγκρίνουν τα αντίστοιχα ποσοστά πληρότητας. Η Airbnb σημείωσε το 2015 60% πληρότητα, ενώ η αντίστοιχη πληρότητα για τα ξενοδοχεία ήταν 75%. Σε ό,τι αφορά δε το ποσοστό της συνολικής αγοράς φιλοξενίας σε επίπεδο συνόλου κρατήσεων, η Airbnb κάλυψε μόλις το 3,8%.
- ▶ Παρόμοια συμπεράσματα προκύπτουν από έρευνα της STR<sup>17</sup>, η οποία εξετάζει της σχέση μεταξύ του Airbnb και του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου βασιζόμενη σε στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί για δώδεκα μήνες μέχρι τον Ιούλιο 2016.

Η συνολική πληρότητα των ξενοδοχείων είναι μεγαλύτερη από αυτήν των καταλυμάτων. Για τη Βαρκελώνη είναι 50,5% σε σχέση με 76,1% των ξενοδοχείων (μ.ό. 12μήνου).

- ▶ Σημαντικός παράγοντας σύγκρισης μεταξύ καταλυμάτων Airbnb και ξενοδοχείων επίσης αποτελεί η μέση τιμή διανυκτέρευσης (ADR). Σύμφωνα με την ίδια μελέτη, η μέση τιμή για το Airbnb είναι €96,29, ενώ για τα ξενοδοχεία €125. Παρ' όλα αυτά τα ξενοδοχεία σημειώνουν 63,9% υψηλότερα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο σε σχέση με τα καταλύματα Airbnb (στοιχεία 2015).
- ▶ Ακόμη, σύμφωνα με την πρώτη μελέτη, ενώ ο τουρισμός στην πόλη ακολουθεί αυξητική τάση, η καμπύλη της ζήτησης Airbnb το 2016 έχει μικρότερη κλίση από εκείνη του 2015 που ίσως σημαίνει ότι ο αριθμός των δυνητικών πελατών της κατηγορίας αυτής είναι πεπερασμένος.
- ▶ Από άλλη μελέτη<sup>16</sup>, που εξετάζει τις επιπτώσεις του Airbnb στην κερδοφορία των ξενοδοχείων της Βαρκελώνης προκύπτουν τα ακόλουθα συμπεράσματα. Σε ό,τι αφορά την κερδοφορία των ξενοδοχείων στο κέντρο της πόλης αποτελεί ζήτημα ιδιαίτερα πολυπαραγοντικό και δεν φαίνεται να συσχετίζεται με την προσφορά καταλυμάτων. Άλλωστε στο δείγμα που εξετάστηκε η μείωση των προσόδων αφορούσε περισσότερο ξενοδοχεία 5 αστέρων ενώ στην κατηγορία ξενοδοχείων 3 και 4 αστέρων που ενδεχομένως να κινδύνευαν από τον ανταγωνισμό των καταλυμάτων δεν παρατηρήθηκαν σημαντικές αλλαγές σε επίπεδο εσόδων. Η επίδοση των ξενοδοχείων εξακολουθεί να είναι ισχυρή στη Βαρκελώνη παρά το γεγονός ότι παράλληλα αυξάνεται η ζήτηση καταλυμάτων σύμφωνα με στοιχεία του Airbnb.

Με βάση τα στοιχεία αυτά, οι μελετητές συμπεραίνουν ότι οι πλατφόρμες δε φαίνεται να συνιστούν κίνδυνο για την παραδοσιακή βιομηχανία της φιλοξενίας στην πόλη της Βαρκελώνης. Επιπλέον, η σχέση μεταξύ των δύο χαρακτηρίζεται σε μεγάλο βαθμό ως συμπληρωματική.

<sup>15</sup> Dell J. et al., 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, Vol. 19(7), 2017

<sup>16</sup> Aznar J. et al., The irruption of Airbnb and its effects on hotel profitability: An analysis of Barcelona's hotel sector, IV Jornada de Comptabilitat i Direcció d'Empreses, Vol 13, No 1, 2017

<sup>17</sup> Haywood J. et al. Airbnb & Hotel Performance, An analysis of proprietary data in 13 global markets, STR (2016)

## 8 Case studies από άλλες πόλεις

# Η λειτουργία των καταλυμάτων δεν φαίνεται να επηρεάζει τη ξενοδοχειακή βιομηχανία ως προς τη πληρότητα, τα έσοδα και τις παρεχόμενες υπηρεσίες

1 Επιτελική Σύνοψη  
 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
 4 Προσέγγιση Μελέτης  
 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
 6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...  
**8 Case studies από άλλες ...**  
 9 Proptech  
 10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
 11 Συμπεράσματα  
 12 Παράρτημα

## Η περίπτωση της πόλης των Παρισίων

- ▶ Το Airbnb ισχυρίζεται ότι η παρουσία του είχε θετικά οικονομικά αποτελέσματα σε ό,τι αφορά τον τουρισμό καθώς και στην οικονομική ενίσχυση των νοικοκυριών που συμμετείχαν στην πλατφόρμα<sup>18</sup>. Αναφέρει ότι το 23% των τουριστών που επισκέφθηκαν τη Γαλλία δεν θα την είχαν επισκεφθεί εάν δεν υπήρχε η προσφορά καταλυμάτων Airbnb.
- ▶ Όπως επισημαίνεται σε σχετική μελέτη<sup>19</sup> που εξετάζει τη σχέση μεταξύ Airbnb και ξενοδοχείων στην πόλη των Παρισίων, η γεωγραφική κατανομή των ξενοδοχείων σε σχέση με τα καταλύματα Airbnb διαφέρει σημαντικά. Στα ξενοδοχεία η μεγαλύτερη συγκέντρωση αφορά το διαμέρισμα 9 και η μικρότερη το διαμέρισμα 30, ενώ για τα καταλύματα Airbnb η μεγαλύτερη το διαμέρισμα 18 και η μικρότερη το διαμέρισμα 1.
- ▶ Σε ό,τι αφορά την πληρότητα, όπως συμπεραίνει η ίδια μελέτη, τα καταλύματα ακολουθούν διαφορετικό μοντέλο στη διάρκεια του χρόνου σε σχέση με τα ξενοδοχεία τα οποία παρουσιάζουν ιδιαίτερα υψηλή πληρότητα κατά την περίοδο Ιουνίου – Σεπτεμβρίου. Η μέση πληρότητα των καταλυμάτων Airbnb για το 2014 κυμάνθηκε μεταξύ 50% και 55% ενώ στα ξενοδοχεία μεταξύ 65% και 90%. Για την περίοδο 2009 – 2015 η πληρότητα των καταλυμάτων Airbnb κυμαίνεται σε αρκετά χαμηλότερα επίπεδα από αυτή των ξενοδοχείων.
- ▶ Στα ξενοδοχεία, για την ίδια περίοδο, παρά την αύξηση της προσφοράς (προδιαγραφών 4\*-5\*), η πληρότητα παραμένει σταθερή σε αντίθεση με αυτή των καταλυμάτων Airbnb όπου παρατηρούνται τάσεις μείωσης ή τουλάχιστον προσέγγισης ενός πλατώ. Το ίδιο ισχύει και για τα έσοδα των καταλυμάτων Airbnb.
- ▶ Η έρευνα της STR, η οποία εξετάζει της σχέση μεταξύ του Airbnb και του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου βασιζόμενη σε στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί για δώδεκα μήνες μέχρι τον Ιούλιο 2016, καταλήγει σε παρόμοια συμπεράσματα. Η συνολική πληρότητα των ξενοδοχείων είναι μεγαλύτερη από αυτήν των καταλυμάτων. Για την πόλη των Παρισίων η μέση πληρότητα καταλυμάτων Airbnb υπολογίζεται σε 32,7% σε σχέση με 71,7% των ξενοδοχείων (μ.ό.. 12μήνου).
- ▶ Στο διαμέρισμα 18 ενώ ο αριθμός των κρατήσεων καταλυμάτων Airbnb το 2009 ήταν 90, το 2015 έφθασε τις 29.577. Παράλληλα όμως τα έσοδα ανά κατάλυμα μειώθηκαν σταδιακά δεδομένης της αύξησης της προσφοράς καταλυμάτων. Σήμερα υπολογίζεται ότι έχουν εγγραφεί στις διάφορες σχετικές πλατφόρμες περί τις 60.000 καταλύματα, ενώ επίσης ενδέχεται να λειτουργούν παρανόμως περί τις 20.000.

Η χρήση καταλυμάτων παρουσιάζει μια σχετική στασιμότητα μετά τα πρώτα 3-4 πρώτα χρόνια μιας αλματώδους αύξησης. Η λειτουργία των καταλυμάτων δεν φαίνεται να επηρεάζει τη ξενοδοχειακή βιομηχανία ως προς τη πληρότητα, τα έσοδα και τις παρεχόμενες υπηρεσίες. Έχει όμως συμβάλει στην αύξηση του τουρισμού απευθυνόμενη σε άτομα με σχετικά περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες.



<sup>18</sup> Airbnb (2015), "Airbnb economic impacts in France", Ιστοσελίδα: <http://blog.airbnb.com/airbnb-economic-impacts-in-france/>

<sup>19</sup> Heo C., Blal I. and Choi M., "What is happening in Paris? Airbnb, hotels, and the Parisian market: A case study, Tourism Management", 70, 2019, p. 78–88

# 9

## Proptech





## 9 Proptech

### Το φαινόμενο της χρήσης νέας ψηφιακής τεχνολογίας στην αγορά ακινήτων, γνωστό ως «Proptech»

- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech**
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Το φαινόμενο «Proptech» στην αγορά ακινήτων

- ▶ Η γενική αντίληψη για την αγορά ακινήτων είναι ότι πρόκειται για χώρο παραδοσιακός, στατικός σε σχέση με άλλους κλάδους που η ανάπτυξή τους φανερά στηρίζεται σε τεχνολογικά επιτεύγματα. Η πραγματικότητα όμως είναι διαφορετική. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον εμφανίζει το φαινόμενο της χρήσης νέας ψηφιακής τεχνολογίας στην αγορά ακινήτων, το οποίο είναι γνωστό ως «Proptech» και έκφραση του αποτελεί και το Airbnb που εξετάζει η παρούσα μελέτη.

