

Μελέτη για την

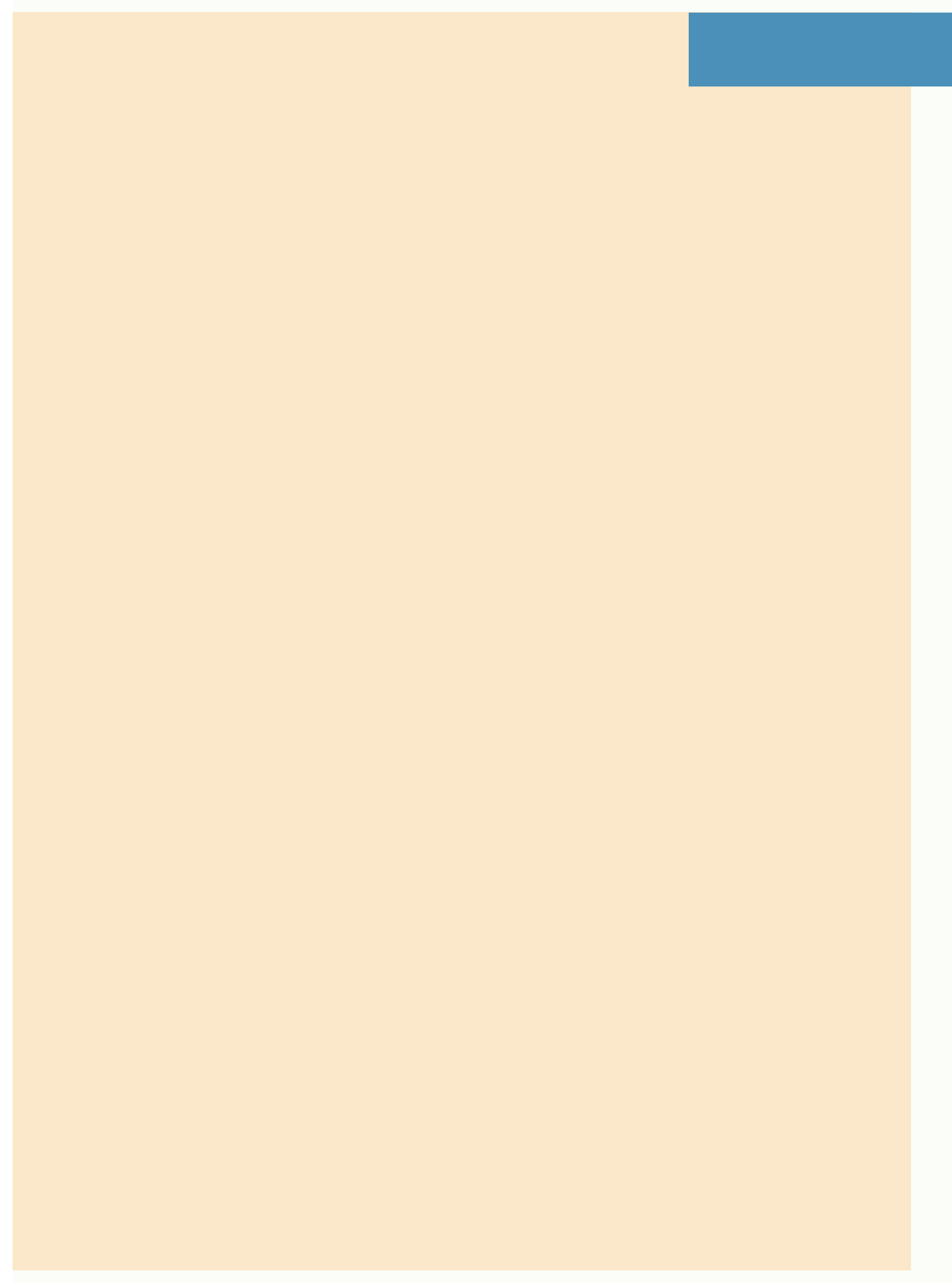
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΔΙΑΜΟΙΡΑΣΜΟΥ

Sharing Economy

στον τομέα του **ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ &**
της **ΦΙΛΟΞΕΝΙΑΣ** στην **ΕΛΛΑΔΑ**



ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
HELLENIC CHAMBER OF HOTELS



Πρόλογος

Η παρούσα μελέτη επικεντρώνεται στην ανάλυση του διαμοιρασμού πόρων και περιουσιακών στοιχείων, ως ένα φαινόμενο που έχει λάβει διαστάσεις τα τελευταία χρόνια, μέσω μεγάλων εταιρειών του διαδικτύου, επιτρέποντας στους καταναλωτές να αποκτήσουν προσωρινή πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες, και να τα χρησιμοποιήσουν ανάλογα με τις εκάστοτε ανάγκες τους.

Για τον ελληνικό τουριστικό τομέα, υπάρχουν λόγοι τόσο στρατηγικής όσο και τακτικής σημασίας για να μελετηθεί η αυξανόμενη συμμετοχή των εταιρειών της οικονομίας του διαμοιρασμού, στην παροχή ποικίλων υπηρεσιών τουρισμού και φιλοξενίας.

Tο να ληφθούν αυτοί οι νέοι φορείς σοβαρά υπόψη και να κατανοηθούν οι αιτίες της απορρόφησης καταναλωτών από τις παραδοσιακές επιχειρήσεις ξενοδοχείων, εστιατορίων, ταξί και ξεναγών, δεν εναπόκειται μόνο στην παρακολούθηση της κλίμακας των εταιρειών τους σε διεθνές επίπεδο ή στην κριτική των σοβαρών προκλήσεων που θέτουν για το status quo του τουρισμού και της φιλοξενίας.

Σε στρατηγικό επίπεδο, είναι επιβεβλημένο να εξετασθεί στην περίπτωση του ελληνικού τουρισμού ποιοι παράγοντες διαμορφώνουν τις αντιλήψεις και τη συμπεριφορά των ταξιδιωτών, σε όλον τον κόσμο. Για παράδειγμα, υφίσταται το ζήτημα της ανάδειξης των ψηφιακών εφαρμογών σε καταλύτη για τη διευκόλυνση της ανθρώπινης επικοινωνίας και την αλλαγή των κανόνων του παιχνιδιού, τόσο για την προσφορά όσο και για τη ζήτηση αγαθών και υπηρεσιών. Ένας ταξιδιώτης μπορεί ανά πάσα στιγμή πλέον, με τη χρήση ενός smartphone και την εγγραφή του σε μια διαδικτυακή πλατφόρμα της οικονομίας του διαμοιρασμού, να εντοπίσει και να

επιλέξει μεταξύ μεμονωμένων παρόχων υπηρεσιών μεταφοράς, επισιτισμού, ξεναγήσεων και θεματικών δραστηριοτήτων.

Ιδιαίτερα στην περίπτωση του ξενοδοχειακού κλάδου, δεδομένης και της εξάπλωσης των εταιρειών που παρέχουν τη δυνατότητα βραχυπρόθεσμων μισθώσεων καταλυμάτων στο διαδίκτυο, η κατανόηση συναφών τάσεων αποτελεί προϋπόθεση, προτού οι παραδοσιακοί πάροχοι υπηρεσιών φιλοξενίας αρχίσουν να εξετάζουν με ποιους τρόπους θα μπορούσαν να καινοτομήσουν και να ενισχύσουν την θέση τους απέναντι στον ανταγωνισμό, εντός και εκτός των πλαισίων που θέτει η οικονομία του διαμοιρασμού.

Σε τακτικούς όρους, ωστόσο, αποτελεί επιπλέον προτεραιότητα, να ληφθούν μέτρα για να διασφαλιστεί ότι οι παραδοσιακοί πάροχοι υπηρεσιών, συναγωνίζονται επί ίσοις όροις τους εμπλεκόμενους φορείς της οικονομίας του διαμοιρασμού. Εν προκειμένω, η διεθνής εμπειρία έχει ήδη δείξει, ότι η αρχική απόκριση των κυβερνήσεων στο φαινόμενο αυτό, είναι συχνά σπασμωδική και σύντομα

δημιουργεί ανάγκη για περαιτέρω παρεμβάσεις. Φυσικά, δεν είναι ασυνήθιστο ο θεσμικός σχεδιασμός και η υλοποίηση της πολιτικής να έπονται της τεχνολογικής προόδου και των δυνάμεων της αγοράς.

Ως εκ τούτου, αποτελεί επιτακτική ανάγκη για τον ελληνικό τουριστικό τομέα, να κατανοήσει αφενός τους όρους αυτού του φαινομένου και αφετέρου, εάν χρειασθεί να εμπλακεί σε έναν ειλικρινή και συστηματικό διάλογο με τους ενδιαφερόμενους φορείς της οικονομίας του διαμοιρασμού αλλά και τις αρμόδιες αρχές, σε διάφορα επίπεδα της δημόσιας διοίκησης.

