



ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΡΙΣΤΕΙΑΣ JEAN MONNET  
ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

JEAN MONNET EUROPEAN CENTRE OF EXCELLENCE  
NATIONAL AND KAPODISTRIAN UNIVERSITY OF ATHENS

Co-funded by the  
Erasmus+ Programme  
of the European Union



## ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΤΟΥ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

ΝΙΚΟΛΕΤΤΑ ΓΚΟΥΡΗ

ΜΑΡΤΙΟΣ 2017

Copyright 2017

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΑΡΙΣΤΕΙΑΣ JEAN MONNET  
ΕΘΝΙΚΟ ΚΑΙ ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΑΘΗΝΩΝ  
Κλεομένους 22Α, 106 75 Αθήνα  
Τηλ. 210 72 20 508 Fax: 210 3617711  
Email: jmcenter-athens@pspa.uoa.gr, www.jmc.pspa.uoa.gr

All rights reserved

---

*Το Ευρωπαϊκό Κέντρο Αριστείας Jean Monnet δεν υιοθετεί ως ίδρυμα πολιτικές ή άλλες θέσεις. Καταβάλλει, μάλιστα, προσπάθεια να παρουσιάζονται στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του και στο μέτρο του δυνατού όλες οι υπάρχουσες απόψεις. Οι αναλύσεις και οι γνώμες που δημοσιεύονται σε όλες τις εκδόσεις του Ευρωπαϊκού Κέντρου Αριστείας Jean Monnet θα πρέπει να αποδίδονται αποκλειστικά στους ίδιους τους συγγραφείς και να μην θεωρούνται ότι αντιπροσωπεύουν απαραίτητα τις απόψεις του Κέντρου, του Διοικητικού Συμβουλίου του, της διεύθυνσης ή των κατά περίπτωση και καθ' οιονδήποτε τρόπο συνεργαζομένων φορέων.*

*The European Commission support for the production of this publication does not constitute an endorsement of the contents which reflects the views only of the authors, and the Commission cannot be held responsible for any use which may be made of the information contained therein.*



*Η Νικολέττα Γκούρη σπούδασε «Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων» στο Τμήμα Διοίκησης και Οικονομίας του ΤΕΙ Πάτρας. Κάτοχος Μεταπτυχιακού Διπλώματος «MSc στη Διοίκηση Τουρισμού» από το ΕΑΠ. Φοιτά στο ίδιο Πανεπιστήμιο ως μεταπτυχιακή φοιτήτρια στο Μ.Π.Σ. «Σπουδές στην Ορθόδοξη Θεολογία».*

*Εργάστηκε στον ιδιωτικό τομέα, στον κλάδο των τουριστικών γραφείων και του αεροδρομίου. Ως ελεύθερη επαγγελματίας διοργάνωσε Συνέδρια και Εκδηλώσεις. Δίδαξε στην Δημόσια Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση (Τ.Ε.Ε.) και στην Μετα-δευτεροβάθμια Τουριστική Εκπαίδευση (Ι.Ε.Κ., Ο.Τ.Ε.Κ). Υπήρξε Συντονίστρια και Υπεύθυνη Ευρωπαϊκών Προγραμμάτων στη Συνεχιζόμενη Επαγγελματική Εκπαίδευση και Κατάρτιση. Δούλεψε στην Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων «ΑΘΗΝΑ 2004» ως Στέλεχος του Τομέα Διαχείρισης των Πληροφοριών και ως Deputy Manager στην Βιβλιοθήκη της Ζώνης Ψυχαγωγίας του Ολυμπιακού Χωριού, κατά την διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων. Τα τελευταία 11 χρόνια εργάστηκε σε Εταιρεία Συμβούλων στον τομέα του Records and Information Management.*

*Στα ερευνητικά της ενδιαφέροντα, οι Μεγάλες Αθλητικές Διοργανώσεις, ο Πολιτιστικός - Θρησκευτικός Τουρισμός και το Ψηφιακό Τουριστικό Μάρκετινγκ. Μιλάει Αγγλικά, Γαλλικά και Ιταλικά.*



## Πίνακας Περιεχομένων

Πρόλογος.....	3
Εισαγωγή.....	4
Η ανάπτυξη της Οικονομίας του Διαμοιρασμού.....	4
Η Οικονομία του Διαμοιρασμού στον Τουρισμό .....	6
Η περίπτωση της Airbnb.....	10
Η περίπτωση της Ελλάδας.....	13
Επιπτώσεις .....	14
Αντιμετώπιση .....	18
Συμπεράσματα.....	21
Βιβλιογραφία.....	22



## Πρόλογος

Τα τελευταία χρόνια, μια σημαντική εξέλιξη που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ίσως και ως επανάσταση, μια καινοφανή οικονομική δραστηριότητα, η «οικονομία του διαμοιρασμού», άρχισε να αλλάζει ουσιαστικά τον οικονομικό χάρτη σε πάρα πολλές χώρες στον κόσμο.

Η ραγδαία ανάπτυξη και εξέλιξη της εγείρει μια σειρά από ερωτήματα για τις κυβερνήσεις που επιθυμούν να προωθήσουν την αειφορία στην τουριστική βιομηχανία αλλά ταυτόχρονα να αποφέρουν σημαντικά οικονομικά και κοινωνικά οφέλη στους πολίτες τους.

Σ' αυτό το μεταβαλλόμενο πλαίσιο είναι σημαντικό για τους φορείς χάραξης τουριστικής πολιτικής να κατανοήσουν καλύτερα το πως η οικονομία του διαμοιρασμού αλλάζει την τουριστική αγορά προκειμένου να συλλάβουν μεν τα οφέλη της καινοτομίας, αλλά και παράλληλα να αντιμετωπίσουν και τις προκλήσεις που παρουσιάζονται.

Η παρούσα εργασία αντλώντας στοιχεία από έρευνες που έγιναν, αναλύει την διάσταση του νέου αυτού επιχειρηματικού μοντέλου τόσο σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά κυρίως στην Ελλάδα. Εστιάζει στις επιπτώσεις που επιφέρει στον τουρισμό της Ελλάδας σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Καταλήγει περιγράφοντας τις δράσεις που έγιναν και που πρόκειται να γίνουν άμεσα από την πλευρά της Πολιτείας έτσι ώστε να τεθεί το κατάλληλο ρυθμιστικό πλαίσιο τόσο για την αποφυγή διαφυγόντων κερδών και αθέμιτου ανταγωνισμού, όσο και για την προστασία των καταναλωτών.



## Εισαγωγή

Το 2015 ο όρος «*sharing economy*» (οικονομία του διαμοιρασμού), εισάγεται για πρώτη φορά στο Αγγλικό Λεξικό της Οξφόρδης, για να αποδείξει πως η ιδέα της οικονομίας του διαμοιρασμού ήρθε για να μείνει<sup>1</sup>. Η οικονομία του Διαμοιρασμού, είναι μια νέα εναλλακτική οικονομική δραστηριότητα η οποία εξαπλώθηκε ραγδαία τα τελευταία χρόνια. Αποτελεί ένα νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών. Η ανάπτυξή της στηρίχθηκε τόσο στις δυνατότητες όσο και στην δυναμική του διαδικτύου, ασκώντας σημαντική επίδραση στις αγορές όπου αναπτύσσεται. Οι αλλαγές που έχουν επέλθει τα τελευταία χρόνια στην οικονομία (περιορισμός εισοδήματος), στην κοινωνία (αστικοποίηση, τρόπος ζωής) και στην τεχνολογία (δυνατότητες διαδικτύου), έπαιξαν καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξή της. Έτσι, σε συνδυασμό με την αναζήτηση τρόπων ικανοποίησης των ανθρώπινων αναγκών σε προσιτή τιμή έλαβε πολύ μεγάλες διαστάσεις σε σύντομο χρονικό διάστημα σε όλους κλάδους της οικονομίας και ειδικά στον τουρισμό<sup>2</sup>.