#### Ορισμός του Proptech

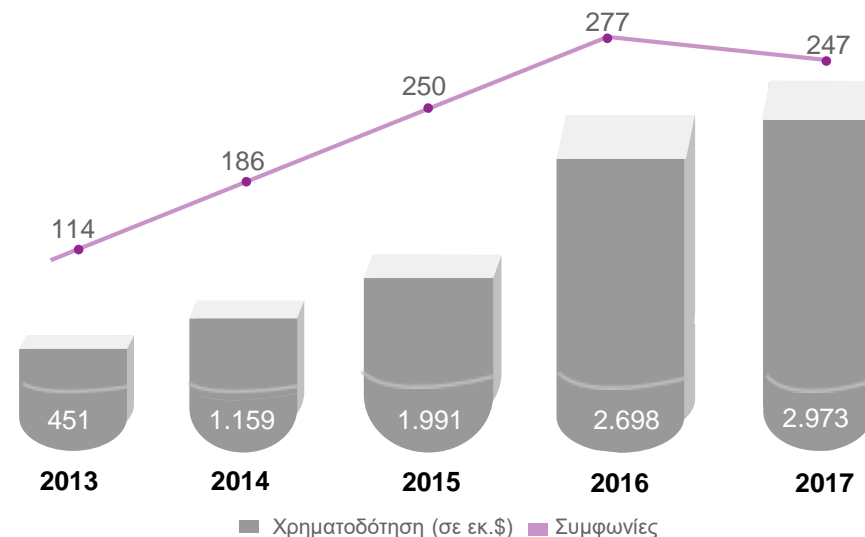
Το «Proptech» χρησιμοποιείται για να περιγράψει οποιαδήποτε τεχνολογία εκμεταλλεύεται η αγορά ακινήτων. Μπορεί να περιλαμβάνει πλατφόρμες, λογισμικό, εξαρτήματα και εξοπλισμό, υλικά ή κατασκευές.

- ▶ Τα τελευταία χρόνια, το Proptech αποτέλεσε σημαντική κινητήρια δύναμη για τον εκσυγχρονισμό του κλάδου. Δημιούργησε σημαντικά κέρδη στις επιχειρήσεις και άλλαξε εντελώς τον τρόπο λειτουργίας του.
- ▶ Μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, εφαρμογών και νέων τεχνολογιών, ο κλάδος κατάφερε να αξιοποιήσει καλύτερα τα δεδομένα. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με μελέτη της Altus Group, η οποία απεύθυνε ερωτηματολόγια σε 400 υψηλόβαθμα στελέχη του κλάδου, περίπου το μισό δείγμα υποστήριξε ότι οι τεχνολογίες που χρησιμοποιούνται για τον εντοπισμό της θέσης εμπορικών ακινήτων και της ανάλυσης δεδομένων με σκοπό την πραγματοποίηση προβλέψεων αποτελούν ισχυρά μέσα για σημαντική εξοικονόμηση κόστους και λειτουργική αποτελεσματικότητα στο μέλλον. Παράλληλα, περισσότεροι από το 50% του δείγματος ισχυρίστηκαν ότι οι διαδικτυακές αγορές συναλλαγών, οι κρυπτογραφήσεις, το 5G δίκτυο καθώς και οι εφαρμογές κοινωνικής δικτύωσης θα δημιουργήσουν σημαντικές αλλαγές στον κλάδο των εμπορικών ακινήτων<sup>20</sup>.
- ▶ Το Proptech επίσης έδωσε λύσεις και σε αρκετά προβλήματα που υπήρχαν στην αγορά ακινήτων. Πιο συγκεκριμένα, περιόρισε τους χρόνους απόκρισης, τις διαδικασίες και τα υψηλά κόστη μεταβίβασης σε περιπτώσεις αγοροπωλησίας. Επιπλέον, διευκόλυνε τις επενδυτικές αποφάσεις και βελτίωσε την επικοινωνία μεταξύ συναλλασσόμενων.
- ▶ Πέραν των εταιρειών του κλάδου, αρκετοί επενδυτές έχουν επίσης στραφεί προς το Proptech βλέποντας ότι υπάρχει μια αναξιοποίητη ευκαιρία στην αγορά, πετυχαίνοντας με τον τρόπο αυτό να αποκομίσουν σημαντικά κέρδη από την εφαρμογή νέων τεχνολογιών στην αγορά ακινήτων. Το μέγεθος των επενδύσεων για την εφαρμογή τεχνολογιών στον κλάδο αυτό παρουσιάζεται στο διπλανό γράφημα.



### Μέγεθος επενδύσεων για την εφαρμογή Proptech στον κλάδο ακινήτων

Πηγή: CBINSIGHTS, Ανάλυση EY





## 9 Proptech



### Σύγχρονες ψηφιακές τάσεις στην αγορά ακινήτων ανά βασική κατηγορία

1 Επιτελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...  
8 Case studies από άλλες ...  
**9 Proptech**  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

### Σύγχρονες ψηφιακές τάσεις στην αγορά ακινήτων

Σύμφωνα με τα ευρήματα εσωτερικής μελέτης που έχει εκπονήσει η ΕΥ, παρουσιάζονται οι σημαντικότερες σύγχρονες ψηφιακές τάσεις στην αγορά ακινήτων ανά βασική κατηγορία:

<b>Οικονομία διαμοιρασμού</b> 	<b>Ψηφιακή μεσιτεία</b> 	<b>Blockchain</b> 
<p>Η οικονομία διαμοιρασμού επιτρέπει τη συμμετοχή σε βελτιωμένες εμπειρίες αναψυχής αλλά και σε επαγγελματικές ευκαιρίες που μέχρι πρόσφατα ήταν μη διαθέσιμες</p>	<p>Κινούμαστε γρήγορα προς την κατεύθυνση της αυτοεξυπηρέτησης (self-service), το οποίο προκαλεί έντονο ανταγωνισμό στον τομέα των υπηρεσιών. Η υιοθέτηση τεχνολογιών οι οποίες διαταράσσουν την μεσιτεία των ακινήτων, μπορεί να λειτουργήσουν συμπληρωματικά του παραδοσιακού μοντέλου.</p>	<p>Η τεχνολογία Blockchain προσφέρει τη δυνατότητα βελτιστοποίησης αλλά και επιτάχυνσης των διαδικασιών, την αύξηση της ασφαλείας του κυβερνοχώρου αλλά και την μείωση ή και την εξάλειψη αξιόπιστων διαμεσολαβητών ή κεντρικών αρχών.</p>
<b>Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων</b>	<b>Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων</b>	<b>Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων</b>
<p>Στα εμπορικά ακίνητα παρατηρείται αυξητική τάση στις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, ενώ αυξητικά κινούνται και οι υπενοικιάσεις. Η UberRush έχει μπει στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων που προσφέρονται για αποθηκευτικές και logistics χρήσεις.</p> <p>Στον κλάδο της φιλοξενίας, το Airbnb έχει αλλάξει την εμπειρία διαμονής, ενώ τελευταία επικεντρώνεται σε άλλους τομείς, όπως αυτός των εκδηλώσεων και των επαγγελματικών ταξιδιών.</p> <p>Στις κατασκευές, η απόκτηση βαρέων μηχανημάτων προϋποθέτουν σημαντική επένδυση, ενώ αποτελούν στάσιμα πάγια λόγω του κυκλικού χαρακτήρα των έργων. Η οικονομία διαμοιρασμού επιτρέπει τη δημιουργία κέρδους από αυτά τα μηχανήματα σε περιόδους που η χρήση τους δεν απαιτείται από τον ιδιοκτήτη τους.</p>	<p>Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων μπορούν να διαχειριστούν τον τρόπο με τον οποίο τα ακίνητα τους προωθούνται εμπορικά στην αγορά μέσω υποδείξεων εικονικής πραγματικότητας (virtual reality tours), ελέγχοντας σε μεγαλύτερο βαθμό την εμπειρία του δυνητικού πελάτη.</p> <p>Λιγότερα σημεία επαφής απαιτούνται για τη μίσθωση ή πώληση ενός χώρου και ο χρόνος που απαιτείται για τη σύναψη σύμβασης είναι μικρότερος.</p>	<p>Η εκτέλεση των συμβάσεων σε ένα ασφαλές και αξιόπιστο περιβάλλον παραμένει πρόκληση όταν δραστηριοποιούμαστε παγκοσμίως. Το 2015, το 75% των παγκόσμιων επενδύσεων σε εμπορικά ακίνητα έγινε σε χώρες που κατατάσσονται στις υψηλότερες 10 θέσεις σε σχέση με τη διαφάνεια.</p> <p>Η τεχνολογία Blockchain δοκιμάζεται στα κτηματολόγια της Σουηδίας, της Γκάνας και της Γεωργίας μεταξύ άλλων χωρών. Η εν λόγω τεχνολογία επίσης χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση διασυνδριακών έργων, σε εφαρμογές κοινής χρήσης ακίνητης περιουσίας (real estate sharing applications) καθώς και σε διαφόρων ειδών «έξυπνες» συμβάσεις (smart contracts).</p>

Πηγή: How is Digital Disruption impacting the Real Estate value chain?, 2017, εσωτερική μελέτη της ΕΥ



## 9 Proptech

### Σύγχρονες ψηφιακές τάσεις στην αγορά ακινήτων ανά βασική κατηγορία

1 Επιπελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...  
8 Case studies από άλλες ...  
**9 Proptech**  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

#### Internet of Things / Big Data



Εκτιμάται ότι περισσότερα από 1δς "πράγματα" εκτός από τα «έξυπνα» κινητά, τα tablets και τους ηλεκτρονικούς υπολογιστές, θα συνδεθούν με τα εμπορικά κτίρια μέχρι το 2018. Αυτό συνεπάγεται με αύξηση 35% από το 2015 (377εκ.).

#### Κυβερνοασφάλεια



Ο μέσος χρόνος για την ανίχνευση παρουσίας κυβερνοεπίθεσης στο σύστημα μιας εταιρείας είναι 140 ημέρες, θέτοντας σε κίνδυνο δεδομένα βιομηχανικής ιδιοκτησίας, εμπορικά απόρρητα αλλά και ευαίσθητα δεδομένα πελατών.

#### The last mile



Η αγορά ακινήτων που σχετίζεται με τον κλάδο των logistics μεταβάλλεται ταχύτατα, λόγω της διάδοσης του ηλεκτρονικού εμπορίου και της αυξανόμενης αστικοποίησης. Οι προηγμένοι αλγόριθμοι, τα drones, τα ρομπότ παράδοσης και τα αυτόνομα οχήματα είναι τεχνολογίες που συγκεντρώνουν σημαντικές χρηματοδοτήσεις ενώ βρίσκονται σε διαφορετικές φάσεις υιοθέτησης από την αγορά.

#### Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων

Για την αγορά εμπορικών ακινήτων, οι εφαρμογές περιλαμβάνουν την κατανοήση των αναγκών του μισθωτή, τη δημιουργία συστημάτων διαχείρισης πληροφοριών, τη βελτίωση της ενεργειακής και επιχειρησιακής απόδοσης, καθώς και την «μετατροπή» των ακινήτων σε υπηρεσία-πλατφόρμα.