Για τους λόγους αυτούς, οι κύριοι στόχοι αυτής της έκθεσης, συνάδουν με το ρόλο του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, ως θεσμικού συμβούλου της Πολιτείας όσον αφορά στα θέματα του τουρισμού και της φιλοξενίας. Ταυτόχρονα με τον προσδιορισμό συγκεκριμένης ατζέντας για τη διερεύνηση των προτεραιοτήτων πολιτικής, σε συνεργασία με το Υπουργείο Τουρισμού, η έκθεση θα πρέπει να αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο, όχι μόνο για τον ξενοδοχειακό κλάδο, αλλά για όλους τους επιμέρους κλάδους που σχετίζονται με τον τουρισμό και τη φιλοξενία στην Ελλάδα.

Αποτελεί πεποίθηση των μελών της ερευνητικής ομάδας ότι αντί της δημιουργίας στερεοτύπων και την υιοθέτησης μιας αμυντικής στάσης, οι φορείς του ελληνικού τουρισμού θα πρέπει να συντονίσουν τις προσπάθειες τους, προκειμένου να κατανοήσουν τις τρέχουσες συνθήκες ανάπτυξης της οικονομίας του διαμοιρασμού στην Ελλάδα και το εξωτερικό, με σκοπό να συμβάλουν ούτως ώστε ο δημόσιος τομέας και άλλοι ενδιαφερόμενοι φορείς στη χώρα, να αντιμετωπίσουν τις ευρύτερες επιπτώσεις.

Για να επιτευχθεί ισορροπία κατά την ερμηνεία των προκλήσεων και των ευκαιριών, η έκθεση αξιολογεί τα δεδομένα από την εγχώρια και διεθνή εμπειρία, ώστε να καταστεί εφικτή η ολοκληρωμένη ανάλυση της επιρροής της οικονομίας του διαμοιρασμού στον κλάδο του τουρισμού και της φιλοξενίας στην Ελλάδα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην περίπτωση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων καταλυμάτων από τουρίστες, καθώς η συγκεκριμένη πτυχή απασχολεί

ιδιαίτερα τις ξενοδοχειακές επιχειρήσεις στους προορισμούς όλης της χώρας.

Αν και η συστηματική παρακολούθηση θεωρείται απαραίτητη προϋπόθεση για την κατανόηση του πλήρους φάσματος των μακροπρόθεσμων επιπτώσεων, η δημοσίευση στην τωρινή συγκυρία της έκθεσης αυτής προσανατολίζεται στην εξυπηρέτηση των ακόλουθων στόχων:

- **Την επισκόπηση** της εμφάνισης και της επέκτασης της οικονομίας του διαμοιρασμού, με έμφαση στις κινητήριες δυνάμεις εξάπλωσής του αλλά και σε βασικές πηγές προβληματισμού.
- **Την αξιολόγηση** της προοπτικής ένταξης επιχειρηματικών μοντέλων και εργαλείων της οικονομίας του διαμοιρασμού στο ευρύτερο πεδίο των προσφερόμενων ταξιδιωτικών υπηρεσιών στην Ελλάδα,
- **Τη διατύπωση** προτάσεων για τον ελληνικό κλάδο της φιλοξενίας, σχετικά με την υιοθέτηση καινοτόμων πρακτικών, με γνώμονα την προσαρμογή στις μεταβαλλόμενες συνθήκες και τάσεις της διεθνούς τουριστικής αγοράς.
- **Την υποβολή** προτάσεων προς τις αρμόδιες αρχές, με την ιδιότητα του θεσμικού συμβούλου του κράτους για θέματα τουρισμού και ξενοδοχείας, με γνώμονα την ανάπτυξη του ελληνικού τουρισμού και την δημιουργία ενός κανονιστικού πλαισίου, σχετικά με την παροχή υπηρεσιών διαμονής μέσω εταιρειών της οικονομίας του διαμοιρασμού.
- **Την οριοθέτηση** ατζέντας για έναν μελλοντικό διάλογο μεταξύ των τουριστικών φορέων, των δημόσιων αρχών και των βασικών παραγόντων της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Απόσπασμα Μελέτης

Η παρούσα έκθεση αποτελεί συντομευμένη έκδοση της μελέτης «Η Οικονομία Διαμοιρασμού (Sharing Economy) στον Κλάδο του Τουρισμού και της Φιλοξενίας στην Ελλάδα».

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

01. Ορολογία

02. Η Οικονομία του Διαμοιρασμού: Επισκόπηση

03. Πλαίσιο Ανάπτυξης

04. Προβληματισμοί & Ζητήματα προς Αντιμετώπιση

05. Η Οικονομία του Διαμοιρασμού στον Τουρισμό και τη Φιλοξενία

- Φορείς Διαμόρφωσης Τουριστικών Εμπειριών
 - Πλατφόρμες Βραχυπρόθεσμων Μισθώσεων
 - Η Περίπτωση της Airbnb
 - Η Αντιμετώπιση του Sharing Economy από τον Τουριστικό Κλάδο
-

06. Η Περίπτωση των Βραχυπρόθεσμων Μισθώσεων

- Το Υφιστάμενο Ρυθμιστικό Πλαίσιο στην Ελλάδα
 - Διεθνείς Εξελίξεις
-

07. Συμπεράσματα

Ορολογία

Για λόγους σαφήνειας και συνέπειας, στην έκθεση αυτή χρησιμοποιείται ο όρος **οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy)**, διότι αποτελεί τον πλέον διαδεδομένο και αποδεκτό όρο. Είναι σημαντικό να τονιστεί, ωστόσο, ότι όλοι οι ακόλουθοι όροι, χρησιμοποιούνται συνήθως για να περιγράψουν τις δραστηριότητες, τα επιχειρηματικά μοντέλα και τις αρχές της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Οικονομία Διαμοιρασμού:

Διαμοιρασμός πόρων και περιουσιακών στοιχείων σε κατάσταση αδράνειας (υπο-εκμετάλλευση δυναμικότητας) για οικονομικό, περιβαλλοντικό και / ή κοινωνικό όφελος.

• **Τα μοντέλα** και οι πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού μπορούν να αποτιμηθούν σε χρήμα (π.χ. απόκτηση εισοδήματος από τον διαμοιρασμό αγαθών και υπηρεσιών) ή να μην περιλαμβάνουν χρηματικές συναλλαγές (π.χ. πλατφόρμες ανταλλαγής ή δωρισμού).

• **Τα μοντέλα** μπορούν επίσης να είναι ενεργοποιημένα μέσω τεχνολογιών (π.χ. πλατφόρμες διαμοιρασμού αυτοκινήτων ή διαδρομών που χρησιμοποιούν εφαρμογές κινητών συσκευών) ή μη (π.χ. δανειστικές «βιβλιοθήκες» σε γειτονιές).

Ο συγκεκριμένος ορισμός αντιστακτά την πλέον πρόσφατη διασαφήνιση της σχετικής ορολογίας, όπως περιλαμβάνεται σε σχετική μελέτη (NESTA and Collaborative Lab, 2014)¹.

¹ NESTA and Collaborative Lab (2014) Making Sense of the UK Collaborative Economy, Available from: <http://www.nesta.org.uk/publications/making-sense-uk-collaborative-economy>

Εμπλεκόμενοι Φορείς

Οι συντάκτες αυτής της έκθεσης έχουν επιλέξει τους παρακάτω γενικούς όρους για να αναφερθούν στους διάφορους φορείς, που εμπλέκονται στον τουρισμό εντός και εκτός της οικονομίας του διαμοιρασμού.



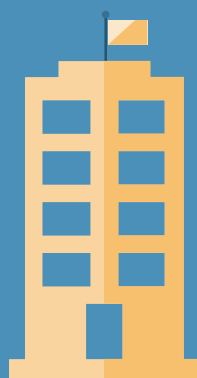
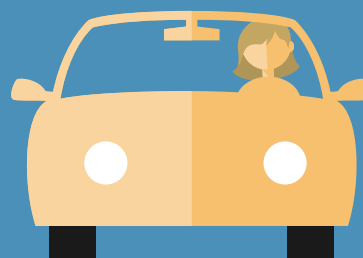
Πάροχοι:

Τα άτομα που μοιράζονται τους δικούς τους πόρους (ο οικοδεσπότης ενός διαμερίσματος, ο ιδιοκτήτης ενός αυτοκινήτου, κ.λπ.) με χρήστες.



Χρήστες:

Οι τελικοί χρήστες του προϊόντος ή της υπηρεσίας που παρέχεται (ο επισκέπτης σε ένα διαμέρισμα, το άτομο που ενοικιάζει αυτοκίνητο για δική του χρήση, κ.λπ.).



Δημόσιες Αρχές (τουρισμού):

Κυβερνητικές υπηρεσίες που είναι υπεύθυνες για τη νομοθετική εποπτεία σε μία συγκεκριμένη χώρα, περιοχή ή πόλη, ιδιαίτερα στον τομέα των τουριστικών δραστηριοτήτων.



«Παραδοσιακοί» πάροχοι διαμονής:

Επίσημως εγγεγραμμένες επιχειρήσεις που διαχειρίζονται ξενοδοχεία, ξενώνες, διαμερίσματα και άλλες μορφές καταλυμάτων.

