

Λειτουργία και επίδραση της Οικονομίας
Διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό
κλάδο στην Ελλάδα



Ζεφύρου 56
175 64 Π. Φάληρο
T +30 210 7280000
F +30 210 7292186
www.grant-thornton.gr

Σεπτέμβριος 2015

Περιεχόμενα

| | |
|--|--------|
| Επιτελική σύνοψη..... | - 4 - |
| Εισαγωγή..... | - 6 - |
| 1. Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός..... | - 7 - |
| 1.1 Περί ορισμού και δυναμικής..... | - 7 - |
| 1.2 Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός..... | - 11 - |
| 1.3 Ζητήματα οικονομίας διαμοιρασμού..... | - 14 - |
| 2. Εκτίμηση οικονομικής επίπτωσης οικονομίας διαμοιρασμού..... | - 16 - |
| 2.1 Μεθοδολογία..... | - 16 - |
| 2.2 Αποτελέσματα..... | - 21 - |
| 3. Λοιπές επιπτώσεις οικονομίας διαμοιρασμού..... | - 26 - |
| 3.1 Επιπτώσεις στη λειτουργία θεσμικών φορέων..... | - 26 - |
| 3.2 Ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών..... | - 27 - |
| 3.3 Κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση..... | - 28 - |
| Βιβλιογραφία - Πηγές..... | - 30 - |
| Παράρτημα..... | - 37 - |

Διευκρινίσεις

Η παρούσα μελέτη επιπτώσεων συντάχθηκε από την Grant Thornton ΑΕ και απευθύνεται στο Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας. Όλα τα έγγραφα που αφορούν το έργο αναζητήθηκαν σε δημοσιευμένες πηγές. Οι πληροφορίες αυτές και τα στοιχεία δεν έχουν ελεγχθεί ανεξάρτητα από την Grant Thornton. Η έκφραση γνώμης και οι εκτιμήσεις αποτελεσμάτων και μεγεθών βασίζεται στις επιχειρηματικές, οικονομικές και άλλες συνθήκες της αγοράς που επικρατούν κατά την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης. Η Grant Thornton δεν φέρει οποιαδήποτε υποχρέωση αναθεώρησης της γνώμης σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών σε μεταγενέστερο στάδιο, εκτός αν ζητηθεί γραπτώς από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας.



www.grant-thornton.gr

©2015 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

"Grant Thornton" refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton Greece is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions. This document is made by Grant Thornton Greece. The client names quoted within this document are disclosed on a confidential basis. All information in this document is released strictly for the purpose of this process and must not be disclosed to any other parties without express consent from Grant Thornton Greece.

Επιτελική σύνοψη

A. Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός

Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών. Δίνει τη δυνατότητα στους καταναλωτές να συναλλάσσονται μεταξύ τους, αξιοποιώντας το διαδίκτυο, προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες τους σε προϊόντα και υπηρεσίες. Έχει επεκταθεί σε μια σειρά από κλάδους: γεωργία, χρηματοδοτήσεις, ακίνητα, εργασία, προϊόντα, κλπ. Η αξία της ξεπερνά παγκοσμίως τα \$ 26 δις. (2013) με έντονα αυξητικές τάσεις. Οι λόγοι ανάπτυξης της είναι κοινωνικοί (αστικοποίηση, τρόπος ζωής), οικονομικοί (περιορισμός εισοδήματος) και τεχνολογικοί (δυνατότητες διαδικτύου). Εξελίσσεται σε μια νέα μορφή επιχειρηματικότητας, όπου θεμέλια βάση της είναι η εμπιστοσύνη μεταξύ των χρηστών-καταναλωτών. Ιδιαίτερη ανάπτυξη έχει γνωρίσει στον τουρισμό, όπου ιδιοκτήτες κατοικιών θέτουν προς διάθεση τα ακίνητα τους σε επισκέπτες – τουρίστες, έναντι προσυμφωνημένης τιμής.

Στην Ελλάδα η αύξηση της ζήτησης για τουριστική διαμονή και η οικονομική κρίση οδήγησαν, μεταξύ άλλων, στην άνθιση του φαινομένου. Ένας αυξανόμενος αριθμός οικοδεσποτών αξιοποιούν εύκολα και χωρίς δεσμεύσεις τα ακίνητά τους προς τουριστική διαμονή, δημιουργώντας ευκαιρίες αύξησης του εισοδήματός τους. Ωστόσο ένα μεγάλο μέρος ή το σύνολο αυτής της οικονομίας διαμοιρασμού δεν ρυθμίζεται ούτε ελέγχεται από κρατικούς και θεσμικούς φορείς, δεν εντάσσεται σε κάποιο νομοθετικό πλαίσιο και δεν επιβλέπεται από κάποιον μηχανισμό, παραβιάζοντας ουσιαστικά την υφιστάμενη νομοθεσία. Η συνύπαρξη των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τις κατοικίες που προσφέρονται για τουριστική χρήση μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού προκαλεί ζητήματα υποκατάστασης μεταξύ των δύο αυτών ομάδων. Στην περίπτωση αυτή, η οικονομία διαμοιρασμού στερεί έσοδα από το ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ δεδομένου ότι δεν υπάρχει κάποιο θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει τη δήλωση άρα και φορολόγηση αυτής της δραστηριότητας, καταγράφονται απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων.

B. Οικονομικές επιπτώσεις οικονομίας διαμοιρασμού

Η εκτίμηση των οικονομικών επιπτώσεων της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό και ειδικότερα στα έσοδα του ξενοδοχειακού κλάδου και σε εκείνα του δημοσίου, απαιτεί να ληφθούν υπόψη ορισμένες υποθέσεις εργασίας. Κρίθηκε απαραίτητο να εφαρμοστούν δύο μέθοδοι υπολογισμού: μια άμεση μέθοδος, που έχει ως αφετηρία τον αριθμό των ακινήτων που διατίθενται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού και μια έμμεση μέθοδος, που στηρίζεται στο συνολικό αριθμό των τουριστικών διανυκτερεύσεων. Αρχικά προσεγγίστηκε το ποσοστό επισκεψιμότητας μέσω διαφόρων εναλλακτικών μεθόδων, εντοπίστηκε η τουριστική δαπάνη ανά μέρα για διαμονή και για λοιπές υπηρεσίες ενώ λήφθηκε υπόψη η παρούσα φορολογική και ασφαλιστική νομοθεσία. Η εφαρμογή των δύο μεθόδων έδωσε τον υπολογισμό της επίδρασης της οικονομίας διαμοιρασμού σε επίπεδο τουρισμού, από όπου, λόγω του αποτελέσματος υποκατάστασης, προέκυψαν οι απώλειες των ξενοδοχείων και των δημοσίων εσόδων. Ειδικότερα, το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο στη χώρα εκτιμάται από € 1,38 δις. έως € 1,46 δις..

Από το σχετικό διαχωρισμό σε δαπάνη για διαμονή και για λοιπές υπηρεσίες, καθώς και από την υπόθεση του βαθμού υποκατάστασης, προέκυψε ότι τα ξενοδοχειακά καταλύματα έχουν απώλειες στα έσοδα διαμονής τους € 523 εκ. έως € 554 εκ. σε ετήσια βάση. Αν υπήρχαν αυτά τα έσοδα στα ξενοδοχεία, θα δημιουργούνταν πρόσθετες 15 χιλ. θέσεις εργασίας ετησίως. Η απουσία τώρα δυνατότητας φορολόγησης των εισοδημάτων των ιδιοκτητών που διαθέτουν τα ακίνητά τους σε πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού προκαλεί μια απώλεια στο ελληνικό δημόσιο της τάξεως των € 260 εκ. έως € 276 εκ σε ετήσια βάση. Πρόκειται ουσιαστικά για το ύψος των εσόδων που θα είχε το κράτος αν φορολογούσε τα έσοδα των ιδιοκτητών των ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αντίστοιχα πράττει γενικά στα εισοδήματα από ενοίκια. Από την άλλη πλευρά η συνεισφορά της οικονομίας διαμοιρασμού στο ΦΠΑ των τουριστικών υπηρεσιών υπολογίζεται στα € 27 εκ. έως € 28 εκ. ετησίως, λόγω του αποτελέσματος συμπληρωματικότητας που εκτιμάται πως υπάρχει. Αν τώρα εφαρμοστεί μια αντίστοιχη φορολόγηση στα ακίνητα της οικονομίας διαμοιρασμού με εκείνη που υπάρχει στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα, τα δημόσια έσοδα είναι δυνατό να ενισχυθούν περαιτέρω κατά € 322 εκ. έως € 353 εκ. σε ετήσια βάση.

Γ. Λοιπές επιπτώσεις

Η οικονομία διαμοιρασμού εκτιμάται πως ασκεί πρόσθετες επιδράσεις στη λειτουργία των θεσμικών φορέων, στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και στο κοινωνικό-περιβαλλοντικό σύνολο. Η απουσία ενός κατάλληλου θεσμικού πλαισίου δεν οδηγεί τους ιδιοκτήτες των ακινήτων να ακολουθούν κάποια σχετική αδειοδοτική διαδικασία. Αντιπροσωπεύουν ένα μέρος της τουριστικής αγοράς για το οποίο δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία για το μέγεθος και 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 εκτός από το πεδίο αρμοδιοτήτων τους. 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 εφόσον δεν τηρούνται τα προσωπικά στοιχεία των επισκεπτών. Η παροχή υποβαθμισμένων τουριστικών υπηρεσιών θα επιδράσει αρνητικά στη συνολική προβολή του τουριστικού προϊόντος της χώρας, βλάπτοντας το σύνολο των επαγγελματιών του κλάδου.

Η οικονομία διαμοιρασμού φέρει τέλος ορισμένες περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιδράσεις. Παρά το γεγονός ότι μια διανυκτέρευση σε ένα ξενοδοχείο συνεπάγεται υψηλότερη κατανάλωση ενέργειας από εκείνη σε μια κατοικία, χρειάζεται να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι το εισόδημα που δημιουργεί η οικονομία διαμοιρασμού, λόγω του σκιάδους χαρακτήρα του, διοχετεύεται κατά βάση στην κατανάλωση, προκαλώντας ένα πρόσθετο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Η κοινωνική διάσταση τέλος πηγάζει από το γεγονός ότι η έλλειψη θεσμοθέτησης της οικονομίας διαμοιρασμού δημιουργεί μια ομάδα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, προκαλεί στρέβλωση στην ανάπτυξη υγιούς επιχειρηματικότητας, ενώ συγχρόνως αλλοιώνει τη φυσιογνωμία μιας πόλης, η οποία χάνει τον παραδοσιακό χαρακτήρα της, ανατρέποντας την ισορροπία μεταξύ τουριστικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Επιπρόσθετα, η προσφορά των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς προκαλεί την ανατίμηση των μισθωμάτων της περιοχής, καθώς μειώνει την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους.

Εισαγωγή

Το παρόν Παραδοτέο εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της σύμβασης που έχει υπογραφεί μεταξύ του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας και της εταιρείας Grant Thornton A.E. Το έργο αφορά την εκπόνηση μιας μελέτης επιπτώσεων (Impact Assessment Study) σχετικά με τη λειτουργία και την επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στον ξενοδοχειακό κλάδο στην Ελλάδα.

Το παρόν παραδοτέο περιλαμβάνει τρία κεφάλαια, ως ακολούθως:

- Κεφάλαιο 1^ο – Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός: Παρατίθεται συνοπτική επισκόπηση της οικονομίας διαμοιρασμού, του τρόπου λειτουργίας και των παραμέτρων επιρροής της. Επιπλέον καταγράφεται η δυναμική της στον ξενοδοχειακό κλάδο, γίνεται ειδική ανάλυση για την περίπτωση της Ελλάδας ενώ προσδιορίζονται και τα ζητήματα που έχουν δημιουργηθεί από την παρουσία της.
- Κεφάλαιο 2^ο – Εκτίμηση οικονομικής επίπτωσης οικονομίας διαμοιρασμού: προσδιορίζεται ο μεθοδολογικός τρόπος εκτίμησης των οικονομικών επιδράσεων που φέρει η οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό. Γίνεται εκτίμηση της επίπτωσης στα έσοδα των ξενοδοχείων και στις θέσεις εργασίας τους, προσεγγίζεται η επίπτωση σε επίπεδο δημοσίων εσόδων, ΦΠΑ, δημοτικών τελών και ασφαλιστικών εισφορών, ενώ υπολογίζεται το μέγεθος των δημοσίων εσόδων που θα προκύψουν σε περίπτωση που θεσμοθετηθεί ένα αντίστοιχο φορολογικό πλαίσιο για την οικονομία διαμοιρασμού με εκείνο που υπάρχει στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα.
- Κεφάλαιο 3^ο – Λοιπές επιπτώσεις: Αποτυπώνεται η επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στη λειτουργία θεσμικών φορέων, στην ποιότητα του προσφερόμενου τουριστικού προϊόντος ενώ προσεγγίζονται οι κοινωνικές και περιβαλλοντικές επιδράσεις που υπάρχουν.

1. Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός

Η οικονομία διαμοιρασμού αποτελεί ένα νέο τρόπο διάθεσης και κατανάλωσης αγαθών και υπηρεσιών. Στηρίζεται στις δυνατότητες και στη δυναμική του διαδικτύου, ασκώντας σημαντική επίδραση στις αγορές όπου αναπτύσσεται. Είναι αποτέλεσμα των τελευταίων κοινωνικών, οικονομικών και τεχνολογικών εξελίξεων ενώ παράλληλα στηρίζεται και ικανοποιεί προϋπάρχουσες ανθρώπινες ανάγκες. Λαμβάνει πλέον μεγάλες διαστάσεις, ειδικά σε κλάδους (όπως π.χ. στον τουρισμό), όπου τα κοινωνικά δίκτυα του διαδικτύου ασκούν ιδιαίτερη επιρροή. Αυτή η νέα πραγματικότητα ωστόσο δεν παύει να συνοδεύεται ή να προκαλεί ζητήματα εύρυθμης λειτουργίας των αγορών που σε κάθε περίπτωση απαιτούν ειδική διερεύνηση, προκειμένου να κατανοηθούν όλες τους οι διαστάσεις.

1.1 Περί ορισμού και δυναμικής

Η δομή της αγοράς των αγαθών και υπηρεσιών έχει παραδοσιακά διαμορφωθεί με τρόπο όπου οι ανάγκες του καταναλωτή ικανοποιούνται με την αγορά και πλήρη ιδιοκτησία προϊόντων και υπηρεσιών. Βασίζεται σε αμφίδρομη συναλλαγή μεταξύ φορέων παραγωγής και διάθεσης με τους καταναλωτές, όπου μεταβιβάζεται η ιδιοκτησία ενός προϊόντος, έναντι συμφωνημένου χρηματικού ποσού. Με τον τρόπο αυτό η ικανοποίηση των περισσότερων αναγκών συνεπάγεται την αγορά προϊόντων και υπηρεσιών.

Τα τελευταία έτη έχει δημιουργηθεί μια αναδυόμενη και εναλλακτική οικονομία για την κάλυψη ορισμένων καταναλωτικών αναγκών, γνωστή ως οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy). Μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού, οι καταναλωτές έχουν τη δυνατότητα να συναλλάσσονται μεταξύ τους μέσω διαδικτύου, προκειμένου να καλύψουν τις ανάγκες τους σε προϊόντα και υπηρεσίες. Ουσιαστικά οι χρήστες, μέσα από σχετικές εφαρμογές που έχουν αναπτυχθεί στο διαδίκτυο, πετυχαίνουν να ταιριάξουν εκατομμύρια «έχω» και εκατομμύρια «θέλω» (Rinne, 2013). Η φιλοσοφία της οικονομίας διαμοιρασμού βασίζεται στη χρήση πόρων και περιουσιακών στοιχείων που υπάρχουν ή

έχουν ήδη αγοραστεί και βρίσκονται σε κατάσταση υπό-εκμετάλλευσης ή αδράνειας. Η οικονομία διαμοιρασμού είναι επίσης γνωστή και ως συλλογική κατανάλωση (collaborative consumption), καθώς πρόκειται για μια συλλογική συμπεριφορά που επαναπροσδιορίζει τις παραδοσιακές σχέσεις της αγοράς, και επηρεάζει υφιστάμενα επιχειρηματικά μοντέλα για την παραγωγή, τη διανομή και την κατανάλωση. Πρόκειται ουσιαστικά για μια ισχυρή πολιτιστική και οικονομική δύναμη που επαναπροσδιορίζει όχι μόνο «τι» καταναλώνουν οι πολίτες αλλά και «πώς» το καταναλώνουν (Botsman, 2010). Αυτή άλλωστε είναι και η ιδιαιτερότητα αυτής της αγοράς, καθώς θέτει τη δομή για τη μετάβαση από την καταναλωτική ανάγκη της ιδιοκτησίας στην καταναλωτική ανάγκη της χρήσης.

Τα πρώτα δείγματα της οικονομίας διαμοιρασμού εμφανίστηκαν από το 1995 με τη δημιουργία της πλατφόρμας eBay. Η eBay είναι μια διαδικτυακή πλατφόρμα αγορών και πωλήσεων προϊόντων, όπου οι καταναλωτές διαθέτουν και πωλούν προσωπικά τους αντικείμενα. Έκτοτε η συλλογική κατανάλωση μέσω του διαδικτύου έχει επεκταθεί και λειτουργεί σε σειρά από οικονομικούς και κοινωνικούς κλάδους και προϊόντα, όπως: γεωργία (διαμοιρασμός καλλιεργήσιμης γης και σπόρων), χρηματοδοτήσεις (δανεισμός μεταξύ φυσικών προσώπων, δημιουργία εικονικών νομισμάτων), ακίνητα (κοινή διαβίωση, διαμοιρασμός δωματίου, ανταλλαγή σπιτιών, ενοικίαση σπιτιών μικρής διάρκειας, κοινός χώρος εργασίας, αποθήκευση), εργασία (τράπεζα χρόνου, ανταλλαγή προσωπικού, μικροεργασίες), προϊόντα (ενοικίαση και ανταλλαγή βιβλίων, ρούχων, μουσικής), προσωπικές υπηρεσίες (ενοικίαση φίλων, διαδικτυακές συζητήσεις, φαγητό) και μεταφορές (διαμοιρασμός ποδηλάτων, αυτοκινήτων). Είναι χαρακτηριστικό ότι για κάθε έναν από αυτούς τους κλάδους έχουν αναπτυχθεί εξειδικευμένες διαδικτυακές βάσεις, στις οποίες ο οποιασδήποτε ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να προσφέρει ή να λάβει ένα αντίστοιχο προϊόν ή υπηρεσία (Πίνακας 1). Η δυναμική του διαδικτύου δίνει τη δυνατότητα προσέλκυσης πελατών από οποιαδήποτε χώρα παγκοσμίως.

Πίνακας 1: Διαδικτυακές βάσεις οικονομίας διαμοιρασμού

| Κλάδος | Προϊόν | Διαδικτυακές βάσεις |
|-----------------------|--|--|
| | Κοινή διαβίωση | ▪ .Me, www.domain.me/room-me-roommate |
| | Διαμοιρασμός δωματίων | ▪ Bed and Fed, www.bedandfed.co.uk |
| Ακίνητα | Ανταλλαγή σπιτιών | ▪ Home Exchange, www.homeexchange.com |
| | | ▪ Love Home Swap, www.lovehomeswap.com |
| | Ενοικίαση σπιτιών μικρής διάρκειας | ▪ Airbnb, www.airbnb.com |
| | | ▪ Homeaway, www.homeaway.com |
| | | ▪ Housetrip, www.housetrip.com |
| | | ▪ Flipkey, www.flipkey.com |
| Κοινός χώρος εργασίας | ▪ 9flats, www.9flats.com | |
| | ▪ Roomorama, www.roomorama.com | |
| Αποθήκευση | ▪ Desk Near me, www.desksnear.me | |
| | ▪ Desk Surfing, www.desksurfing.net | |
| Γεωργία | Καλλιεργήσιμη γη | ▪ Share my storage, www.sharemystorage.com |
| | Σπόροι | ▪ Urban Garden Share, www.urbangardenshare.org |
| | | ▪ Land Share, www.landshare.net |
| Χρηματοδοτήσεις | Δανεισμός | ▪ Seed Savers, www.exchange.seedsavers.org |
| | Εικονικά νομίσματα | ▪ Zopa, www.zopa.com |
| Εργασία | Τράπεζα χρόνου | ▪ Prosper, www.prosper.com |
| | | ▪ Ven, www.ven.vc |
| | | ▪ Time Banks, www.timebanks.org |

| | | |
|----------------------|-------------------------|--|
| | Μικροεργασίες | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zaarly, www.zaarly.com ▪ Task Rabbit, www.taskrabbit.com |
| Προϊόντα | Βιβλία | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Paper Back Swap, www.paperbackswap.com ▪ Book Mooch, www.bookmooch.com |
| | Ρούχα | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Clothing Exchange, www.clothingexchange.com ▪ 99dresses, www.99dresses.com |
| | Φαγητό | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Forky, www.forky.com |
| Προσωπικές Υπηρεσίες | Ενοικίαση φίλων | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rent a friend, www.rentafriend.com |
| | Διαδικτυακές συζητήσεις | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Air time, www.airtime.com |
| Μεταφορές | Ποδήλατα | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Easy Bike, www.easybike.gr |
| | Αυτοκίνητα | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uber, www.uber.com |
| | | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lyft, www.lyft.com |

Πηγή: Ιστοσελίδες αντίστοιχων εταιρειών

Στο πλαίσιο αυτό, η οικονομία διαμοιρασμού έχει λάβει μεγάλες διαστάσεις. Σχετικές έρευνες εκτιμούν ότι η αξία της ξεπερνά παγκοσμίως τα \$ 26 δις. το 2013, έχοντας έντονα αυξητικές τάσεις (FastCompany, 2013), ενώ δημιουργούν έσοδα στους εν λόγω παρόχους των προϊόντων – υπηρεσιών ποσό που υπερβαίνει τα \$3,5 δις., με ρυθμό αύξησης ανάπτυξης 25% (Forbes, 2013). Ενδεικτικό είναι επίσης ότι 200 start up εταιρείες που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού έχουν λάβει \$ 2 δις. ως χρηματοδότηση με τη μορφή επιχειρηματικών κεφαλαίων (Owyang, 2013).

Κινητήριες δυνάμεις οικονομίας διαμοιρασμού

Η οικονομία διαμοιρασμού αναπτύχθηκε και συνεχίζει να μεγεθύνεται με υψηλούς ρυθμούς εξαιτίας μιας σειράς παραμέτρων που είναι δυνατό να ομαδοποιηθούν σε τρεις χωριστές κατηγορίες: α) τις κοινωνικές, β) τις οικονομικές και γ) τις τεχνολογικές (Finley, 2013).

Στις κοινωνικές παράμετροι που ενίσχυσαν την ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού εντάσσεται η αύξηση του βαθμού αστικοποίησης, η ανάγκη για βιώσιμη κατανάλωση και συλλογικότητα, όπως και γενικότερα ο σύγχρονος τρόπος ζωής. Ειδικότερα, η μεγέθυνση του πληθυσμού και η συγκέντρωσή του σε αστικά κέντρα (αύξηση πληθυσμιακής πυκνότητας) δημιούργησε αυξημένα κίνητρα για μεγαλύτερη εξοικονόμηση πόρων και χρήση μόνο των πλέον απαραίτητων αγαθών. Χαρακτηριστικός κλάδος όπου παρατηρήθηκε αυτό το φαινόμενο είναι οι μεταφορές, όπου η συγκέντρωση του πληθυσμού αύξησε τη χρήση μεταφορικών μέσων, δημιούργησε προβλήματα συμφόρησης και εν τέλει προκάλεσε μια έντονη ανάγκη διαμοιρασμού των μέσων αυτών. Συγχρόνως η αστικοποίηση ωφέλησε το σύστημα της κοινωνίας διαμοιρασμού, καθώς στα μεγάλα αστικά κέντρα υπάρχει μεγαλύτερος αριθμός παρεχόμενων υπηρεσιών και προϊόντων προς χρήση, σε αντίθεση με αραιοκατοικημένες περιοχές, ενώ παράλληλα παρατηρείται πιο έντονη η ανάγκη για κοινωνικοποίηση των ανθρώπων και συμμετοχή σε συλλογικές δράσεις, ειδικά στις νεότερες ομάδες του πληθυσμού (Rinne, 2013).

Οι οικονομικές παράμετροι που επέδρασαν στην αύξηση της οικονομίας διαμοιρασμού πηγάζουν κατά βάση από την παγκόσμια οικονομική κρίση του 2008 που επηρέασε τις καταναλωτικές συνήθειες, ενίσχυσε την ανάγκη για πιο επιλεκτικές αγορές με γνώμονα τη σχέση ποιότητας τιμής και μετέβαλλε τις σχέσεις εργασίας, αυξάνοντας τις ευέλικτες

μορφές απασχόλησης και τη μικρο-επιχειρηματικότητα (European Commission, 2013). Η ανάπτυξη των διαδικτυακών πλατφόρμων που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού συνέπεσε χρονικά με την οικονομική κρίση σε πολλές χώρες, την αύξηση της ανεργίας και τη μείωση της αγοραστικής δύναμης ειδικά ορισμένων ομάδων του πληθυσμού (κυρίως των μη ενεργών επαγγελματικά, νέοι – ηλικιωμένοι). Μέσω των ιστοσελίδων αυτών δόθηκε η δυνατότητα στα άτομα τόσο να αξιοποιήσουν υλικά ή άυλα περιουσιακά τους στοιχεία (από ένα ποδήλατο ή ένα μηχανικό εργαλείο μέχρι τον ελεύθερο χρόνο τους) ως πάροχοι τέτοιων προϊόντων και υπηρεσιών, όσο και να εξοικονομήσουν χρήματα, εκπληρώνοντας τις ανάγκες τους χωρίς να προβαίνουν σε νέες αγορές (ως χρήστες των αντίστοιχων προϊόντων). Ο νέος αυτός τρόπος αξιοποίησης των περιουσιακών στοιχείων είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της χρηστικότητας ενός προϊόντος ή υπηρεσίας και τη μετατόπιση από την ανάγκη για ιδιοκτησία στην ανάγκη για χρήση.