Στα κατασκευαστικά έργα, τα IoT / Big Data διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάλυση παραμέτρων που αφορούν την κατασκευαστική περίοδο προτού εκκινήσουν τα έργα, αναλύσεις, προβλέψεις και τη διαχείριση ρίσκου, και τη διαχείριση έργων.

Στον κλάδο της φιλοξενίας, χρησιμοποιούνται τα IoT / Big Data για την κατανοήση των αναγκών και προτιμήσεων ενός πελάτη με την πάροδο του χρόνου, τη βελτίωση της εμπειρίας του από την ανάλυση μαζικών δεδομένων, τον προσδιορισμό σημείων που βελτιώνουν τη λειτουργική αποτελεσματικότητα και την ανάλυση δεδομένων που αφορούν τη λειτουργία των κτιρίων.

#### Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων

Κτίρια, πωλητές/εκμισθωτές, και μισθωτές είναι όλα διασυνδεδεμένα σήμερα, είτε απευθείας είτε χρησιμοποιώντας απομακρυσμένη πρόσβαση.

Τα συστήματα πληροφορικής είναι κοινά σε όλο το δίκτυο των κτιρίων.

Τα συστήματα των κτιρίων είναι τα "ξεχασμένα" δίκτυα, διασυνδεδεμένα στα δίκτυα πληροφορικής, επιτρέποντας την απομακρυσμένη πρόσβαση ουσιαστικά χωρίς ασφάλεια.

#### Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων

Βραχυπρόθεσμα, αποθηκευτικοί χώροι τύπου big-box, αλλά και αποθήκες μεγάλης κλίμακας κατασκευάζονται σε αγροτικές περιοχές από τους σημαντικούς «παικτές» του λιανικού εμπορίου ώστε να εξυπηρετήσουν τις αυξανόμενες ανάγκες του ηλεκτρονικού εμπορίου.

Επιπλέον, κατασκευάζονται μικρότερες αποθήκες εντός ή σε εγγύτητα με μεγάλα αστικά κέντρα και με τη χρήση της τεχνολογίας διανέμουν αγαθά κατά απαίτηση.

Τα φυσικά καταστήματα μειώνουν τις ανάγκες τους για χώρους καθώς προσαρμόζονται στις αλλαγές της συμπεριφοράς των καταναλωτών.



## 9 Proptech

### Σύγχρονες ψηφιακές τάσεις στην αγορά ακινήτων ανά βασική κατηγορία

1 Επιτελική Σύνοψη  
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...  
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...  
4 Προσέγγιση Μελέτης  
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...  
6 Συνοπτική εικόνα των ...

7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...  
8 Case studies από άλλες ...  
**9 Proptech**  
10 Επιπτώσεις του COVID- ...  
11 Συμπεράσματα  
12 Παράρτημα

<b>Τρισδιάστατη εκτύπωση</b> 	<b>Αυτοματοποίηση διαδικασιών με τη χρήση ρομπότ</b> 	<b>Αυτόνομα οχήματα</b> 
<p>Η τρισδιάστατη εκτύπωση, γνωστή και ως προσθετική κατασκευή, αναφέρεται σε διαδικασίες που χρησιμοποιούνται για τη σύνθεση τρισδιάστατων αντικειμένων με το σχηματισμό διαδοχικών στρωμάτων από υλικά υπό τον έλεγχο υπολογιστή. Αντικείμενα οποιουδήποτε σχήματος ή γεωμετρίας παράγονται από τα ψηφιακά 3D μοντέλα ή από άλλη ηλεκτρονική πηγή δεδομένων, όπως αρχεία προσθετικής κατασκευής.</p> <p>Θεωρείται ότι συνδέεται με την αρχή της «τρίτης βιομηχανικής επανάστασης».</p>	<p><b>Αυτοματοποίηση βασισμένη σε εντολές</b> - Ρομπότ που ακολουθούν μια σειρά προκαθορισμένων εντολών, οι οποίες περιγράφουν ενέργειες.</p> <p><b>Βελτιωμένη/Εξυπνη διαδικασία αυτοματοποίησης</b> – Ρομπότ, τα οποία κατανοούν μη δομημένα δεδομένα, καθώς και την ανθρώπινη επικοινωνία και εξάγουν συμπεράσματα έπειτα από διασταύρωση δεδομένων.</p> <p><b>Γνωστικές πλατφόρμες</b> – Ρομπότ που μαθαίνουν από την εμπειρία, όπως και οι άνθρωποι, ώστε να εκτελούν πολύπλοκα καθήκοντα χωρίς ανθρώπινη παρέμβαση.</p>	<p>Σύντομα θα βλέπουμε αυτόνομα οχήματα στους δρόμους. Οι αυτοκινητοβιομηχανίες, καθώς και οι εταιρείες logistics, εργάζονται με ασταμάτητους ρυθμούς και επενδύουν δισεκατομμύρια σε πρωτοποριακές τεχνολογίες, ώστε να δημιουργήσουν οχήματα που μπορούν να λειτουργήσουν με ασφάλεια χωρίς ανθρώπινη παρέμβαση.</p>
<p><b>Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων:</b></p> <p>Στην αγορά των εμπορικών ακινήτων, μειώνονται οι ανάγκες για αποθηκευτικούς χώρους και εγκαταστάσεις παραγωγής.</p> <p>Στις κατασκευές, η τρισδιάστατη εκτύπωση σκυροδέματος που ελέγχεται μέσω κινητής μονάδας παραγωγής, έχει τη δυνατότητα να μειώσει το χρόνο που απαιτείται για τη δημιουργία σύνθετων τμημάτων κτιρίων από εβδομάδες έως ώρες. Πολλοί προσδοκούν ότι αυτό θα επιτύχει ένα επίπεδο ποιότητας και αποτελεσματικότητας που δεν έχει επιτευχθεί ποτέ πριν στην κατασκευή κτιρίων.</p>	<p><b>Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων:</b></p> <p>Σύντομα, δε θα χρειάζονται υποστηρικτικές υπηρεσίες σε πολλές εταιρείες (back-office) για την επεξεργασία πληροφοριών καθώς οι ίδιες εργασίες θα γίνονται με την χρήση της τεχνητής νοημοσύνης. Συνεπώς θα μειωθούν οι ανάγκες για γραφειακούς χώρους.</p> <p>Η τεχνητή νοημοσύνη σε συνδυασμό με την ταχύτερη επεξεργασία δεδομένων από πολλαπλές πηγές θα κάνουν τους επαγγελματίες του κλάδου της φιλοξενίας περισσότερο αποδοτικούς, επιτρέποντας τους να εστιάσουν σε υπηρεσίες.</p> <p>Στις κατασκευές δίνεται η δυνατότητα να διασυνδέονται τα μηχανήματα αλλά και το εργατικό προσωπικό στο «νέφος» (cloud), ενώ η τεχνητή νοημοσύνη θα μπορεί να χειρίζεται μηχανήματα και drones.</p>	<p><b>Τι σημαίνει για την αγορά ακινήτων:</b></p> <p>Σε μεγάλο βάθος χρόνου, δεδομένου των αλλαγών που αναμένονται σε χώρους logistics και παραγωγής, ενδέχεται να προκληθούν διαταραχές στην αγορά ακινήτων και ειδικότερα στους τομείς των βιομηχανικών ακινήτων, στα γραφεία, στα καταστήματα και στα οικιστικά ακίνητα,</p> <p>Η στρατηγική και ο σχεδιασμός για τις αλλαγές που αναμένονται, επιτρέπει την ανάπτυξη νέων επιχειρηματικών μοντέλων που βασίζονται σε πολλαπλά σενάρια αλλά και την έγκαιρη δημιουργία συνεργειών και συνεργασιών ώστε να μπορεί να επιτευχθεί το καλύτερο αποτέλεσμα.</p>



## 9 PropTech

Οι πιο διαδεδομένες ψηφιακές τεχνολογίες σήμερα, για τις οποίες απαιτείται η άμεση υιοθέτηση ψηφιακών δεξιοτήτων

- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...

- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 PropTech**
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

- ▶ Οι επιχειρήσεις είναι απαραίτητο να αναπτύξουν ψηφιακές δεξιότητες. Ωστόσο, λόγω των ταχύτατων εξελίξεων στην τεχνολογία, τον ανταγωνισμό από τους μη παραδοσιακούς παίκτες και την έλλειψη τεχνογνωσίας στην αγορά είναι δύσκολη εσωτερικά η ανάπτυξη τέτοιων δεξιοτήτων. Σύμφωνα με τη μελέτη της ΕΥ, οφείλουν να επικεντρωθούν σε εξαγορές, συμπράξεις και συνέργειες ώστε να αποκτήσουν τις απαραίτητες ψηφιακές δεξιότητες. Παρακάτω γίνεται αναφορά στις ψηφιακές τεχνολογίες που είναι περισσότερο διαδεδομένες σήμερα και για τις οποίες απαιτείται η άμεση υιοθέτηση ψηφιακών δεξιοτήτων.

### Τεχνολογίες προς υιοθέτηση με εξαγορές, συμπράξεις και συνέργειες

Artificial Intelligence	Big Data / Analytics	Internet of Things	Virtual Reality	Platforms

### Τομείς τους οποίους διαταράσσουν

- ▶ Εκμετάλλευση ακινήτων
- ▶ Χρηματοοικονομικά
- ▶ Κατασκευές
- ▶ Συναλλαγές ακινήτων
- ▶ Διαχείριση ακινήτων

### Και επηρεάζουν

- ▶ Αποδοτικότητα
- ▶ Εμπειρία
- ▶ Ευκολία
- ▶ Λήψη «έξυπνων» αποφάσεων

### Σημαντικοί παίκτες ανά αγορά

Διαχείριση ακινήτων / κτιρίων	Διαχείριση μισθώσεων	Δεδομένα, αποτιμήσεις & αναλύσεις
Υπηρεσίες αναζήτησης / αγορές	Πληροφορίες ακινήτων και «έξυπνα» σπίτια / κτίρια	Επένδυση / Crowdfunding



## 9 Proptech

### Το φαινόμενο της Blueground

- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 Proptech**
- 10 Επιπτώσεις του COVID- ...
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

## Το Proptech στην Ελλάδα: το φαινόμενο της Blueground

Η ιδέα γεννήθηκε όταν ένας από τους συνιδρυτές της εταιρείας αναγκαζόταν να ταξιδεύει συχνά λόγω επαγγελματικών υποχρεώσεων σε διάφορες χώρες. Έτσι μέσα σε διάστημα 10 μηνών και μετά από διαμονή σε 15 διαφορετικά ξενοδοχεία διαπίστωσε ότι κανένα δεν του προσέφερε την αισθητική και την άνεση ενός σπιτιού.

