



# Grant Thornton

An instinct for growth™

## «Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα»

Οκτώβριος 2015

---

**Δρ Παναγιώτης Πρόντζας**

Senior Manager | Operational Advisory

Grant Thornton Greece



# Agenda

- **Περί ορισμού και παραγόντων**
- **Κρίσιμα ζητήματα**
- **Μεθοδολογία και εκτίμηση επιδράσεων οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό**
- **Λοιπές επιπτώσεις και προεκτάσεις**



# Περί ορισμού και παραγόντων

## Ορισμός

- Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα **νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης** αγαθών και υπηρεσιών
- Πρόκειται κατά βάση για ένα **οικονομικό σύστημα αποκεντρωμένων δικτύων και αγορών**

## Μηχανισμός

- Οι καταναλωτές συναλλάσσονται μεταξύ τους **μέσω διαδικτύου**, προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες τους σε προϊόντα και υπηρεσίες
- Βασίζεται στη **χρήση πόρων και περιουσιακών στοιχείων** που υπάρχουν ή έχουν ήδη αγοραστεί και βρίσκονται σε κατάσταση υπό-εκμετάλλευσης ή αδράνειας

## Παράγοντες

- **Κοινωνικοί:** αύξηση βαθμού αστικοποίησης, σύγχρονος τρόπος ζωής
- **Οικονομικοί:** οικονομική κρίση, αύξηση ανεργίας, μείωση αγοραστικής δύναμης, ανάγκη αξιοποίησης περιουσιακών στοιχείων
- **Τεχνολογικοί:** εξελίξεις στο διαδίκτυο, εξοικείωση με ηλεκτρονικές πληρωμές

# Διαδικτυακές βάσεις οικονομίας διαμοιρασμού (ενδεικτικό δείγμα)

Προϊόν	Ενδεικτικές διαδικτυακές βάσεις
Ενοικίαση σπιτιών	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Airbnb, <a href="http://www.airbnb.com">www.airbnb.com</a></li><li>▪ Homeaway, <a href="http://www.homeaway.com">www.homeaway.com</a></li><li>▪ Housetrip, <a href="http://www.housetrip.com">www.housetrip.com</a></li><li>▪ Flipkey, <a href="http://www.flipkey.com">www.flipkey.com</a></li></ul>
Μικροεργασίες	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zaarly, <a href="http://www.zaarly.com">www.zaarly.com</a></li><li>▪ Task Rabbit, <a href="http://www.taskrabbit.com">www.taskrabbit.com</a></li></ul>
Βιβλία	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Paper Back Swap, <a href="http://www.paperbackswap.com">www.paperbackswap.com</a></li><li>▪ Book Mooch, <a href="http://www.bookmooch.com">www.bookmooch.com</a></li></ul>
Ρούχα	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Clothing Exchange, <a href="http://www.clothingexchange.com">www.clothingexchange.com</a></li><li>▪ 99dresses, <a href="http://www.99dresses.com">www.99dresses.com</a></li></ul>
Φαγητό	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Forky, <a href="http://www.forky.com">www.forky.com</a></li></ul>
Ποδήλατα	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Easy Bike, <a href="http://www.easybike.gr">www.easybike.gr</a></li></ul>
Αυτοκίνητα	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Uber, <a href="http://www.uber.com">www.uber.com</a></li><li>▪ Lyft, <a href="http://www.lyft.com">www.lyft.com</a></li></ul>
Δανεισμός	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zopa, <a href="http://www.zopa.com">www.zopa.com</a></li><li>▪ Prosper, <a href="http://www.prosper.com">www.prosper.com</a></li></ul>



# Κρίσιμα ζητήματα

## Επιδράσεις στον τουρισμό

- **Βαθμός συμπληρωματικότητας ή υποκατάστασης** μεταξύ τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων και κατοικιών οικονομίας διαμοιρασμού
- Στην περίπτωση της υποκατάστασης, η οικονομία διαμοιρασμού **στερεί έσοδα από το ξενοδοχειακό κλάδο** ενώ καταγράφονται απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων

