



Οικονομία Διαμοιρασμού:

Βασικές Τάσεις, Κοινωνικοοικονομικές
Επιπτώσεις & Ρυθμιστικές
Παρεμβάσεις

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος

Σεπτέμβριος 2024



Περιεχόμενα

- Στόχος & Μεθοδολογία Ανάλυσης 03
- Νομοθετικό Πλαίσιο 05
- Ποσοτική & Ποιοτική Ανάλυση 07
- Ρυθμιστικές Παρεμβάσεις 17



Στόχος και μεθοδολογία ανάλυσης

Βασικές παράμετροι

Η ανάλυση εστιάζει στην εξέταση του μεγέθους και των τάσεων της οικονομίας διαμοιρασμού καθώς και τον προσδιορισμό των κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων που συνεπάγεται η ανάπτυξη της



Αναγνώριση προκλήσεων

- Ανάλυση των εξελικτικών τάσεων της οικονομίας διαμοιρασμού
- Αποτύπωση των οικονομικών και κοινωνικών επιδράσεων στην τουριστική βιομηχανία της χώρας
- Εξέταση δυνατοτήτων υιοθέτησης ρυθμιστικών προσαρμογών με στόχο την ομαλή λειτουργία της τουριστικής αγοράς και την εξάλειψη των αρνητικών επιπτώσεων



Μεθοδολογικά βήματα

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



Επεξεργασία δεδομένων

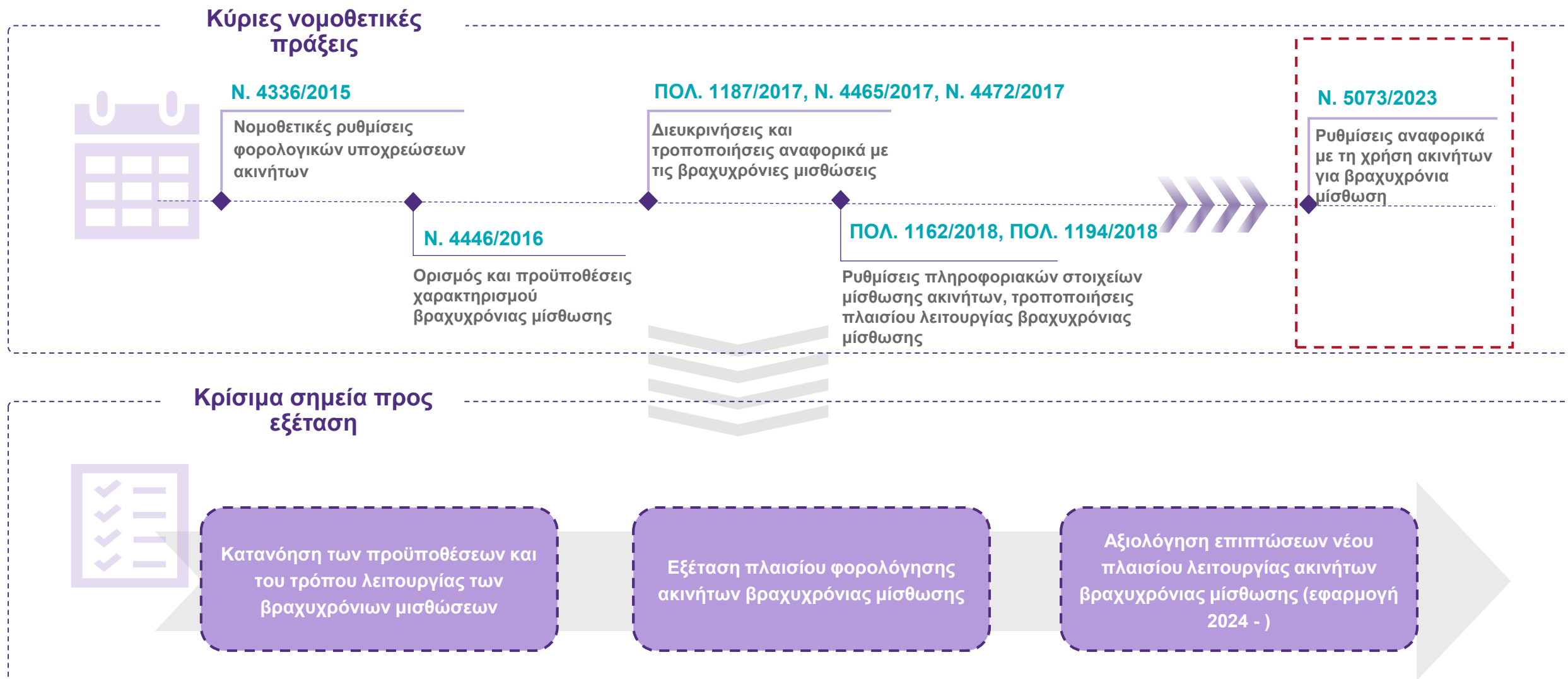
- Στατιστική επεξεργασία και ανάλυση πρωτογενών στοιχείων από εγχώριες και διεθνείς βάσεις δεδομένων
- Ανάπτυξη μεθοδολογίας εκτίμησης των επιδράσεων σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο
- Διενέργεια έρευνας πεδίου μέσω εξειδικευμένων πληροφοριακών εργαλείων (“machine learning”)