## Η ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Ανατρέχοντας στη βιβλιογραφία βρίσκουμε διάφορους εναλλακτικούς όρους όπως, “*peer-to-peer economy*”, “*access economy*”, “*on-demand economy*”, “*collaborative consumption*”, ή και “*shadow economy*”, όλοι για να περιγράψουν αυτή τη νέα οικονομική δραστηριότητα, αυτή τη νέα πρακτική. Οι ιδιώτες ανταλλάσσουν τα περιουσιακά τους στοιχεία, όπως σκάφη, αυτοκίνητα, σπίτια, με κάποιους άλλους που σε συγκεκριμένη χρονική στιγμή τα χρειάζονται. Η ανταλλαγή αυτή άλλοτε είναι με, και άλλοτε χωρίς χρέωση<sup>3</sup>.

Σύμφωνα με την κυρία Χρηστίδου, διευθύντρια του Ξ.Ε.Ε., «η οικονομία του διαμοιρασμού, “*sharing economy*”, αφορά τη χρήση πόρων ή περιουσιακών στοιχείων

---

<sup>1</sup> Botsman, Rachel “Defining the sharing economy. What is Collaborative Consumption. And what isn’t?”, 2015

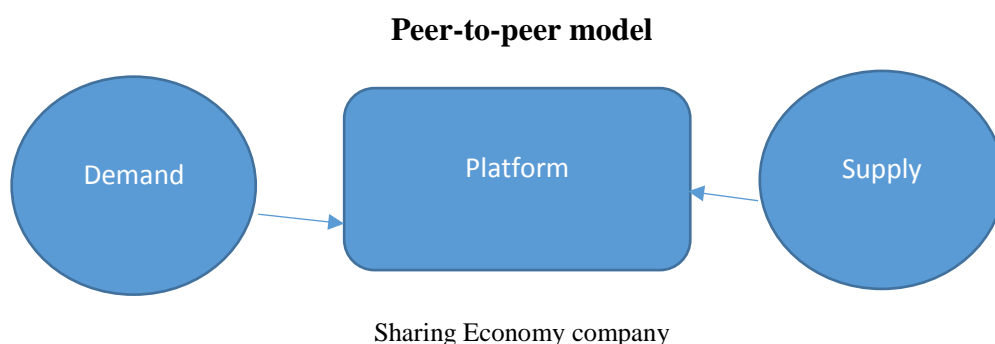
<sup>2</sup> Grant Thornton “Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», 2015

<sup>3</sup> Toposophy, “ Discussion paper on sharing economy”, June 2016

που βρίσκονται σε κατάσταση αδράνειας (υπο-εκμετάλλευση δυναμικότητας) με απώτερο σκοπό να επιτευχθεί οικονομικό, περιβαλλοντικό ή κοινωνικό όφελος»<sup>4</sup>.

Οι Botsman και Roges<sup>5</sup> την περιγράφουν ως ένα οικονομικό μοντέλο που αναπτύχθηκε εξαιτίας της τεχνολογίας η οποία επιτρέπει την ανταλλαγή προϊόντων και υπηρεσιών μ' έναν τρόπο που τα προηγούμενα χρόνια δεν ήταν δυνατόν.

Το πιο γνωστό μοντέλο οικονομίας διαμοιρασμού, είναι το «*peer-to-peer economy*», όπου πωλητής και αγοραστής με τη βοήθεια μίας διαδικτυακής πλατφόρμας ανταλλάσσουν μεταξύ τους απευθείας προϊόντα ή υπηρεσίες. Το μοντέλο αυτό κάνει την εμφάνισή του από το 1995 με την δημιουργία της πλατφόρμας ebay.<sup>6</sup>



Πηγή: “*Competition in the sharing economy*”, 2014,

Καθώς τα χρόνια περνάνε και κυρίως από το 2008 και έπειτα, η κατανάλωση μέσω διαδικτύου μπαίνει δυναμικά στη ζωή των καταναλωτών. Η ευρύτερη χρήση του Ίντερνετ φέρνει σε επαφή ανθρώπους οι οποίοι δεν αξιοποιούν επαρκώς τα περιουσιακά τους στοιχεία, οτιδήποτε είναι αυτό, από πλεόνασμα χώρου έως και χρόνου και όσους θα ήθελαν να τα νοικιάσουν για ένα διάστημα.

Συνοψίζοντας θα λέγαμε ότι, ως «*οικονομία του διαμοιρασμού*» ορίζεται κάθε μοντέλο όπου τις δραστηριότητες της διευκολύνουν κυρίως ψηφιακές πλατφόρμες. Αυτές οι πλατφόρμες δημιουργούν μία ανοικτή αγορά για την προσωρινή χρήση τόσο αγαθών όσο και υπηρεσιών τα οποία παρέχουν ιδιώτες. Όπως χαρακτηριστικά εξάλλου επισημαίνει ο Harald Wiedenhofer, Γ.Γ. της Ευρωπαϊκής Ομοσπονδίας των Ενώσεων Εργαζομένων στον Αγροδιατροφικό και Τουριστικό Τομέα, «*Η ψηφιακή επανάσταση διευκόλυνε τις συναλλαγές μέσω διαδικτυακών πλατφορμών συνδυάζοντας τη ζήτηση με*

<sup>4</sup> Χρηστίδου, Αγνή «Η επίδραση της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουρισμό»

<sup>5</sup> Botsman, Rachel and Roges Roo, “What’s Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption”, 2010.

<sup>6</sup> Demary, Vera “Competition in the Sharing Economy”, Institut der deutschen Wirtschaft Koln 2014

την προσφορά, επιτρέποντας συναλλαγές σε μία κλίμακα που τα προηγούμενα χρόνια ήταν αδύνατον να πραγματοποιηθούν»<sup>7</sup>.

Οι παράγοντες που δραστηριοποιούνται σ' αυτό το μοντέλο οικονομίας είναι τρεις:

- **Οι πάροχοι των υπηρεσιών.** Μπορεί να είναι, είτε ιδιώτες, οι οποίοι παρέχουν τις υπηρεσίες τους ευκαιριακά, είτε επαγγελματίες, οι οποίοι ενεργούν με την επαγγελματική τους ιδιότητα. Τόσο οι μεν, όσο και οι δε, χρησιμοποιούν από κοινού περιουσιακά στοιχεία, πόρους, δεξιότητες ή και χρόνο.
- **Οι χρήστες των υπηρεσιών.**
- **Οι μεσάζοντες.** Η κατηγορία αυτή συνδέει τους παρόχους με τους χρήστες μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας για την διευκόλυνση των συναλλαγών τους.

Από την άλλη, ως ψηφιακές πλατφόρμες ορίζονται οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές στις οποίες δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών επικοινωνούν μέσω διαδικτύου με την μεσολάβηση του διαχειριστή της πλατφόρμας έτσι ώστε να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους.

## **Η Οικονομία του Διαμοιρασμού στον Τουρισμό.**

Η οικονομία του διαμοιρασμού αναπτύχθηκε σε ένα περιβάλλον ταχείας αύξησης των διεθνών τουριστικών αφίξεων τόσο στον κόσμο, όσο και στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Σε σύγκριση με τις 331 εκατομμύρια αφίξεις το 2000, οι 28 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης υποδέχθηκαν 457 εκατομμύρια διεθνείς τουρίστες το 2014. Κατά την ίδια περίοδο, οι διεθνείς τουριστικές αφίξεις αυξήθηκαν από 674 εκατομμύρια σε πάνω από 1,1 δισ. Στα επόμενα χρόνια, οι αριθμοί αυτοί προβλέπεται να αυξηθούν στην ΕΕ και παγκοσμίως, οδηγώντας σε αύξηση της ζήτησης για τουριστικές υπηρεσίες και νέες τάσεις στο τομέα<sup>8</sup>.