Η Blueground προσφέρει πλήρως επιπλωμένα και εξοπλισμένα διαμερίσματα προς μίσθωση για έναν ή περισσότερους μήνες. Ιδρύθηκε το 2013 στην Ελλάδα και σήμερα αποτελείται από μια ομάδα περίπου **500 ατόμων** και δραστηριοποιείται σε τρεις ηπείρους.

**200+ εργαζόμενοι** της Blueground απασχολούνται στην Ελλάδα και η εταιρεία σκοπεύει να προσλάβει άλλα **150 άτομα μέχρι το τέλος του 2020**.

**3.000+ διαμερίσματα παγκοσμίως**  
εκ των οποίων, τα **639** βρίσκονται στην Αθήνα

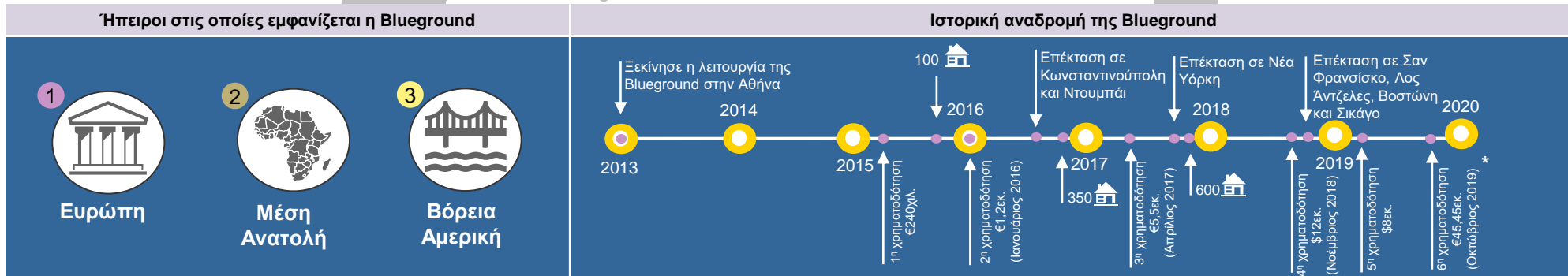
**1.000.000+ διανυκτερεύσεις παγκοσμίως**

**3** ✓ Νέα Υόρκη  
✓ Σαν Φρανσίσκο  
✓ Λος Άντζελες  
✓ Βοστώνη  
✓ Ουάσινγκτον  
✓ Σικάγο  
✓ Σιάτλ

**2** ✓ Ντουμπάι

**1** ✓ Αθήνα  
✓ Κωνσταντινούπολη  
✓ Λονδίνο

Σύντομα θα υπάρξει νέα προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο των διαμερισμάτων της Blueground στο Παρίσι



Πηγή: Blueground, EIT Startups Greece, Insider.gr, Ανάλυση EY

Το φαινόμενο του Airbnb στον κεντρικό τομέα των Αθηνών: Ανάλυση του φαινομένου στο Δήμο Αθηναίων και της σχέσης του με τον ξενοδοχειακό κλάδο | Σελ. 54 από 66

\* Αναφορικά με τα στοιχεία χρηματοδότησης της Blueground τα ποσά και οι ημερομηνίες είναι προσεγγιστικά σύμφωνα με τη διεθνή και εγχώρια ειδησεογραφία.

# 10

Επιπτώσεις του COVID-19 στον  
τουρισμό και στο Airbnb





## 10 Επιπτώσεις του COVID-19 στον τουρισμό και στο Airbnb

### Επιπτώσεις του COVID-19 στον κλάδο του τουρισμού

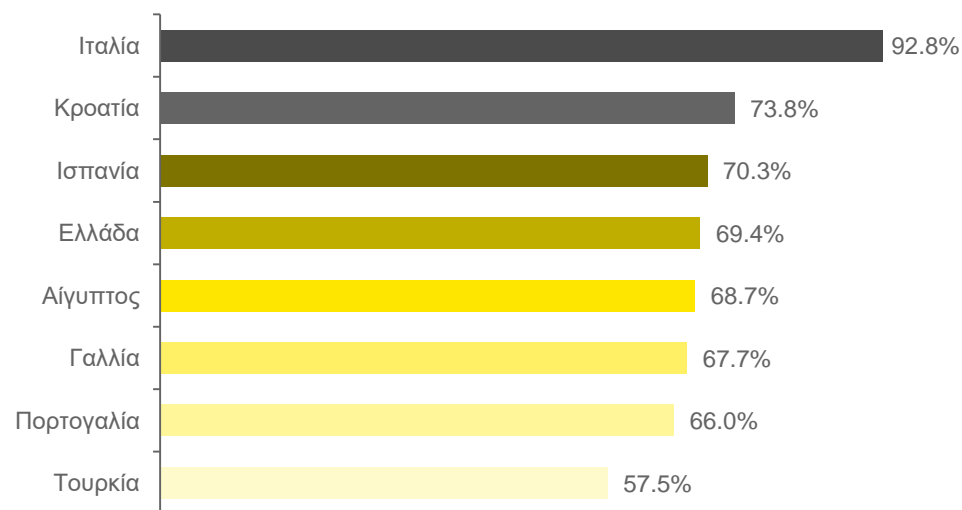
1 Επιπελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	<b>10 Επιπτώσεις του COVID ...</b>
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Ο Κλάδος του τουρισμού στην Ελλάδα

- ▶ Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας διακήρυξε τον Covid-19 ως πανδημία. Η ταχύτερη εξάπλωση του νέου ιού, σε συνδυασμό με την μη κατάλληλη προετοιμασία σε ότι αφορά την αντιμετώπισή του από πολλές χώρες, έχει προκαλέσει έντονες ανησυχίες για την έκταση των επιπτώσεων του στην παγκόσμια οικονομία.
- ▶ Όπως έχει αναδειχθεί και από την παρούσα μελέτη, ο τουρισμός αποτελεί μια από τις σημαντικότερες πηγές εσόδων της χώρας, ενώ παράλληλα είναι ένας από τους πιο ανταγωνιστικούς και εξωστρεφείς/εξαγωγικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Ωστόσο, η βιομηχανία του ελληνικού τουρισμού ήταν από αυτές οι οποίες επλήγησαν νωρίτερα αλλά και σε μεγαλύτερο βαθμό από την πανδημία.
- ▶ Οι ταξιδιωτικοί περιορισμοί είχαν ως αποτέλεσμα άδειες πτήσεις, μείωση της ζήτησης και ακυρώσεις κρατήσεων σε ξενοδοχεία με σημαντικές επιπτώσεις κατά μήκος ολόκληρης της εφοδιαστικής αλυσίδας και αρκετούς από τους τομείς της να αναμένουν πιο σοβαρές συνέπειες κατά τη διάρκεια του υπόλοιπου έτους. Κάθε υπο-κλάδος θα επηρεαστεί διαφορετικά - ορισμένοι (π.χ. αερομεταφορές, εστίαση, πολιτισμός, φιλοξενία) θα χρειαστεί να αντιμετωπίσουν ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα ζήτησης και για μεγαλύτερη διάρκεια, ενώ άλλοι υπο-κλάδοι (π.χ. καταναλωτικά αγαθά), εκτιμάται ότι αρχικά θα αντιμετωπίσουν χαμηλά επίπεδα ζήτησης, τα οποία ωστόσο αναμένεται να ανακάμψουν σύντομα.
- ▶ Σε ό,τι αφορά τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο για τις ξενοδοχειακές μονάδες στην Ελλάδα, από τη διαγραμματική απεικόνιση γίνεται αντιληπτό ότι συρρικνώθηκαν κατά 69,4% για την περίοδο Ιανουάριος-Μάρτιος 2020 σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους. Επιπλέον, τα έσοδα ανά διαθέσιμο δωμάτιο για την περιοχή της Αθήνας περιορίστηκαν κατά 32,5% κατά το 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2020.
- ▶ Στις 13 Μαΐου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε ένα πακέτο κατευθυντήριων γραμμών και συστάσεων για να βοηθήσει τα κράτη μέλη να ελαττώσουν σταδιακά τους ταξιδιωτικούς περιορισμούς και να επιτρέψουν στις τουριστικές επιχειρήσεις να ανοίξουν ξανά, τηρώντας ταυτόχρονα τις απαιτούμενες προφυλάξεις για την υγεία.
- ▶ Στις 20 Μαΐου, ο Έλληνας Υπουργός Τουρισμού ανακοίνωσε ένα ολοκληρωμένο σχέδιο δράσης, συμπεριλαμβανομένου του χρονοδιαγράμματος και συγκεκριμένων τομεακών μέτρων, για την επανεκκίνηση του τουρισμού. Με βάση αυτό, τα ξενοδοχεία 12μηνης λειτουργίας ξεκινούν την λειτουργία τους την 1<sup>η</sup> Ιουνίου, ενώ τα υπόλοιπα καταλύματα στις 15 Ιουνίου, έπειτα από αρκετούς μήνες απολεσθέντων εσόδων όπου η λειτουργία τους παραμένει σε αναστολή.
- ▶ Σε ό,τι αφορά τις πτήσεις, αρκετές είναι οι αεροπορικές εταιρείες που ζητούν κρατική ενίσχυση ώστε να παραμείνουν βιώσιμες, λόγω της απαγόρευσης των περισσότερων πτήσεων και της χαμηλής ζήτησης που αντιμετωπίζουν λόγω της πανδημίας.