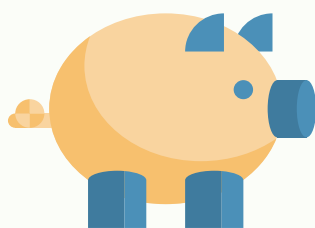


Η Οικονομία του Διαμοιρασμού:

Επισκόπηση

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει αρχίσει να μεταβάλλει πολλές πτυχές της καθημερινότητας. Η προσέγγιση των εν λόγω οικονομικών μοντέλων παραπέμπει στην ανάδειξη της «πρόσβασης» έναντι της «ιδιοκτησίας» και στην προώθηση του διαμοιρασμού υποχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων: αντί να χρειάζεται να κατέχουμε πράγματα - ειδικά αντικείμενα που χρησιμοποιούνται σπάνια ή είναι ακριβά - θα μπορούμε να έχουμε πρόσβαση σε αυτά όποτε και όπως τα χρειαζόμαστε. Το μοντέλο αυτό εφαρμόζεται σε μία σειρά περιουσιακών στοιχείων, από την κοινή χρήση αυτοκινήτων και ποδηλάτων έως τον κοινόχρηστο χώρο εργασίας, κοινές συσκευές και πολλά άλλα.

Οι εμπλεκόμενοι στην οικονομία του διαμοιρασμού, διατείνονται ότι η κοινή χρήση (αντί της ιδιοκτησίας) περιουσιακών στοιχείων οδηγεί σε οικονομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικά οφέλη.



Επί του παρόντος, πάντως, στο επίκεντρο της προσοχής βρίσκεται η μεταφορά επενδυτικών κεφαλαίων προς τις πολυάριθμες πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού. Η Deloitte University Press² ανέφερε τον Μάρτιο του 2014 ότι «εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων έχουν επενδύσει πάνω από 2 δισεκατομμύρια δολάρια σε πάνω από 500 επιχειρήσεις συνεργατικής οικονομίας παγκοσμίως από το 2012».

Τον Αύγουστο του 2014, η PWC προέβλεψε, επίσης, ότι η αξία που δημιουργούν επί του παρόντος πέντε από τους πιο εξέχοντες τομείς της οικονομίας του διαμοιρασμού στο εμπορικό πεδίο, θα αυξηθεί

σημαντικά μέσα στην επόμενη δεκαετία, με την προϋπόθεση ότι θα αντιμετωπιστούν οι σημαντικές κανονιστικές και ανταγωνιστικές προκλήσεις. Η συγκριτική ανάλυση της PWC³ κατέληξε στο συμπέρασμα ότι τα δυνητικά έσοδα τόσο για την οικονομία του διαμοιρασμού όσο και για τους παραδοσιακούς τομείς ενοικίασης, θα εξισώνονται στα 335 δισεκατομμύρια δολάρια το 2025, παρά το γεγονός ότι το 2013 τα έσοδα των τομέων της οικονομίας του διαμοιρασμού αντιστοιχούσαν μόλις στο 6% των εσόδων τομέων όπως τα bed & breakfast και οι ξενώνες, καθώς και οι τομείς ενοικίασης εξοπλισμού, αυτοκινήτων, βιβλίων και DVD.

² Deloitte University Press (2014) Big Companies now have a Hand in Collaborative Economy. Available from: <http://dupress.com/articles/collaborative-economy/>

³ PWC (2014b) The Sharing Economy – Sizing the Revenue Opportunity. Available from: <http://www.pwc.co.uk/issues/megatrends/collisions/sharingeconomy/the-sharing-economy-sizing-the-revenue-opportunity.jhtml>

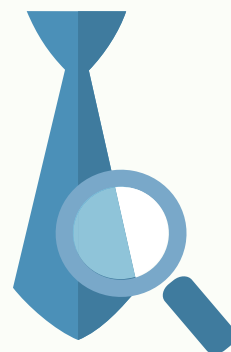
Πλαίσιο Ανάπτυξης

Πρόσφατα, η διαμόρφωση των επιχειρηματικών μοντέλων της οικονομίας του διαμοιρασμού και η στροφή μιας μερίδας του καταναλωτικού κοινού προς τις αντίστοιχες αγορές, έχουν προκύψει ως απόρροια μιας σειράς ξεχωριστών, πλην όμως αλληλένδετων παραγόντων, ορισμένοι εκ των οποίων παρουσιάζονται συνοπτικά στη συνέχεια⁴.

Η Επίδραση της Παγκόσμιας Οικονομικής Κρίσης (ΠΟΚ)

Ως αποτέλεσμα της εκδήλωσης της ΠΟΚ το 2007, η ανεργία μαζί με τα καθηλωμένα ή μειωμένα εισοδήματα των νοικοκυριών, αλλά και την αύξηση του κόστους των καταναλωτικών αγαθών, έχουν επισημανθεί ως προκλήσεις βαρύνουσας σημασίας, σε όλο τον ανεπτυγμένο κόσμο. Σε αυτές τις συνθήκες, πολλοί πάροχοι έχουν προσανατολιστεί στον διαμοιρασμό των πόρων τους, ενώ οι καταναλωτές, θέτουν τον συσχετισμό απόδοσης-κόστους ως βασικό κριτήριο κατά την αναζήτηση αγαθών και υπηρεσιών.

Η ΠΟΚ επέτεινε την ανάγκη για αυτάρκεια των φορολογουμένων, ενώ παράλληλα έχει προκαλέσει αυξανόμενη δυσφορία με την καταναλωτική κουλτούρα εν γένει, αποτρέποντας ένα μέρος του πληθυσμού από την αγορά υπηρεσιών που παρέχονται από πολυεθνικές εταιρείες, οι οποίες θεωρείται ότι σχετίζονται με την καταστροφή του περιβάλλοντος και εκφάνσεις εταιρικής απληστίας. Εν κατακλείδι, η ΠΟΚ αποτέλεσε αφορμή για την ανάπτυξη της επιθυμίας των καταναλωτών για πιο αποτελεσματική αξιοποίηση των υφιστάμενων πόρων, και κίνησε το ενδιαφέρον τους για την ανάπτυξη νέων πηγών εισοδήματος.



Η ΠΟΚ επέτεινε την ανάγκη για αυτάρκεια των φορολογουμένων, ενώ παράλληλα έχει προκαλέσει αυξανόμενη δυσφορία με την καταναλωτική κουλτούρα εν γένει.

⁴ Το σύνολο των παραγόντων καθώς και τα χαρακτηριστικά της αλληλεπίδρασης τους με την οικονομία του διαμοιρασμού καταγράφονται λεπτομερώς στην αναλυτική μελέτη.

Τεχνολογικές Εξελίξεις:

Οι πρόοδοι στην τεχνολογία κατά την τελευταία δεκαετία, αντιπροσωπεύουν τον ισχυρότερο παράγοντα για την ανάπτυξη του διαμοιρασμού και την εμπορία ιδίων πόρων.

- **Ήδη** από τα μέσα της δεκαετίας του '90, οι καταναλωτές βαθμιαία εξοικειώνονται με την απόδοση και την ασφάλεια της προμήθειας αγαθών και υπηρεσιών από το διαδίκτυο, από χώρες που δεν έχουν επισκεφτεί και από ανθρώπους που δεν έχουν συναντήσει.
- **Οι γενιές** καταναλωτών που γεννήθηκαν μεταξύ 1980 και 1999 (Millennials, Gen Y), και που τοποθετούνται σήμερα στην ηλικιακή ομάδα 18-35, ξεκίνησαν να λαμβάνουν τις δικές τους καταναλωτικές αποφάσεις στην περίοδο της απανταχού παρουσίας της πληροφορικής και του διαδικτύου. Για αυτόν το λόγο, έχουν δημιουργήσει συνθήκες πίεσης για τους παρόχους (π.χ. σούπερ μάρκετ, αεροπορικές εταιρείες, τράπεζες, κ.λπ.) προκειμένου να προχωρήσουν στην εδραίωση ή την ενίσχυση της online παρουσίας των επιχειρήσεων τους. Τα καταναλωτικά χαρακτηριστικά της γενιάς των Millennials, καθώς και οι πτυχές της αλληλεπίδρασης τους με την οικονομία του διαμοιρασμού καταγράφονται λεπτομερώς στην αναλυτική μελέτη.



Οι καταναλωτές βαθμιαία εξοικειώνονται με την απόδοση και την ασφάλεια της προμήθειας αγαθών και υπηρεσιών από το διαδίκτυο, από χώρες που δεν έχουν επισκεφτεί και από ανθρώπους που δεν έχουν συναντήσει.



• **Οι κινητές** συσκευές, όπως τα tablets και τα smartphones, ανάγονται σταδιακά στο κύριο μέσο διαχείρισης της καθημερινότητας των ανθρώπων στο διαδίκτυο. Στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, τα κινητά που είναι εξοπλισμένα με το σύστημα GPS και τεχνολογία near-field έχουν καταστήσει δυνατή για τους κατοίκους και τους επισκέπτες, την αναζήτηση του πλησιέστερου διαθέσιμου δωματίου, αυτοκινήτου, πάρκινγκ, ή σπιτικού γεύματος, καθώς και την άμεση πρόσβαση σε αυτά.