Καθώς ταυτόχρονα αλλάζει και η συμπεριφορά των τουριστών, κυρίως λόγω των νέων δημογραφικών και οικονομικών δεδομένων, η ραγδαία εξάπλωση αυτού του νέου μοντέλου επιχειρηματικής – συνεργατικής δραστηριότητας στον τουρισμό έρχεται ως

---

<sup>7</sup> [www.hotelmag.gr](http://www.hotelmag.gr)

<sup>8</sup> UNWTO, Data source for the year 2014: “International tourism trends in EU-28 member states. Current situation and forecasts for 2020-2025-2030”

απάντηση στις νέες συνθήκες των τελευταίων χρόνων που διαμορφώθηκαν και διαμορφώνονται σε όλο τον κόσμο<sup>9</sup>.

Η νέα γενιά τουριστών, η λεγόμενη γενιά των *Millenials* ή *Gen Y*, στις οποίες ανήκουν η ηλικιακή ομάδα των 18-35 ετών, με άλλα λόγια οι ταξιδιώτες που θα καθορίσουν τα δεδομένα στον παγκόσμιο τουρισμό τα επόμενα 30-50 χρόνια, αναζητούν νέες ταξιδιωτικές εμπειρίες και σχεδιάζουν το ταξίδι τους παρακάμπτοντας τα παραδοσιακά κανάλια διανομής του τουριστικού προϊόντος<sup>10</sup>. Όπως επισημαίνει ο ΟΟΣΑ σε έκθεση του 2014, οι τουρίστες είναι, σε γενικές γραμμές, αυτο-καθοδηγούμενοι, επιθυμούν να αντλήσουν πληροφορίες για έναν τόπο διακοπών από άλλους τουρίστες, (φίλους, οικογένεια ή από ανώνυμους τουρίστες που δημοσιεύουν τα σχόλια τους στο διαδίκτυο) από ό,τι στο παρελθόν. Πολλοί τουρίστες χρησιμοποιούν το διαδίκτυο, τα smartphones και τα tablets για να σχεδιάσουν ή να αγοράσουν τα ταξίδια τους. Απαιτούν βιώσιμα τουριστικά προϊόντα, καθώς και ατομικές και αυθεντικές τουριστικές εμπειρίες. Επιπλέον, η οικονομική κρίση και η ανεργία, όπως και η μειωμένη αγοραστική δύναμη, έχει οδηγήσει πολλούς να δίνουν μεγαλύτερη σημασία στις τιμές και την αξία του προϊόντος και των υπηρεσιών. Όλοι αυτοί οι παράγοντες ευνόησαν την ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού<sup>11</sup>.

Στο νέο αυτό περιβάλλον, πάροχοι υπηρεσιών κάνουν την εμφάνισή τους στον τουρισμό όπου από τους πιο γνωστούς είναι, η Airbnb, η Flipkey, η Homeaway και η Housetrip.

<b>Στοιχεία κυριότερων παρόχων υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού</b>				
	Airbnb	Homeaway	Flipkey	Housetrip
Έτος Ίδρυσης	2008	2005	2008	2009
Παρουσία σε χώρες	190	190	179	-
Αριθμός καταχωρήσεων παγκοσμίως	1.500.000	1.000.000	300.000	300.000

Πηγή: *Grant Thornton 2015*

<sup>9</sup> PWC The Sharing Economy, Consumer Intelligence Series

<sup>10</sup> Tourism and European Union, Recent trends and policy developments, September 2015

<sup>11</sup> OECD Tourism Trends and Policies. 2016

Το παράδειγμά τους ακολουθούν κι άλλες διαδικτυακές πλατφόρμες. Για παράδειγμα η WIMDU, η room-oarama, η stop-sleep-go, η travelmob είναι μερικές από τις βάσεις που αναπτύχθηκαν και διαθέτουν ακίνητα για τουριστικές διαμονές. Αξίζει να σημειωθεί ότι διαμερίσματα και γενικότερα τουριστικές κατοικίες διατίθενται και μέσω της γνωστής πλατφόρμας booking.com ή άλλων αντίστοιχων, ωστόσο πρόκειται συνήθως για πιστοποιημένα – επαγγελματικά τουριστικά ακίνητα και ως εκ τούτου, δεν εντάσσονται στη σφαίρα της οικονομίας διαμοιρασμού.

Οι βάσεις αυτές έχουν ως κοινό παρονομαστή το ενδιαφέρον των μελών τους για ταξίδια. Μέσω της συλλογικότητας και το μοίρασμα των εμπειριών τους διαδικτυακά, δημιουργούν μια βάση πιστών και ενεργών «φίλων». Προβάλλουν τη φιλοξενία και τη διαμονή ως μια διαφορετική και αυθεντική ταξιδιωτική εμπειρία σε σχέση με αυτή της διαμονής σε νόμιμα αδειοδοτημένα ξενοδοχειακά καταλύματα. Με τον τρόπο αυτό διαφημίζουν μια μοναδικότητα στις προσφερόμενες υπηρεσίες. Συγκεκριμένα η Airbnb αναφέρει για την ίδια την εταιρεία: «..Τα παραδοσιακά ξενοδοχεία εξειδικεύονται στις υπηρεσίες. Λειτουργούν με εγχειρίδιο. Εμείς είμαστε ειδικοί στη φιλοξενία η οποία προέρχεται από την καρδιά.....Έχουμε εκδημοκρατίσει τη φιλοξενία και είμαστε οι πραγματικοί επαναστάτες. Εμείς δεν προσφέρουμε μια διαμονή, αλλά ένα σπίτι...Με την Airbnb δεν ταξιδεύεις στο Παρίσι. Αλλά ζεις στο Παρίσι...Η Airbnb προωθεί την παγκόσμια ειρήνη και τη δημιουργία ενός καλύτερου κόσμου...»<sup>12</sup>. Οπότε εύκολα αντιλαμβάνεται κάποιος πως, η λειτουργία των διαδικτυακών πλατφορμών στην οικονομία του διαμοιρασμού είναι ενδεικτική για τις διαστάσεις που λαμβάνει αυτή η συλλογική κατανάλωση και η δυναμική που εξελίσσεται σε ότι αφορά τους νέους τρόπους ανεύρεσης καταλυμάτων και διαμονής. Κάτι που αλλάζει συνολικά τον χάρτη στην αγορά τουρισμού παγκοσμίως<sup>13</sup>. Αξίζει εδώ να αναφερθεί ότι σύμφωνα με στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού, τα 2/3 των τουριστικών προσφορών προέρχονται από το sharing economy έναντι του 1/3 που προέρχεται από τους κλασσικούς ταξιδιωτικούς παρόχους<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> www.hotelmag.gr

<sup>13</sup> Grant Thornton, «Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα»,2015

<sup>14</sup> www.hotelmag.gr

Σε έρευνα της Exceltur<sup>15</sup> το 2015 στην Ισπανία, η φτηνή διαμονή που προσφερόταν από μη αδειοδοτημένα καταλύματα μέσω διαδικτυακών πλατφορμών, ήταν το πρωταρχικό κίνητρο επιλογής της χώρας, ενώ μία άλλη έρευνα που διεξήχθη στην Γαλία από το Υπουργείο Οικονομικών, Βιομηχανίας και Ψηφιακών Υποθέσεων, επίσης το 2015, αναφέρει ότι η παροχή αυθεντικών τοπικών, ταξιδιωτικών εμπειριών που προωθείται μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού ελκύει τους τουρίστες. Στην Ιαπωνία από την άλλη, η οικονομία του διαμοιρασμού στην διαμονή, παρουσιάζεται ως ένας εναλλακτικός τρόπος διαμονής στους διεθνείς τουρίστες μέσω του οποίου έρχονται σε επαφή με την καθημερινή ζωή των ντόπιων, κάτι όμως το οποίο προωθούν συμπληρωματικά, με την υπάρχουσα ξενοδοχειακή υποδομή. Υπουργείο και εμπλεκόμενοι φορείς συνεργάζονται στενά ώστε να δημιουργήσουν ένα πλαίσιο συνεργασίας.