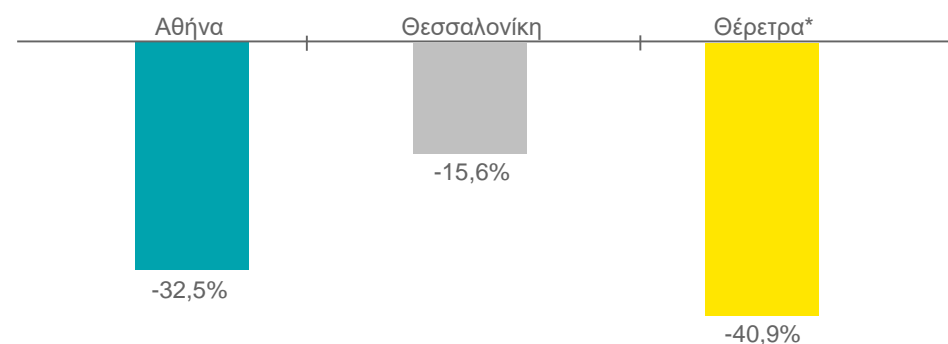
### Επιπτώσεις του Covid-19: μείωση του RevPAR στις ανταγωνιστικές αγορές, Μάρτιος 2020

Πηγή: STR, Ανάλυση EY



### Επιπτώσεις του Covid-19: μείωση του RevPAR στα ελληνικά ξενοδοχεία, 1<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2020 σε σχέση με το 2019

Πηγή: GBR, Ανάλυση EY



\*για τα ελληνικά θέρετρα, ο υπολογισμός βασίζεται στα συνολικά έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα



## 10 Επιπτώσεις του COVID-19 στον τουρισμό και στο Airbnb

### Επιπτώσεις του COVID-19 στον κλάδο του τουρισμού

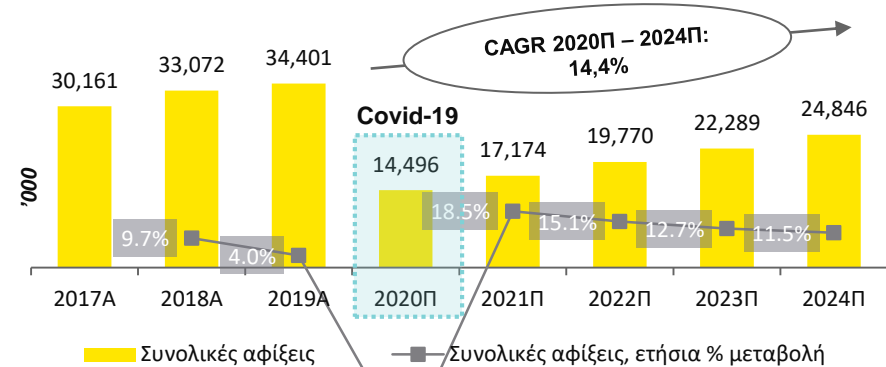
- 1 Επιτελική Σύνοψη
- 2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...
- 3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...
- 4 Προσέγγιση Μελέτης
- 5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...
- 6 Συνοπτική εικόνα των ...
- 7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
- 8 Case studies από άλλες ...
- 9 PropTech
- 10 Επιπτώσεις του COVID ...**
- 11 Συμπεράσματα
- 12 Παράρτημα

### Προβλέψεις για τουριστικές αφίξεις και εισπράξεις

- ▶ Σύμφωνα με εκτιμήσεις της BMI (Business Monitor International), οι επιπτώσεις της πανδημίας αναμένεται να είναι ιδιαίτερα αισθητές στον κλάδο του τουρισμού στην Ελλάδα, καθώς οι συνολικές αφίξεις στη χώρα εκτιμάται ότι θα μειωθούν κατά το ήμισυ, για το 2020Π, σε σχέση με το 2019Α.
- ▶ Ωστόσο, το γεγονός ότι η Ελλάδα κατατάσσεται σε έναν από τους κορυφαίους τουριστικούς προορισμούς διεθνώς, θα τη βοηθήσει να ανακάμψει σταδιακά, και να παρουσιάσει μια υγιή αναπτυξιακή τάση κατά τη διάρκεια της περιόδου 2021Π – 2024Π. Σημειώνεται ωστόσο, ότι παρά την προαναφερθείσα ανοδική πορεία του κλάδου, οι συνολικές αφίξεις στην χώρα δεν προβλέπεται να διαμορφωθούν στα αντίστοιχα επίπεδα του 2019Α εντός της προβλεπόμενης πενταετίας.
- ▶ Οι ετήσιες εισπράξεις από τον εισερχόμενο τουρισμό στη χώρα, παρουσίασαν αξιοσημείωτη αύξηση κατά τη διάρκεια της τελευταίας τριετίας, πορεία η οποία αναμενόταν να συνεχιστεί πριν το ξέσπασμα της πανδημίας. Ωστόσο, για το 2020Π εκτιμάται ότι θα διαμορφωθούν σε €8,9δισ., έναντι €20,8δισ. (πρόβλεψη αναφορικά με το 2020Π προ πανδημίας). Το ύψος των εισπράξεων από τον εισερχόμενο τουρισμό θα παρουσιάσει σταδιακή αύξηση κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης πενταετίας, οδηγούμενο από τη σταδιακή αύξηση των αφίξεων στη χώρα, καθώς και από τη σταδιακή βελτίωση του οικονομικού περιβάλλοντος.
- ▶ Χώρες όπως οι Γερμανία, Ιταλία, Γαλλία, Ηνωμένο Βασίλειο και ΗΠΑ αποτελούν τις σημαντικότερες τουριστικές αγορές της Ελλάδας, συνεισφέροντας συνολικά το 48,5% στις τουριστικές εισπράξεις για το 2019. Λόγω του μεγάλου αριθμού κρουσμάτων που εμφανίζουν εδώ και αρκετούς μήνες οι προαναφερθείσες χώρες υπάρχει περίπτωση οι τουρίστες από αυτές τις χώρες να περιορίσουν σημαντικά τις διακοπές τους στην Ελλάδα, ως αποτέλεσμα της συνεχιζόμενης κρίσης στην υγεία. Επομένως εκτιμάται ότι οι τουριστικές εισπράξεις θα μειωθούν σε μεγάλο βαθμό σε σχέση με το προηγούμενο έτος.
- ▶ Για να μετριαστούν οι απώλειες στον τουρισμό, η Ελλάδα θα κληθεί να αναπτύξει ισχυρότερους τουριστικούς δεσμούς με γειτονικές χώρες ή / και με χώρες που έχουν παρόμοιο επιδημιολογικό προφίλ με την Ελλάδα (όπως είναι η Κύπρος, το Ισραήλ, και οι χώρες των Βαλκανίων κ.λπ.) μέσω μιας σειράς κοινών δράσεων και προωθητικών πρωτοβουλιών.
- ▶ Χρήζει όμως αναφοράς, ότι η Ελλάδα είναι από τις λίγες χώρες που θα ανοίξει τα σύνορά της για τους τουρίστες κατά τη φεινή θερινή περίοδο που οφείλεται στα ευνοϊκά επιδημιολογικά χαρακτηριστικά της. Επομένως, καθώς ο ανταγωνισμός για την προσέλκυση τουριστών αναμένεται ότι θα είναι αναλογικά περιορισμένος, η Ελλάδα θα έχει την ευκαιρία να διεκδικήσει μεγαλύτερο, μερίδιο της αγοράς. Ταυτόχρονα, εταιρείες όπως οι TUI, FTI Ralph Schiller και DER Touristik, επιλέγουν την Ελλάδα μεταξύ άλλων προορισμών για την «επανεκκίνηση» των δραστηριοτήτων τους που οφείλεται στην εξαιρετική διαχείριση της κρίσης υγείας που έχει επιδείξει η χώρα.

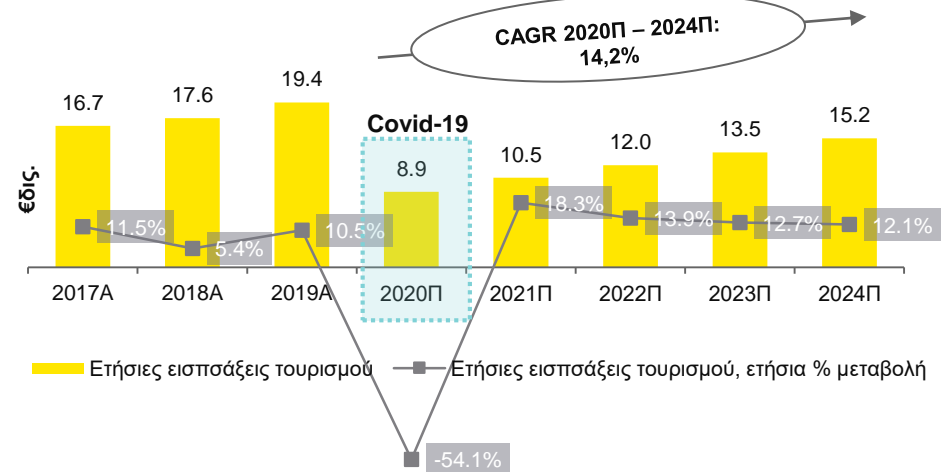
### Συνολικές αφίξεις τουριστών στην Ελλάδα (2017Α - 2024Π)

Πηγή: BMI, Ανάλυση ΕΥ



### Ετήσιες εισπράξεις εισερχόμενου τουρισμού (2017Α - 2024Π)

Πηγή: BMI, Ανάλυση ΕΥ





## 10 Επιπτώσεις του COVID-19 στον τουρισμό και στο Airbnb

### Επιπτώσεις του COVID-19 στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airbnb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	<b>10 Επιπτώσεις του COVID ...</b>
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Εξελίξεις στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