• **Η κριτική** της εμπειρίας έχει καταστεί κοινή πρακτική, σε σημείο που οι διαδικτυακές αξιολογήσεις από ομότιμους αναφέρονται συχνά από τους καταναλωτές ως ο πλέον έμπιστος οδηγός τους κατά τη λήψη μίας απόφασης αγοράς.

• **Η σημαντική** πρόοδος στο λογισμικό πωλήσεων και πληρωμών/συναλλαγών έχει διασφαλίσει ότι οι επιχειρήσεις μπορούν να καλύψουν αυτήν τη ζήτηση με τεχνολογία σε ευρύτερη κλίμακα και με χαμηλότερο κόστος από ότι ήταν διαθέσιμο έως πριν από πέντε χρόνια.

Η Επίδραση των Μέσων Κοινωνικής Δικτύωσης

Η χρήση των μέσων κοινωνικής δικτύωσης έχει επιτρέψει σε άτομα όλων των ηλικιών να αναπτύξουν και να διατηρήσουν ένα δίκτυο έμπιστων επαφών. Αυτό έχει επίσης οδηγήσει στη δημιουργία μίας ισχυρής δύναμης επιρροής της συμπεριφοράς των καταναλωτών και, συνεπώς, αποτελεί πλέον ένα ισχυρό εργαλείο για την προώθηση και πώληση προϊόντων.

Αναπαράγοντας την προσέγγιση μεγάλων πλατφορμών κοινωνικής δικτύωσης όπως το Facebook, οι πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού έχουν συνδέσει τα προφίλ των παρόχων και των χρηστών, στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης, με το προφίλ στον εκάστοτε ιστότοπο της οικονομίας του διαμοιρασμού, επιτρέποντας την ύπαρξη ενός γρήγορου και αποτελεσματικού μέσου για τη διασταύρωση ποικίλων στοιχείων. Το συγκεκριμένο ζήτημα είναι ζωτικής σημασίας για την οικονομία του διαμοιρασμού, ως ένα σύστημα που βασίζεται κατεξοχήν στην οικοδόμηση εμπιστοσύνης μεταξύ αγνώστων και την απόκτηση θετικής φήμης.



Προβληματισμοί & Ζητήματα προς Αντιμετώπιση

Ένα φαινόμενο που έχει εξαπλωθεί τόσο γρήγορα όσο η οικονομία του διαμοιρασμού, παρακάμπτοντας τα παραδοσιακά κανάλια διανομής και διαταράσσοντας την εδραιωμένη λειτουργία των παραδοσιακών παρόχων αγαθών και υπηρεσιών, είναι φυσικό να έχει προκαλέσει αναταραχή. Στις διαφορετικές πλευρές μιας έντονης αντιπαράθεσης απόψεων για την τωρινή και τη μελλοντική μορφή της οικονομίας του διαμοιρασμού, έχουν βρεθεί από τη μία οι χρήστες, οι πάροχοι, και οι πλατφόρμες, και από την άλλη όσες επιχειρήσεις προσφέρουν υπηρεσίες ανάλογες με αυτές που διαμοιράζονται, συνεπικουρούμενες

σε αρκετές περιπτώσεις και από δημόσιους φορείς σε διαφορετικά επίπεδα διοίκησης. Δεδομένου μάλιστα ότι ορισμένες από τις πιο ευρέως γνωστές πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού δραστηριοποιούνται σε τομείς όπως οι μεταφορές, καθώς και η διαμονή και η διασκέδαση, ο τομέας του τουρισμού, έχει βρεθεί συχνά στο επίκεντρο δημόσιων διαφωνιών σχετικά με την επίδραση του φαινομένου στα καθιερωμένα μοντέλα επιχειρηματικής δραστηριότητας. Ορισμένοι βασικοί προβληματισμοί πηγάζουν από τα ακόλουθα ζητήματα:

Φορολογία

Το συγκεκριμένο ζήτημα έχει προκαλέσει αναστάτωση και οργή στον επιχειρηματικό κόσμο, αφού σε αντίθεση με τους παρόχους της οικονομίας του διαμοιρασμού, η δραστηριότητα των επιχειρηματιών και των ελεύθερων επαγγελματιών διέπεται από ένα ευμετάβλητο μεν, πλην όμως εδραιωμένο φορολογικό καθεστώς, που περιλαμβάνει φόρους επί των πωλήσεων, επί του εισοδήματος και ενίοτε ειδικούς φόρους για κάθε κλάδο (π.χ. τέλος παρεπιδημούντων).

Δεδομένου ότι οι δράσεις για την επινόηση και εφαρμογή ενός φορολογικού συστήματος, όσον αφορά στις συναλλαγές και την επιχειρηματική

δραστηριότητα της οικονομίας του διαμοιρασμού, είτε εκκρεμούν είτε αποτελούν αντικείμενο μελέτης και διαβούλευσης στις περισσότερες πόλεις και χώρες, οι παρεμβάσεις των κυβερνητικών αρχών σχετίζονται άμεσα με το θέμα της φορολογίας. Το πεδίο αυτών των παρεμβάσεων δεν περιορίζεται στην κατηγοριοποίηση των φορολογητέων και μη φορολογητέων δραστηριοτήτων μαζί με την ταξινόμηση των φορολογικών επιπέδων. Αφορά, επίσης, στην απόφαση του ποιοι εκ των φορέων που εμπλέκονται στην οικονομία του διαμοιρασμού θα πρέπει να πληρώνουν φόρους και μέσω ποιων μηχανισμών θα διεκπεραιώνονται οι σχετικές διαδικασίες.

Αδειοδότηση & Πιστοποίηση

Ανησυχίες περι αθέμιτου ανταγωνισμού προκύπτουν επίσης διότι οι πάροχοι της οικονομίας του διαμοιρασμού δεν συμμορφώνονται με τις απαιτήσεις αδειοδότησης και πιστοποίησης, που ισχύουν για τις παραδοσιακές επιχειρήσεις. Όσοι επιχειρηματίες δεν λαμβάνουν τα απαραίτητα έγγραφα, κατά παράβαση των καθιερωμένων κανονισμών, υπόκεινται συνήθως σε βαριά πρόστιμα. Είναι επίσης γεγονός, ωστόσο, ότι η ανεπαρκής διοικητική εποπτεία της αγοράς και η μη επιβολή των κατά τον νόμο προβλεπόμενων προστίμων και των πρόσθετων κυρώσεων αποτελεί επιπρόσθετη πηγή ανησυχιών σε διάφορες χώρες, μεταξύ των οποίων και η Ελλάδα. Επιπλέον, η αδειοδότηση δεν είναι ανεξάρτητη ζητημάτων ασφάλειας και προστασίας του καταναλωτή –

χρήστη. Σε πρώτο επίπεδο, η εμπιστοσύνη και η δημιουργία καλής φήμης φαίνεται να υποστηρίζουν την αυτορρύθμιση στην οικονομία του διαμοιρασμού και να διαμορφώνουν ώριμες σχέσεις μεταξύ των παρόχων υπηρεσιών και των χρηστών. Το κατά πόσο αυτή η άποψη συνιστά ευσεβή πόθο ή ρεαλιστική προοπτική μένει να αποδειχθεί, μολονότι επί του παρόντος, οι νομοθέτες σε όλον τον κόσμο πιέζονται για τον έλεγχο των αναδυόμενων επιχειρηματικών μοντέλων. Ταυτόχρονα, όμως, τίθεται επιπλέον ο προβληματισμός, εάν ο προσδιορισμός των απαιτήσεων αδειοδότησης ή/και πιστοποίησης θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη τις ιδιαιτερότητες διαφορετικών περιπτώσεων (π.χ. μακροχρόνια άνεργοι, άτομα που ασχολούνται σε περιστασιακή δραστηριότητα, μη κερδοσκοπικές επιχειρήσεις, κ.λπ.).

Ασφάλεια & Προστασία

Τα ζητήματα της ασφάλειας και της προστασίας, αφορούν στην πρόληψη και την αντιμετώπιση κινδύνων που ενδέχεται να προκύψουν για τις ομάδες που συμμετέχουν στον διαμοιρασμό αγαθών και υπηρεσιών. Στο επίπεδο της προστασίας των καταναλωτών, ο προβληματισμός εντοπίζεται στο κατά πόσο η φήμη που βασίζεται σε κριτικές χρηστών, αποτελεί επαρκές εχέγγυο προς αποφυγή δυσάρεστων καταστάσεων (π.χ. μη τήρηση συμφωνηθέντων όρων, ελλιπής ποιότητα παρεχόμενων υπηρεσιών, κ.λπ.). Η ιδιαιτερότητα του συγκεκριμένου θέματος, έγκειται στην απουσία ξεκάθαρης προσέγγισης εκ μέρους των εταιρειών της οικονομίας του διαμοιρασμού για τη διαχείριση των διαφορετικών σχολίων των χρηστών

στο διαδίκτυο, καθώς και για την επεξεργασία των στοιχείων πληρωμής και των προσωπικών δεδομένων.