Η μεγαλύτερη ωστόσο κινητήρια δύναμη της οικονομίας διαμοιρασμού αποδείχθηκε πως είναι η τεχνολογία. Το φαινόμενο αυτό θα ήταν ακόμη σε πρώιμο στάδιο αν δεν υπήρχαν οι μεγάλες τεχνολογικές εξελίξεις τόσο στο διαδίκτυο όσο και στο σύστημα ηλεκτρονικών πληρωμών. Μέσω του διαδικτύου, ο διαμοιρασμός λαμβάνει παγκόσμιες διαστάσεις, όπου πλέον η κοινωνία είναι το διαδίκτυο και τα μέλη της όλοι οι χρήστες του. Η πληθώρα διαθέσιμων πληροφοριών επιτρέπει στους χρήστες να έχουν άμεση και σφαιρική ενημέρωση για ένα προϊόν ή μια υπηρεσία που θέλουν, όταν το θέλουν και όπου το θέλουν, επιτρέποντας όλη τη διαδικασία να είναι ομαλή και εύρυθμη. Συγχρόνως η κοινοποίηση των εμπειριών προηγούμενων χρηστών στις διαδικτυακές βάσεις δημιουργεί έναν πολύ ισχυρό ανταγωνισμό μεταξύ των παρόχων, ενώ συγχρόνως αυξάνει την πιθανότητα ικανοποίησης από τη χρήση ενός προϊόντος διαμοιρασμού. Επιπρόσθετα, η ανάπτυξη και η εξοικείωση με τις ηλεκτρονικές πληρωμές επέτρεψε στις διαδικτυακές βάσεις την άμεση πληρωμή και καταβολή των αμοιβών από χρήστες και σε παρόχους αντίστοιχα.

Πέραν των κοινωνικών, οικονομικών και τεχνολογικών παραμέτρων που επηρέασαν και έδωσαν ώθηση στην οικονομία διαμοιρασμού, υπάρχει ένα στοιχείο που αποτελεί τη θεμέλιο βάση αυτού του φαινομένου: η εμπιστοσύνη. Προκειμένου ένα άτομο να διαμοιραστεί ένα περιουσιακό του στοιχείο με κάποιον άλλον (χωρίς ή με αμοιβή), είναι απαραίτητο να υπάρχει αμοιβαία εμπιστοσύνη. Η εμπιστοσύνη αυτή αφορά όχι μόνο την ποιότητα και την ορθή χρήση των προϊόντων και υπηρεσιών που διατίθενται αλλά και την ασφάλεια αυτών των ίδιων των χρηστών. Άλλωστε η οικονομία διαμοιρασμού επιτρέπει τη χρήση σπιτιού, αυτοκινήτου, ποδηλάτου ακόμα και χρόνου σε τρίτο πρόσωπο με το οποίο στις περισσότερες περιπτώσεις δεν έχει υπάρξει προγενέστερη επαφή. Ως εκ τούτου, η εμπιστοσύνη είναι απαραίτητο συστατικό στοιχείο και για το λόγο αυτό επιχειρήθηκε να «οικοδομηθεί» μέσα από τρεις πυλώνες: α) τις προγενέστερες εμπειρίες παρόχων και χρηστών των προϊόντων και υπηρεσιών διαμοιρασμού, β) τις πολύ καλά δομημένες και ασφαλείς πλατφόρμες, γ) τη διάθεση μιας πληθώρας πληροφοριών σχετικά με τον πάροχο και το προϊόν προς διαμοιρασμό.

Οι ευκαιρίες που έχουν δημιουργηθεί πλέον μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού για αξιοποίηση περιουσιακών στοιχείων είναι πολλαπλές, δίνοντας τη δυνατότητα απόκτησης ενός πρόσθετου εσόδου χωρίς ουσιαστικό κόστος επένδυσης, αλλά

αξιοποιώντας καλύτερα τα υπάρχοντα περιουσιακά στοιχεία, ή παρέχοντας τον ελεύθερο χρόνο για την εξυπηρέτηση κάποιου άλλου. Ειδικά σε χώρες ή περιοχές όπου υπάρχουν περιορισμένες δυνατότητες για εξεύρεση εργασίας και αύξηση των εισοδημάτων, η οικονομία διαμοιρασμού προσφέρει ευκαιρίες εναλλακτικής απασχόλησης και δημιουργίας εσόδων πέραν των παραδοσιακών δομών των αγορών. Η νέα αυτή μορφή λειτουργίας των αγορών προβλέπεται πως θα λάβει ακόμα μεγαλύτερες διαστάσεις τα προσεχή έτη. Σε κάθε περίπτωση εκτιμάται πως δεν πρόκειται για ένα παροδικό φαινόμενο με σύντομο κύκλο ζωής, αλλά για μια νέα «πραγματικότητα» με σημαντικές δυνατότητες ανάπτυξης και επέκτασης τόσο σε επίπεδο χρηστών και παρόχων όσο και σε είδος προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών.

1.2 Οικονομία διαμοιρασμού και τουρισμός

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει αναπτυχθεί σε πολλούς κλάδους, σε ορισμένους όμως έχει διεισδύσει περισσότερο. Ένας από αυτούς είναι και ο τουρισμός. Ο διαμοιρασμός στον τουριστικό κλάδο αφορά κατά βάση την παροχή κατοικίας (ολόκληρης ή μέρους αυτής, π.χ. ένα δωμάτιο) σε ένα ενδιαφερόμενο μέρος που επιθυμεί να επισκεφτεί τον τόπο όπου βρίσκεται η εν λόγω κατοικία για ένα περιορισμένο χρονικό διάστημα. Πέραν αυτής της μορφής, επεκτάθηκε και σε άλλου είδους τουριστικές υπηρεσίες, όπως π.χ. ξεναγήσεις, εκδρομές κ.α. Η βασική βέβαια παροχή είναι διαμονή, όπου οι χρήστες έχουν τη δυνατότητα να διαμείνουν και να γνωρίσουν τοπικές περιοχές, επιλέγοντας μια ικανοποιητική σχέση ποιότητας τιμής. Η χρήση τέτοιου τύπου καταλυμάτων θεωρείται ως εναλλακτική ως προς τη διαμονή σε ξενοδοχεία, καθώς προσφέρουν μια διαφορετική εμπειρία και γνωριμία με τον τρόπο διαβίωσης των κατοίκων της χώρας / πόλης προορισμού.

Ο διαμοιρασμός στον κλάδο του τουρισμού αναπτύχθηκε μέσα από διαδικτυακές πλατφόρμες, όπου ιδιοκτήτες κατοικιών θέτουν προς διάθεση τα ακίνητα τους σε επισκέπτες – τουρίστες, έναντι προσυμφωνημένης τιμής. Σε περίπτωση συναλλαγής, οι πληρωμές πραγματοποιούνται διαδικτυακά, ενώ η εταιρεία – ιδιοκτήτης της πλατφόρμας παρακρατεί ένα ποσοστό επί της συναλλαγής ως αμοιβή/ προμήθεια. Ιδιαίτερα διαδεδομένοι πάροχοι υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό είναι η Airbnb, η Flipkey, η Homeaway και η Housetrip.

Η πλέον πιο δημοφιλής διαδικτυακή βάση είναι η Airbnb, η οποία δημοσιεύει πληροφορίες για ενοικίαση κρεβατιών, δωματίων, διαμερισμάτων, εξοχικών και ακόμα και κάστρων. Ιδρύθηκε το 2008 και έχει έδρα στο Σαν Φρανσίσκο της Καλιφόρνια στις Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής. Μέσω της Airbnb διατίθενται 1,5 εκ. καταχωρήσεις για ακίνητα, έχουν εξυπηρετηθεί πάνω από 40.000.000 επισκέπτες παγκοσμίως, ενώ διαθέτει καταχωρήσεις σε περισσότερες από 34.000 πόλεις και 190 χώρες. Είναι χαρακτηριστικό ότι η αξία της εκτιμήθηκε στα \$ 25,5 δισ. τον Ιούλιο του 2015 (CNN Money, 2015). Εξίσου μεγάλη διαδικτυακή βάση είναι η Homeaway. Αν και προηγήθηκε χρονικά της Airbnb (ιδρύθηκε το 2005 στο Όστιν Τέξας), εντούτοις έχει σχετικά μικρότερο αριθμό καταχωρήσεων (1 εκ.), ενώ διαθέτει παρουσία σε 190 χώρες. Αρκετά διαδεδομένες είναι και οι πλατφόρμες Flipkey και HouseTrip. Η Flipkey ιδρύθηκε το 2008, έχει έδρα στη

Βοστόνη της Μασαχουσέτης (ΗΠΑ) και ανήκει στην εταιρεία Trip Advisor. Διαθέτει πάνω από 300.000 καταχωρήσεις σε 179 χώρες σε όλο τον κόσμο. Η HouseTrip τέλος ιδρύθηκε το 2009 με έδρα τη Λοζάνη (Ελβετία) και διαθέτει περισσότερες από 300.000 καταχωρήσεις για ακίνητα, εξυπηρετώντας πάνω από 4.000.000 διανυκτερεύσεις (Πίνακας 2).

Πίνακας 2: Στοιχεία κυριότερων παρόχων υπηρεσιών οικονομίας διαμοιρασμού

| | Airbnb | Homeaway | Flipkey | Housetrip |
|---------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|
| Έτος Ίδρυσης | 2008 | 2005 | 2008 | 2009 |
| Παρουσία σε χώρες | 190 | 190 | 179 | n/a |
| Αριθμός καταχωρήσεων παγκοσμίως | 1.500.000 | 1.000.000 | 300.000 | 300.000 |

Πηγή: Ιστοσελίδες Airbnb, Flipkey, Homeaway, Housetrip

Εξαιτίας της μεγάλης ανάπτυξης που είχαν οι βάσεις αυτές, τα τελευταία έτη έχουν αναπτυχθεί πρόσθετες διαδικτυακές πλατφόρμες, στις οποίες καταχωρούνται ακίνητα προς τουριστική ενοικίαση στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού. Η WIMDU, η room-orama, η stop-sleep-go, η travelmob είναι ορισμένες από τις βάσεις που αναπτύχθηκαν και διαθέτουν ακίνητα για τουριστικές διαμονές. Επίσης 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. Βέβαια να σημειωθεί ότι πλέον στις παραπάνω βάσεις υπάρχουν καταχωρήσεις όχι μόνο κατοικιών από ιδιοκτήτες που τις παραχωρούν για μια περιορισμένη χρονική περίοδο, διαμοιράζοντας ουσιαστικά το ακίνητό τους (έναντι αμοιβής ή μη), αλλά εμφανίζονται και επαγγελματίες πάροχοι που διαθέτουν ακίνητα (πιστοποιημένα ή μη) για αποκλειστική τουριστική χρήση.

Σε κάθε περίπτωση η φιλοσοφία αυτών των βάσεων είναι να αναπτυχθούν διαδικτυακές κοινότητες με μέλη που έχουν κοινό ενδιαφέρον τα ταξίδια και τη συλλογικότητα, δημιουργώντας έτσι μια βάση πιστών και ενεργών «φίλων». Προωθούν τη φιλοξενία και τη διαμονή ως μια διαφορετική ταξιδιωτική εμπειρία από αυτή της διαμονής σε επίσημα ξενοδοχεία και καταλύματα, προτάσσοντας με αυτό τον τρόπο μια μοναδικότητα στις προσφερόμενες υπηρεσίες. Η λειτουργία τους στις υπηρεσίες διαμοιρασμού στον τουρισμό είναι ενδεικτική για τις διαστάσεις που λαμβάνει η συλλογική κατανάλωση και η δυναμική που εξελίσσεται σε ότι αφορά νέους τρόπους ανεύρεσης καταλυμάτων και διαμονής, αλλάζοντας συνολικά το χάρτη στην αγορά τουρισμού παγκοσμίως.

Η περίπτωση της Ελλάδας

Η Ελλάδα αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους τουριστικούς προορισμούς στην Ευρώπη και γενικότερα παγκοσμίως. Την πενταετία 2009-2013 προσέλκυε κατά μέσο όρο πάνω από 16 εκ. επισκέπτες ετησίως, ενώ το 2014 ξεπέρασε τα 24 εκ. με τάσεις

περαιτέρω ενίσχυσης το 2015. Η αύξηση αυτή των αφίξεων από το εξωτερικό επέτρεψε και την ενίσχυση των τουριστικών εισπράξεων, ενώ συνακόλουθη αύξηση κατέγραψαν και οι διανυκτερεύσεις. Από την άλλη πλευρά, η δαπάνη ανά διανυκτέρευση το 2014 έχει παρουσιάσει μικρή πτώση σε σύγκριση με την αρχή της υπό εξέταση περιόδου (2009), ενώ πτώση κατέγραψε και η μέση διάρκεια παραμονής των επισκεπτών (Πίνακας 3). Αξίζει να σημειωθεί τέλος ότι σύμφωνα με την τελευταία έρευνα του ΚΕΠΕ, ο πολλαπλασιαστής ΑΕΠ της τουριστικής δραστηριότητας εκτιμάται στο 2,50, γεγονός που συνεπάγεται ότι η συμμετοχή των τουριστικών εισπράξεων από τις επισκέψεις εισερχόμενου τουρισμού στο ΑΕΠ του 2014 ήταν € 33,48 δισ., όταν η συνολική επίδραση του τουρισμού εκτιμάται στα € 45 δισ. (ΚΕΠΕ, 2014).

Πίνακας 3: Βασικά τουριστικά μεγέθη Τουρισμού στην Ελλάδα

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Αφίξεις (σε χιλ. επισκέπτες) | 14.915 | 15.007 | 16.427 | 16.947 | 20.111 | 24.272 |
| Εισπράξεις από εισερχόμενο τουρισμό (σε εκ. €) | 10.400 | 9.611 | 10.505 | 10.442 | 12.152 | 13.393 |
| Διανυκτερεύσεις (σε χιλ.) | 141.444 | 140.176 | 150.978 | 142.417 | 162.918 | 186.927 |
| Δαπάνη ανά διανυκτέρευση (μεμονωμένοι ταξιδιώτες, σε €) | 64,55 | 61,98 | 62,75 | 63,39 | 65,46 | 64,26 |
| Δαπάνη ανά διανυκτέρευση (οργανωμένα ταξίδια, σε €) | 97,12 | 87,24 | 88,44 | 100,29 | 97,79 | 93,74 |
| Μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση (σε €) | 73,53 | 68,57 | 69,58 | 73,32 | 74,59 | 71,65 |
| Μέση διάρκεια παραμονής (σε ημέρες) | 9,48 | 9,34 | 9,19 | 8,40 | 8,10 | 7,70 |

Πηγή: Τράπεζα Ελλάδος, Στατιστικά Στοιχεία, Ταξιδιωτικές Υπηρεσίες.