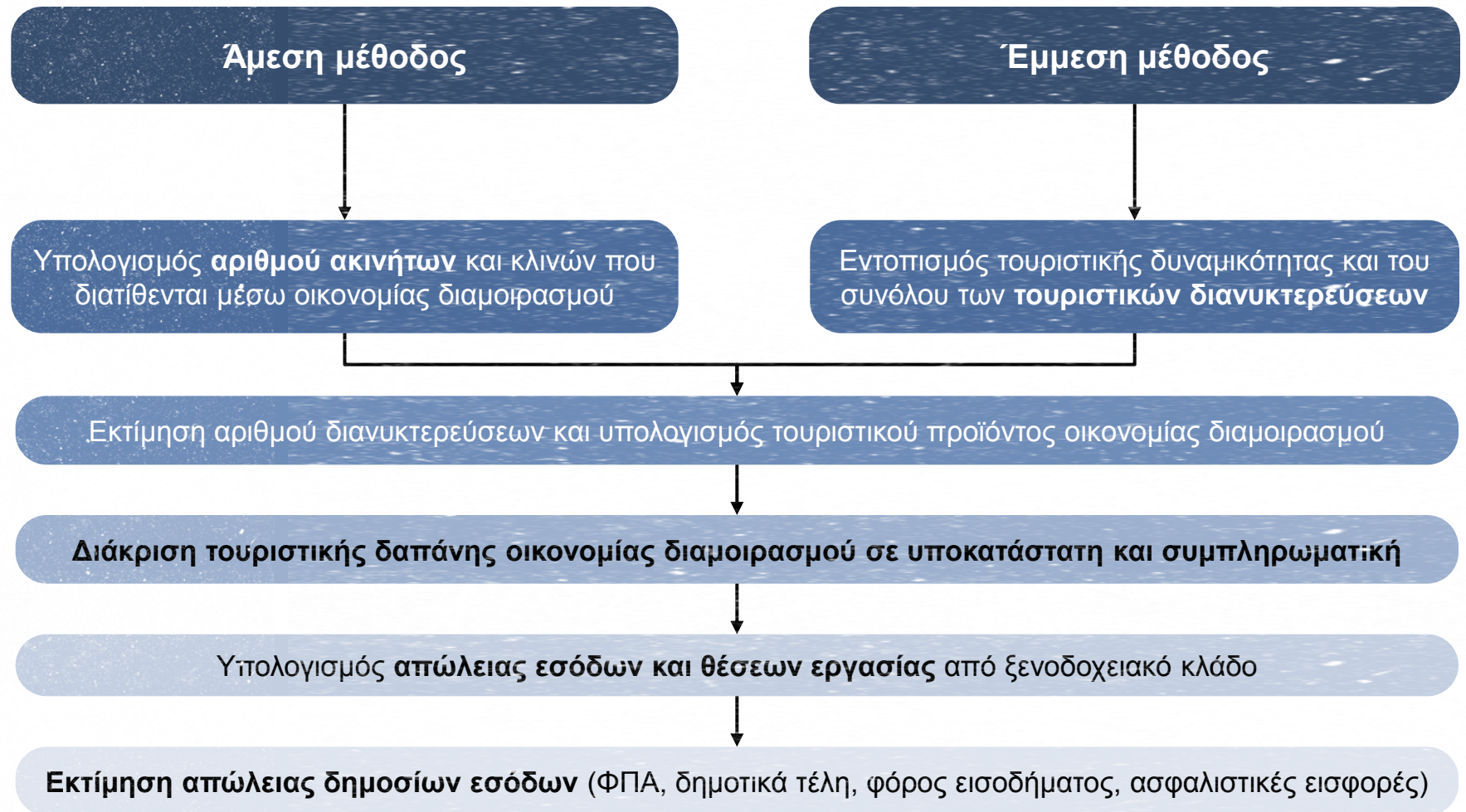
## Νομοθετικές ρυθμίσεις

- **Περιοδική τουριστική χρήση** για μονοκατοικίες άνω των 80 τ.μ. (τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις) βάσει Ν. 4179/2013 (όπως ισχύει)
- Από 1 Νοέμβρη 2015, δυνάμει του **Ν. 4336/2015**, **καταργείται η πρόβλεψη** ότι θεωρούνται «τουριστικά καταλύματα» τα ακίνητα που εκμισθώνονται για προσωρινή διαμονή μικρότερο των 30 ημερών