A close-up photograph of a person's hand pointing at a tablet. The tablet screen displays a colorful pie chart and a data table. The background is blurred, showing a laptop and a person's face. A large purple semi-transparent shape is overlaid on the left side of the image, containing the text.

Οικονομία Διαμοιρασμού

Βασικό Νομοθετικό Πλαίσιο

Η εξέταση των βασικών παραμέτρων και του σχετικού ρυθμιστικού πλαισίου, αποτελεί προϋπόθεση για τη διερεύνηση και τον εντοπισμό των επιδράσεων της οικονομίας διαμοιρασμού σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο



A background image showing a business meeting. A person in a blue suit is holding a silver pen and a white tablet. Another person's hand is visible holding a pen. The scene is set in a modern office with a city skyline visible in the background. A large purple diagonal overlay covers the left side of the image.

Τάσεις & Κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις

Ποσοτική ανάλυση

Οι κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού προσδιορίζονται αξιοποιώντας στοιχεία ποιοτικής και ποσοτικής ανάλυσης

Εξέταση μεταβολής του αριθμού των κλινών ξενοδοχειακών μονάδων & μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης

Εντοπισμός μεριδίου ακινήτων που κατευθύνεται σε βραχυχρόνιες μισθώσεις

Ανάδειξη κοινωνικών & οικονομικών επιπτώσεων

Αποτίμηση συνόλου κοινωνικοοικονομικών επιπτώσεων οικονομίας διαμοιρασμού



Οι διανυκτερεύσεις σε καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού αυξάνονται με ετήσιο ρυθμό ~28% κατά την περίοδο 2019 - 2023

Άμεση μέθοδος

	2019	2022	2023
Σύνολο ακινήτων (σε χιλ.)	117,3	172,5	193,1
Κλίνες οικονομίας διαμοιρασμού (σε χιλ.)	427,9	772,1	857,8
Διανυκτερεύσεις οικονομίας διαμοιρασμού (σε εκ.)	38,5	92,3	104,7

Αύξηση διανυκτερεύσεων οικονομίας διαμοιρασμού (ετήσιος ρυθμός αύξησης 2019 - 2023) - Άμεση Μέθοδος

28,3%

Άμεση Μέθοδος:

Εκτίμηση του αριθμού των διαθέσιμων ακινήτων που αξιοποιούνται για βραχυχρόνια μίσθωση

Έμμεση μέθοδος

	2019	2022	2023
Σύνολο διανυκτερεύσεων (σε εκ.)	253,3	278,5	297,0
Διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία & κάμπινγκ	111,3	98,7	114,6
Διανυκτερεύσεις σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα, φιλικά / συγγενικά σπίτια και εξοχικές κατοικίες	103,8	83,9	80,0
Διανυκτερεύσεις οικονομίας διαμοιρασμού (σε εκ.)	38,2	95,9	102,4

Αύξηση διανυκτερεύσεων οικονομίας διαμοιρασμού (ετήσιος ρυθμός αύξησης 2019 - 2023) - Έμμεση Μέθοδος

27,9%

Έμμεση Μέθοδος:

Διερεύνηση της εξέλιξης των τουριστικών αφίξεων και των συνολικών τουριστικών διανυκτερεύσεων σε εγχώριο επίπεδο

Μέσα σε πέντε έτη (2019-2023) οι κλίνες της οικονομίας διαμοιρασμού αυξήθηκαν κατά 100% όταν οι κλίνες των ξενοδοχειακών μονάδων μόλις κατά 3,5%

Εξέλιξη πλήθους κλινών ξενοδοχείων (σε χιλ.)