Μέσα στο πλαίσιο αυτό της αύξησης της ζήτησης για τουριστική διαμονή στην Ελλάδα, ήταν αναμενόμενο να ευνοηθεί το φαινόμενο του διαμοιρασμού και να ενισχυθεί ο αριθμός των οικοδεσποτών που θέλουν να διαθέσουν τα ακίνητά τους προς τουριστική διαμονή. Επιπροσθέτως, η αύξηση αυτή της τουριστικής κίνησης από το εξωτερικό συνέπεσε χρονικά με την οικονομική κρίση στη χώρα, την αύξηση της ανεργίας και την ανάγκη ανεύρεσης εναλλακτικών πηγών εισόδων, γεγονός που ενίσχυσε περαιτέρω την οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό της Ελλάδας. Η λειτουργία των διαδικτυακών βάσεων, όπως της Airbnb και της Flipkey, έδωσε την ευκαιρία σε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων να μισθώσουν όχι μόνο εξοχικές κατοικίες, αλλά και διαμερίσματα ή δωμάτια σε εισερχόμενους τουρίστες, δημιουργώντας μια νέα δυναμική στην τουριστική αγορά.

Είναι χαρακτηριστικό ότι σε έρευνα που πραγματοποίησε η MRB Hellas το Φεβρουάριο του 2015, ήδη 1 στους 4 γνωρίζει τον όρο, ενώ το 8% του συνόλου του πληθυσμού έχει ήδη χρησιμοποιήσει σχετικές υπηρεσίες μέσω οικονομίας διαμοιρασμού (Πίνακας 4). Η πλέον πιο γνωστή υπηρεσία είναι η ανταλλαγή σπιτιών, βιβλίων και ποδηλάτων. Σε κάθε περίπτωση η οικονομία διαμοιρασμού τόσο στον τομέα του τουρισμού όσο και στους υπολοίπους κλάδους είναι μια νέα «πραγματικότητα», με μεγάλη δυναμική διεξόδου στις νέες ηλικιακές ομάδες που θα επηρεάσει σημαντικά τη λειτουργία των αγορών όπου εμφανίζεται.

Πίνακας 4: Αναγνωρισιμότητα και χρήση υπηρεσιών διαμοιρασμού στην Ελλάδα

| (σε %) | Γενικός πληθυσμός | | Χρήστες οικονομίας διαμοιρασμού | |
|------------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------|----------------|
| | Βαθμός αναγνωρισιμότητας | Ποσοστό χρήσης | Βαθμός αναγνωρισιμότητας | Ποσοστό χρήσης |
| Ανταλλαγή βιβλίων | 16 | 4 | 64 | 40 |
| Ανταλλαγή σπιτιών | 25 | 1 | 67 | 11 |
| Μίσθωση ποδηλάτων | 13 | 1 | 28 | 9 |
| Σπίτια ανταλλαγής φοιτητών | 17 | 1 | 33 | 12 |
| Οργάνωση εκδρομών | 13 | 1 | 28 | 9 |
| Διαδικτυακές πωλήσεις τεχνών | 14 | 1 | 58 | 14 |

Πηγή: MRB Hellas, 2015.

1.3 Ζητήματα οικονομίας διαμοιρασμού

Ένα βασικό ζήτημα που προκύπτει στην οικονομία διαμοιρασμού, είναι ότι ένα μεγάλο μέρος ή το σύνολό της, ειδικά σε ορισμένους κλάδους και χώρες, δεν ρυθμίζεται ούτε ελέγχεται από κρατικούς και θεσμικούς φορείς, δεν εντάσσεται σε κάποιο νομοθετικό πλαίσιο και γενικότερα δεν επιβλέπεται από κάποιον (ανεξάρτητο) μηχανισμό. Το γεγονός αυτό εγείρει ερωτήματα ως προς την τελική ποιότητα των προϊόντων και υπηρεσιών που γίνονται αντικείμενο διαμοιρασμού και συναλλαγής.

Ειδικότερα στον τουριστικό κλάδο, η συνύπαρξη των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων με τις κατοικίες που προσφέρονται για τουριστική χρήση μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού εγείρει ζητήματα ως προς το βαθμό συμπληρωματικότητας ή υποκατάστασης μεταξύ των δύο αυτών ομάδων. Το βασικό ζητούμενο ουσιαστικά που δημιουργείται είναι αν και σε ποιο βαθμό οι κατοικίες της οικονομίας διαμοιρασμού λειτουργούν συμπληρωματικά στην «επίσημη» ξενοδοχειακή δυναμική, ενισχύοντας εν τέλει το συνολικό τουριστικό προϊόν σε μια περιοχή, ή την υποκαθιστούν, περιορίζοντας την τουριστική κίνηση στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα. Στην περίπτωση της υποκατάστασης, η οικονομία διαμοιρασμού στερεί έσοδα από το ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ δεδομένου ότι σε ορισμένες χώρες δεν υπάρχει κάποιο ειδικό θεσμικό πλαίσιο που να επιτρέπει την επίσημη δήλωση άρα και φορολόγηση αυτής της δραστηριότητας, καταγράφονται απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων. Σχετικές έρευνες δείχνουν πως ένα μέρος μόνο (και όχι το σύνολο) των επισκεπτών σε καταλύματα που προσφέρονται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού δεν θα επισκεπτόταν τη συγκεκριμένη περιοχή αν δεν υπήρχε αυτή η επιλογή (HNN, 2015). Ως εκ τούτου δεν παύει να υπάρχει η υποκατάσταση και η στροφή ενός μέρους των ταξιδιωτών σε αυτή την εναλλακτική, που σε διαφορετική περίπτωση θα επέλεγε να διανείμει στα «τυπικά» ξενοδοχειακά καταλύματα.

Το φαινόμενο της υποκατάστασης προφανώς δημιουργεί έναν ανταγωνισμό μεταξύ των ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των κατοικιών της οικονομίας διαμοιρασμού. Ο ανταγωνισμός ωστόσο αυτός τείνει να μετεξελιχθεί σε αθέμιτος, από τη στιγμή που δεν υπάρχει κάποιο νομοθετικό πλαίσιο που να ορίζει κανόνες για να ενταχθεί μια κατοικία

στην οικονομία διαμοιρασμού. Από τη στιγμή που ο ιδιοκτήτης της δεν υποχρεούται να ακολουθήσει κάποια διαδικασία προκειμένου να θέσει ένα ακίνητό του για διαμοιρασμό, τότε δεν επιβαρύνεται με οποιοδήποτε κόστος αδειοδοτικό ή ελεγκτικό. Συγχρόνως από τη στιγμή που δεν προβλέπεται κάποιος τρόπος δήλωσης ή ελέγχου του εσόδου που λαμβάνει για τη διάθεση (ενοικίαση) του ακινήτου, δεν επιβαρύνεται και από κάποια φορολογία. Η κατάσταση επιδεινώνεται ακόμα περισσότερο όταν το θεσμικό πλαίσιο για την αδειοδότηση των ξενοδοχειακών καταλυμάτων απαιτεί πολύπλοκες ή χρονοβόρες διαδικασίες που δεν επιτρέπουν την άμεση και χωρίς καθυστερήσεις αξιοποίηση ενός ακινήτου ως (περιστασιακό) ξενοδοχειακό κατάλυμα.

Στην Ελλάδα οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις εντάσσονται σε ένα νομικό πλαίσιο που προβλέπει τη διαδικασία ίδρυσης και λειτουργίας τους (Ν. 4276/2014). Ειδικότερα η λειτουργία τους απαιτεί την έναρξη κωδικού δραστηριότητας και την έκδοση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας, ενώ σε κάθε περίπτωση το τουριστικό κατάλυμα απαιτείται να εκμισθώνεται μόνο για προσωρινή διαμονή του μισθωτή. Η έκδοση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας συμπεριλαμβάνει την έκδοση και υποβολή σειράς δικαιολογητικών ανάλογα με τον τύπο και το μέγεθος του ξενοδοχειακού καταλύματος. Ειδικότερα απαιτούνται στοιχεία οικοδομικής άδειας, νομιμότητας ιδιοκτησίας, πιστοποιητικό πυρασφάλειας, λειτουργία αποχέτευσης, τοπογραφικό διάγραμμα, τεχνική έκθεση σήματος, περιβαλλοντικοί όροι, αντίγραφο ποινικού μητρώου του ιδιοκτήτη. Σκοπός είναι να διασφαλίζεται η ποιότητα και η ασφάλεια των παρεχόμενων τουριστικών υπηρεσιών. Από την άλλη πλευρά, πρόσφατο νομοθετικό πλαίσιο προβλέπει την περιοδική τουριστική χρήση για μονοκατοικίες άνω των 80 τ.μ. (τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις) βάσει Ν. 4179/2013, άρθ. 46, παρ. 5, όπως ισχύει. Συγκεκριμένα, βάσει του συγκεκριμένου άρθρου, ο ιδιοκτήτης του ακινήτου αυτού δεν υποχρεούται να κάνει έναρξη επιτηδεύματος στην οικεία Δ.Ο.Υ. ούτε να ασφαλιστεί σε οποιονδήποτε φορέα για τη δραστηριότητα αυτή, υποχρεούται δε να εφοδιασθεί προηγουμένως με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας τουριστικής επιπλωμένης έπαυλης. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με το Ν. 4336/2015, υποπαρ. Α.3, άρθ. 2, παρ.4, καταργείται, από 1 Νοέμβρη 2015, η πρόβλεψη ότι ακίνητα που εκμισθώνονται για προσωρινή διαμονή του μισθωτή για χρονικό διάστημα μικρότερο των 30 ημερών θεωρούνται τουριστικά καταλύματα. Η απλούστερη αυτή διαδικασία της τουριστικής χρήσης κατοικιών συγκριτικά με αυτή του ξενοδοχείου δημιουργεί αυξημένα κίνητρα στους ιδιοκτήτες ακινήτων να προωθήσουν τα καταλύματά τους μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού.

Συνέπεια των παραπάνω παραμέτρων είναι να δημιουργούνται διαφυγόντα έσοδα για τις φορολογικές αρχές και να περιορίζεται ο κύκλος εργασιών των «τυπικών» ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Κεντρικό ζήτημα είναι να εκτιμηθούν οι απώλειες αυτές, να αναδειχθεί η έκταση του φαινομένου και να αναζητηθούν τρόποι αντιμετώπισης και ενσωμάτωσης της οικονομίας διαμοιρασμού, ώστε να ελαχιστοποιηθεί το πρόβλημα της υποκατάστασης και του αθέμιτου ανταγωνισμού της με τον επίσημο ξενοδοχειακό κλάδο.

2. Εκτίμηση οικονομικής επίπτωσης οικονομίας διαμοιρασμού

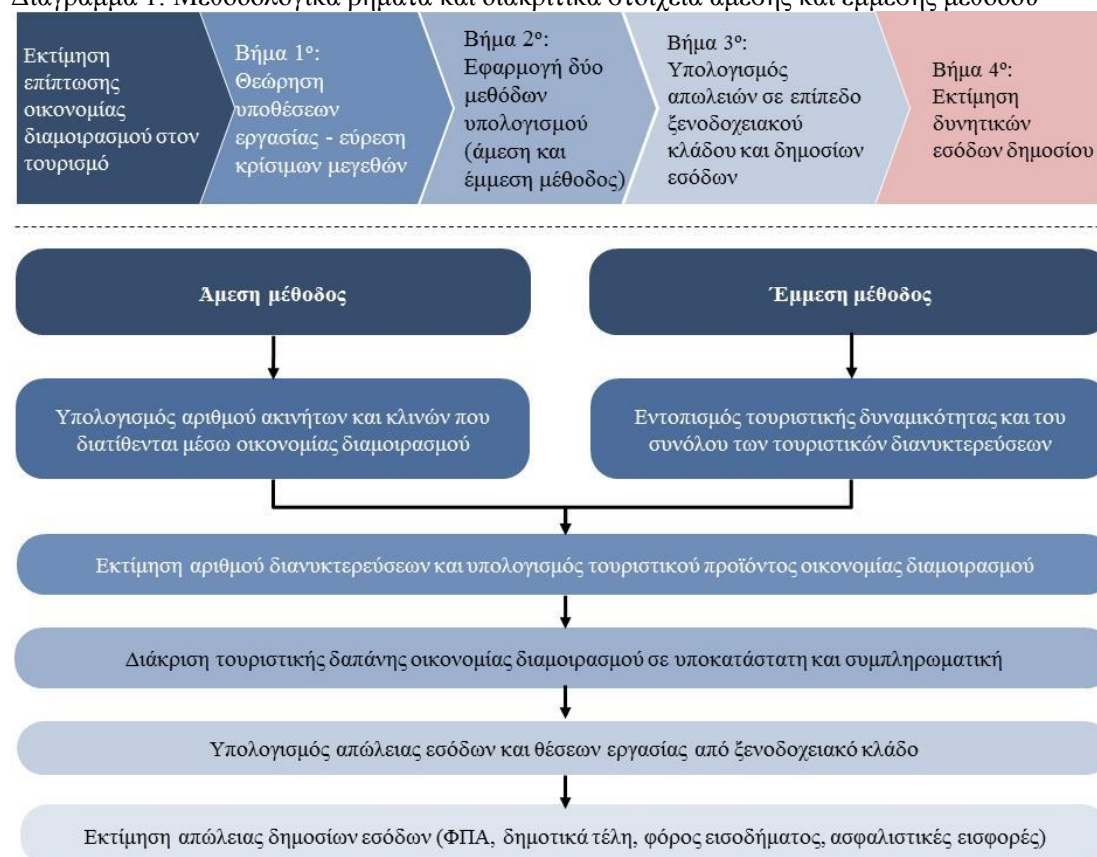
Η οικονομία διαμοιρασμού έχει μεταβάλει σημαντικά τη λειτουργία των αγορών όπου εμφανίζεται. Το κεντρικό ζήτημα που τίθεται είναι αν και σε ποιο βαθμό η οικονομία διαμοιρασμού έχει υποκατάστατη ή συμπληρωματική επίδραση. Εφόσον υπάρχει υποκατάσταση, τότε περιορίζει το μέγεθος της κάθε αγοράς όπου εμφανίζεται, ενώ συγχρόνως από τη στιγμή που δεν πρόκειται για θεσμοθετημένες δραστηριότητες τότε προκαλεί απώλειες και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων.