Η οικονομία του διαμοιρασμού στον τουρισμό έχει φανατικούς υποστηρικτές αλλά και επικριτές. Οι υποστηρικτές της υπερθεματίζουν την εύκολη πρόσβαση σ' ένα ευρύ φάσμα υπηρεσιών, όπου πολύ συχνά είναι και ποιοτικές αλλά και προσφέρονται σε τιμές προσιτές αφού αποφεύγεται η διαμεσολάβηση τρίτων όπου και αυξάνει το κόστος. Από την άλλη, εκείνοι που ασκούν κριτική αναφέρονται σε θέματα όπως, αθέμιτος ανταγωνισμός, μείωση θέσεων εργασίας, φοροδιαφυγή και εγείρουν θέματα υγιεινής και ασφάλειας<sup>16</sup>.

Το δε νομοθετικό πλαίσιο θεωρείται προς το παρόν ασαφές στην ΕΕ. Κάποιες ενέργειες έχουν γίνει ωστόσο σε τοπικό επίπεδο. Ούτε η Ευρωπαϊκή Ένωση, ούτε σε εθνικό επίπεδο οι χώρες μέλη έχουν πάρει επίσημη θέση σύμφωνα με μία έκθεση της ΕΕ, η οποία ανακοίνωσε ότι σχεδιάζει την αξιολόγηση των διάφορων διαδικτυακών πλατφορμών έτσι ώστε να προχωρήσει σε νομοθετικές ρυθμίσεις<sup>17</sup>. Ποιά όμως είναι τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα της νέας αυτής δραστηριότητας;

---

<sup>15</sup> <http://www.exceltur.org/>

<sup>16</sup> European Parliament Research Service “The sharing economy and tourism. Tourist accommodation”, September 2015

<sup>17</sup> European Parliament Research Service “The sharing economy and tourism. Tourist accommodation”, September 2015

## Πίνακας: Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα<sup>18</sup>

Παράγοντες	Νόμιμες Τουριστικές Επιχειρήσεις	Μη νόμιμες επιχειρήσεις μέσω της Οικονομίας του Διαμοιρασμού
Τιμή	Υψηλότερη τιμή	Χαμηλότερη τιμή
Αυθεντικότητα	Ομοιομορφία παρεχόμενου τουριστικού προϊόντος	Οι καταναλωτές πιστεύουν ότι ζουν με το ίδιο τρόπο όπως και οι ντόπιοι. Πιο αυθεντική εμπειρία
Περιβάλλον	Κατανάλωση ενέργειας	Λιγότερη κατανάλωση ενέργειας
Επικοινωνία	Άμεση επικοινωνία	Δεν υπάρχει πάντα διαπροσωπική επαφή με τον ιδιοκτήτη και τον πελάτη
Αξιοπιστία	Υπάρχει ακρίβεια στα συστήματα κρατήσεων, ακόμη και στην περίπτωση λάθους, ο πελάτης ικανοποιείται	Τα συστήματα κρατήσεων βασίζονται στον προμηθευτή. Σε περίπτωση λάθους ο καταναλωτής δεν μπορεί να ικανοποιηθεί επαρκώς.
Διαφάνεια	Οι επιχειρήσεις λόγω νομοθεσίας πρέπει να αναφέρουν την διεύθυνσή τους, την τιμή πώλησης κλπ	Κάποιες φορές ψευδείς καταχωρήσεις
Υγιεινή & Ασφάλεια	Οι επιχειρήσεις χρειάζονται απαραίτητα όλες τις νόμιμες άδειες για την λειτουργία τους και για την προστασία των καταναλωτών επίσης	Δεν εξασφαλίζεται η προσωπική ασφάλεια και η δημόσια υγεία
Ποιότητα	Τουλάχιστον ένα βασικό επίπεδο	Αμφίβολη

Πηγή: Queensland Tourism Industry Council, "The Sharing Economy", July 2014

## Η περίπτωση της Airbnb

### *Στατιστικά στοιχεία - Διεθνείς πρακτικές δράσης και αντιμετώπισης.*

Η Airbnb, από τους πρωτοπόρους στον τομέα της οικονομίας του διαμοιρασμού αποτελεί ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα της γιγάντωσης τέτοιων εταιρειών. Πρόκειται

<sup>18</sup> Queensland Tourism Industry Council, "The Sharing Economy", July 2014

για την πιο δημοφιλή διαδικτυακή βάση. Από την χρονιά της ίδρυσής της, το 2008, έχουν ήδη ενταχθεί στο δίκτυό της 800.000 ακίνητα που νοικιάζονται σε 34.000 πόλεις, σε περίπου 190 χώρες<sup>19</sup>. Όπως αναφέρει χαρακτηριστικά στέλεχος της Airbnb, η εν λόγω πλατφόρμα κρατήσεων χρειάστηκε τέσσερα χρόνια για να φθάσει τα 10 εκατ. πελάτες. Τον πέμπτο χρόνο λειτουργίας της τους αύξησε σε 25 εκατ. και, πλέον, αυξάνει κατά ένα εκατ. την πελατεία της κάθε μήνα.<sup>20</sup>

Σε μελέτη της Airbnb για την οικονομική επίδραση της εν λόγω πλατφόρμας σε διάφορες πόλεις του κόσμου, αναφέρεται χαρακτηριστικά ότι, δεκάδες εκατοντάδες ταξιδιωτών επιλέγουν την Airbnb για να ζήσουν τις πόλεις όχι ως τουρίστες, αλλά ως ντόπιοι, σε ποσοστό 91%, ότι επίσης ταξιδεύουν 2,1 φορές περισσότερο από τους συνηθισμένους τουρίστες και ότι τέλος ξοδεύουν 2,1 φορές περισσότερο από τους τυπικούς επισκέπτες. Από την άλλη, οι εκατοντάδες χιλιάδες οικοδεσπότες σε όλο τον κόσμο που δέχτηκαν αυτούς τους ταξιδιώτες στα σπίτια τους υποστηρίζουν ότι η δραστηριότητα αυτή ωφέλησε τις τοπικές οικονομίες σε όλο τον κόσμο στηρίζοντας τους κατοίκους και τις τοπικές επιχειρήσεις και ενθαρρύνοντας την πολιτιστική ανταλλαγή<sup>21</sup>.

Ενδιαφέροντα είναι και τα στατιστικά στοιχεία της Airbnb ως προς την κατάταξη των πόλεων ανά τον κόσμο<sup>22</sup>. Στην πρώτη θέση βρίσκεται το Παρίσι, το οποίο ήταν και από τις πρώτες πόλεις της Ευρώπης που αγκάλιασαν αυτή την εναλλακτική πρόταση διαμονής έναντι των ξενοδοχείων, τόσο σε επίπεδο αρχών όσο και σε επίπεδο πολιτών. Από τα 4.000 διαθέσιμα καταλύματα το 2012, έφτασε στα 40.000 το 2015<sup>23</sup>, ενώ σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία της Airbnb, στα τέλη του 2016 ανέρχονται στα 68.000 καταλύματα. Ακολουθεί η Νέα Υόρκη με 43.000 και τέλος το Λονδίνο με 40.000<sup>24</sup>. Ο μέσος οικοδεσπότης της Airbnb στο Λονδίνο νοικιάζει το ακίνητό του για περίπου 50 μέρες το χρόνο και 28 ημέρες ένας οικοδεσπότης της Airbnb στο Άμστερνταμ. Στην Ισπανία περίπου το 50% της δυναμικότητας των αστικών τουριστικών καταλυμάτων

---

<sup>19</sup> <http://the-airbnb-analyst.com/>

<sup>20</sup> <http://www.euro2day.gr/news/economy/article/1278169/toyrismos-anavoy-n-foties-oi-millennials.html>

<sup>21</sup> [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

<sup>22</sup> [www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

<sup>23</sup> Τσίρος, Γιώργος «Πρώτο σε ενοικιαζόμενα σπίτια το Παρίσι» *Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ*, 16/03/2015

<sup>24</sup> <https://www.emarketer.com/Article/Airbnb-Cracks-Down-on-Rentals-London-Amsterdam/1014867>



διατίθεται στην αγορά από πλατφόρμες οικονομίας του διαμοιρασμού. Στην Βαρκελώνη το δίκτυο της Airbnb μετράει στα 18.600 καταλύματα, ενώ στο Βερολίνο έχει ένα χαρτοφυλάκιο γύρω στα 17.300 διαμερίσματα προς ενοικίαση σε τουρίστες. Από τα παραπάνω εύκολα καταλαβαίνουμε το γεγονός ότι σε πολλές μεγάλες πόλεις, οι προσφορές από τις πλατφόρμες μπορεί και να υπερβαίνουν κατά πολύ τη δυναμικότητα που προσφέρεται από τα νόμιμα αδειοδοτημένα καταλύματα, ενώ σε πολλές άλλες, (Βερολίνο, Νέα Υόρκη, Παρίσι Βαρκελώνη), πολλά σπίτια δεν διατίθενται πλέον για μόνιμους ενοικιαστές αλλά μόνο για ταξιδιώτες.