	2019	2022	2023
Πλήθος κλινών ξενοδοχείων - Ελλάδα	856,35	885,62	886,15
Πλήθος κλινών ξενοδοχείων - Αττική	62,90	66,80	67,80
Πλήθος κλινών ξενοδοχείων – Αθήνα	30,23	34,17	34,95
% Συνολική αύξηση κλινών ξενοδοχείων 2019 - 2023			3,5%

CAGR 2019 - 2023

% μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης

0,9%



Ο αριθμός των κλινών ξενοδοχείων εμφανίζει οριακή αύξηση την περίοδο 2019-2023

Εξέλιξη πλήθους κλινών οικονομίας διαμοιρασμού (σε χιλ.)

	2019	2022	2023
Πλήθος κλινών οικονομίας διαμοιρασμού - Ελλάδα	427,87	772,14	857,79
Πλήθος κλινών οικονομίας διαμοιρασμού - Αττική	52,65	95,40	113,99
Πλήθος κλινών οικονομίας διαμοιρασμού – Αθήνα	29,20	52,91	63,22
% Συνολική αύξηση πλήθους κλινών οικονομίας διαμοιρασμού 2019 - 2023			100,0%

CAGR 2019 - 2023

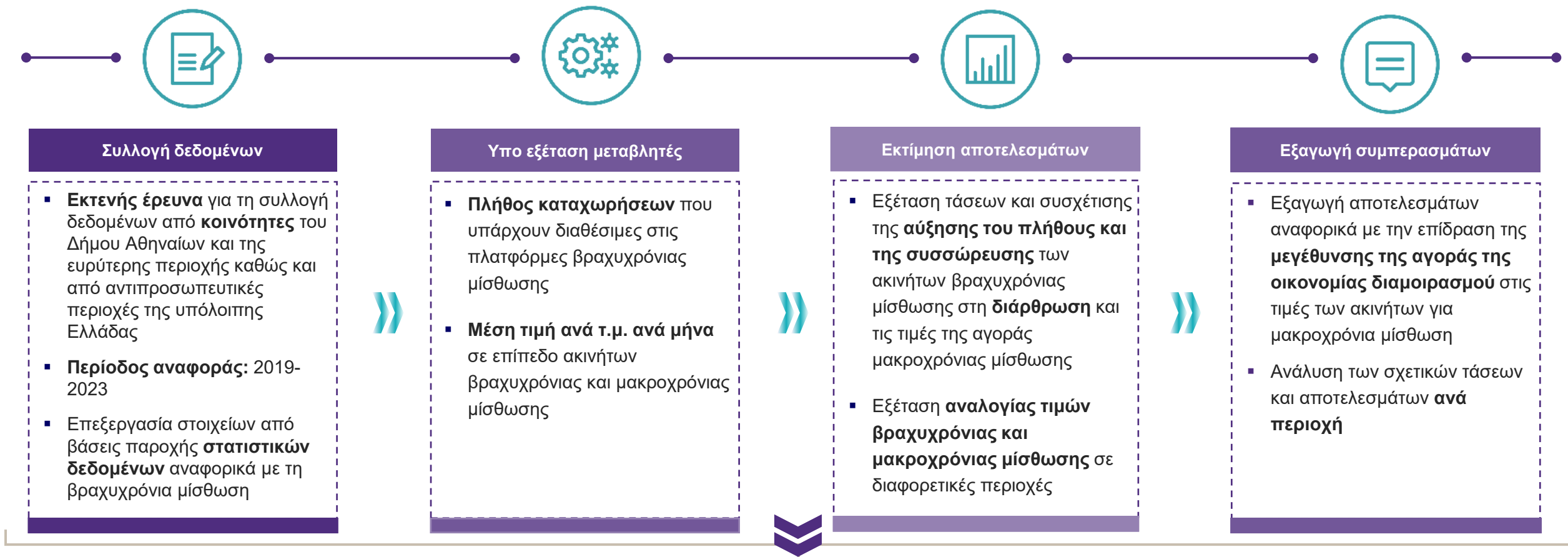
% μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης

19,0%



Ο αριθμός κλινών οικονομίας διαμοιρασμού αυξήθηκε ραγδαία την περίοδο 2019-2023

Η επεξεργασία των δεδομένων στο πλαίσιο της έρευνας τιμών ακινήτων βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης σε εκτενές πλήθος γεωγραφικών περιοχών αναδεικνύει τις επικρατούσες τάσεις στην αγορά ακινήτων