2.1 Μεθοδολογία

Η εκτίμηση των οικονομικών επιπτώσεων της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουρισμό και ειδικότερα στα έσοδα του ξενοδοχειακού κλάδου και σε εκείνα του δημοσίου, απαιτεί να ακολουθηθούν τέσσερα βασικά βήματα (Διάγραμμα 1). Αρχικά χρειάζεται να ληφθούν υπόψη ορισμένες υποθέσεις εργασίας και να εντοπιστούν κρίσιμα για τους υπολογισμούς μεγέθη. Στη συνέχεια και προκειμένου η εκτίμηση αυτή να έχει το μεγαλύτερο δυνατό βαθμό αξιοπιστίας κρίνεται απαραίτητο να εφαρμοστούν δύο μέθοδοι υπολογισμού: μια άμεση και μια έμμεση μέθοδος υπολογισμού. Κατόπιν, η εφαρμογή των δύο μεθόδων θα επιτρέψει την εκτίμηση των απωλειών που υπάρχουν στο ξενοδοχειακό κλάδο και στα έσοδα του δημοσίου λόγω της παρουσίας της οικονομίας διαμοιρασμού, ενώ τέλος θα προσεγγιστούν και τα δημόσια έσοδα που είναι δυνατό να προκύψουν εφόσον υπάρξουν οι κατάλληλες νομοθετικές ενέργειες. Σημειώνεται ότι πέραν ορισμένων κοινών υποθέσεων και μεγεθών που λαμβάνονται υπόψη και στις δύο μεθόδους, η κάθε μια χρησιμοποιεί εξειδικευμένα δεδομένα προκειμένου να γίνουν οι επί μέρους υπολογισμοί. Η άμεση μέθοδος έχει ως αφετηρία τον αριθμό των ακινήτων που διατίθενται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού, ενώ η έμμεση μέθοδος τον αριθμό των τουριστικών διανυκτερεύσεων. Κοινός στόχος και των δύο μεθόδων είναι να εκτιμηθεί το

μέγεθος του τουριστικού προϊόντος λόγω οικονομίας διαμοιρασμού, να γίνει διάκριση μεταξύ υποκατάστατου και συμπληρωματικού προϊόντος και στη συνέχεια να εκτιμηθεί η επίδραση στο ξενοδοχειακό κλάδο και στα δημόσια έσοδα.

Διάγραμμα 1: Μεθοδολογικά βήματα και διακριτικά στοιχεία άμεσης και έμμεσης μεθόδου



Υποθέσεις εργασίας και βασικά μεγέθη υπολογισμών

Όπως έχει αναφερθεί το πρώτο βασικό ζητούμενο που προκύπτει είναι αν η οικονομία διαμοιρασμού λειτουργεί υποκατάστατα και άρα ανταγωνιστικά έναντι των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή συμπληρωματικά και άρα προσθετικά στο τουριστικό προϊόν. Αν και δεν υπάρχει κάποιο επίσημο καταγεγραμμένο στοιχείο που να αποτυπώνει το βαθμό υποκατάστασης ή συμπληρωματικότητας της οικονομίας διαμοιρασμού, έχουν γίνει ειδικές έρευνες προκειμένου να διερευνηθεί κατά πόσο η παρουσία καταλυμάτων μέσω οικονομίας διαμοιρασμού περιορίσει την κίνηση επισκεπτών προς τα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα (Phocusright, 2015 και HNN, 2015). Τα αποτελέσματα έδειξαν ότι ένα 30% περίπου των επισκεπτών καταλυμάτων οικονομίας διαμοιρασμού δεν θα πραγματοποιούσε το ταξίδι αν δεν υπήρχε αυτή η εναλλακτική, ενώ το υπόλοιπο μέρος ουσιαστικά μετακινήθηκε από τα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα προς αυτή την επιλογή. Άρα η οικονομία διαμοιρασμού λειτουργεί συμπληρωματικά σε βαθμό 30% και υποκατάστατα σε βαθμό 70%. Διευκρινίζεται ότι το 30% αφορά μόνο τους επισκέπτες

μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού (και όχι το σύνολο των επισκεπτών σε τουριστικά καταλύματα).

Ένα βασικό μέγεθος τώρα που λήφθηκε υπόψη στους υπολογισμούς και των δύο μεθόδων ήταν η μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση κάθε τουρίστα. Η δαπάνη αυτή χρειάζεται να διαχωριστεί μεταξύ δαπάνης για διαμονή και δαπάνης για λοιπές υπηρεσίες (διατροφή, τοπικές μεταφορές, ξεναγήσεις, επισκέψεις σε μουσεία, κλπ). Το συνολικό μέγεθος της μέσης δαπάνης ανά διανυκτέρευση καταγράφεται μέσα από τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος. Επομένως προκειμένου να γίνει ο διαχωρισμός μεταξύ διαμονής και λοιπών υπηρεσιών, χρειάζεται να προσεγγιστεί, μέσα από αντιπροσωπευτική δειγματοληπτική έρευνα, η μέση τιμή ανά κλίνη στα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού (Πίνακας 5). Τα μεγέθη αυτά θα χρησιμοποιηθούν στους σχετικούς υπολογισμούς της άμεσης και της έμμεσης μεθόδου προκειμένου να εκτιμηθούν οι απώλειες που υφίστανται σε επίπεδο ξενοδοχειακού κλάδου και δημοσίων εσόδων. Σημειώνεται ότι ως έτος αναφοράς όλων των στοιχείων θεωρείται το 2014, καθώς δεν υπάρχουν μέχρι στιγμής ολοκληρωμένες εκτιμήσεις για την κίνηση των μεγεθών το 2015.

Πίνακας 5: Τιμές εργασίας σε βασικά μεθοδολογικά στοιχεία

| Παράμετροι | Τιμές | Πηγές - Παρατηρήσεις |
|---|---------|---|
| Ποσοστό επισκεψιμότητας λόγω οικονομίας διαμοιρασμού (βαθμός συμπληρωματικότητας) | 30% | Σχετικές έρευνες σε επισκέπτες καταλυμάτων οικονομίας διαμοιρασμού |
| Συνολική τουριστική δαπάνη ανά μέρα | € 71,65 | Τράπεζα Ελλάδος, στατιστικά στοιχεία, ταξιδιωτικές υπηρεσίες |
| Μέση τιμή ανά κλίνη ανά διανυκτέρευση καταλυμάτων οικονομίας διαμοιρασμού | € 43,72 | Δειγματοληπτική έρευνα σε πλατφόρμες προσφοράς καταλυμάτων οικονομίας διαμοιρασμού |
| Μέση τουριστική δαπάνη ανά μέρα για λοιπές υπηρεσίες (εκτός διαμονής) | € 27,93 | Υπολογιστικό αποτέλεσμα (= σύνολο δαπάνης - μέση τιμή κλίνης καταλυμάτων οικονομίας διαμοιρασμού) |

Πέραν αυτών των βασικών στοιχείων, είναι απαραίτητο να ληφθεί υπόψη και το φορολογικό καθεστώς προκειμένου να εκτιμηθεί η επίδραση στα έσοδα του δημοσίου. Από τη στιγμή που τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού δεν εντάσσονται σε κάποιο θεσμικό πλαίσιο και λειτουργούν ως ένα βαθμό σαν υποκατάστατα στα ξενοδοχεία, υπάρχει απώλεια στα δημόσια έσοδα που θα απέρρευε από όλες τις φορολογικές υποχρεώσεις που θα κατέβαλαν τα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα σε επίπεδο ΦΠΑ, δημοτικών τελών, τελών διαμονής παρεπιδημούντων και φορολογίας εισοδήματος στην περίπτωση όπου δεν υπήρχε αυτή η υποκατάσταση. Επιπροσθέτως, δεδομένης της αρνητικής αυτής επίδρασης στα έσοδα των ξενοδοχείων και από τη στιγμή που αυξημένα έσοδα οδηγούν σε πρόσθετη απασχόληση, υπάρχει αντίκτυπος και στον αριθμό των εργαζομένων που θα απασχολούσε ο ξενοδοχειακός κλάδος αν δεν υπήρχε η οικονομία διαμοιρασμού. Στην περίπτωση αυτή χρειάζεται να ληφθούν υπόψη οι απώλειες που υπάρχουν και σε επίπεδο ασφαλιστικών εισφορών (Πίνακας 6). Ως εκ τούτου είναι απαραίτητο να αποτυπωθούν τα σχετικά προβλεπόμενα μεγέθη. Ειδικότερα

και σύμφωνα με το Ν. 4334/2015, προβλέπεται νέο καθεστώς ΦΠΑ για τον τουριστικό κλάδο, με διάκριση στο ΦΠΑ για υπηρεσίες διαμονής και για λοιπές τουριστικές υπηρεσίες, με σταδιακή κατάργηση των προβλεπόμενων εκπτώσεων για τα νησιά Αιγαίου, ενώ συγχρόνως αυξήθηκε και η εταιρική φορολόγηση. Επίσης βάσει του Ν. 4336/2015 αυξάνεται η φορολόγηση των εισοδημάτων από είσπραξη ενοικίων. Οι ασφαλιστικές εισφορές τέλος των ξενοδοχοϋπάλληλων (βλ. Εγκύκλιος Ι.Κ.Α. αρ. 63/28.11.2014) είναι δυνατό να ομαδοποιηθούν σε εκείνες που αφορούν τον εργοδότη και σε εκείνες που αφορούν τον ασφαλισμένο.

Πίνακας 6: Τιμές εργασίας για φορολογία και ασφαλιστικές εισφορές

| Παράμετροι | Τιμές | Πηγές - Παρατηρήσεις |
|--|--------|--|
| ΦΠΑ ξενοδοχειακών υπηρεσιών | 11,44% | Σταθμισμένα μεγέθη, βάσει Ν. 4334/2015, λαμβανομένου υπόψη την σταδιακή κατάργηση των εκπτώσεων σε νησιά |
| ΦΠΑ λοιπών τουριστικών υπηρεσιών και προϊόντων | 20,24% | Ν. 3756/2009, όπως ισχύει |
| Δημοτικά τέλη και τέλη παρεπιδημούντων | 1% | Ν. 4334/2015 |
| Φορολογία ξενοδοχείων | 29% | Ν. 4334/2015 |
| Φορολογία ενοικίων | 31% | Σταθμισμένο μέγεθος, βάσει Ν. 4336/2015 |
| Σύνολο ασφαλιστικών εισφορών εργαζομένου | 20,65% | Επεξεργασία στοιχείων από εγκύκλιο Ι.Κ.Α. Αρ. 63/28.11.2014 |
| Σύνολο ασφαλιστικών εισφορών εργοδότη | 28,78% | |

Επόμενο ζήτημα είναι η αποτύπωση των υποθέσεων εργασίας και των μεγεθών που λήφθηκαν υπόψη στην κάθε μέθοδο. Όπως προαναφέρθηκε κεντρικό ζήτημα είναι ο υπολογισμός των συνολικών εσόδων που δημιουργεί η οικονομία διαμοιρασμού σε επίπεδο τουρισμού, από όπου θα προκύψουν οι απώλειες των ξενοδοχείων και των δημοσίων εσόδων. Ειδικότερα, στην άμεση μέθοδο απαιτείται καταρχάς να προσεγγιστεί ο αριθμός των καταλυμάτων που διατίθενται μέσω οικονομίας διαμοιρασμού. Ο αριθμός των καταλυμάτων θα προσεγγιστεί μέσω του αριθμού των καταχωρήσεων που υπάρχουν στις αντίστοιχες πλατφόρμες (Airbnb, Flipkey, Homeaway, Housetrup, κα). Στη συνέχεια είναι απαραίτητο να ληφθεί υπόψη ο βαθμός αλληλοεπικάλυψης που υπάρχει μεταξύ των πλατφόρμων (ένα ακίνητο καταχωρείται σε περισσότερες από μια βάσεις). Λαμβάνεται ακόμα υπόψη το γεγονός ότι ένας αριθμός από τα ακίνητα που καταχωρούνται σε αυτές τις πλατφόρμες ανήκει στον τυπικό ξενοδοχειακό κλάδο, διαθέτει δηλαδή ειδικό σήμα λειτουργίας και φορολογούνται τα εισοδήματα που δημιουργεί. Ως εκ τούτου ο αριθμός αυτός εξαιρείται από το επιμέρους σύνολο, προκειμένου να προκύψει το τελικό μέγεθος των ακινήτων που διατίθενται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού.