Αξιοσημείωτο είναι πως τα έσοδα της Airbnb το 2015 άγγιξαν τα 24 δις. ξεπερνώντας μεγάλες ξενοδοχειακές αλυσίδες όπως η Marriott και η Starwood.<sup>25</sup>



Πηγή: *Airbnb and the Hotel Industry*, Carmelon Digital Marketing, Dec 2015

Η HOTREC<sup>26</sup> τονίζει ότι η οικονομία του διαμοιρασμού οδηγεί αθέμιτο ανταγωνισμό στα μέλη της. Επισημαίνει επίσης ότι δημιουργεί κινδύνους για την προστασία και ασφάλεια των καταναλωτών. Πρότεινε έτσι, οι δημόσιες αρχές της Ευρώπης, να εκτιμήσουν την πραγματική επίδραση των νέων αυτών επιχειρηματικών μοντέλων για τις μικρές επιχειρήσεις, για τις τοπικές κοινότητες καθώς και για την κοινωνική και οικονομική συνοχή τους. Ζήτησε επίσης από τις διαδουκτιακές πλατφόρμες της

<sup>25</sup> <http://the-airbnb-analyst.com/>

<sup>26</sup> HOTREC Annual Report 2015-2016

οικονομίας του διαμοιρασμού, να συνεργάζονται με τις ρυθμιστικές αρχές τόσο σε επίπεδο ανταλλαγής δεδομένων όσο και για την εφαρμογή των υφιστάμενων νόμων.

Στο πλαίσιο λοιπόν για ένα βιώσιμο τουρισμό στην ΕΕ, η HOTREC δημοσίευσε τον Νοέμβριο του 2015, έγγραφο που περιλάμβανε μια προτεινόμενη πολιτική για την οικονομία του διαμοιρασμού. Για τον λόγο αυτό, ζητώντας και την συνεργασία του ΠΟΤ, έθεσε μια σειρά από συστάσεις και δράσεις τις οποίες και θα πρέπει να ακολουθήσουν οι υπεύθυνοι χάραξης τουριστικής πολιτικής. Στον καταστατικό της χάρτη αναγράφονται συγκεκριμένα τα πιο κάτω:

- Ενσωμάτωση των ιδιωτικών καταλυμάτων που ενοικιάζονται βραχυπρόθεσμα στην νομοθεσία για τα τουριστικά καταλύματα.
- Καθιέρωση διαδικασιών για τις καταχωρήσεις και τις άδειες αυτών.
- Μέτρα για την ενσωμάτωση των βραχυπρόθεσμων ιδιωτικών ενοικιάσεων κατοικιών στον τομέα των στατιστικών τουρισμού.
- Επιβολή απαιτήσεων και διενέργεια επιθεωρήσεων για την ασφάλεια και την προστασία των καταναλωτών.
- Επιβεβαίωση προσωπικών στοιχείων των επισκεπτών σύμφωνα με τις απαιτήσεις της Συνθήκης Σένγκεν.
- Προστασία των δικαιωμάτων και των παροχών των εργαζομένων.
- Προστασία της ποιότητας ζωής στις γειτονιές που εκμισθώνονται βραχυπρόθεσμα ιδιωτικές κατοικίες.
- Αποσαφήνιση και ορθή διάκριση μεταξύ οικιστικών και εμπορικών ακινήτων
- Έλεγχος της διασποράς των ιδιωτικών κατοικιών για βραχυπρόθεσμη μίσθωση.

## **Η περίπτωση της Ελλάδας**

Η Airbnb, η αξία της οποίας αποτιμάται σε 30 δισ. δολάρια, έχει ισχυρή παρουσία στην Ελλάδα. Περίπου 11.500 κατοικίες ενοικιάζονται μέσω της διεθνούς ηλεκτρονικής πλατφόρμας. Από αυτές, οι 2.500 περίπου κατοικίες βρίσκονται στην Αθήνα. Από το 2009 και έπειτα την Αθήνα την έχουν επισκεφτεί περισσότεροι από 74.500 επισκέπτες με την Airbnb. Κατά την οικονομική χρήση Οκτωβρίου 2013 - Σεπτεμβρίου 2014, η δραστηριότητα αυτή δημιούργησε όφελος 69.000.000 ευρώ στο σύνολο της τουριστικής οικονομικής δραστηριότητας, ενώ δημιουργήθηκαν περισσότερες από

1.060 θέσεις εργασίας αναφέρει έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών<sup>27</sup>. Οι περίπου 720 Αθηναίοι οικοδεσπότες οι οποίοι μίσθωσαν βραχυπρόθεσμα τα σπίτια τους στο συγκεκριμένο διάστημα, αποκόμισαν έσοδα που ανέρχονται στα 3.300.000 ευρώ, με τον καθένα να υπολογίζεται ότι είχε μέσο έσοδο 4.290 ευρώ, νοικιάζοντας το χώρο του για περίπου 68 διανυκτερεύσεις το χρόνο. Επίσης οι άμεσες δαπάνες των επισκεπτών της Airbnb στις επιχειρήσεις της Αθήνας φτάνουν τα 20.200.000 ευρώ. Σύμφωνα πάντα με τα αποτελέσματα της έρευνας, οι συνολικές δαπάνες ανά επισκέπτη ανέρχεται στα 551 ευρώ ανά ταξίδι. Επίσης, το 75% των επισκεπτών επέλεξαν να νοικιάσουν ένα σπίτι επειδή ήθελαν να μείνουν σε μία συγκεκριμένη γειτονιά και το 67% των ερωτηθέντων δήλωσαν πως θα επισκεφτούν ξανά τη χώρα.

Το 2015, 15.500 οικοδεσπότες νοίκιασαν τα ακίνητά τους μέσω της πλατφόρμας της, προσθέτοντας κατά μέσον όρο 2.900 ευρώ στο ετήσιο εισόδημά τους<sup>28</sup>. Αξίζει να σημειωθεί πως σε έρευνα της MRB Hellas τον Φεβρουάριο του 2015, ήδη 1 στους 4 γνωρίζει τον όρο “*sharing economy*”, ενώ το 8% του συνόλου του πληθυσμού έχει ήδη χρησιμοποιήσει σχετικές υπηρεσίες μέσω οικονομίας διαμοιρασμού.<sup>29</sup>

## Επιπτώσεις

### Επιπτώσεις της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουρισμό στην Ελλάδα.

Η Ελλάδα, από τους πιο σημαντικούς τουριστικούς προορισμούς όχι μόνο στην Ευρώπη αλλά και παγκοσμίως, προσέλκυσε την πενταετία 2009-2013 κατά μέσο όρο πάνω από 16 εκ. επισκέπτες ετησίως<sup>30</sup>. Σύμφωνα με στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας, το 2015 οι τουριστικές εισπράξεις άγγιξαν τα 14,2 δις ευρώ, ενώ οι αφίξεις έφθασαν στο 23,6 εκατ<sup>31</sup>.