Διερεύνηση επιπτώσεων οικονομίας διαμοιρασμού στην αγορά εργασίας

Η μέση τιμή βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι από 200% έως 900% υψηλότερη σε σχέση με τις μακροχρόνιες μισθώσεις

Περιοχή	Πλήθος καταχωρήσεων οικονομίας διαμοιρασμού*			Τιμές βραχυχρόνιας μίσθωσης (€ / τ.μ. / μήνα)*			Τιμές μακροχρόνιας μίσθωσης (€ / τ.μ. / μήνα)**			% αναλογία τιμής βραχυχρόνιας/ μακροχρόνιας
	2019	2023	CAGR 2019-2023	2019	2023	CAGR 2019-2023	2019	2023	CAGR 2019-2023	2023
Δήμος Αθηναίων (ενδεικτικές περιοχές)	4.472	6.584	10,1%							
Καλλιθέα	1.219	1.600	7,0%	16,2	32,4	18,9%	10,8	11,1	0,8%	290%
Νέος Κόσμος	572	1.004	15,1%	23,6	35,5	10,7%	8,2	10,1	5,3%	350%
Αμπελόκηποι	295	461	11,8%	17,6	24,2	8,3%	8,4	9,5	3,1%	260%
Ηλιούπολη	46	60	6,9%	13,0	24,0	16,5%	9,6	12,7	7,3%	190%
Ελληνορόσων	32	74	23,3%	15,8	24,9	12,0%	7,0	9,5	8,0%	260%
Δάφνη	107	140	7,0%	15,2	31,0	19,4%	6,9	9,1	6,8%	340%
Κεραμεικός	255	352	8,3%	41,8	43,3	0,9%	8,6	8,7	0,3%	500%
Παγκράτι	411	529	6,5%	22,0	33,3	11,0%	9,1	11,2	5,3%	300%
Κουκάκι – Μακρυγιάννη	732	1.137	11,6%	37,8	47,7	6,0%	8,0	9,9	5,6%	480%
Άγιος Κωνσταντίνος - πλατεία Βάθης	550	830	10,8%	22,8	27,6	4,9%	4,5	7,8	14,5%	350%
Θησείο	253	397	11,9%	25,0	33,1	7,2%	13,1	16,2	5,5%	200%
Υπόλοιπο χώρας (ενδεικτικές περιοχές)	8.185	23.167	29,7%							
Χανιά	4.337	8.876	19,6%	20,1	43,8	21,6%	5,0	8,7	14,5%	500%
Ρόδος	1.502	4.739	33,3%	19,3	65,5	35,8%	6,3	7,6	4,5%	870%
Κέρκυρα	2.346	9.552	42,1%	21,4	41,9	18,4%	5,9	8,7	10,4%	480%

*: Επεξεργασία στοιχείων από Inside Airbnb, Airdna, Booking κα **: Επεξεργασία στοιχείων από βάσεις δεδομένων με στοιχεία για μακροχρόνιες μισθώσεις

Αρνητικές εξωτερικότητες σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο εντοπίζονται στο προσφερόμενο τουριστικό προϊόν της οικονομίας διαμοιρασμού



Εντοπισμός ζητημάτων

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

- Ζητήματα αναφορικά με το επίπεδο **καθαριότητας** των ακινήτων
- **Τεχνικά προβλήματα** στη λειτουργία των εγκαταστάσεων του ακινήτου
- Αδυναμία κάλυψης **ελάχιστων απαιτούμενων τεχνικών** προδιαγραφών ακινήτων

- **Αλλοίωση** αστικών χαρακτηριστικών, τοπικής φυσιογνωμίας και πολιτιστικής ταυτότητας
- Επιβάρυνση **τοπικών και μαζικών μέσων μεταφοράς** και αστικών μετακινήσεων

Συμπεράσματα – επιπτώσεις

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

- **Έλλειψη αυστηρού ρυθμιστικού πλαισίου** ενσωμάτωσης και ελέγχου των καταλυμάτων
- Ζητήματα **δημόσιας ασφάλειας**

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

Αρνητικές εξωτερικότητες οικονομίας διαμοιρασμού σε επίπεδο περιβαλλοντικού αποτυπώματος

Παράμετροι Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων



Παραγωγή Απορριμμάτων ανά άτομο/επισκέπτη

- **Μακροχρόνια μίσθωση: 1,47 kg** απορριμμάτων / ημέρα
- **Βραχυχρόνια μίσθωση: 1,76 kg** απορριμμάτων / ημέρα