## Συνέπειες

- **Σημαντική αύξηση** του αριθμού των καταλυμάτων στην οικονομία διαμοιρασμού
- **Διαφυγόντα έσοδα** για τις φορολογικές αρχές – περιορισμός κύκλου εργασιών των ξενοδοχειακών καταλυμάτων
- **Αθέμιτος ανταγωνισμός** προς το ξενοδοχειακό κλάδο

# Μεθοδολογία εκτίμησης επιδράσεων οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό





# Υποθέσεις και βασικά μεγέθη εργασίας άμεσης και έμμεσης μεθόδου

## Άμεση μέθοδος

Παράμετροι	Τιμές
Σύνολο καταχωρήσεων σε πλατφόρμες διάθεσης ακινήτων	87 χιλ.
Σύνολο ακινήτων (αφαίρεση αλληλοεπικαλύψεων)	52 χιλ.
<b>Ακίνητα μη πιστοποιημένα</b>	<b>31 χιλ.</b>
Διαθέσιμες κλίνες (6,83 μέσος αριθμός κλινών ανά ακίνητο)	214 χιλ.
Ετήσιες διανυκτερεύσεις (25% πληρότητα ακινήτων)	19 εκ.
Δαπάνη για διαμονή (€ 43 ανά διανυκτέρευση)	€ 840 εκ.
Δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες (€ 28 ανά ημέρα)	€ 537 εκ.
<b>Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού</b>	<b>€ 1,377 δισ.</b>

## Έμμεση μέθοδος

Παράμετροι	Τιμές
Σύνολο διανυκτερεύσεων	196 εκ.
Διαθέσιμες κλίνες σε τουριστικά καταλύματα	781 χιλ.
Διανυκτερεύσεις σε τουριστικά καταλύματα βάσει πληρότητας	158 εκ.
Διανυκτερεύσεις σε φιλικά - συγγενικά σπίτια	17 εκ.
<b>Διανυκτερεύσεις σε καταλύματα οικονομίας διαμοιρασμού</b>	<b>20 εκ.</b>
Δαπάνη για διαμονή (€ 43 ανά διανυκτέρευση)	€ 891 εκ.
Δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες (€ 28 ανά ημέρα)	€ 569 εκ.
<b>Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού</b>	<b>€ 1,460 δισ.</b>

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από Τράπεζα Ελλάδος (Στατιστικά Στοιχεία, Ταξιδιωτικές Υπηρεσίες), ΕΛΣΤΑΤ (Στατιστικά Θέματα, Τουρισμός) και ιστοσελίδες πλατφόρμων οικονομίας διαμοιρασμού

# Απώλειες λόγω υποκατάστασης στη διαμονή

Παράμετροι (σε εκ. €)	Άμεση μέθοδος	Έμμεση μέθοδος
<b>Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού</b>	<b>1.377</b>	<b>1.460</b>
Δαπάνη οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή	840	891
<b>Υποκατάστατο μέρος για διαμονή (70% δαπάνης)</b>	<b>588</b>	<b>624</b>
Συμπληρωματικό μέρος για διαμονή (30% δαπάνης)	252	267
Αναλογών ΦΠΑ διαμονής	60	63
Αναλογούντα δημοτικά τέλη και τέλη παρεπιδημούντων	5	6
Διαφυγόντα έσοδα ξενοδοχειακών καταλυμάτων	523	555
<b>Χαμένες θέσεις εργασίας</b>	<b>15 χιλ.</b>	<b>16 χιλ.</b>
Διαφυγούσες ασφαλιστικές εισφορές	22	24
Αναλογών φόρος εισοδήματος ξενοδοχειακών καταλυμάτων	97	103
<b>Συνολική δυνητική απώλεια δημοσίων εσόδων (ΦΠΑ, δημοτικά τέλη, ασφαλιστικές εισφορές) λόγω υποκατάστασης στη διαμονή</b>	<b>184</b>	<b>195</b>