Πρόσθετες ανησυχίες ανακύπτουν στις περιπτώσεις τόσο των παρόχων όσο και των εργαζομένων, που απασχολούνται στην οικονομία του διαμοιρασμού. Βασική πηγή προβληματισμού στην προκειμένη περίπτωση, είναι ο έντονος ανταγωνισμός για τη προσέλκυση θετικών σχολίων, που θα διευρύνουν τις ευκαιρίες απασχόλησης και εισροής εσόδων, αλλά και η απουσία των πλεονεκτημάτων που διέπουν τα παραδοσιακά επαγγέλματα (π.χ. κατώτατος μισθός, κοινωνική ασφάλιση, συγκεκριμένες ώρες εργασίας, κ.λπ.).

Ζώνες Δραστηριότητας

Ως αναπόσπαστο στοιχείο των πολιτικών που σχετίζονται με τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη, το ζήτημα των ζωνών δραστηριότητας αντανάκλα ανησυχίες σχετικά με τη συνύπαρξη των πρακτικών της οικονομίας του διαμοιρασμού, μαζί με συνήθεις χρήσεις γης και επαγγελματικές δραστηριότητες. Καθώς η εισαγωγή νέων επιχειρηματικών μοντέλων και κοινωνικών συμπεριφορών τροφοδοτεί τον σκεπτικισμό

διαφορετικών ομάδων πολιτών, οι νομοθέτες και πιο συγκεκριμένα οι πολεοδόμοι καλούνται να εξετάσουν ένα πλήθος παραμέτρων σε σχέση με τις προοπτικές αναζωογόνησης της οικονομικής δραστηριότητας, αποτελεσματικής χρήσης των αστικών πόρων που βρίσκονται σε αδράνεια, και ενίσχυσης της ζωντανίας των γειτονιών και των εμπορικών περιοχών δίχως να διαταράσσεται η βιωσιμότητα των υφιστάμενων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων.

Η Οικονομία του Διαμοιρασμού στον Τουρισμό και τη Φιλοξενία

1 Τα ταξίδια και ο τουρισμός έχουν αναδειχθεί στο προσκήνιο του της οικονομίας του διαμοιρασμού για τους εξής λόγους:

Ο τουριστικός τομέας έχει αποδειχθεί ιδιαίτερα καινοτόμος στο πλαίσιο της παγκόσμιας οικονομίας, καθώς μετασχηματίζεται υπό την επίδραση νέων επιχειρηματικών μοντέλων, προϊόντων και υπηρεσιών.

Η εγγενής φύση του τουρισμού ως κοινωνική και προσωρινή εμπειρία σημαίνει ότι συνιστά γόνιμο έδαφος για ευέλικτες υπηρεσίες, όπως αυτές που παρέχονται από τις πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού. Το προφίλ των ταξιδιωτών επίσης μεταβάλλεται: Millennials, οικογένειες, επαγγελματίες και άλλες γεω-δημογραφικές και θεματικές ομάδες ταξιδιωτών, προσβλέπουν σε μια νέα σειρά από ταξιδιωτικές υπηρεσίες και εμπειρίες, που πολλοί τωρινοί πάροχοι δεν έχουν προετοιμαστεί να παρέχουν (αλλά οι κάτοικοι είναι συχνά είναι σε θέση να το κάνουν).

Φορείς Διαμόρφωσης Τουριστικών Εμπειριών

Επί του παρόντος, ένα σημαντικό μερίδιο ταξιδιωτών εκμεταλλεύεται την ευρεία γκάμα προϊόντων και υπηρεσιών, που παρέχονται από κατοίκους μέσα από το διαδίκτυο. Η από κοινού εμπειρία ενός σπιτικού γεύματος, μιας ξενάγησης από έναν ντόπιο, και γενικότερα της συμμετοχής σε τοπικές δραστηριότητες (π.χ. περιπετειώδη αθλήματα, συμμετοχή σε πολιτιστικά

δρώμενα, κ.λπ.), έχει καταστεί πρόσφορο πεδίο επιχειρηματικής δραστηριότητας για τις πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού. Ανάμεσα στις πλατφόρμες με έδρα στην Ελλάδα ξεχωρίζουν οι Dorpios (θεματικές εκδρομές και δραστηριότητες), Incredible (ενοικιάσεις σκαφών με προτάσεις για εμπειρίες χαλάρωσης και εξερεύνησης στην θάλασσα), και Cookisto (γαστριμαργικές εμπειρίες σπιτικού φαγητού).



Anyroad

Uber

Airbnb

Eatwith

Incredibleblue

Incredibleblue

Cookisto

Misterbnb

Spinlister

Cookisto

Anyroad

Couchsurfing

HomeExchange

HomeExchange

Couchsurfing

HomeExchange

Flipkey

Homeaway

Dopios

Anyroad

HomeExchange

Vayable

Relayrides

Zipcar

HospitalityClub

Anyroad

HomeExchange

Vayable

HomeExchange

Feastly

Cookisto

BlaBlaCar

Carpooling

Lyft

Uber

Lyft

Lyft

Zipcar

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Feastly

Cookiec

Dopios

Incredibleblue

Zipcar

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Anyroad

Πλατφόρμες Βραχυπρόθεσμων Μισθώσεων

Στο παρόν απόσπασμα της συνολικής μελέτης, παρουσιάζονται αποκλειστικά οι πλατφόρμες που δραστηριοποιούνται στον τομέα των καταλυμάτων, ενώ γίνονται αναφορές και στην παρουσία τους εντός της χώρας. Στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας, έχει παρατηρηθεί μια διεύρυνση των διαθέσιμων τύπων καταλυμάτων παράλληλα με την εμφάνιση νέων τύπων χρηστών και παρόχων.

Η βασική ιδέα γεννήθηκε το 2004, όταν το **CouchSurfing** ξεκίνησε να συνδέει τους πιθανούς επισκέπτες με εθελοντές οικοδεσπότες για εναλλακτικές επιλογές διαμονής, εισάγοντας την έννοια του «διαμοιρασμού» ως στοιχείο της ανταλλαγής φιλοξενίας. Η δημοτικότητα αυτής της πλατφόρμας (η οποία εν πολλοίς στηριζόταν στην επιβεβαίωση της ταυτότητας των μελών της) άνοιξε το δρόμο για περισσότερες διαδικτυακές πλατφόρμες, που δίνουν στα μέλη τους τη δυνατότητα να φιλοξενήσουν άτομα στο σπίτι τους, με την προοπτική να φιλοξενηθούν οι ίδιοι κάποια στιγμή από τους φιλοξενούμενους τους (π.χ. **Hospitality Club**) ή να ανταλλάξουν το σπίτι τους κατά τη διάρκεια των διακοπών τους (π.χ. **HomeExchange**).

Απουσία συναλλαγών, η ανταλλαγής φιλοξενίας, όπως λαμβάνει χώρα μέσα από πλατφόρμες όπως το **Couchsurfing** και το **HomeExchange**, δεν ταυτίζεται με τη δράση άλλων αγορών, που επιτρέπουν στους κατοίκους να αξιοποιούν το δικαίωμα ιδιοκτησίας επί της κατοικίας τους και να υπενοικιάζουν τα δωμάτια ή τα διαμερίσματά τους για σύντομο χρονικό διάστημα. Αυτό αποτελεί καίριο ζήτημα για τον τομέα των καταλυμάτων στην Ελλάδα, όπου μια σειρά από πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού εμφανίζονται να διαθέτουν μεγάλα χαρτοφυλάκια διαθέσιμων ακινήτων:

Flipkey:

Αγορά υπηρεσιών ενοικίασης εξοχικών κατοικιών, που αποκτήθηκε από την TripAdvisor το 2008 και σήμερα λειτουργεί χαρτοφυλάκιο με περισσότερες από 300.000 ενοικιαζόμενες κατοικίες σε όλο τον κόσμο. Η πλατφόρμα διαθέτει περισσότερα από 3.000 καταχωρημένα ακίνητα σε τουριστικές περιοχές στην Ελλάδα⁵. Σύμφωνα με στοιχεία που συγκεντρώθηκαν τον Οκτώβριο του 2014, σχεδόν το 45% των ακινήτων αυτών βρίσκονται σε δημοφιλείς προορισμούς όπως η Μύκονος, η Σαντορίνη, η Πάρος και η Κρήτη. Άλλο ένα ενδιαφέρον εύρημα είναι ότι το 65% των καταχωρημένων ακινήτων στη Μύκονο διατίθενται έναντι €400 (ή ακριβότερα) ανά διανυκτέρευση, ενώ το 52% των καταχωρημένων ακινήτων στη Κρήτη διατίθενται έναντι €120 (ή φθηνότερα) ανά διανυκτέρευση.