- ▶ Η Airbnb είναι μια εκ των επιχειρήσεων στον κλάδο της φιλοξενίας που έχουν πληγεί σοβαρά από την πανδημία παγκοσμίως. Τον Μάρτιο 2017, η αξία της Airbnb ανερχόταν στα \$31 δις, ενώ στο τέλος του Απριλίου 2020 η αξία της σημείωσε σημαντική πτώση καθότι εκτιμήθηκε στα \$18 δις<sup>1</sup>. Σύμφωνα με την Airbnb, οι επενδυτικές εταιρίες Silver Lake και Sixth Street Partners θα επενδύσουν κεφάλαια ύψους \$1 δις για την ανάπτυξη του πλαισίου των δραστηριοτήτων της Airbnb σε μια εποχή που οι προκλήσεις είναι μεγάλες λόγω της πανδημίας. Η εταιρία ανακοίνωσε ότι τα κεφάλαια αυτά θα χρησιμοποιηθούν για την προσέλκυση νέων ιδιοκτητών καταλυμάτων στην πλατφόρμα, δίνοντας έμφαση και στη μακροχρόνια μίσθωση, σε αντίθεση με την πολιτική ενοικίασης που ίσχυε μέχρι σήμερα. Έπειτα από την πρωταρχική αυτή κρίση που αντιμετώπισε η πλατφόρμα, η Airbnb για να αντισταθμίσει τις οικονομικές απώλειες των ιδιοκτητών διέθεσε \$250εκ. για να αποζημιώσει τους διαχειριστές ακινήτων για το 25% των εσόδων που απώλεσαν λόγω κρατήσεων που ακυρώθηκαν εξαιτίας της πανδημίας, ενώ ο διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας ανακοίνωσε την απόλυση σχεδόν του 25% του εργατικού δυναμικού της σε όλο τον κόσμο λόγω της δυσμενούς θέσης στην οποία βρέθηκε για πρώτη φορά η εταιρεία<sup>2</sup>.
- ▶ Σε εθνικό επίπεδο, η ύφεση που καταγράφεται στην αγορά ακινήτων λόγω της πανδημίας είναι εξίσου σημαντική. Οι αγοραπωλησίες έχουν σταματήσει, οι πλατφόρμες τύπου Airbnb έχουν καταρρεύσει και οι ιδιοκτήτες ακινήτων βλέποντας την μειωμένη τουριστική κίνηση και τα εισοδήματά τους να συρρικνώνονται στρέφονται προς τη μακροχρόνια μίσθωση. Μέχρι πριν από μερικούς μήνες, σε δημοφιλείς τουριστικές περιοχές όπου παρατηρείτο υψηλή προσφορά καταλυμάτων τύπου Airbnb, η περιορισμένη προσφορά σε ακίνητα για μακροχρόνια μίσθωση είχε οδηγήσει τα ενοίκια σε υψηλά επίπεδα. Ωστόσο, σήμερα η κατάσταση φαίνεται να έχει αλλάξει.
- ▶ Η νέα πραγματικότητα στην αγορά ακινήτων φαίνεται να κάνει την εμφάνισή της με αυξημένη προσφορά στα διαμερίσματα προς ενοικίαση, πολλά εκ των οποίων είναι επιπλωμένα, καθώς μέχρι πριν από λίγο καιρό λειτουργούσαν ως τουριστικά καταλύματα τύπου Airbnb, σε συνδυασμό με μειωμένες τιμές<sup>3</sup>.
- ▶ Από τα μέσα Μαρτίου είχε γίνει ήδη αισθητό ότι τα μέτρα περιορισμού των μετακινήσεων που ισχύουν στις χώρες του εξωτερικού και κυρίως στις πιο σημαντικές τουριστικές αγορές που ενισχύουν τον ελληνικό τουρισμό, θα είχαν άμεση επίπτωση στη δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ωστόσο, αρκετοί είναι εκείνοι που δεν έχουν ακυρώσει ακόμα το προγραμματισμένο ταξίδι τους, ενώ κάποιοι τουρίστες απλώς έχουν μεταθέσει την κράτησή τους για αργότερα μέσα στο καλοκαίρι, ή ακόμα και το φθινόπωρο, ευελπιστώντας ότι μέχρι τότε, οι μετακινήσεις θα είναι ευκολότερες.
- ▶ Σύμφωνα με την πλατφόρμα ερευνών για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (AirDNA), μέχρι το τέλος Μαρτίου οι ενεργές αγγελίες ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας είχαν υποχωρήσει σε 9.900, από σχεδόν 10.330 στις αρχές του μήνα. Συνολικά 430 ακίνητα σταμάτησαν να διατίθενται ως καταλύματα βραχυχρόνιας διαμονής, δείγμα των προθέσεων των ιδιοκτητών. Αντίστοιχα, η μέση πληρότητα κατά τον μήνα Μάρτιο υποχώρησε στο 41% από 82% που είχε καταγραφεί το Σεπτέμβριο.
- ▶ Επιπλέον, πρόσφατα στοιχεία του Spilogatos.gr δείχνουν ότι κατά το διάστημα Μάρτιος – Απρίλιος 2020, η αύξηση στον αριθμό των αγγελιών ενοικίασης ακινήτων είναι αξιοσημείωτη. Συγκεκριμένα, για τον Απρίλιο, η συνολική αύξηση των αγγελιών στο Δήμο Αθηναίων ανήλθε στο 7,1%.
- ▶ Η αλλαγή της εικόνας που καταγράφεται σε όλες τις περιοχές με υψηλή συγκέντρωση διαμερισμάτων του Δήμου Αθηναίων, που μέχρι πριν από μερικό διάστημα ήταν αναρτημένα στην πλατφόρμα της Airbnb και σε άλλες ψηφιακές πλατφόρμες βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι αισθητή. Στα Πετράλωνα σημειώθηκε η μεγαλύτερη αύξηση σε αγγελίες ακινήτων προς ενοικίαση (44,4%). Στις περιοχές Γκάζι - Μεταξουργείο - Βοτανικός, οι αγγελίες ενοικίασης διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 18,0%, στον Νέο Κόσμο η άνοδος άγγιξε το 43,6%, ενώ συνολικά στο Εμπορικό Τρίγωνο (Πλάκα, Μοναστηράκι, Ακρόπολη κ.τ.λ.) η αύξηση των ενοικιαστηρίων ανήλθε σε 30,8%. Επιπλέον, στις περιοχές Ιλίσια, Εξάρχεια-Νεάπολη, Πολύγωνο και Παγκράτι η αύξηση των αγγελιών κυμάνθηκε από 11-11,8%. Στο Μετς-Καλλιμάρμαρο η άνοδος άγγιξε περίπου το 9%, ενώ στο Κουκάκι-Μακρυγιάννη το 5%. Επομένως, γίνεται αισθητή η ενίσχυση της προσφοράς των διαθέσιμων ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, ιδίως σε περιοχές όπου είχαν παρατηρηθεί ελλείψεις.
- ▶ Ωστόσο, παρά τη στροφή σημαντικής μερίδας ιδιοκτητών προς τις μακροχρόνιες μισθώσεις ακινήτων, αρκετοί είναι εκείνοι που διατηρούν στάση αναμονής, χωρίς να παραιτούνται από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και περιμένουν να δουν πώς θα εξελιχθεί η ζήτηση ώστε να πράξουν αναλόγως.
- ▶ Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία της AirDNA, το χρονικό διάστημα 18-24 Μαΐου οι νέες κρατήσεις που καταγράφηκαν μέσω των πλατφορμών Airbnb και HomeAway για διαμονή στην Ελλάδα ανήλθαν στις 20.037, ενώ τις περιόδους 4-10 Μαΐου και 11-17 Μαΐου οι νέες κρατήσεις είχαν διαμορφωθεί σε 13.054 και 15.378 αντίστοιχα. Η τάση φαίνεται να είναι ανοδική, δείγμα της ζήτησης που υπάρχει από το εξωτερικό για διακοπές στην Ελλάδα κατά την θερινή περίοδο<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Dain Evans; 'Airbnb's future is uncertain as it continues to struggle through its Covid-19 response, CNBC, May 2020

<sup>2</sup> Airbnb.gr <sup>3</sup> Ν. Ρουσόπουλου, 'Αλλαγή σκηνικού στις ενοικιάσεις ακινήτων', Καθημερινή, Απρίλιος 2020 <sup>4</sup> «Κωνάνεψαν» οι κρατήσεις για μισθώσεις τύπου Airbnb', Business Daily, Μάιος 2020

## 10 Επιπτώσεις του COVID-19 στον τουρισμό και στο Airbnb

### Επιπτώσεις του COVID-19 στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	<b>10 Επιπτώσεις του COVID ...</b>
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

- ▶ Επιπλέον, στην αύξηση του αριθμού νέων κρατήσεων έχει συμβάλλει σημαντικά και η ευέλικτη πολιτική ακυρώσεων, που έχουν υιοθετήσει οι περισσότεροι ιδιοκτήτες, διευκολύνοντας τις νέες κρατήσεις, καθώς οι ενδιαφερόμενοι προχωρούν ευκολότερα σε μια κράτηση για το κατάλυμα και την περίοδο που τους ενδιαφέρει, χωρίς να ανησυχούν για κάποια χρέωση ή αποζημίωση, σε περίπτωση ακύρωσης, όπως συνέβαινε πριν την εμφάνιση της πανδημίας.
- ▶ Εφόσον συνεχιστεί η άνοδος με τον ίδιο ρυθμό και τις επόμενες εβδομάδες και, κυρίως, αν οι ενδιαφερόμενοι κατορθώσουν να ταξιδέψουν στην Ελλάδα έστω και για το διάστημα Αύγουστο - Σεπτέμβριο, τότε οι φετινές απώλειες εσόδων, τόσο για τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, όσο και για το κράτος θα περιοριστούν σημαντικά, σε σχέση με τις αρχικές εκτιμήσεις.
- ▶ Ωστόσο, εύλογο είναι το συμπέρασμα ότι παρά την άνοδο και την αύξηση της ζήτησης που έχει παρατηρηθεί, οι κρατήσεις παραμένουν χαμηλότερα σε σχέση με την περίοδο πριν την εμφάνιση της πανδημίας. Συγκεκριμένα, το διάστημα 3 - 9 Φεβρουαρίου 2020 είχαν σημειωθεί 28.688 νέες κρατήσεις, ενώ καθ' όλη την διάρκεια του Φεβρουαρίου τα εβδομαδιαία μεγέθη για τις νέες κρατήσεις κυμαίνονταν μεταξύ 27.000 – 29.000.