# Πραγματικές απώλειες δημοσίου και δυνατότητες αύξησης των δημοσίων εσόδων

Παράμετροι (σε εκ. €)	Άμεση μέθοδος	Έμμεση μέθοδος
<b>Δαπάνη οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή</b>	<b>840</b>	<b>891</b>
Υποκατάστατο μέρος για διαμονή (70% δαπάνης)	588	624
Συμπληρωματικό μέρος για διαμονή (30% δαπάνης)	252	267
<b>Απώλεια δημοσίων εσόδων λόγω μη φορολόγησης των εισοδημάτων από ενοικίαση κατοικιών στην οικονομία διαμοιρασμού</b>	<b>260</b>	<b>276</b>
Δημόσια έσοδα από εφαρμογή ΦΠΑ στη διαμονή	86	102
Επιβολή δημοτικών τελών και τελών παρεπιδημούντων	4	4
Φόρος εισοδήματος ιδιοκτητών	233	247
<b>Συνολική δυνητική συμβολή οικονομίας διαμοιρασμού από φορολόγηση της δαπάνης για διαμονή</b>	<b>322</b>	<b>353</b>
Υπάρχουσα συμβολή οικονομίας διαμοιρασμού (έσοδα από ΦΠΑ λόγω συμπληρωματικού μέρους δαπανών για λοιπές υπηρεσίες)	27	28

# Λοιπές επιπτώσεις οικονομίας διαμοιρασμού

## Λειτουργία θεσμικών φορέων

- Η έλλειψη ενός πλαισίου ενσωμάτωσης και ελέγχου των καταλυμάτων της οικονομίας διαμοιρασμού δημιουργεί **προβλήματα στην ικανότητα των φορέων** να προάγουν την ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών στη χώρα

## Ποιότητα υπηρεσιών

- Δημιουργούνται ζητήματα σχετικά με το επίπεδο υγειονομικής ασφάλειας, τη διασφάλιση της **αστικής ευθύνης** και της **δημόσιας ασφάλειας**
- Δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης προτύπων δημόσιας υγείας, ενώ δημιουργούνται ερωτήματα κατά πόσο οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων είναι σε θέση να προσφέρουν **υπηρεσίες φιλοξενίας και διαμονής**

## Κοινωνική διάσταση

- Αρνητικές επιδράσεις σε θέσεις εργασίας και δημόσια έσοδα στρεβλώνουν τη δυνατότητα άσκησης **αποτελεσματικής κοινωνικής πολιτικής**
- **Αλλοίωση φυσιογνωμία πόλης**, ανισορροπία μεταξύ τουριστικού και οικιστικού περιβάλλοντος, ανατίμηση μισθωμάτων περιοχών

# Προεκτάσεις

## Σύνθετο ζήτημα

- Πρόκειται για ένα **ευρύτερο κοινωνικοοικονομικό φαινόμενο** - δεν αφορά μόνο τον ξενοδοχειακό κλάδο
- Υπάρχουν τόσο **οικονομικές όσο και κοινωνικές επιπτώσεις**
- **Δεν αρκεί** μια φορολογική διευθέτηση του ζητήματος

## Αντιμετώπιση επιπτώσεων

- **Επαναφορά** εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς
- **Περιορισμός απωλειών** σε επίπεδο δημοσίων εσόδων
- **Ελαχιστοποίηση αθέμιτου ανταγωνισμού** μεταξύ ακινήτων οικονομίας διαμοιρασμού και ξενοδοχειακών καταλυμάτων

## Σφαιρική «επένδυση»

- Θεσμική θωράκιση, **ενσωμάτωση και εποπτεία** της οικονομίας διαμοιρασμού
- **Εκσυγχρονισμός ρυθμιστικού πλαισίου** ξενοδοχειακής αγοράς
- **Ενίσχυση και παροχή κινήτρων** στον ξενοδοχειακό κλάδο



# Ευχαριστώ για την προσοχή σας

---

**Dr. Panagiotis Prontzas | Senior Manager | Operational Advisory**

Grant Thornton Greece,

Advisory & Industries offices | Syggrou Av. & 2, Amfitheas Av. | 17122 Nea Smirni | Athens | Greece

**T (direct)** +30 210 7280 556 | **T (mobile)** +30 6974 429 859 | **T (office)** +30 210 7280 000

**E** [panagiotis.prontzas@gr.gt.com](mailto:panagiotis.prontzas@gr.gt.com) | **W** [www.grant-thornton.gr](http://www.grant-thornton.gr)