Homeaway:

Αγορά υπηρεσιών ενοικίασης εξοχικών κατοικιών με περισσότερες από ένα εκατομμύριο ενεργές καταχωρήσεις σε 190 χώρες. Η πλατφόρμα διαθέτει υπέγραψε πολύ πρόσφατα συνεργασία με την Expedia, η οποία θα της επιτρέψει να επεκτείνει τη διάθεση του καταλόγου της, ενώ έχει περισσότερα από 6.500 καταχωρημένα ακίνητα σε τουριστικές περιοχές στην Ελλάδα⁶. Σύμφωνα με στοιχεία που

⁵ <https://www.flipkey.com/greece-vacation-rentals/g189398/>

⁶ <http://www.homeaway.com/search/keywords:greece>

συγκεντρώθηκαν τον Οκτώβριο του 2014, σχεδόν το 53% των ακινήτων αυτών βρίσκονται στη Κρήτη και τα νησιωτικά συμπλέγματα των Κυκλάδων και των Δωδεκανήσων ενώ στην πλειονότητά τους τα ακίνητα είναι κατοικίες και διαμερίσματα πολυτελείας. Αυτό αποτελεί μια αρκετά ενδιαφέρουσα ένδειξη της πρόσθετης πίεσης που ασκείται από την ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού σε ορισμένους από τους δημοφιλέστερους προορισμούς στην Ελλάδα. Ταυτόχρονα, πρέπει να συνυπολογίσει κανείς:

- **Το χαμηλότερο** ποσοστό των διαθέσιμων ξενοδοχειακών κλινών στις αντίστοιχες περιοχές (46%) συγκριτικά με τη συνολική προσφορά ξενοδοχειακών κλινών στην Ελλάδα το 2013 (πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος).
- **Το ίσο επίπεδο** των διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία στις συγκεκριμένες περιοχές (53%) συγκριτικά με το συνολικό αριθμό διανυκτερεύσεων σε ξενοδοχεία στην Ελλάδα το 2013 (πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή).

Housetrip:

Αγορά υπηρεσιών ενοικίασης εξοχικών κατοικιών που έχει χρηματοδοτηθεί με περισσότερα από 60 εκατ. Δολ. ΗΠΑ και που διατηρεί επί του παρόντος χαρτοφυλάκιο με περισσότερες από 360.000 ενοικιαζόμενες κατοικίες σε όλο τον κόσμο. Η Housetrip διαθέτει περισσότερα από 1500 καταχωρημένα ακίνητα σε τουριστικές περιοχές στην Ελλάδα, τα περισσότερα εκ των οποίων βρίσκονται και πάλι στην Κρήτη και τις Κυκλάδες⁷.

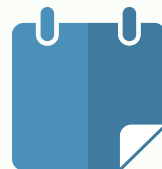
10 χρόνια CouchSurfing.com



120.000
CITIES



9 Milion
MEMBERS



430.000
EVENTS

⁷ <http://www.housetrip.com/en/greece>

Προσφορά Καταλυμάτων μέσω Βραχυπρόθεσμων Μισθώσεων

9677
Ξενοδοχεία

401.332
Δωμάτια

773.445
Κλίνες

Η φοροδιαφυγή και η παροχή υπηρεσιών από μη αδειοδοτημένες επιχειρήσεις έχουν απασχολήσει διαχρονικά την πολιτική ατζέντα για πολλούς τομείς της εθνικής οικονομίας, συμπεριλαμβανομένου του τουρισμού, πολύ πριν από την ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού. Καθώς όμως μια σειρά από συναφείς πλατφόρμες εμφανίζονται να διαθέτουν μεγάλα χαρτοφυλάκια καταχωρημένων ακινήτων στην Ελλάδα, το ζήτημα των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων προσελκύει περαιτέρω την προσοχή των εκπροσώπων του ξενοδοχειακού κλάδου.



Ξενοδοχεία

46% Ξενοδοχειακών Κλινών σε Κυκλάδες - Κρήτη - Δωδεκάνησα (Πηγή: ΞΕΕ)

Homeaway

το 53% των καταχωρημένων ακινήτων: Κυκλάδες - Κρήτη - Δωδεκάνησα

Housetrip

1500 καταχωρημένα ακίνητα σε τουριστικές περιοχές στην Ελλάδα, τα περισσότερα εκ των οποίων βρίσκονται: Κρήτη - Κυκλάδες



Flipkey

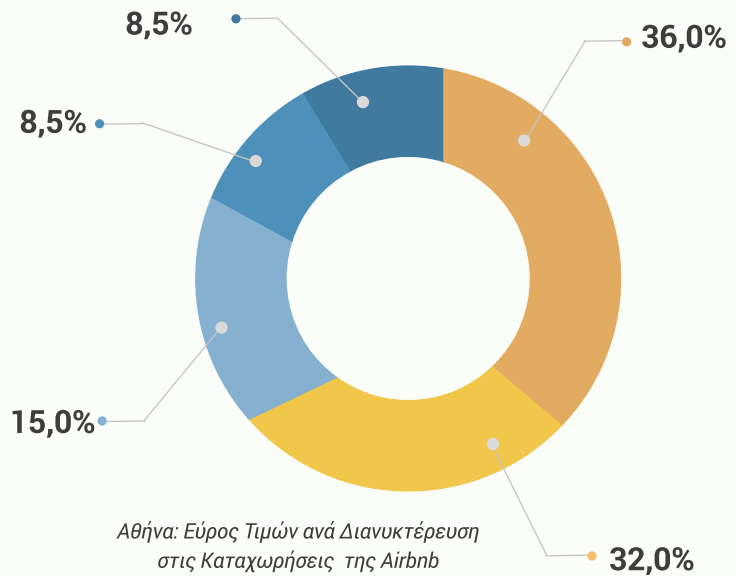
45% καταχωρημένων ακινήτων: Μύκονος - Σαντορίνη, Πάρος - Κρήτη

βάσει στοιχείων που συγκεντρώθηκαν στα τέλη του Οκτώβρη, 2014

Η Περίπτωση της Airbnb

Παρόλο που οι προαναφερθείσες αγορές υπηρεσιών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης έχουν κάνει αισθητή την παρουσία τους τα τελευταία χρόνια, η online πλατφόρμα της Airbnb, έχει επηρεάσει σε μεγαλύτερο βαθμό τη λειτουργία του τουριστικού τομέα όντας ο πλέον σημαντικός ανταγωνιστής των παραδοσιακών παρόχων υπηρεσιών φιλοξενίας.

Η Airbnb ιδρύθηκε το 2008 και έχει καταφέρει σε διάστημα έξι χρόνων να εντάξει περισσότερες από 800.000 καταχωρήσεις σε 34.000 πόλεις και 190 χώρες στην προσφορά καταλυμάτων σε όλο τον κόσμο. Στη συνολική μελέτη περιλαμβάνονται στατιστικά για την Airbnb σε διεθνές επίπεδο, καθώς και αναφορές στη στρατηγική μέσω της οποίας η Airbnb επιδιώκει να βελτιώσει το εταιρικό προφίλ και να αμβλύνει κάποιες από τις επιφυλάξεις που εκφράζονται ως προς το πεδίο της δραστηριότητάς της. Επί του παρόντος, πάντως, οι κρατήσεις της πλατφόρμας κυμαίνονται κατά μέσο όρο στις 1 εκατομμύριο διανυκτερεύσεις κάθε μήνα.



Η Airbnb στην Ελλάδα (βάσει στοιχείων που συγκεντρώθηκαν στα τέλη Οκτώβρη, 2014):



Η Αντιμετώπιση από τον Τουριστικό Κλάδο

Η σταδιακή εξάπλωση της οικονομίας του διαμοιρασμού, έχει προκαλέσει σωρεία αντιδράσεων εντός και εκτός του τουριστικού κλάδου, με τη συζήτηση να περιστρέφεται γύρω από θέματα επιχειρηματικής καινοτομίας, αλλά και κανόνων που θα διασφαλίσουν τον υγιή ανταγωνισμό.

• Στο επίπεδο

της Ευρωπαϊκής Ένωσης, η απερχόμενη Επίτροπος για θέματα της Ψηφιακής Ατζέντας, κα. Neelie Kroes, πρόέβη τον Ιούνιο του 2014 στην ακόλουθη δήλωση:



«Δεν γίνεται να αγνοήσουμε τις προκλήσεις της ψηφιακής τεχνολογίας, αλλά δεν μπορούμε επίσης να αποτρέψουμε την εμφάνιση καινοτόμων πρακτικών. Οι απόψεις των νέων γενεών των επιχειρηματιών και των καταναλωτών, πρέπει να αποτελέσουν αντικείμενο διαλόγου σε σχέση με την επίδραση της ψηφιακής τεχνολογίας στην οικονομική ανάπτυξη».