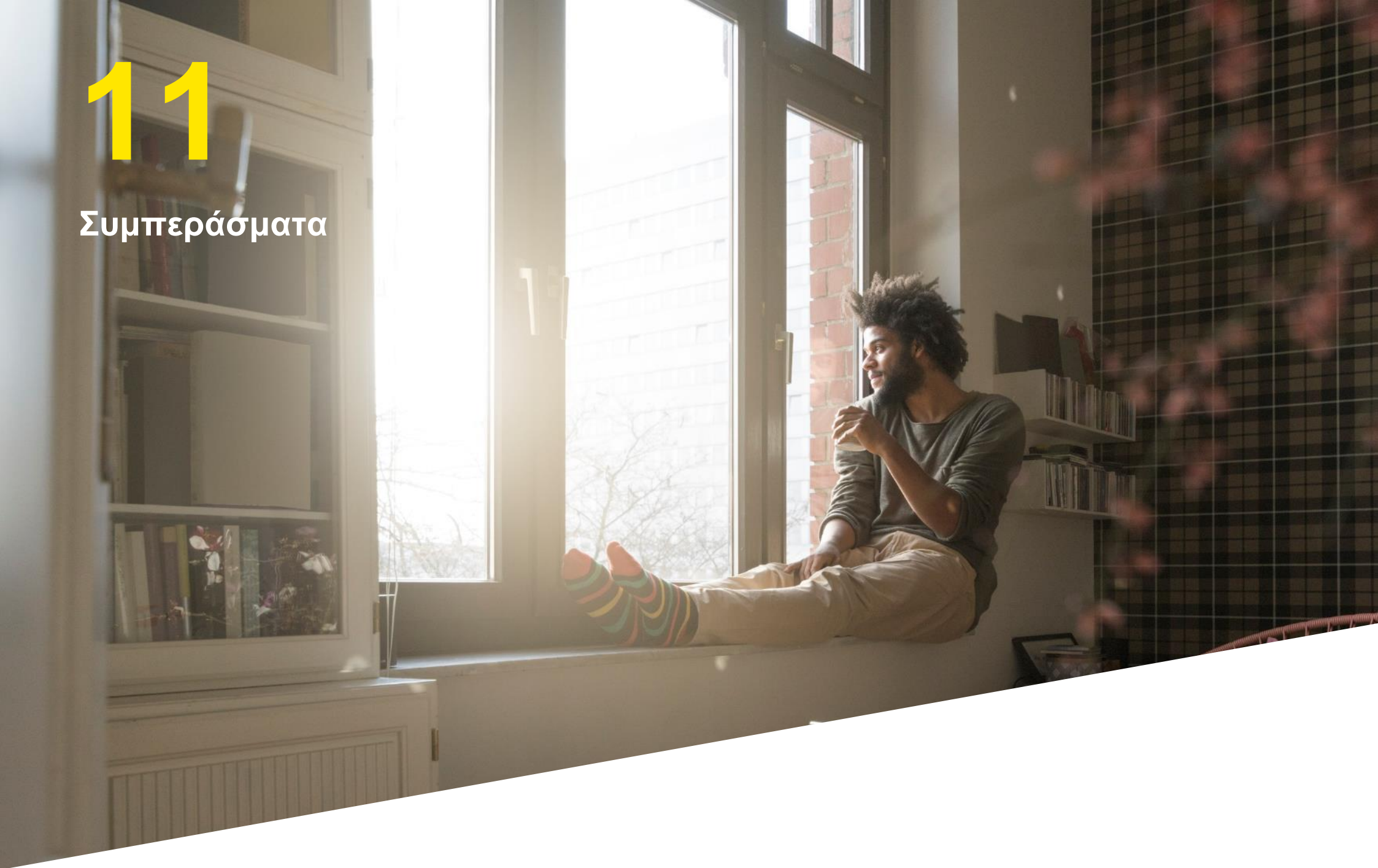


### Προσαρμογή της Airbnb στα νέα δεδομένα με καινούργια στρατηγική

- ▶ Παρόλο που η Ελλάδα προσπαθεί να εκτιμήσει όσο γίνεται πιο ρεαλιστικά το μέγεθος της ύφεσης στην οικονομία από την πανδημία, το Airbnb και οι αντίστοιχες πλατφόρμες δε θα σταματήσουν να υφίστανται. Όπως και με τον τουρισμό έτσι και στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αυτό που θα συμβεί είναι η προσαρμογή τους στα νέα δεδομένα μετά την πανδημία, με πρωταρχικό μέλημα την ασφάλεια. Ακόμα κι όταν οι πτήσεις ξεκινήσουν και ο κόσμος αρχίσει να ταξιδεύει ξανά, η ασφάλεια και η προστασία θα αποτελούν βασικές αρχές. Τότε, το Airbnb εκτιμάται ότι θα αποκτήσει συγκριτικό πλεονέκτημα σε ό,τι αφορά την ασφάλεια, καθώς είναι πιο εύκολο κάποιος να τηρήσει τα μέτρα ασφαλείας σε ένα διαμέρισμα τύπου Airbnb, παρά σε ένα ξενοδοχείο.
- ▶ Επιπλέον, στο πλαίσιο της προσαρμογής του Airbnb στα νέα δεδομένα, αλλαγές αναμένονται και στις τιμές διανυκτέρευσης, καθώς το Airbnb θα προσφέρει θεωρητικά μεγαλύτερη υγειονομική ασφάλεια από ένα ξενοδοχείο.
- ▶ Στο επίκεντρο των αλλαγών βρίσκεται και η προώθηση των μισθώσεων μεσοπρόθεσμης διάρκειας, δηλαδή η εταιρεία να απευθύνεται σε ένα κοινό, το οποίο πέρα από ολιγοήμερες διακοπές να αναζητά κατάλυμα για μερικές εβδομάδες ή ακόμα και μήνες.
- ▶ Όπως έχει διαπιστωθεί, την συγκεκριμένη περίοδο εκδηλώνεται ζήτηση για μεγαλύτερης διάρκειας διαμονή σε καταλύματα μέσω Airbnb, ασφαλώς όχι για λόγους τουρισμού, αλλά για λόγους ανάγκης (π.χ. εργαζόμενοι στην πρώτη γραμμή που έχουν ανάγκη να μείνουν σε κάποιο άλλο σπίτι).
- ▶ Σύμφωνα με την AirDNA από τα μέσα Φεβρουαρίου έως τα μέσα Απριλίου, ο μέσος όρος διαμονής στα καταλύματα της Airbnb κατέγραψε άνοδο κατά 133%, από τις 3,3 ημέρες στις 7,7 ημέρες κατά μέσον όρο. Μάλιστα, από τον Απρίλιο, παρατηρήθηκε ότι το 50% των κρατήσεων αφορούσε διαμονή με διάρκεια άνω των δύο εβδομάδων.
- ▶ Η εταιρεία έχει ήδη θέσει σε εφαρμογή ένα πρωτόκολλο ασφαλείας σε ό,τι αφορά τη φιλοξενία, το οποίο μάλιστα έχει δεσμευθεί ότι θα επικαιροποιεί με βάση τις κατευθύνσεις και οδηγίες του Παγκόσμιου Οργανισμού Υγείας (ΠΟΥ). Οι ιδιοκτήτες ακινήτων οφείλουν να ακολουθούν αυτό το πρωτόκολλο με συνέπεια και επιμέλεια, καθώς είναι προς το όφελος τους να αποφύγουν τυχόν κρούσματα και να καταφέρουν να κρατήσουν λειτουργικά τα ακίνητά τους για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα.
- ▶ Οι συστάσεις ασφαλούς φιλοξενίας περιλαμβάνουν για παράδειγμα την καταχώρηση ολόκληρων σπιτιών και την αποδοχή ορισμένων προδιαγραφών ασφαλείας, όπως ο ενισχυμένος καθαρισμός, η κοινωνική αποστασιοποίηση και το περιθώριο 72 ωρών μεταξύ των διαμονών.

# 11

## Συμπεράσματα





## 11 Συμπεράσματα

1 Επιτελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	<b>11 Συμπεράσματα</b>
6 Συνοπτική εικόνα των ...	12 Παράρτημα

### Συμπεράσματα

- ▶ Από τη μελέτη προκύπτει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb αποτελούν σημαντικό τμήμα της Αθηναϊκής τουριστικής βιομηχανίας, φιλοξενώντας έναν σημαντικό αριθμό επισκεπτών. Από τα μεγέθη του Airbnb φαίνεται ότι ένα μεγάλο ποσοστό του οικιστικού αποθέματος, κατά τα τελευταία έτη, διατίθεται σχεδόν κατ' αποκλειστικότητα για βραχυχρόνιες μισθώσεις, αναδεικνύοντας και το μεγάλο βαθμό διείσδυσης της οικονομίας διαμοιρασμού στην περιοχή των Αθηνών.
- ▶ Η ταχεία ανάπτυξη του Airbnb σε μεγάλο βαθμό οφείλεται στη συρρίκνωση των εισοδημάτων κατά τα έτη της οικονομικής ύφεσης που οδήγησε πολλούς ιδιοκτήτες στην ανάγκη αναζήτησης πρόσθετου αλλά σε μερικές περιπτώσεις ακόμη και βασικού εισοδήματος. Ταυτόχρονα, η ανάπτυξή του επίσης υποστηρίχθηκε από την αυξητική πορεία του τουριστικού κλάδου κατά τα τελευταία επτά έτη, ενισχύοντας τη ζήτηση για χώρους διαμονής στην πρωτεύουσα.
- ▶ Σημαντικός παράγοντας όμως που επίσης έχει επηρεάσει το βαθμό διείσδυσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb, είναι ότι ταυτόχρονα με τη συρρίκνωση των εισοδημάτων κατά τα έτη της κρίσης, αποσταθεροποιήθηκε και η αγορά των ακινήτων, οδηγώντας τις τιμές των ενοικίων σε ιδιαίτερα χαμηλά επίπεδα. Έτσι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις σε αρκετές περιπτώσεις υποκατέστησαν τις μακροχρόνιες μισθώσεις ως ελκυστικότερη επιλογή αξιοποίησης των ακινήτων. Ειδικότερα, από την ανάλυση προκύπτει ότι τα καταλύματα υψηλής δραστηριότητας Airbnb μπορούν να προσφέρουν ένα μέσο ετήσιο εισόδημα το οποίο είναι συγκρίσιμο με το βασικό κατώτατο μισθό, ενώ σε δημοφιλείς τουριστικές περιοχές εκτιμάται σε πολύ υψηλότερα επίπεδα.
- ▶ Από τη συγκριτική ανάλυση των καταλυμάτων Airbnb και του ξενοδοχειακού κλάδου συμπεραίνεται ότι τα περισσότερα καταλύματα καταγράφονται σε ήδη τουριστικά αναπτυγμένες περιοχές που συγκεντρώνουν μεγάλο αριθμό κλινών του ξενοδοχειακού κλάδου. Παρά την αύξηση των καταλυμάτων Airbnb σε αυτές τις περιοχές κατά την περίοδο ανάλυσης, δεν παρατηρείται κάποιο πρόφανές αντίκτυπο στις λειτουργικές επιδόσεις των ξενοδοχείων, προδιαγραφών τριών έως πέντε αστέρων, που αποτελούν και το μεγαλύτερο μέρος της δυναμικότητας στο Δήμο Αθηναίων.
- ▶ Παρόμοια συμπεράσματα εξαγονται και από την ανάλυση μελετών που εξετάζουν τη σχέση του Airbnb και του ξενοδοχειακού κλάδου στη Βαρκελώνη και το Παρίσι που αποτελούν ιδιαίτερα δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς.
- ▶ Στην περίοδο ανάλυσης, τα καταλύματα Airbnb σημειώνουν συστηματικά χαμηλότερες λειτουργικές επιδόσεις σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία των ανωτέρω προδιαγραφών, ενώ το κόστος διαμονής σε αυτά είναι συγκριτικά χαμηλό. Συνεπώς συμπεραίνεται ότι τα καταλύματα Airbnb κυρίως απευθύνονται σε επισκέπτες που έχουν ως βασικό κριτήριο επιλογής για τη διαμονή τους το χαμηλό κόστος.
- ▶ Η διαμονή χαμηλού κόστους συνήθως συνδυάζεται με τη διαθεσιμότητα αεροπορικών ναύλων χαμηλού κόστους και η σχέση μεταξύ των δύο στην περίπτωση της Αθήνας ενδεχομένως χρήζει διερεύνησης.
- ▶ Σύμφωνα με την ανάλυση των στοιχείων, προκύπτει επίσης ότι κατά το γ' τρίμηνο του 2019 τα μέσα έσοδα ανά κατάλυμα μειώνονται σε σύγκριση με την ίδια περίοδο του προηγούμενου έτους, ενώ ταυτόχρονα ο αριθμός των καταλυμάτων αυξάνεται. Δεδομένου ότι η τουριστική κίνηση μεταξύ των δύο περιόδων κινήθηκε αυξητικά, πιθανώς να παρατηρούνται τα πρώτα σημάδια κορεσμού στην αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ακόμη, με την περαιτέρω βελτίωση του οικονομικού κλίματος κατά τους επόμενους μήνες αναμένεται ότι σε πολλές περιπτώσεις οι μακροχρόνιες μισθώσεις θα αναδειχθούν και πάλι ως πρώτη επιλογή αξιοποίησης των ακινήτων.
- ▶ Επίσης, συνάγεται η ανάγκη άμεσης εφαρμογής ενός ολοκληρωμένου ρυθμιστικού πλαισίου για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Από τη σχετική ειδησεογραφία ως μείζον ζήτημα αναδεικνύεται η φοροδιαφυγή από την εν λόγω δραστηριότητα, και κατ' επέκταση τίθενται ζητήματα αθέμιτου ανταγωνισμού για τον ξενοδοχειακό κλάδο. Από την ανάλυση πάντως των στοιχείων προκύπτει ότι περίπου επτά στα δέκα καταλύματα Airbnb διαθέτουν την απαραίτητη άδεια λειτουργίας. Τα μέτρα που πρόκειται να εφαρμοστούν εντός του έτους είναι προς τη σωστή κατεύθυνση και ακολουθούν πρακτικές που ήδη εφαρμόζονται σε πόλεις όπου το Airbnb παρουσιάζει σημαντική διείσδυση.
- ▶ Τέλος, συμπεραίνεται ότι οι νέες τεχνολογικές τάσεις διαταράσσουν τις ισορροπίες σε πολλούς κλάδους της οικονομίας δημιουργώντας παράλληλα πολλές ευκαιρίες όπως στην περίπτωση της αγοράς ακινήτων και της τουριστικής βιομηχανίας. Οι «παραδοσιακές» τουριστικές επιχειρήσεις παρουσιάζουν σε μεγάλο βαθμό προσαρμοστικότητα σε αυτές τις τάσεις, όπως παρατηρείται με την υιοθέτηση ψηφιακών εφαρμογών, έχοντας μάλιστα ως πρόσφατο παράδειγμα την εισαγωγή ξενοδοχειακών μονάδων στην πλατφόρμα του Airbnb.
- ▶ Το Airbnb όπως και οι υπόλοιπες εκφάνσεις της οικονομίας διαμοιρασμού, πέραν από τα οικονομικά κίνητρα προσφέρουν στο χρήστη-πελάτη και μία διαφορετική εμπειρία. Έτσι και ο ξενοδοχειακός κλάδος θα πρέπει να εστιάσει στις εμπειρίες που μπορεί να προσφέρει, ενώ προς αυτή την κατεύθυνση μπορεί να συμβάλει θετικά το φαινόμενο «Proptech».