Αυτή η συνεχιζόμενη αύξηση της τουριστικής ζήτησης για διαμονή σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση στην Ελλάδα, καθώς και με το τροποποιημένο ρυθμιστικό πλαίσιο (ΦΕΚ 94<sup>A</sup>/2015,σελ 935) το οποίο τέθηκε σε ισχύ από την 1<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2015, συντέλεσε στην άνθιση της οικονομίας του διαμοιρασμού. Σύμφωνα με το νέο

<sup>27</sup> <http://www.airbnbitizen.com/wp-content/uploads/2015/04/Athens-Greek.pdf>

<sup>28</sup> Παλαιολόγος, Γιάννης «Ζητείται πλαίσιο για την «οικονομία του διαμοιρασμού», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 5/11/2016

<sup>29</sup> MRB Hellas, “Έρευνα για το Sharing Economy (Οικονομία Διαμοιρασμού), Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.” 2015.

<sup>30</sup> Grant Thornton, “Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα»,2015

<sup>31</sup> <http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Publications/default.aspx>

ρυθμιστικό πλαίσιο, καταργήθηκαν οι όροι και οι προϋποθέσεις του ν.4276/2014 για την ανάγκη έκδοσης Ειδικού Σήματος Λειτουργίας από τον ΕΟΤ και επαναπροσδιορίστηκε η έννοια του «τουριστικού καταλύματος». Με άλλα λόγια εξισώθηκε το καθεστώς της βραχυχρόνιας μίσθωσης, δηλαδή της μίσθωση που αφορούσε χρονικό διάστημα, μικρότερο των τριάντα ημερών, με εκείνο της απλής αστικής μίσθωσης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την απελευθέρωση άνευ όρων την αγορά της εκμίσθωσης ακινήτων. Ο νόμος πλέον δίνει το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να προσφέρουν τα ακίνητά τους για τουριστική διαμονή, δημιουργώντας με τον τρόπο αυτό ένα επιπρόσθετο εισόδημα.

Το πρόβλημα είναι πως, αν όχι το σύνολο αυτής της οικονομικής δραστηριότητας, αλλά σίγουρα ένα μεγάλο μέρος αυτής, δεν εντάσσεται σε κάποιο νομοθετικό πλαίσιο. Ως εκ τούτου δεν μπορεί να ελεγχθεί από κρατικούς και θεσμικούς φορείς. Επίσης, η συνύπαρξη των νόμιμα αδειοδοτημένων τουριστικών καταλυμάτων με αυτά που διατίθενται μέσω της οικονομίας του διαμοιρασμού για τουριστική χρήση, εγείρει ζητήματα υποκατάστασης. Το θέμα αυτό έχουν επισημάνει αρκετές φορές εκπρόσωποι των τουριστικών φορέων της χώρας, όπως για παράδειγμα ο Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων καθώς και το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο ζητώντας από τους συναρμόδιους κυβερνητικούς φορείς και φορολογική ισονομία αλλά και τους ίδιους κανόνες λειτουργίας μεταξύ των νόμιμα και των μη νόμιμα αδειοδοτημένων τουριστικών καταλυμάτων της χώρας.<sup>32</sup> Σύμφωνα με την μελέτη της Grant Thornton αυτό έχει ως αποτέλεσμα στέρηση εσόδων από τον ξενοδοχειακό κλάδο αφενός, αλλά και αφετέρου απώλειες δημοσίων εσόδων αφού δεν υπάρχει κάποιο θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει τη δήλωση και κατά συνέπεια την φορολόγηση αυτών.

Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδας πριν ένα χρόνο, τον Σεπτέμβριο του 2015, παρουσίασε την πρώτη μελέτη η οποία και τεκμηριώνει με στοιχεία το μέγεθος των απωλειών που υφίσταται η ελληνική οικονομία από την οικονομία του διαμοιρασμού και ειδικότερα από την λειτουργία των παράνομων τουριστικών καταλυμάτων. Η μελέτη εκπονήθηκε από την Grant Thornton<sup>33</sup> και σύμφωνα μ' αυτή, η οικονομία διαμοιρασμού και η φιλοξενία τουριστών σε παράνομα τουριστικά καταλύματα προκαλεί την απώλεια τουλάχιστον 12 εκατ. διανυκτερεύσεων από νόμιμα

<sup>32</sup> Κατσούνης, Στάθης «Στο 1,5 δις. Ο τζίρος από τουριστικές μισθώσεις κατοικιών», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 9/6/2016

<sup>33</sup> Grant Thornton, «Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα»,2015

λειτουργούσες επιχειρήσεις φιλοξενίας. Αξιοσημείωτο είναι πως το γεγονός αυτό συνεπάγεται 554 εκατ. ευρώ περίπου λιγότερα έσοδα για τα ξενοδοχειακά καταλύματα από τη διαμονή. Παράλληλα δε, χάνονται γύρω στις 15.000 θέσεις εργασίας ετησίως. Σύμφωνα με στοιχεία της μελέτης, υπολογίστηκε ότι στην Ελλάδα λειτουργούν 31.000 παράνομα καταλύματα με περίπου 214.000 κλίνες. Επίσης η μελέτη της Grant Thornton επισημαίνει ότι το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο της Ελλάδας εκτιμάται από 1,38 - 1,46 δισ. ευρώ<sup>34</sup>.

Λόγω δε της απουσίας, της δυνατότητας για φορολόγηση των εισοδημάτων των ιδιοκτητών, οι οποίοι διαθέτουν τα ακίνητά τους σε πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού, αναφέρει η μελέτη, η απώλεια εσόδων σε ετήσια βάση για το ελληνικό δημόσιο, είναι της τάξεως των 260 εκατ. ευρώ έως 276 εκατ. ευρώ. Στην ουσία πρόκειται για το ύψος των εσόδων που θα είχε το κράτος αν φορολογούσε τα έσοδα των ιδιοκτητών των ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αντίστοιχα γενικά κάνει για τα εισοδήματα από ενοίκια. Η συνεισφορά τώρα της οικονομίας διαμοιρασμού στον ΦΠΑ των τουριστικών υπηρεσιών υπολογίζεται μεταξύ 27 - 28 εκατ. ευρώ ετησίως, ως αποτέλεσμα της συμπληρωματικότητας που εκτιμάται ότι δημιουργεί η οικονομία του διαμοιρασμού. Εφαρμόζοντας όμως στα ακίνητα της οικονομίας διαμοιρασμού, μια αντίστοιχη φορολόγηση με εκείνη που υπάρχει στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα, τα δημόσια έσοδα θα μπορούσαν να ενισχυθούν περαιτέρω σε ετήσια βάση κατά 322 εκατ. ευρώ έως 353 εκατ., καταλήγει συμπερασματικά η μελέτη.

### **Επιπρόσθετες επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού.**

Σύμφωνα πάντα με τη μελέτη της Grant Thornton<sup>35</sup>, η οικονομία διαμοιρασμού επιφέρει ακόμη επιπτώσεις:

1. **Στην λειτουργία των θεσμικών φορέων.** Λόγω της απουσίας ενός κατάλληλου θεσμικού πλαισίου, οι ιδιοκτήτες των ακινήτων δεν ακολουθούν κάποια σχετική αδειοδοτική διαδικασία. Παρόλα αυτά, αντιπροσωπεύουν ένα μέρος της τουριστικής αγοράς για το οποίο δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία τόσο για το μέγεθος όσο και για

<sup>34</sup> <http://www.capital.gr/oikonomia/3070982/pano-apo-350-ekata-esoda-xanontai-etisios-apo-tis-enoikiaseis-spition-se-touristes>

<sup>35</sup> Grant Thornton, «Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», 2015

το είδος των τουριστικών υπηρεσιών που προσφέρουν. Ως εκ τούτου θεσμικοί φορείς όπως το Υπουργείο Τουρισμού ή το ΞΕΕ δεν είναι σε θέση να εκπληρώνουν πλήρως το ρόλο τους, καθώς ένα μέρος της τουριστικής αγοράς βρίσκεται έξω από το πεδίο αρμοδιοτήτων τους.