Επίδραση βραχυχρόνιας μίσθωσης

- **+ 100 kg / έτος / άτομο** σε πρόσθετη παραγωγή απορριμμάτων
- **+ 20%** υψηλότερη παραγωγή απορριμμάτων



Εξαγωγή Συμπερασμάτων

Η ανάπτυξη των **βραχυχρόνιων μισθώσεων** συνεπάγεται **μεγαλύτερο** παραγόμενο **όγκο απορριμμάτων ανά επισκέπτη** σε σύγκριση με τους μακροχρόνιους ενοικιαστές



Ποσοστό προώθησης απορριμμάτων προς ανακύκλωση

- **Ξενοδοχειακά καταλύματα: ~ 30%** όγκου απορριμμάτων
- **Οικιστικά καταλύματα: ~ 17%** όγκου απορριμμάτων

Επίδραση βραχυχρόνιας μίσθωσης

- **40% χαμηλότερη** αξιοποίηση λύσεων **ανακύκλωσης** σε σχέση με ξενοδοχειακά καταλύματα



Η αξιοποίηση **σύγχρονων συστημάτων** και πρακτικών **ανακύκλωσης** οδηγεί σε **μείωση** του **περιβαλλοντικού αποτυπώματος** των **ξενοδοχειακών μονάδων** σε σύγκριση με οικιστικά καταλύματα

Η έλλειψη περιβαλλοντικών προτύπων στα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης και η απουσία σύγχρονων συστημάτων διαχείρισης απορριμμάτων οδηγούν σε αυξανόμενη **περιβαλλοντική επιβάρυνση**, ιδιαίτερα καθώς το πλήθος των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αυξάνεται διαχρονικά

Αρνητικές εξωτερικότητες οικονομίας διαμοιρασμού σε επίπεδο ενεργειακής απόδοσης

Επίδραση Κατανάλωσης Ενέργειας



Κατανάλωση
Ενέργειας

Επίδραση Οικονομίας Διαμοιρασμού

- Η **υψηλότερη ενεργειακή κλάση** των **ξενοδοχείων** της χώρας συγκριτικά με τα οικιστικά ακίνητα που αξιοποιούνται στη βραχυχρόνια μίσθωση **συμβάλει** σε **βελτίωση** της ενεργειακής απόδοσης και **μείωση κατανάλωσης ενέργειας** η οποία ενισχύεται και μέσω **επενδύσεων** σε σύγχρονες εφαρμογές **ΑΠΕ**



Κατανομή Ενεργειακής Κλάσης Κτιρίων

Ενεργειακή Κλάση	Ξενοδοχεία	Κατοικίες
Από Η έως Δ	25%	67%
Από Γ έως Β	55%	27%
Από Β+ έως Α+	20%	6%

Η **πλειοψηφία κατοικιών** της χώρας (67%) είναι **ακίνητα παλαιού τύπου & μειωμένης ενεργειακής απόδοσης**

Αντίθετα, το **ξενοδοχειακό δυναμικό** της χώρας αποτελείται κατά >70% από **ακίνητα υψηλής ενεργειακής κλάσης**

Βασικά Συμπεράσματα

Το **ξενοδοχειακό δυναμικό** της χώρας είναι **ενεργειακά καταλληλότερο** και **πιο αποδοτικό** για την **εξυπηρέτηση** μεγάλου **όγκου επισκεπτών** και αυξανόμενων **ενεργειακών αναγκών**



Τα ακίνητα βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι κατά βάση κτίρια χαμηλής ενεργειακής απόδοσης, οδηγώντας σε πρόσθετη **περιβαλλοντική επιβάρυνση**



Η ενεργειακή απόδοση των **ξενοδοχείων** αναμένεται να **βελτιωθεί** περαιτέρω τα επόμενα έτη, καθώς υιοθετούνται **νέες τεχνολογίες/συστήματα** και υλοποιούνται **επενδύσεις σε ΑΠΕ**

Οι ποσοτικές/ποιοτικές επιδράσεις της οικονομίας διαμοιρασμού αποτυπώνονται στην κλιμάκωση του “crowding out effect” (φαινόμενο «εκτοπισμού») καθώς και στην πρόκληση κοινωνικών & περιβαλλοντικών επιπτώσεων

Οι οικονομικές επιδράσεις της οικονομίας διαμοιρασμού εξετάζονται ως παράγοντες αναδιαμόρφωσης της αγοράς ακινήτων ...