Στη συνέχεια και δεδομένου ενός μέσου αριθμού κλινών ανά ακίνητο που υπάρχει, όπως προσεγγίστηκε βάσει αντιπροσωπευτικής δειγματοληπτικής έρευνας, καθώς και μιας υπόθεσης για τον μέσο αριθμό ημερών ενοικίασης κάθε ακινήτου σε ετήσια βάση, εκτιμάται το σύνολο των ετήσιων διανυκτερεύσεων που γίνονται σε καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού (Πίνακας 7). Λαμβάνοντας υπόψη τη μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση και το διαχωρισμό της σε δαπάνη για διαμονή και δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες, εκτιμάται το τουριστικό προϊόν που προκαλεί η οικονομία διαμοιρασμού.

Πίνακας 7: Τουριστικό προϊόν οικονομίας διαμοιρασμού βάσει άμεσης μεθόδου

| Παράμετροι | Τιμές | Πηγές - Παρατηρήσεις |
|---|---------------|--|
| Σύνολο καταχωρήσεων σε πλατφόρμες διάθεσης ακινήτων | 87.057 | Έρευνα σε σχετικές ιστοσελίδες (βλ. Παράρτημα) |
| Βαθμός αλληλοεπικάλυψης | 40% | Δειγματοληπτική έρευνα στις πλατφόρμες |
| Σύνολο ακινήτων | 52.234 | Υπολογισμός βάσει καταχωρήσεων επί % αλληλοεπικαλύψεων |
| Ακίνητα με ειδικό σήμα | 20.893 | Εκτίμηση βάσει ειδικών παραμέτρων σε κάθε ιστοσελίδα |
| Ακίνητα μη πιστοποιημένα | 31.341 | Υπολογισμός βάσει συνόλου ακινήτων μείον ακινήτων με ειδικό σήμα |
| Μέσος αριθμός κλινών ανά ακίνητο | 6,83 | Δειγματοληπτική έρευνα στις πλατφόρμες |
| Σύνολο διαθέσιμων κλινών | 214.059 | Υπολογισμός βάσει μη πιστοποιημένων ακινήτων επί αριθμού κλινών |
| Μέσος αριθμός ημερών ενοικίασης ετησίως | 90 | Εκτίμηση βάσει ειδικών ερευνών |
| Σύνολο ετησίων διανυκτερεύσεων σε καταλύματα οικονομίας διαμοιρασμού | 19.220.360 | Υπολογισμός βάσει διαθέσιμων κλινών επί ημερών ενοικίασης |
| Τουριστική δαπάνη για διαμονή μέσω οικονομίας διαμοιρασμού, σε € | 840.314.152 | Υπολογισμός βάσει αριθμού διανυκτερεύσεων και μέσης τιμής ανά κλίνη |
| Τουριστική δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες μέσω οικονομίας διαμοιρασμού, σε € | 536.789.028 | Υπολογισμός βάσει αριθμού διανυκτερεύσεων και δαπάνης για λοιπές υπηρεσίες |
| Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού, σε € | 1.377.103.181 | Άθροισμα δαπάνης για διαμονή και λοιπές υπηρεσίες |

Προχωρώντας τώρα στην εφαρμογή της έμμεσης μεθόδου, το πρώτο βήμα είναι να εκτιμηθεί το σύνολο των διανυκτερεύσεων που πραγματοποιούνται στη χώρα, λαμβάνοντας υπόψη τις αφίξεις κατοίκων εξωτερικού και εσωτερικού και τη μέση διάρκεια παραμονής. Στη συνέχεια το μέγεθος αυτό συγκρίνεται με το σύνολο των διανυκτερεύσεων που έχουν γίνει στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα με βάση τη διαθεσιμότητα των κλινών και το ποσοστό πληρότητας που έχει δηλωθεί. Λαμβάνεται ακόμα υπόψη το γεγονός ότι ένας αριθμός των διανυκτερεύσεων αλλοδαπών πραγματοποιείται σε κατοικίες φίλων ή συγγενών και ως εκ τούτου είναι απαραίτητο να εξαιρεθούν (Πίνακας 8). Η διαφορά των τριών αυτών μεγεθών (σύνολο διανυκτερεύσεων – διανυκτερεύσεις σε τυπικά ξενοδοχειακά κατάλυμα – διανυκτερεύσεις σε φίλους / συγγενείς) θα δώσει μια εκτίμηση για τον αριθμό των διανυκτερεύσεων που έγιναν σε κατοικίες της οικονομίας διαμοιρασμού. Στη συνέχεια και λαμβάνοντας υπόψη τη μέση δαπάνη ανά διανυκτέρευση και το διαχωρισμό της σε δαπάνη για διαμονή και δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες, εκτιμάται, μέσω της έμμεσης τώρα μεθόδου, το τουριστικό προϊόν που προκαλεί η οικονομία διαμοιρασμού.

Πίνακας 8: Τουριστικό προϊόν οικονομίας διαμοιρασμού βάσει έμμεσης μεθόδου

| Παράμετροι | Τιμές | Πηγές - Παρατηρήσεις |
|--|---------------|--|
| Αφίξεις αλλοδαπών στη χώρα (μεμονωμένοι επισκέπτες) | 17.456.622 | Τράπεζα Ελλάδος, στατιστικά στοιχεία, ταξιδιωτικές υπηρεσίες |
| Μέση παραμονή μεμονωμένων επισκεπτών (σε μέρες) | 8,02 | |
| Διανυκτερεύσεις μεμονωμένων αλλοδαπών τουριστών | 140.073.860 | Υπολογισμός βάσει σχετικών αφίξεων επί μέσης παραμονής |
| Αφίξεις αλλοδαπών στη χώρα (οργανωμένα ταξίδια) | 6.815.766 | Τράπεζα Ελλάδος, στατιστικά στοιχεία, ταξιδιωτικές υπηρεσίες |
| Μέση παραμονή οργανωμένων ταξιδιωτών (σε μέρες) | 6,87 | |
| Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών τουριστών μέσω οργανωμένων ταξιδιών | 46.853.641 | Υπολογισμός βάσει σχετικών αφίξεων επί μέσης παραμονής |
| Διανυκτερεύσεις ημεδαπών τουριστών σε ξενοδοχειακά καταλύματα | 8.833.841 | Επεξεργασία στοιχείων από Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος, τουρισμός, δείκτες |
| Σύνολο διανυκτερεύσεων | 195.761.342 | Άθροισμα επιμέρους διανυκτερεύσεων αλλοδαπών και ημεδαπών τουριστών |
| Διαθέσιμες κλίνες σε τουριστικά καταλύματα | 780.721 | Επεξεργασία στοιχείων από Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος, τουρισμός, δείκτες |
| Πληρότητα τουριστικών καταλυμάτων | 55,58% | |
| Μέγιστος αριθμός διανυκτερεύσεων σε τουριστικά καταλύματα βάσει διαθεσιμότητας | 158.373.347 | Υπολογισμός βάσει διαθέσιμων κλινών επί ποσοστό πληρότητας |
| Διανυκτερεύσεις αλλοδαπών σε φιλικά συγγενικά σπίτια | 17.010.403 | Εκτίμηση βάσει ερευνών για το λόγο ταξιδιού (GBR, 2013) |
| Σύνολο ετησίων διανυκτερεύσεων σε καταλύματα οικονομίας διαμοιρασμού | 20.377.592 | Υπολογισμός βάσει συνόλου διανυκτερεύσεων μείον διανυκτερεύσεις σε ξενοδοχεία και σε φιλικά – συγγενικά σπίτια |
| Τουριστική δαπάνη για διαμονή μέσω οικονομίας διαμοιρασμού, σε € | 890.908.339 | Υπολογισμός βάσει αριθμού διανυκτερεύσεων και μέσης τιμής ανά κλίνη |
| Τουριστική δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες μέσω οικονομίας διαμοιρασμού, σε € | 569.108.375 | Υπολογισμός βάσει αριθμού διανυκτερεύσεων και δαπάνης για λοιπές υπηρεσίες |
| Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού, σε € | 1.460.016.714 | Άθροισμα δαπάνης για διαμονή και λοιπές υπηρεσίες |

Με βάσει τις υποθέσεις αυτές εργασίας είναι δυνατό να προχωρήσουν οι υπολογισμοί των μεγεθών που χρειάζεται να εκτιμηθούν (απώλειες ξενοδοχείων, δημοσίων εσόδων).

2.2 Αποτελέσματα

Η εκτίμηση του μεγέθους της οικονομίας διαμοιρασμού θα επιτρέψει να προσεγγιστούν οι απώλειες που υπάρχουν σε επίπεδο τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων και σε επίπεδο δημοσίων εσόδων. Οι σχετικές υποθέσεις κατέληξαν ότι το μέγεθος της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό κλάδο στη χώρα εκτιμάται από € 1,38 δισ. έως € 1,46 δισ.. Από αυτό το μέγεθος, τα € 840 εκ. με € 890 εκ. αφορούν δαπάνη για διαμονή και το υπόλοιπο μέρος δαπάνη για λοιπές τουριστικές υπηρεσίες. Ένα μέρος τώρα των ποσών αυτών λειτουργεί συμπληρωματικά στον τυπικό ξενοδοχειακό κλάδο, ενώ ένα

άλλο είναι υποκατάστατο, απομειώνοντας ουσιαστικά τα έσοδα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Όπως προαναφέρθηκε η σχέση μεταξύ συμπληρωματικού και υποκατάστατου είναι 30/70. Με βάση τα στοιχεία αυτά προκύπτει η διάκριση της τουριστικής δαπάνης σε συμπληρωματική και υποκατάστατη, ενώ εκτιμώνται τα επιμέρους λοιπά μεγέθη (Πίνακας 9). Η εκτίμηση του υποκατάστατου μέρους της τουριστικής δαπάνης για διαμονή θα χρησιμοποιηθεί ως βάση προκειμένου να υπολογιστεί η απώλεια στα έσοδα των ξενοδοχειακών καταλυμάτων.

Πίνακας 9: Διάκριση τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού (σε €)

| Παράμετροι | Άμεση μέθοδος | Έμμεση μέθοδος |
|--|--------------------|----------------------|
| Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού | 1.377.103.181 | 1.460.016.714 |
| Υποκατάστατο μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού | 963.972.227 | 1.022.011.700 |
| <i>Υποκατάστατο μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή</i> | <i>588.219.907</i> | <i>623.635.837</i> |
| <i>Υποκατάστατο μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για λοιπές υπηρεσίες</i> | <i>375.752.320</i> | <i>398.375.862</i> |
| Συμπληρωματικό μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού | 413.130.954 | 438.005.014 |
| <i>Συμπληρωματικό μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή</i> | <i>252.094.246</i> | <i>267.272.502</i> |
| <i>Συμπληρωματικό μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για λοιπές υπηρεσίες</i> | <i>161.036.708</i> | <i>170.732.512</i> |

Το υποκατάστατο μέγεθος της τουριστικής δαπάνης για διαμονή δείχνει πόσο έχουν απομειωθεί τα ακαθάριστα έσοδα των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων λόγω της ύπαρξης της οικονομίας διαμοιρασμού. Από το ποσό αυτό χρειάζεται να εξαιρεθεί ο αναλογούν ΦΠΑ και τα δημοτικά τέλη που συμπεριλαμβάνονται στις τιμολογήσεις των ξενοδοχειακών καταλυμάτων, έτσι ώστε να βρεθεί η τελική επίδραση στον κύκλο εργασιών τους. Από τους σχετικούς υπολογισμούς προκύπτει ότι λόγω της οικονομίας διαμοιρασμού τα ξενοδοχειακά καταλύματα έχουν απώλεια στα έσοδα διαμονής τους, που εκτιμάται από € 523 εκ. έως € 554 εκ. (Πίνακας 10). Επιπρόσθετα, λαμβανομένου υπόψη ότι σε περίπτωση που τα έσοδα αυτά κατευθύνονταν στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα και δεν «διέρρεαν» στην οικονομία διαμοιρασμού, θα δημιουργούνταν πρόσθετες θέσεις εργασίας. Ως εκ τούτου θα προέκυπταν πρόσθετα έσοδα για το δημόσιο μέσω των ασφαλιστικών εισφορών. Ο υπολογισμός των θέσεων εργασίας θα βασιστεί στη συσχέτιση που υπάρχει μεταξύ τουριστικής δαπάνης για διανομή και θέσεων εργασίας που δημιουργούνται. Λαμβανομένου υπόψη του μεγέθους του τουριστικού προϊόντος στη χώρα και του αριθμού απασχολούμενων προκύπτει ότι για κάθε € 34 χιλ. επιπλέον έσοδα στα ξενοδοχειακά καταλύματα δημιουργείται μια πρόσθετη θέση εργασίας κατά μέσο όρο (WTTC, 2015).