2. **Στην ποιότητα των παρεχομένων υπηρεσιών.** Ζητήματα εγείρονται ακόμα σχετικά με την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού, λόγω π.χ. έκθεσης σε συνθήκες διαμονής που δεν διασφαλίζουν την προσωπική ασφάλεια και τη δημόσια υγεία, ενώ παράλληλα δύναται να προκύψουν και θέματα δημόσιας ασφάλειας καθόσον δεν καταγράφονται τα στοιχεία των επισκεπτών. «*Η παροχή υποβαθμισμένων τουριστικών υπηρεσιών δύναται να επιδράσει αρνητικά στη συνολική προβολή του τουριστικού προϊόντος της χώρας, βλάπτοντας το σύνολο των επαγγελματιών του κλάδου*», επισημαίνει η μελέτη της Grant Thornton.

3. **Στο κοινωνικό σύνολο.** Μια ακόμα πλευρά των επιπτώσεων που ασκεί η οικονομία διαμοιρασμού είναι και η κοινωνική διάσταση αυτής. Η καινοτόμος αυτή δραστηριότητα έδωσε τη δυνατότητα σε πολλούς ιδιοκτήτες να εκμεταλλευτούν ακίνητα αναξιοποίητα. Η οικονομική κρίση είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση της ανεργίας και την μείωση των εισοδημάτων. Από την άλλη, η κάθε χρόνο αυξανόμενη αυξημένη τουριστική κίνηση, σε συνάρτηση με την έλλειψη ελέγχου και φορολόγησης της οικονομίας διαμοιρασμού δημιούργησε το κατάλληλο περιβάλλον και έδωσε κίνητρα ανάπτυξης για την ανάπτυξη αυτής. Από τα στοιχεία όμως αυτά πηγάζουν και οι κοινωνικές επιδράσεις της οικονομίας διαμοιρασμού διότι αρχικά προκαλούνται αρνητικές επιδράσεις σε επίπεδο θέσεων εργασίας. Επιπλέον συνεπάγεται στέρηση φορολογικών και ασφαλιστικών εσόδων. Δημιουργεί με τον τρόπο αυτό μια ομάδα επαγγελματιών η οποία ενώ δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, από την άλλη μπορεί να τα επιβαρύνει περισσότερο, καθώς μέρος αυτών των επαγγελματιών μπορεί να δηλώνει χαμηλά εισοδήματα ή ακόμη να καταγράφεται ως άνεργο. Καταλαβαίνουμε ότι με τον τρόπο αυτό προκαλείται στρέβλωση στην ανάπτυξη μιας υγιούς επιχειρηματικότητας, με ένα μέρος του πληθυσμού να στρέφεται στη σκιώδη οικονομία όπως χαρακτηριστικά την ονομάζουν<sup>36</sup>.

4. **Στο περιβάλλον.** Υποστηρίζεται πως η οικονομία του διαμοιρασμού προωθεί την κοινή και αποδοτικότερη χρήση περιουσιακών στοιχείων. Ως εκ τούτου δημιουργεί

<sup>36</sup> Grant Thornton, «Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», 2015

την αρχική αντίληψη πως πρόκειται για ένα είδος πράσινης οικονομίας αναφέρει ο Gunther<sup>37</sup>. Θεωρητικά στην οικονομία του διαμοιρασμού, η προστασία του περιβάλλοντος επιτυγχάνεται μέσω του δανεισμού προϊόντων για χρήση. Για παράδειγμα, σύμφωνα με μελέτες, ένα ξενοδοχείο συνεπάγεται υψηλότερη κατανάλωση ενέργειας ανά διανυκτέρευση απ' ότι μία κατοικία. Είναι όμως έτσι τελικά; Η καταγραφή των περιβαλλοντικών επιδράσεων της οικονομίας διαμοιρασμού στον τομέα του τουρισμού δεν αφορά αποκλειστικά την καταγραφή του ενεργειακού αποτυπώματος μεμονωμένα για μια κατοικία και τη σύγκρισή του με μια ξενοδοχειακή ομάδα, αλλά πρέπει να γίνει εξέταση της συνολικής περιβαλλοντικής επίπτωσης που έχει η οικονομία διαμοιρασμού<sup>38</sup>.

## Αντιμετώπιση

### *Δράσεις του ΞΕΕ για την αντιμετώπιση του θέματος της οικονομίας του διαμοιρασμού.*

Το ΞΕΕ, προκειμένου να αντιμετωπίσει αποτελεσματικά τα προβλήματα που έχουν προκύψει για τα μέλη του από την οικονομία του διαμοιρασμού, έχει προχωρήσει σε μία σειρά δράσεων, όπως<sup>39</sup>:

- Ανάδειξη του προβλήματος σε ευρωπαϊκό επίπεδο.
- Ένταξη στην ατζέντα των προβλημάτων προς αντιμετώπιση στη Γενική Συνέλευση της HOTREC στην Αθήνα το 2012.
- Δημιουργία σε εγχώριο επίπεδο του Παρατηρητηρίου Παραπλανητικής Διαδικτυακής Διαφήμισης (ΠΠΔΔ) για την παρακολούθηση της αγοράς και την προώθηση στις εποπτικές αρχές των καταγγελιών.
- Εκπόνηση μελέτης για την καταγραφή του φαινομένου και τις διεθνείς πρακτικές αντιμετώπισής του. Αξίζει να σημειωθεί ότι ήταν και η πρώτη μελέτη για το θέμα σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

---

<sup>37</sup> Gunther, M., "Is sharing really green, Ensia", 2014

<sup>38</sup> Grant Thornton, "Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», 2015

<sup>39</sup> <http://www.naftemporiki.gr/finance/story/1150951/pos-tha-forologithoun-ta-skiodi-touristika-katalumata>

- Ενημέρωση των αρμόδιων κρατικών και κυβερνητικών φορέων για τη διάσταση του θέματος.

#### ***Δράσεις των Υπουργείων Οικονομικών και Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού.***

Από την άλλη, το Υπουργείο Οικονομικών, Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, έχοντας ως στόχο την προστασία του υγιούς ανταγωνισμού μέσω της σύλληψης και της φορολόγησης των διαφυγόντων εισοδημάτων από την σκιώδη οικονομία του διαμοιρασμού, έχει ήδη εκπονήσει σε συνεργασία με τα συναρμόδια υπουργεία σχέδιο δράσης το οποίο περιλαμβάνει:

- ✓ ***Δημιουργία Μητρώου Καταλύματων.*** Τα καταλύματα που εκμισθώνονται μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας να συνδέονται με έναν αντίστοιχο Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου.
- ✓ ***Σύναψη συμφωνιών με τις επιμέρους ηλεκτρονικές πλατφόρμες.*** Σκοπός η παροχή πληροφοριών στη φορολογική διοίκηση ως προς τα εκμισθωμένα ακίνητα.
- ✓ ***Διενέργεια ελέγχων από μικτά κλιμάκια.*** Για να εξασφαλιστεί η συμμόρφωση ως προς το Μητρώο και η επιβολή διοικητικών και φορολογικών προστίμων σε περίπτωση μη συμμόρφωσης.

Επιπλέον, το υπουργείο Οικονομικών σε συνεργασία με το υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, προωθούν νομοθετικές ρυθμίσεις για την συνολική αντιμετώπιση του θέματος. Σκοπός τους είναι να κατατεθεί στη Βουλή νομοθετική διάταξη η οποία θα ρυθμίσει το τοπίο της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό, αποτελώντας παράλληλα και τον οδηγό για τη ρύθμιση και άλλων υπο-τομέων της οικονομίας διαμοιρασμού το επόμενο διάστημα. Αυτή η προσπάθεια δεν περιορίζεται στην ελληνική αγορά, αντιθέτως, το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού έχει ήδη προβεί σε μια σειρά παρεμβάσεων ενώπιον των αρμόδιων ομάδων εργασίας του Συμβουλίου Ανταγωνιστικότητας της Ε.Ε., ώστε να διασφαλιστεί η οικονομικά ισορροπημένη και κοινωνικά βιώσιμη ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Οι βασικοί άξονες της νομοθετικής ρύθμισης θα είναι<sup>40</sup>:

- Ο σαφής καθορισμός των ορίων ανάμεσα στην επιχειρηματική δραστηριότητα που αναπτύσσεται μέσω της εκμετάλλευσης μικρής κλίμακας τουριστικών

<sup>40</sup> Fortune Greece, "Τι ισχύει και τι θα αλλάξει στην Ελλάδα για εκμίσθωση ακινήτου μέσω Airbnb, 01/10/2016.