• Από την πλευρά των φορέων του τουρισμού και των υπηρεσιών φιλοξενίας, πάντως, ο σκεπτικισμός είναι δεδομένος. Στα τέλη του Οκτώβρη 2014, ο Διευθύνων Σύμβουλος του HOTREC, κ. Christian de Barrin, σημείωσε ότι «η εκρηκτική εξάπλωση των πλατφορμών (της οικονομίας του διαμοιρασμού) στο διαδίκτυο, και ιδιαίτερα στις νέες μορφές τουριστικών υπηρεσιών, έχει μετασηματίσει ουσιαστικά το κλασικό επιχειρηματικό μοντέλο στον τουρισμό. Σε ότι αφορά στη λεγόμενη σκιά φιλοξενία (shadow hospitality), πρόκειται για ένα νέο φαινόμενο, που πρέπει να τύχει ανάλυσης και να διευθετηθούν οι ποικилες εκκρεμότητες για το κανονιστικό του πλαίσιο, καθώς επηρεάζει την ποιότητα της τουριστικής εμπειρίας των καταναλωτών εν γένει, προκαλώντας ενδεχομένως επιπτώσεις και σε άλλους παραδοσιακούς παρόχους τουριστικών υπηρεσιών.



• Αξίζει να σημειωθεί ότι

στο World Travel Market στο Λονδίνο, δημοσιεύτηκαν τα αποτελέσματα του Industry Report, σύμφωνα με το οποίο, το 80% των επιχειρήσεων στον τομέα των ταξιδιών έχουν επηρεαστεί αρνητικά από τη δραστηριότητα των πλατφορμών της οικονομίας του διαμοιρασμού στο διαδίκτυο, ενώ περίπου μία στις 5 επιχειρήσεις ισχυρίζονται ότι η δραστηριότητα αυτή έχει σοβαρές επιπτώσεις στη λειτουργία τους.



• Σε κάθε περίπτωση, πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη ότι οι ιδέες και πρακτικές της οικονομίας του διαμοιρασμού έχουν ήδη ωθήσει μεγάλες ξενοδοχειακές αλυσίδες να εντάξουν την παροχή καινοτόμων υπηρεσιών στις μονάδες τους. Μεταξύ αυτών, η Marriott δίνει τη δυνατότητα σε όσους διαμένουν αλλά και σε όσους επισκέπτονται τα ξενοδοχεία της να χρησιμοποιούν τους κοινόχρηστους χώρους για να εργαστούν ή να πραγματοποιήσουν επαγγελματικές συναντήσεις, ενώ ανάμεσα στις μπράντες της Hilton, η Homewood Suites παρέχει επιπρόσθετες ανέσεις σίτισης και πρόσβασης στο διαδίκτυο για όσους διαμένουν αρκετές μέρες στις μονάδες της.



Η Περίπτωση των Βραχυπρόθεσμων Μισθώσεων

Καθώς η προσφορά καταλυμάτων μέσω βραχυπρόθεσμων μισθώσεων θεωρείται το πλέον δυναμικό πεδίο της επέκτασης της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο, η παρούσα ενότητα επικεντρώνεται στους προβληματισμούς που θέτει η σημερινή κατάσταση εντός της χώρας, αλλά και σε μια σειρά διεθνών εξελίξεων όσον αφορά στο ρυθμιστικό πλαίσιο για την αντιμετώπιση του φαινομένου σε διάφορους προορισμούς.

Το Υφιστάμενο Ρυθμιστικό Πλαίσιο στην Ελλάδα

Τα τελευταία χρόνια, η Ελληνική Πολιτεία έχει αναλάβει νομοθετικές πρωτοβουλίες, με γνώμονα τόσο τη «χαλάρωση» των περιορισμών για την ανάπτυξη επιχειρηματικής δραστηριότητας, όσο και την απλοποίηση των όρων για ένταξη στις διατάξεις περί των μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Δεδομένης, όμως, της έντονης δραστηριότητας που παρουσιάζουν ήδη οι συναφείς πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού στην Ελλάδα, προκύπτουν οι εξής προβληματισμοί:

- Σε ποιο βαθμό οι μορφές μισθώσεων καταλυμάτων, που προσφέρονται από πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού σε τουρίστες, συμμορφώνονται με το όριο των 30 ημερών και άνω

για τις περιπτώσεις αστικών μισθώσεων (Νόμος 4254/2014), δίχως να απαιτείται η απόκτηση του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (ΕΣΛ) του Ελληνικού Οργανισμού Τουρισμού, ως βάση διαχωρισμού από τις μισθώσεις σε πάσης φύσεως τουριστικά καταλύματα (Νόμος 4276/2014), και καταγράφονται ως έχουν στο ηλεκτρονικό σύστημα καταχώρησης της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων;

- Σε ποιο βαθμό οι μορφές μισθώσεων καταλυμάτων, που προσφέρονται από πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού σε τουρίστες, αφορούν (1) αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα (τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις και κατοικίες) εφοδιασμένα με το ΕΣΛ, σύμφωνα με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις των Νόμων 4179/2013 και 4254/2014, και (2) ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και διαμερίσματα εφοδιασμένα με το ΕΣΛ (Νόμος 4276/2014) και κατηγοριοποιημένα με σύστημα κλειδιών (Απόφαση Υπουργού Τουρισμού, Αριθμ. 21185/22.10.2014).

- Σε ποιο βαθμό οι υφιστάμενοι ελεγκτικοί μηχανισμοί επαρκούν για να διασφαλίσουν την τήρηση των κείμενων διατάξεων και την επιβολή διοικητικών προστίμων, σε περιπτώσεις παραβάσεων στο πλαίσιο των αστικών μισθώσεων (π.χ. χρήση διαμερισμάτων από τουρίστες μέσω βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, που παραβιάζουν διατάξεις του αστικού κώδικα ή

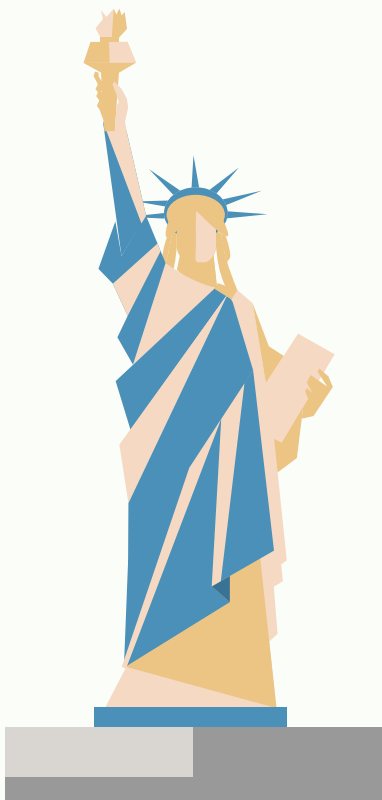
το όριο των 30 ημερών), της λειτουργίας μη κύριων ξενοδοχειακών καταλυμάτων (π.χ. μισθώσεις ενιαίων ακινήτων ως επαύλεις που δεν διαθέτουν το ΕΣΛ ή κατά παράβαση του ορίου των τριών μηνών ανά έτος), και σε περιπτώσεις διαφήμισης τουριστικών υπηρεσιών, από οποιονδήποτε δεν διαθέτει το ΕΣΛ (Νόμος 4276/2014).

Διεθνείς Εξελίξεις

Στη διάρκεια του 2014, η συζήτηση για το καθεστώς που διέπει τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις καταλυμάτων, έλαβε διαστάσεις σε πολλούς προορισμούς σε ολό τον κόσμο. Οι παρακάτω αναφορές αποτυπώνουν ότι, παράλληλα με την επισήμανση προκλήσεων από τη διόγκωση της εν λόγω δραστηριότητας, βρίσκονται σε εξέλιξη πρωτοβουλίες κυβερνητικών αρχών, με γνώμονα την αναθεώρηση των υφιστάμενων ρυθμιστικών πλαισίων και την κατανόηση της ευρύτερης επιρροής της οικονομίας του διαμοιρασμού στην οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη:

- Χρηιάστηκαν μήνες διαβουλεύσεων στην Πόλη του **Σαν Φρανσίσκο**, πριν τη νομιμοποίηση εκ μέρους της Δημοτικής Αρχής των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων στα τέλη του περασμένου Οκτώβρη. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την ένταξη των ακινήτων στο νέο καθεστώς είναι η απόδοση φόρων, η συμμόρφωση με συγκεκριμένες απαιτήσεις πριν την εγγραφή σε ειδικό μητρώο, και η συνολική διάρκεια των μισθώσεων πρώτης κατοικίας να μην ξεπερνάει τις 90 ημερολογιακές ημέρες ανά έτος. Επίσης, η Airbnb ξεκίνησε - από τις αρχές Οκτωβρίου - να συλλέγει από τους επισκέπτες και να αποδίδει στην πόλη του Σαν Φρανσίσκο, παρόμοιους φόρους, με αυτούς που ισχύουν για τον τοπικό ξενοδοχειακό τομέα.