# 12

## Παράρτημα



## 12 Παράρτημα

### Ορισμοί

1 Επιπελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 PropTech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	<b>12 Παράρτημα</b>

### Ορισμοί

**Πληρότητα (Occupancy):** Το πηλίκο των μηνιαίων διανυκτερεύσεων προς τη συνολική προσφορά διανυκτερεύσεων

$$\text{Πληρότητα} = \frac{\text{Μηνιαίες διανυκτερεύσεις}}{\text{Συνολική προσφορά μηνιαίων διανυκτερεύσεων}}$$

**ADR (Average Daily Rate ή Μέση Τιμή Καταλύματος):** Το πηλίκο των συνολικών εσόδων ανά κατάλυμα προς το σύνολο των διανυκτερεύσεων

$$\text{Μέση τιμή καταλύματος} = \frac{\text{Συνολικά Έσοδα}}{\text{Συνολική προσφορά διανυκτερεύσεων}}$$

**Τυπικό δίκλινο δωμάτιο (ΤΔΔ):** Μέγιστη δυναμικότητα καταλύματος σε επίπεδο δίκλινου δωματίου

$$\text{Τυπικό Δίκλινο Κατάλυμα (ΤΔΔ)} = \frac{\text{Μέγιστος αριθμός φιλοξενούμενων ανά κατάλυμα}}{2}$$

**Κατειλημμένο ΤΔΔ:** Αριθμός τυπικών δίκλινων δωματίων που έχουν πλήρως αξιοποιηθεί βάσει του αριθμού των φιλοξενούμενων που σύμφωνα με τις παραδοχές διαμένουν ανά κατάλυμα.

$$\text{Κατειλημμένο ΤΔΔ} = \frac{\text{Αριθμός φιλοξενούμενων που διαμένουν ανά κατάλυμα}}{2}$$

**RevPAR (Έσοδο ανά διαθέσιμο δωμάτιο ή Έσοδα ανά διαθέσιμο κατάλυμα):** Το γινόμενο της πληρότητας επί την μέση τιμή καταλύματος

$$\text{Μέσο έσοδο ανά διαθέσιμο κατάλυμα} = \text{Πληρότητα} * \text{Μέση τιμή καταλύματος}$$

**RevPAR ανά κατειλημμένο ΤΔΔ:** Το πηλίκο του εσόδου ανά διαθέσιμο κατάλυμα σε επίπεδο δίκλινων δωματίων προς τον αριθμό των επισκεπτών που πραγματικά φιλοξενούνται στο κατάλυμα, το οποίο είναι προσαρμοσμένο σε τυπικό δίκλινο δωμάτιο

$$\text{RevPAR ανά κατειλημμένο ΤΔΔ} = \frac{\text{Μέσο έσοδο ανά διαθέσιμο κατάλυμα}}{\text{Αριθμός επισκεπτών που διαμένουν στο κατάλυμα}}$$





## 12 Παράρτημα

### Ξενοδοχειακό δυναμικό, Κεντρικός Τομέας Αθηνών

1 Επιχειρητική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 Proptech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	<b>12 Παράρτημα</b>

		5*	4*	3*	2*	1*	Σύνολο	% Επί του συνόλου, Ξενοδοχειακές μονάδες 3*-5*
2019	Μονάδες	21	59	64	65	48	257	56%
	Δωμάτια	4.305	5.363	3.319	2.217	1.095	16.299	80%
	Κλίνες	8.154	9.946	5.925	4.002	2.205	30.232	79%
2018	Μονάδες	17	51	56	69	46	239	52%
	Δωμάτια	4.128	4.939	3.117	2.321	1.071	15.576	78%
	Κλίνες	7.889	9.231	5.542	4.194	2.080	28.936	78%
2017	Μονάδες	17	44	47	74	45	227	48%
	Δωμάτια	4.279	4.392	2.870	2.485	998	15.024	77%
	Κλίνες	8.177	8.012	5.069	4.507	1.816	27.581	77%

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, Ανάλυση ΕΥ

- Το μερίδιο αγοράς ξενοδοχειακών μονάδων στον κεντρικό τομέα των Αθηνών, προδιαγραφών 3\*- 5\* την περίοδο 2017-2019 παρουσιάζει άνοδο και ανέρχεται περίπου στο 80% της συνολικής δυναμικότητας σε επίπεδο δωματίων.



## 12 Παράρτημα

### Περιορισμοί, γενικοί όροι και προϋποθέσεις

1 Επιπελική Σύνοψη	7 Αυτοτελή καταλύματα Airb ...
2 Οικονομία διαμοιρασμού κ ...	8 Case studies από άλλες ...
3 Ο κλάδος τουρισμού στην ...	9 PropTech
4 Προσέγγιση Μελέτης	10 Επιπτώσεις του COVID- ...
5 Ρυθμιστικό πλαίσιο γύρω ...	11 Συμπεράσματα
6 Συνοπτική εικόνα των ...	<b>12 Παράρτημα</b>

- ▶ Η παρούσα Μελέτη δεν περιλαμβάνει καμία εγγύηση για την επίτευξη των μεγεθών επιδόσεων ή των παραδοχών εργασίας στις οποίες αυτή βασίστηκε, ούτε διαβεβαιώνει ότι έλαβε υπόψη τυχόν σημαντικά γεγονότα που ίσως προκύπταν από εκτενέστερες διαδικασίες ελέγχου.
- ▶ Τα μεγέθη που παράγονται από τη Μελέτη και αφορούν τις επιδόσεις των καταλυμάτων Airbnb αποτελούν εκτιμήσεις / προσεγγίσεις, οι οποίες βασίζονται σε παραδοχές που έχουν υιοθετηθεί. Συνεπώς τα μεγέθη αυτά δεν είναι επαρκή για την διαμόρφωση μιας απολύτως ακριβούς εικόνας.
- ▶ Τα στοιχεία και δεδομένα τα οποία έχουν χρησιμοποιηθεί για την παραγωγή συμπερασμάτων στη Μελέτη έχουν αντληθεί από Τρίτους και δεν φέρουμε καμία ευθύνη για την ορθότητα αυτών των στοιχείων. Παράλληλα, δεν έχουμε διενεργήσει έλεγχο για την επιβεβαίωση της ορθότητας των στοιχείων αυτών
- ▶ Η αμοιβή για τις υπηρεσίες που παρείχαμε δεν εξαρτάται από τα αποτελέσματα της εργασίας.
- ▶ Τα αποτελέσματα της Μελέτης καθώς και η θεώρηση συγκεκριμένων θεμάτων, τα οποία περιγράφονται στην παρούσα Μελέτη αποτελούν περιεχόμενο της συνήθους πρακτικής οικονομικής ανάλυσης, για την οποία πιστεύουμε ότι κατέχουμε σημαντική γνώση και εμπειρία.
- ▶ Η εργασία αυτή συντάχθηκε μόνο για το σκοπό που περιγράφεται στην παρούσα Μελέτη και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για κανέναν άλλο σκοπό. Αν ο Πελάτης επιθυμεί να παραδώσει, ή να χορηγήσει τη Μελέτη μας ή τμήμα αυτής σε Τρίτους, τούτο μπορεί να συμβεί μόνο με προηγούμενη γραπτή συγκατάθεσή μας. Η ΕΥ δεν φέρει καμία ευθύνη απέναντι Τρίτων εκτός του Πελάτη που είναι και ο κύριος των αντίστοιχων παραδοτέων αυτής της Μελέτης.
- ▶ Η ΕΥ ή οποιοδήποτε μέλος της που υπογράφει αυτή τη Μελέτη ή σχετίζεται με αυτή δεν είναι υποχρεωμένοι να παράσχουν επιπλέον συμβουλευτικές υπηρεσίες, να καταθέσουν ή να παρουσιάσουν ενώπιον δικαστηρίου ή να εμπλακούν σε οποιαδήποτε άλλη δικονομική διαδικασία, εκτός αν έχει προηγηθεί σχετική συνεννόηση.
- ▶ Επιπλέον, αποποιούμαστε οποιαδήποτε ευθύνη σχετικά με την παροχή επενδυτικών υπηρεσιών.
- ▶ Η έκθεση αυτή πρέπει να θεωρείται και να αξιολογείται ως πλήρες έγγραφο.



**EY** | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

**About EY**

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://www.ey.com).

Ernst & Young LLP is a client-serving member firm of Ernst & Young Global Limited operating in the US.

© 2020 Ernst & Young LLP.  
All Rights Reserved.