καταλυμάτων, και στην ευκαιριακή εκμετάλλευση από ιδιώτες επιπλέον ακινήτων οι οποίοι τα διαθέτουν με σκοπό την ενίσχυση του εισοδήματός τους.

- Η διασφάλιση ενός ελάχιστου επίπεδου προστασίας χρηστών και τρίτων, προστατεύοντας παράλληλα την ποιότητα του ελληνικού τουριστικού προϊόντος.
- Η αντιμετώπιση φαινομένων παραοικονομίας και φοροδιαφυγής ως επακόλουθο της απουσίας ενός ρυθμιστικού πλαισίου.

Ως αποτέλεσμα των πιο πάνω, από τις αρχές του 2017, με βάση τις νέες νομοθετικές ρυθμίσεις, κανένας ιδιοκτήτης δεν θα μπορεί να εκμισθώνει, ως ιδιώτης, περισσότερα από δύο ακίνητα. Οι ιδιώτες θα πρέπει να εγγραφούν στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων. Ο αριθμός εγγραφής θα πρέπει να συνοδεύει υποχρεωτικά την ανάρτηση του προς εκμίσθωση ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες. Τα έσοδα από αυτές τις βραχυχρόνιες μισθώσεις θα φορολογούνται με βάση την κλίμακα των ενοικίων, δηλαδή με συντελεστή 15% για ποσά έως 12.000 ευρώ ετησίως. Έως το ποσό αυτό, δεν θα έχει την υποχρέωση ο ιδιοκτήτης του ακινήτου να προβεί σε έναρξη επιτηδεύματος<sup>41</sup>.

---

<sup>41</sup> <http://www.kathimerini.gr/888367/article/oikonomia/real-estate/kofths-12000-eyrw-gia-tis-online-enoikiaseis-katoikiwn-se-toyristes>

## Συμπεράσματα

Η γρήγορη ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού, τα τελευταία χρόνια έχει επιφέρει δραματικές αλλαγές. Εντοπίζοντας τις επιπτώσεις της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα αναδεικνύεται η ανάγκη για την εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων και την επαναφορά της εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς καθώς και ο περιορισμός των απωλειών ως προς το σκέλος των δημοσίων εσόδων. Στο πλαίσιο αυτό κρίνεται απαραίτητο να δημιουργηθεί μια ολοκληρωμένη δομή ενσωμάτωσης της οικονομίας διαμοιρασμού στο σύνολο του επίσημου τουριστικού κλάδου, να υπάρξει θεσμική θωράκιση για αποφυγή αρνητικών επιδράσεων και να ελαχιστοποιηθούν οι στρεβλώσεις του ανταγωνισμού σε επίπεδο ξενοδοχειακών μονάδων. Και αυτό θα επιτευχθεί με το κατάλληλο ρυθμιστικό πλαίσιο.

Από την άλλη οι ξενοδοχειακές μονάδες θα πρέπει να λάβουν υπ όψη τους τα νέα δεδομένα και να προσαρμοστούν στις νέες συνθήκες. Δεν πρέπει απλά να ελπίζουν ότι οι ρυθμιστικές αρχές θα λύσουν το θέμα απαιτώντας τη συμμόρφωση με τους βασικούς κανονισμούς υγιεινής και ασφαλείας, καθώς και επιβάλλοντας φόρους στα καταχωρημένα δωμάτια, αλλά να λάβουν υπ' όψιν τις νέες συνθήκες ανταγωνισμού και τον τρόπο συμπόρευσης μ' αυτούς.

Η Οικονομία του Διαμοιρασμού προσφέρει ευκαιρίες αλλά και προκλήσεις. Οι επιχειρήσεις που θα αντιμετωπίσουν με διορατικότητα και προθυμία αυτές τις προκλήσεις θα μπορέσουν να επιβιώσουν. Το νέο οικονομικό περιβάλλον που συνεχώς μεταβάλλεται, απαιτεί δυναμισμό και δημιουργικότητα. Κράτος, επιχειρήσεις και καταναλωτές θα πρέπει να βρουν τον τρόπο να λειτουργήσουν αποτελεσματικά, σε ένα νόμιμο πλαίσιο για να επωφεληθούν στο σύνολό τους.

## Βιβλιογραφία

- Botsman, Rachel “Defining the sharing economy. What is Collaborative Consumption. And what isn't?”,2015.
- Botsman, Rachel and Roo Rogers, “What’s Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption», New York: HarperCollins Publishers, 2010
- Byers, John, Davide Proserpio, and Georgios Zervas. "The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry." Boston University School of Management Research Paper No. 2013-16 ,May 7, 2015
- Carmelon Digital Marketing, “Airbnb and the Hotel Industry”,Dec 2015
- Demary, Vera, “Competition in the Sharing Economy”,Institut der deuschsen Wirtschalt Koln 2014
- EPRS European Parliament Research Service, Maria Juul “The sharing economy and tourism. Tourist accommodation”, September 2015.
- HOTREC Annual Report 2015-2016
- Gunther, M., “Is sharing really green, Ensia”, 2014
- MRB Hellas, “Έρευνα για το Sharing Economy (Οικονομία Διαμοιρασμού), Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.” 2015.
- OECD Tourism Trends and Policies, 2016
- PWC The Sharing Economy, Consumer Intelligence Series
- Queensland Tourism Industry Council, “The Sharing Economy”, July 2014
- Tourism and European Union, Recent trends and policy developments, September 2015
- UNWTO, “International tourism trends in EU-28 member states. Current situation and forecasts for 2020-2025-2030”, Data source for the year 2015
- Fortune Greece, “Τι ισχύει και τι θα αλλάξει στην Ελλάδα για εκμίσθωση ακινήτου μέσω Airbnb), 01/10/2016.
- Grant Thornton, “Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα», 2015
- Κατσούνης, Στάθης «Στο 1,5 δις. Ο τζίρος από τουριστικές μισθώσεις κατοικιών», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 9/6/2016
- ΚΕΠΕ, «Οικονομικές Εξελίξεις, Τεύχος 25, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών», 2014
- Παλαιολόγος, Γιάννης «Ζητείται πλαίσιο για την «οικονομία του διαμοιρασμού», Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 5/11/2016
- Χρηστίδου, Αγνή «Η επίδραση της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουρισμό», Ξ.Ε.Ε

## Πηγές

[www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)

<http://the-airbnb-analyst.com/>

<http://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2015/04/Athens-Greek.pdf>

<http://www.bankofgreece.gr/Pages/el/Publications/default.aspx>

<http://www.capital.gr/oikonomia/3070982/pano-apo-350-ekat-esoda-xanontai-etisios-apo-tis-enoikiaseis-spition-se-touristes>

<https://www.emarketer.com/Article/Airbnb-Cracks-Down-on-Rentals-London-Amsterdam/1014867>

<http://www.exceltur.org/>

<http://www.euro2day.gr/news/economy/article/1278169/toyrismos-anavoyn-foties-oi-millenials.html>

<http://hotelmag.gr/%CE%B5%CE%BD%CF%89%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%8>

[www.gr.euronews.com](http://www.gr.euronews.com) «*Η οικονομία του διαμοιρασμού και τα οφέλη της*»

<http://www.kathimerini.gr/888367/article/oikonomia/real-estate/kofths-12000-eyrw-gia-tis-online-enoikiaseis-katoikiwn-se-toyristes>

<http://www.naftemporiki.gr/finance/story/1150951/pos-tha-forologithoun-ta-skiodi-touristika-katalumata>