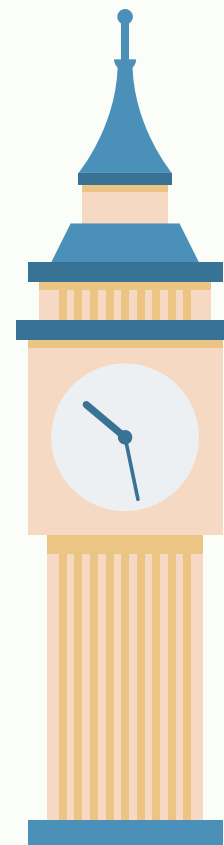
• **Στο πλαίσιο** προσπάθειών για την αντιμετώπιση του φαινομένου, ο Γενικός Εισαγγελέας της Πολιτείας της Νέας Υόρκης, δημοσίευσε πρόσφατα έκθεση αναφορικά με την δραστηριότητα της Airbnb. Σύμφωνα με αυτή, το 72% των καταχωρήσεων που συμπεριλήφθηκαν στην έρευνα του Γενικού Εισαγγελέα, είχε προβεί σε παραβάσεις της κείμενης νομοθεσίας, ενώ το 6% των ιδιοκτητών εμφανίστηκε να ελέγχει σχεδόν το 20% των ακινήτων και να λαμβάνει το 37% του συνολικού όγκου κρατήσεων στη Νέα Υόρκη.



• **Τον Απρίλιο** του 2013, το στρατηγικό σχέδιο της Generalitat de Catalunya, για τον τουρισμό στη **Βαρκελώνη** και την ευρύτερη περιοχή, την περίοδο 2012-2016, εκτίμησε ότι υπήρχαν περίπου ένα εκατομμύριο κλίνες παράνομα διαθέσιμες για τουριστικούς σκοπούς. Στο πλαίσιο ενεργειών για την πάταξη των παραβάσεων, τον Ιούλιο του 2014, η Generalitat επέβαλε στην Airbnb πρόστιμο ύψους €30.000 για την ανάρτηση «παράνομων τουριστικών καταλυμάτων» στην πλατφόρμα της. Η Airbnb κατέβαλε το πρόστιμο, αλλά αργότερα της επεβλήθη επιπλέον πρόστιμο,

ύψους €1500, για τη μη αφαίρεση ακινήτων, που δεν ήταν εγγεγραμμένα στο «Μητρώο Τουρισμού της Καταλονίας».

• **Σε άλλες περιπτώσεις**, η Βρετανική κυβέρνηση εξετάζει στη διάρκεια των τελευταίων μηνών την ευρύτερη επίδραση της οικονομίας του διαμοιρασμού στην Μεγάλη Βρετανία, μέσω ανεξάρτητης έρευνας που ενσωματώνει τις ανησυχίες των παραδοσιακών επιχειρήσεων και των καταναλωτών. Την ίδια στιγμή, στο Άμστερνταμ της Ολλανδίας, 800 ακίνητα έχουν πρόσφατα υπαχθεί στην κατηγορία των «ιδιωτικών τουριστικών μισθώσεων», την οποία ενέκρινε τον Φεβρουάριο του 2014 το Δημοτικό Συμβούλιο, επιτρέποντας σε ιδιοκτήτες να νοικιάζουν την πρώτη τους κατοικία σε τουρίστες για έως 60 ημερολογιακές ημέρες ανά έτος.



Συμπεράσματα

Η παρούσα έκθεση εξέτασε μια σειρά από πτυχές της εξάπλωσης της οικονομίας του διαμοιρασμού σε εγχώριο και διεθνές επίπεδο. Η κοινή συνισταμένη είναι ότι, ως φαινόμενο που κατέλαβε εξαπίνης τις οικονομίες και τις κοινωνίες σε πολλά μέρη του κόσμου, η οικονομία του διαμοιρασμού συνεπάγεται τόσο ευκαιρίες όσο και προκλήσεις. Για αυτόν τον λόγο, στην περίπτωση της Ελλάδας και του τουριστικού τομέα ειδικότερα, κρίνεται εξαιρετικά αναγκαίο να συνεκτιμηθούν οι παρακάτω πτυχές, στο πλαίσιο ενός διαλόγου με το σύνολο των εμπλεκόμενων φορέων.

Κατανόηση των Ποικίλων Προεκτάσεων

Αποκτώντας παγκόσμιες διαστάσεις μέσω της ταχύτατης και πολύπλευρης αξιοποίησης των πλέον σύγχρονων τεχνολογικών εφαρμογών, η οικονομία του διαμοιρασμού αντανάκλα επιπλέον τις συνέπειες που επέφερε η Παγκόσμια Οικονομική Κρίση. Η προοπτική εξοικείωσης των πολιτών με την έννοια του διαμοιρασμού πόρων και περιουσιακών στοιχείων, είναι συμβατή με μεγάλα διλήμματα που αντιμετωπίζει συνολικά ο πλανήτης. Αναμένεται, επομένως, ότι οι πολιτικές ηγεσίες θα επισπεύσουν τις πρωτοβουλίες για την κατανόηση των ποικίλων προεκτάσεων του φαινομένου.

Διασφάλιση Συνθηκών Υγιούς Ανταγωνισμού

Για την ομαλή ενσωμάτωση του φαινομένου στον οικονομικό και κοινωνικό ιστό κάθε τόπου, απαραίτητη προϋπόθεση είναι τα νέα επιχειρηματικά μοντέλα και οι εμπλεκόμενοι σε αυτά φορείς της οικονομίας του διαμοιρασμού, να συναγωνίζονται επί ίσους όρους τους παραδοσιακούς παρόχους προϊόντων και υπηρεσιών. Μολονότι το ζήτημα της φορολογίας κυριαρχεί στη σχετική ατζέντα, η ανάλυση ανέδειξε το ευρός των ζητημάτων και προβληματισμών σχετικά με τη διασφάλιση συνθηκών υγιούς ανταγωνισμού και ασφάλειας όσον αφορά στην παροχή προϊόντων και υπηρεσιών.

Διερεύνηση της Αλληλεπίδρασης με τον Τουρισμό

Τόσο οι θιασώτες όσο και αυτοί που αντιμάχονται την οικονομία του διαμοιρασμού στην περίπτωση του τουριστικού κλάδου, αντιλαμβάνονται ότι δεν δύνανται σε κάθε περίπτωση να την αγνοήσουν. Η επίδραση των τεχνολογικών εξελίξεων στην ουσία και την επικοινωνία της τουριστικής εμπειρίας, καθώς και η ανάδυση νέων καταναλωτικών τάσεων μεταξύ γεω-δημογραφικών και θεματικών ομάδων ταξιδιωτών, καταδεικνύουν τη σημασία να διερευνηθεί η αλληλεπίδραση της οικονομίας του διαμοιρασμού με τον τουρισμό σε όλες τις πτυχές της.

Εισαγωγή Καινοτομίας στην Παροχή Υπηρεσιών Φιλοξενίας

Έχοντας ως δεδομένο ότι η εξάπλωση της οικονομίας του διαμοιρασμού στον τουρισμό και τη φιλοξενία ξεπερνά την ατζέντα των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων καταλυμάτων, οι επιχειρηματίες στον ξενοδοχειακό κλάδο καλούνται να συνυπολογίσουν τον ανταγωνισμό εντός και εκτός του δικού τους πεδίου δράσης. Ένα ζητούμενο είναι η εναρμόνιση του ρυθμιστικού πλαισίου και σε άλλες περιπτώσεις εξάπλωσης της οικονομίας του διαμοιρασμού στην προσφορά τουριστικών υπηρεσιών (π.χ. μεταφορές, επισιτισμός, ξεναγήσεις, κ.λπ.). Ταυτόχρονα, όμως, τίθεται και το ζήτημα της μελέτης της οικονομίας του διαμοιρασμού, ως προπομπός νέων τάσεων, για την εισαγωγή καινοτομίας στην παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας.

Κεφαλαιοποίηση των Ισχυρών Σημείων του Ξενοδοχειακού Κλάδου

Σε κάθε περίπτωση, υπάρχουν πολλοί λόγοι για τους οποίους οι τουρίστες θα συνεχίσουν να επιλέγουν παραδοσιακές μορφές καταλυμάτων (π.χ. υποδομές, ασφάλεια, ανέσεις, κ.λπ.). Για να προχωρήσει στην κεφαλαιοποίηση των ισχυρών σημείων του, ο ξενοδοχειακός κλάδος καλείται να επαναξιολογήσει διάφορες πτυχές της λειτουργίας του (π.χ. τιμολογιακή πολιτική, προσιτή πρόσβαση σε υψηλού επιπέδου υπηρεσίες, συνεργασίες με άλλους παρόχους τουριστικών υπηρεσιών, παρουσία στο διαδίκτυο, κ.λπ.), με γνώμονα τη διαρκή αναβάθμιση του προσφερόμενου προϊόντος.

Η μελέτη με τίτλο «Η Οικονομία Διαμοιρασμού (Sharing Economy) στον Τομέα του Τουρισμού και της Φιλοξενίας στην Ελλάδα», ανατέθηκε από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος και εκπονήθηκε από ομάδα διεθνών εμπειρογνομόνων και ερευνητών του Toposophy.

ΤΟΠΟΣΟΦΗ
DESTINATION MARKETING AGENCY

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

Manolis Psarros Managing Director

April Rinne Global Sharing Economy & Shareable Cities Advisor

Peter Jordan Senior Tourism Analyst

Pantazis Pastras Senior Research Analyst



ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
HELLENIC CHAMBER OF HOTELS