Με βάση το στοιχείο αυτό και δεδομένου α. των εσόδων που θα υπήρχαν στα ξενοδοχειακά καταλύματα, β. ενός μέσου μηνιαίου ονομαστικού μισθού (ίσου με € 1.000) και γ. της διάρκειας απασχόλησης που εκτιμάται πως το κάθε πρόσθετο άτομο θα εργαζόταν (ίση με 3 μήνες/έτος), είναι δυνατό να εκτιμηθούν οι ασφαλιστικές εισφορές

που θα προέκυπταν. Ένα ακόμα έσοδο που θα προέκυπτε τέλος, είναι ο πρόσθετος φόρος εισοδήματος που θα κατέβαλαν τα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα λόγω ακριβώς των αυξημένων εσόδων που θα είχαν. Προκειμένου να υπολογιστεί ο φόρος εισοδήματος χρειάζεται να προσεγγιστεί η επίδραση που θα είχε ο πρόσθετος κύκλος εργασιών σε επίπεδο κέρδους. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνεται υπόψη το συνολικό κόστος μισθοδοσίας που θα δημιουργούσε η πρόσληψη των πρόσθετων ατόμων που αναφέρθηκαν, καθώς επίσης και η σχετική επιβάρυνση στις λοιπές λειτουργικές δαπάνες των ξενοδοχειακών καταλυμάτων λόγω των αυξημένων διανυκτερεύσεων. Ως προς το σκέλος των λοιπών λειτουργικών δαπανών, θεωρείται η υπόθεση ότι αντιπροσωπεύουν το 25% των εκτιμώμενων εσόδων. Με τον τρόπο αυτό είναι δυνατό να εκτιμηθεί η δυνητική απώλεια που υπάρχει σε επίπεδο δημοσίων εσόδων λόγω του αποτελέσματος της υποκατάστασης και των διαφυγόντων εσόδων που υπάρχουν στα ξενοδοχειακά καταλύματα από την παρουσία της οικονομίας διαμοιρασμού.

Πίνακας 10: Δυνητική απώλεια δημοσίων εσόδων λόγω αποτελέσματος υποκατάστασης στη διαμονή (σε €)

| Παράμετροι | Άμεση μέθοδος | Έμμεση μέθοδος |
|---|--------------------|--------------------|
| Υποκατάστατο μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή | 588.219.907 | 623.635.837 |
| Αναλογών ΦΠΑ διαμονής | 59.847.347 | 63.450.676 |
| Αναλογούντα δημοτικά τέλη και τέλη παρεπιδιμούντων | 5.231.411 | 5.546.388 |
| Διαφυγόντα έσοδα ξενοδοχειακών καταλυμάτων | 523.141.148 | 554.638.774 |
| Χαμένες θέσεις εργασίας | 15.074 | 15.981 |
| Διαφυγούσες ασφαλιστικές εισφορές | 22.300.424 | 23.643.102 |
| Αναλογών φόρος εισοδήματος ξενοδοχειακών καταλυμάτων | 96.934.402 | 102.770.692 |
| Συνολική δυνητική απώλεια δημοσίων εσόδων (ΦΠΑ, δημοτικά τέλη, ασφαλιστικές εισφορές) λόγω υποκατάστασης στη διαμονή | 184.313.584 | 195.410.858 |

Το συμπληρωματικό μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή δεν προκαλεί κάποια δυνητική απώλεια σε επίπεδο δημοσίων εσόδων, καθώς αυτό δεν λειτουργεί αφαιρετικά στα έσοδα των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Ωστόσο, τόσο το υποκατάστατο όσο και το συμπληρωματικό μέρος της τουριστικής δαπάνης για διαμονή δημιουργούν μια πραγματική απώλεια για τα δημόσια έσοδα, από τη στιγμή που καταβάλλεται ένα μίσθωμα για υπηρεσίες διαμονής από τους επισκέπτες προς τους ιδιοκτήτες καταλυμάτων, χωρίς να υπάρχει κάποια φορολογική επιβάρυνση. Δεδομένου των δύο αυτών μεγεθών και μιας υπόθεσης για τη φορολόγηση των ενοικίων, όπως ισχύει βάσει Ν. 4336/2015 που στηρίχθηκε στο εκτιμώμενο μέσο έσοδο ανά ακίνητο, είναι δυνατό να προσεγγιστεί η πραγματική απώλεια που υπάρχει σε επίπεδο δημοσίων εσόδων (Πίνακας 11). Οι σχετικοί υπολογισμοί δείχνουν ότι η έλλειψη δυνατότητας φορολόγησης των εισοδημάτων των ιδιοκτητών που διαθέτουν τα ακίνητά τους σε πλατφόρμες οικονομίας διαμοιρασμού προκαλεί μια απώλεια στο ελληνικό δημόσιο της τάξεως των € 260 εκ. έως € 276 εκ. Ουσιαστικά είναι το έσοδο που θα προκύψει στο

δημόσιο αν εφαρμοστεί μια μεσοσταθμική φορολόγηση 31% που ισχύει σήμερα στα εισοδήματα από ενοίκια.

Πίνακας 11: Απώλεια δημοσίων εσόδων λόγω μη φορολόγησης εισοδημάτων στην οικονομία διαμοιρασμού

| Παράμετροι | Άμεση μέθοδος | Έμμεση μέθοδος |
|--|--------------------|--------------------|
| Υποκατάστατο μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή | 588.219.907 | 623.635.837 |
| Συμπληρωματικό μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή | 252.094.246 | 267.272.502 |
| Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή | 840.314.152 | 890.908.339 |
| Απώλεια δημοσίων εσόδων λόγω μη φορολόγησης των εισοδημάτων από παροχή υπηρεσιών διαμονής στην οικονομία διαμοιρασμού | 260.497.387 | 276.181.585 |

Όσον αφορά την τουριστική δαπάνη της οικονομίας διαμοιρασμού για λοιπές υπηρεσίες, να διευκρινιστεί καταρχάς πως το υποκατάστατο μέρος θεωρείται πως σε κάθε περίπτωση δημιουργείται στην οικονομία. Με άλλα λόγια, οι τουρίστες που επιλέγουν να διαμείνουν σε καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού έναντι της διαμονής σε τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα, πραγματοποιούν οπωσδήποτε τις υπόλοιπες δαπάνες (διατροφής, κλπ). Ως εκ τούτου, δεν υπάρχει κάποια προσθετική επίδραση από το αποτέλεσμα της υποκατάστασης στις λοιπές τουριστικές υπηρεσίες. Από την άλλη πλευρά, το σχετικό συμπληρωματικό αποτέλεσμα, η πρόσθετη δηλαδή τουριστική δαπάνη για λοιπές υπηρεσίες που αν δεν υπήρχε η οικονομία διαμοιρασμού δεν θα είχε δημιουργηθεί στην οικονομία, προκαλεί μια θετική επίδραση στα δημόσια έσοδα. Ειδικότερα οι επισκέπτες που πραγματοποιούν μια τουριστική διαμονή λόγω της ύπαρξης καταλυμάτων οικονομίας διαμοιρασμού, προβαίνουν και στις υπόλοιπες τουριστικές δαπάνες (διατροφής, κλπ), που σε διαφορετική περίπτωση δεν θα γινότουσαν. Μέσω των δαπανών αυτών ενισχύουν τα δημόσια έσοδα, καθώς οι υπόλοιπες υπηρεσίες θεωρείται πως φέρουν φορολογική επιβάρυνση. Λαμβανομένου υπόψη του συμπληρωματικού μέρους για λοιπές τουριστικές υπηρεσίες και ενός σταθμισμένου ΦΠΑ που αυτές φέρουν, είναι δυνατό να εκτιμηθεί η θετική επίδραση της οικονομίας διαμοιρασμού στα δημόσια έσοδα (Πίνακας 12).

Πίνακας 12: Εκτίμηση θετικής επίδρασης οικονομίας διαμοιρασμού

| Παράμετροι | Άμεση μέθοδος | Έμμεση μέθοδος |
|---|---------------|----------------|
| Συμπληρωματικό μέρος τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για λοιπές υπηρεσίες | 161.036.708 | 170.732.512 |
| ΦΠΑ που έχει δημιουργεί λόγω συμπληρωματικού μέρους δαπανών για λοιπές υπηρεσίες | 27.107.310 | 28.739.405 |

Αν τώρα οι δημόσιες αρχές εφαρμόσουν στο εισόδημα των ιδιοκτητών ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού μια αντίστοιχη φορολογική επιβάρυνση με εκείνη που υπάρχει στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα, είναι δυνατό να προσεγγιστούν τα δημόσια έσοδα που θα υπάρξουν στην περίπτωση που ενταχθεί η δραστηριότητα αυτή στον επίσημο τουριστικό κλάδο (Πίνακας 13). Να σημειωθεί ότι μια τέτοια ενέργεια δεν θα δημιουργήσει μόνο πρόσθετα έσοδα για το ελληνικό δημόσιο, αλλά θα περιορίσει ως ένα βαθμό τον αθέμιτο ανταγωνισμό που τείνει να λάβει σημαντικές διαστάσεις μεταξύ των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων και των κατοικιών που διατίθενται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού.

Πίνακας 13: Δυνατότητα αύξησης δημοσίων εσόδων μέσω φορολόγησης οικονομίας διαμοιρασμού

| Παράμετροι | Άμεση μέθοδος | Έμμεση μέθοδος |
|---|--------------------|--------------------|
| Σύνολο τουριστικής δαπάνης οικονομίας διαμοιρασμού για διαμονή | 840.314.152 | 890.908.339 |
| Δημόσια έσοδα από εφαρμογή ΦΠΑ στη διαμονή | 85.878.095 | 101.919.914 |
| Επιβολή δημοτικών τελών και τελών παρεπιδιμούντων | 3.753.413 | 4.454.542 |
| Φόρος εισοδήματος ιδιοκτητών | 232.711.620 | 246.722.874 |
| Συνολική δυναμική συμβολή οικονομίας διαμοιρασμού από φορολόγηση της δαπάνης για διαμονή | 322.343.128 | 353.097.330 |

Εν κατακλείδι, οι σχετικοί υπολογισμοί δείχνουν πως λόγω της έλλειψης ενός θεσμικού πλαισίου και ενός μηχανισμού ελέγχου στην οικονομία διαμοιρασμού, τα δημόσια έσοδα έχουν μια πραγματική απώλεια της τάξεως των € 260 εκ. έως € 276 εκ., λόγω αδυναμίας φορολόγησης των εισοδημάτων από τη μίσθωση των ακινήτων. Από την άλλη πλευρά η συνεισφορά της οικονομίας διαμοιρασμού στο ΦΠΑ των τουριστικών υπηρεσιών εκτιμάται στα € 27 εκ. έως € 28 εκ., ενώ αν υπάρξει μια αντίστοιχη φορολόγηση με εκείνη που υπάρχει στα τυπικά ξενοδοχειακά καταλύματα, τα δημόσια έσοδα είναι δυνατό να ενισχυθούν περαιτέρω κατά € 322 εκ. έως € 353 εκ. σε ετήσια πάντα βάση. Βασική βέβαια προϋπόθεση είναι να προηγηθεί η θεσμική ενσωμάτωση των καταλυμάτων και να υπάρχει ένας κατάλληλος μηχανισμός ελέγχου όλης της εν λόγω δραστηριότητας.

3. Λοιπές επιπτώσεις οικονομίας διαμοιρασμού

Πέραν των επιπτώσεων που υπάρχουν σε επίπεδο εσόδων του ξενοδοχειακού κλάδου και σε επίπεδο φορολογικών εσόδων, η οικονομία διαμοιρασμού ασκεί ορισμένες πρόσθετες επιδράσεις στις υπηρεσίες που προσφέρονται στον τουριστικό κλάδο. Οι επιδράσεις αυτές εντοπίζονται σε τρία επίπεδα: στη λειτουργία των θεσμικών φορέων, στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών και στην κοινωνική/ περιβαλλοντική διάσταση. Η ανάλυσή τους σε συνδυασμό με τους σχετικούς υπολογισμούς που έγιναν για τις οικονομικές επιπτώσεις, θα δώσει τη δυνατότητα να δημιουργηθεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση για τις επιπτώσεις της οικονομίας διαμοιρασμού. Με τον τρόπο αυτό η αναζήτηση των λύσεων θα γίνει πληρέστερα και θα διερευνηθούν καλύτερα οι τρόποι περιορισμού όλων των αρνητικών επιπτώσεων.

3.1 Επιπτώσεις στη λειτουργία θεσμικών φορέων

Η επίβλεψη του τουριστικού κλάδου στη χώρα πραγματοποιείται από το Υπουργείο Οικονομίας, Ανάπτυξης και Τουρισμού, το οποίο είναι υπεύθυνο και για τη δημιουργία και υλοποίηση της τουριστικής πολιτικής και ανάπτυξης στην Ελλάδα. Το Υπουργείο ασκεί επιτελικό και συντονιστικό ρόλο σε θέματα τουρισμού, ενώ συνεργάζεται και υποστηρίζει αρχές της περιφερειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης με σκοπό την εύρυθμη και αποτελεσματική λειτουργία του τουριστικού τομέα. Το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (ΞΕΕ) λειτουργεί ως νομοθετημένος σύμβουλος της πολιτείας σε θέματα τουρισμού. Παρέχει συμβουλευτική υποστήριξη σε οικονομικά, νομικά και εργασιακά τουριστικά θέματα, οργανώνει εκθέσεις και συνέδρια, ενώ συμμετέχει ενεργά σε θέματα που αφορούν τον τουρισμό στην Ελλάδα αντιπροσωπεύοντας το σύνολο των μελών του..

Η ανάπτυξη της οικονομίας διαμοιρασμού και η παρουσία μη πιστοποιημένων καταλυμάτων παροχής υπηρεσιών τουριστικής διαμονής έχει δημιουργήσει ένα σημαντικό αριθμό ιδιοκτητών ακινήτων, οι οποίοι δεν φορολογούνται για τη διάθεση του ακινήτου τους και βέβαια δεν ελέγχονται για τη συμμόρφωση με τους κανόνες

λειτουργίας των τυπικών ξενοδοχειακών καταλυμάτων. Εφόσον το φαινόμενο αυτό δεν θεσμοθετηθεί και δεν ελεγχθεί από κάποιον επίσημο φορέα, εκτιμάται πως το αποτέλεσμα της υποκατάστασης θα συνεχίσει να μεγεθύνεται με αυξητικούς ρυθμούς, καθώς η δυνατότητα αποφυγής φορολόγησης δημιουργεί αυξημένα κίνητρα διάθεσης ενός ακινήτου μέσα από τις πλατφόρμες διαμοιρασμού. Η παράλληλη (σκιώδη) αυτή προσφορά τουριστικών καταλυμάτων δημιουργεί στρέβλωση στην αγορά, καθώς προκαλεί αθέμιτο ανταγωνισμό προς τα τυπικά ξενοδοχειακά κατάλυμα.