... ενώ παράλληλα αξιολογείται η κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση των επιπτώσεων



Αγορά ακινήτων

Μείωση διαθεσιμότητας ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης και εκτοπισμός μακροχρόνιων ενοικιαστών

Το περιορισμένο απόθεμα ακινήτων μακροχρόνιας μίσθωσης συνεπάγεται την **αύξηση** του **κόστους στέγασης**



Κοινωνικές Επιπτώσεις

Πρόκληση προβλημάτων θορύβου και ασφάλειας

Υπέρχρηση και **επιβάρυνση τοπικών υποδομών**

Διατάραξη της αίσθησης της **κοινότητας**, μετασχηματισμός γειτονιών



Περιβαλλοντικές Επιπτώσεις

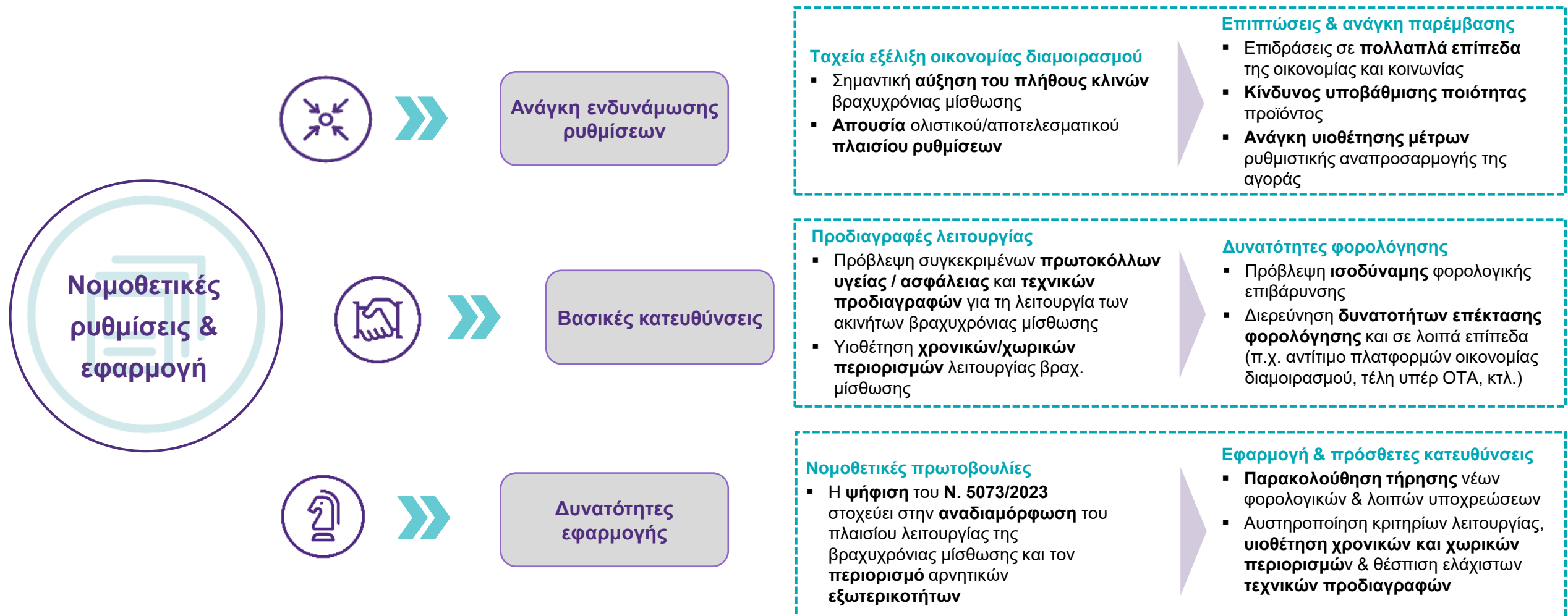
- **Αύξηση περιβαλλοντικού αποτυπώματος** (κατανάλωση ηλεκτρικής ενέργειας, κτλ.)
- **Απουσία προτύπων εξοικονόμησης ενέργειας** συγκριτικά με οργανωμένα ξενοδοχειακά καταλύματα
- Παραγωγή αυξημένου **όγκου απορριμμάτων**

Ρυθμιστικές παρεμβάσεις

Δυνατότητες ενδυνάμωσης
ρυθμίσεων



Η αυξημένη προσφορά ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού καθιστά κρίσιμη παράμετρο τη διερεύνηση των δυνατοτήτων ενδυνάμωσης του υφιστάμενου ρυθμιστικού πλαισίου





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

© 2024 Grant Thornton. All rights reserved.

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