Συγχρόνως όμως ένα τέτοιο φαινόμενο είναι δυνατό να επηρεάσει τη λειτουργία των θεσμικών φορέων που εποπτεύουν την αγορά και είναι υπεύθυνοι για την ομαλή λειτουργία της. Ειδικότερα η έλλειψη ενός θεσμικού πλαισίου ενσωμάτωσης και ελέγχου των καταλυμάτων της οικονομίας διαμοιρασμού, δημιουργεί προβλήματα στην ικανότητα των φορέων να προάγουν την ποιότητα των τουριστικών υπηρεσιών στη χώρα. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων δεν ακολουθούν κάποια αδειοδοτική διαδικασία και δεν ελέγχονται για την τήρηση βασικών κανόνων λειτουργίας, ενώ αντιπροσωπεύουν ένα μέρος της τουριστικής αγοράς για το οποίο δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία για το μέγεθος, τον όγκο και το είδος των υπηρεσιών που προσφέρουν σε τουρίστες. Ως εκ τούτου το ΞΕΕ και κατ' επέκταση το Υπουργείο Οικονομίας δεν είναι σε θέση να εκπληρώνουν πλήρως το ρόλο τους καθώς ένα μέρος της τουριστικής αγοράς είναι πλέον εκτός από το πεδίο αρμοδιοτήτων τους.

3.2 Ποιότητα προσφερόμενων υπηρεσιών

Η λειτουργία ενός ακινήτου ως ξενοδοχειακό κατάλυμα απαιτεί την τήρηση των προβλεπόμενων νομοθετικών διατάξεων με στόχο τη διασφάλιση της δημόσιας υγείας, την προστασία του καταναλωτή, την ελαχιστοποίηση των περιβαλλοντικών οχλήσεων και βέβαια την παροχή ενός ελάχιστου αποδεκτού επιπέδου τουριστικών υπηρεσιών. Στο πλαίσιο αυτό προβλέπονται μεταξύ άλλων η έκδοση σχετικών τεχνικών πιστοποιητικών, η τήρηση κανόνων ασφαλείας (πυρασφάλειας, υγειονομικοί, κ.α.), η ορθή λειτουργία του αποχετευτικού συστήματος και η νομική συμμόρφωση του ιδιοκτήτη. Οι ιδιοκτήτες των ακινήτων της οικονομίας διαμοιρασμού δεν υπόκεινται σε κάποιο καθεστώς συμμόρφωσης με κανόνες ίδρυσης και λειτουργίας των υπηρεσιών που προσφέρουν. Ως εκ τούτου δεν είναι δυνατό να ελεγχθεί, άρα και να διασφαλιστεί, η ακολουθία με θεσμικούς κανόνες και υποχρεώσεις.

Στο πλαίσιο αυτό εγείρονται ζητήματα σχετικά με την ποιότητα των υπηρεσιών που προσφέρονται από τα καταλύματα της οικονομίας διαμοιρασμού. Ουσιαστικά δημιουργούνται ερωτήματα σχετικά με το επίπεδο υγειονομικής ασφάλειας, που δύναται αυτά τα καταλύματα να παρέχουν, ενώ παράλληλα αμφισβητούνται τα υφιστάμενα μέτρα που διασφαλίζουν την αστική ευθύνη και τη δημόσια ασφάλεια. Από τη στιγμή που απουσιάζει ένα πλαίσιο ελέγχου, οι επισκέπτες είναι πιθανό να εκτεθούν σε συνθήκες διαμονής που δεν εγγυώνται την προσωπική τους ασφάλεια και ακεραιότητα. Δεν υπάρχει υποχρέωση τήρησης προτύπων δημόσια υγείας, ενώ δημιουργούνται κίνδυνοι που σχετίζονται με τη σωματική και περιουσιακή ασφάλεια των επισκεπτών. Επιπρόσθετα, ένα ακόμα ζήτημα που δημιουργείται είναι κατά πόσο οι ιδιοκτήτες των

καταλυμάτων που διατίθενται είναι πράγματι σε θέση να προσφέρουν υπηρεσίες φιλοξενίας και διαμονής. Η προσφορά τουριστικού προϊόντος υπηρεσιών απαιτεί γνώσεις και εξειδίκευση που ενδεχομένως ένα σημαντικό μέρος των ιδιοκτητών αυτών να μην φέρει και εν τέλει να μην είναι σε θέση πάντα να προσφέρει ένα αποδεκτό επίπεδο υπηρεσιών διαμονής.

Η παροχή υποβαθμισμένων υπηρεσιών διαμονής θα επιδράσουν αρνητικά στη συνολική προβολή του τουριστικού προϊόντος της χώρας, βλάπτοντας το σύνολο των επαγγελματιών του κλάδου. Η χώρα όμως φιλοδοξεί να συνεχίσει να αποτελεί ο τουρισμός έναν από τους κεντρικούς βραχίονες ανάπτυξης. Ο στόχος αυτός απαιτεί τη συνεχή βελτίωση και αναβάθμιση των προσφερόμενων τουριστικών υπηρεσιών, ενώ σε καμία περίπτωση δεν ενσωματώνει οποιαδήποτε υποβάθμιση. Επομένως απαιτείται η ενσωμάτωση της οικονομίας διαμοιρασμού με τρόπο που όχι μόνο θα ελαχιστοποιήσει τις φορολογικές απώλειες που υφίσταται το ελληνικό δημόσιο αλλά συγχρόνως θα προάγει και το τουριστικό προϊόν της χώρας.

3.3 Κοινωνική και περιβαλλοντική διάσταση

Πέραν των επιπτώσεων σε επίπεδο λειτουργίας θεσμικών φορέων και ποιότητας υπηρεσιών που προσφέρονται, η οικονομία διαμοιρασμού φέρει περιβαλλοντικές και κοινωνικές επιδράσεις. Ειδικότερα το γεγονός πως η οικονομία διαμοιρασμού προωθεί την κοινή και αποδοτικότερη χρήση περιουσιακών στοιχείων, δημιουργεί την αρχική αντίληψη πως πρόκειται για ένα είδος πράσινης οικονομίας (Gunther, 2014). Η δυναμική προστασία του περιβάλλοντος μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού επιτυγχάνεται μέσω του δανεισμού προϊόντων για χρήση και μέσα από τον ορθολογισμό της ζήτησης για νέα προϊόντα και βιομηχανική παραγωγή. Επί τούτου, η διαμονή σε σπίτια και διαμερίσματα μειώνει τη ζήτηση για νέα ξενοδοχεία, η χρήση κοινών αυτοκινήτων μειώνει τη ζήτηση νέων αυτοκινήτων, η ανταλλαγή εργαλείων μειώνει τη ζήτηση νέων εργαλείων, κ.ο.κ..

Η ακριβής αποτύπωση όμως των περιβαλλοντικών επιπτώσεων είναι μια διαδικασία περίπλοκη και πολύπλοκη. Για παράδειγμα στην οικονομία διαμοιρασμού αυτοκινήτων υποστηρίζεται πως η χρήση αυτοκινήτου μέσω οικονομίας διαμοιρασμού μειώνει την κυκλοφοριακή κίνηση στους δρόμους (Martin, Shaheen και Lidicker, 2010). Ωστόσο σχετικές έρευνες δείχνουν αύξηση των εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα, καθώς η εύκολη και φθηνή πρόσβαση των χρηστών σε αυτοκίνητα μείωσε τους μετακινούμενους με μέσα μαζικής μεταφοράς και εν τέλει αύξησε τον αριθμό των αυτοκινήτων στους δρόμους (Shaheen, 2010). Γίνεται αντιληπτό πως 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 η εξέταση της συνολικής περιβαλλοντικής επίπτωσης που έχει η οικονομία διαμοιρασμού.

Η μέση ενεργειακή κατανάλωση για τα ξενοδοχεία της Ελλάδος κυμαίνεται σε 5-25 kWh ανά διανυκτέρευση με μέση τιμή 16,19 kWh (Vourdoubas, 2011). Από την άλλη πλευρά, η μέση ετήσια κατανάλωση ενέργειας ιδιοκατοικούμενων κατοικιών ανέρχεται σε 13.994 kWh (ΕΛΣΤΑΤ, 2012) ετησίως ή 14,74 kWh ανά διανυκτέρευση αν ληφθεί υπόψη το

γεγονός πως το μέσο μέγεθος νοικοκυριού είναι 2,6 άτομα (ΕΛΣΤΑΤ, 2012). Η σχετική σύγκριση δείχνει πως το ξενοδοχείο συνεπάγεται υψηλότερη κατανάλωση ενέργειας ανά διανυκτέρευση από μια κατοικία και ως εκ τούτου φέρει μεγαλύτερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα. Στο σημείο όμως αυτό χρειάζεται να ληφθεί υπόψη το γεγονός ότι η οικονομία διαμοιρασμού δημιουργεί εισόδημα στους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων, το οποίο λόγω του σκιάδους χαρακτήρα του εκτιμάται πως διοχετεύεται κατά βάση στην κατανάλωση. Δημιουργείται επομένως ένα πρόσθετο περιβαλλοντικό αποτύπωμα που χρειάζεται να ληφθεί υπόψη στην τελική κρίση για το περιβαλλοντικό όφελος ή βάρος της οικονομίας διαμοιρασμού (Schor, 2014).

Η κοινωνική διάσταση αποτελεί μια ακόμα πλευρά των επιδράσεων που ασκεί η οικονομία διαμοιρασμού. Η εμφάνισή της έδωσε τη δυνατότητα σε πολλούς ιδιοκτήτες να εκμεταλλευτούν αναξιοποίητα ακίνητα. Σε μια οικονομία με αυξημένη ανεργία, περιορισμένες δυνατότητες βελτίωσης του εισοδήματος αλλά και αυξημένη τουριστική κίνηση, η έλλειψη ελέγχου και φορολόγησης της οικονομίας διαμοιρασμού δημιούργησε αυξημένα κίνητρα ανάπτυξης τέτοιων δραστηριοτήτων. Από τα στοιχεία όμως αυτά πηγάζουν και οι κοινωνικές επιδράσεις της οικονομίας διαμοιρασμού. Εφόσον προκαλούνται αρνητικές επιδράσεις σε επίπεδο θέσεων εργασίας, φορολογικών και ασφαλιστικών εσόδων, η οικονομία διαμοιρασμού στρεβλώνει τη δυνατότητα άσκησης αποτελεσματικής κοινωνικής πολιτικής. Δημιουργεί μια ομάδα επαγγελματιών που δεν συνεισφέρει αναλογικά στα δημόσια έσοδα, ενώ συγχρόνως δύναται να τα επιβαρύνει περαιτέρω, στην περίπτωση όπου μέρος αυτών των επαγγελματιών δηλώνει χαμηλά εισοδήματα ή τυπικά καταγράφεται ως άνεργο. Εν τέλει προκαλείται στρέβλωση στην ανάπτυξη υγιούς επιχειρηματικότητας, με ένα μέρος του πληθυσμού να στρέφεται στη σκιάδη οικονομία.

Επιπρόσθετα, η οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό είναι δυνατό να αλλοιώσει την τοπική φυσιογνωμία μιας πόλης (University of Chicago, 2015). Από τη στιγμή που ένα αυξανόμενο μέρος των ακινήτων προορίζεται για τουριστική (περιοδική) χρήση σε μια πόλη και περιορίζεται το διαθέσιμο ποσοστό τους για μόνιμη κατοικία, αλλοιώνεται ο τοπικός χαρακτήρας της, η οποία θα λαμβάνει πλέον ολοένα και περισσότερο τουριστικά στοιχεία. Ουσιαστικά η οικονομία διαμοιρασμού είναι δυνατό να αλλοιώσει τη φυσιογνωμία μιας πόλης, η οποία χάνει τον παραδοσιακό χαρακτήρα της, ανατρέποντας την ισορροπία μεταξύ τουριστικού και οικιστικού περιβάλλοντος. Επιπρόσθετα, η προσφορά των κατοικιών για τουριστικούς σκοπούς προκαλεί την ανατίμηση των μισθωμάτων της περιοχής, καθώς μειώνει την προσφορά των ενοικιαζόμενων κατοικιών για τους μόνιμους κατοίκους.

Ο εντοπισμός των επιπτώσεων της οικονομίας διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα καταδεικνύει την ανάγκη για εξομάλυνση των αρνητικών επιπτώσεων, επαναφορά της εύρυθμης λειτουργίας της αγοράς και περιορισμό 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 (απώλεια δημοσίων εσόδων, κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις, κλπ) και να ελαχιστοποιηθούν οι στρεβλώσεις του ανταγωνισμού σε επίπεδο ξενοδοχειακών μονάδων.

Βιβλιογραφία - Πηγές

Βιβλιογραφία

- Botsman, R. (2010), The Case for Collaborative Consumption, Ted.
- Business Innovation Observatory, (2013) The Sharing Economy Accessibility Based Business Models for Peer-to-Peer Markets, European Commission.
- City of Amsterdam, (2015), Renting to Guests.
- CNN Money, (2015), 'Crazy money' - Airbnb valued at over \$25 billion, money.cnn.com.
- Contreras, J. (2011), MIT Sloan grad on the “sharing economy,” the next big trend in social commerce, MIT Sloan Experts.
- D’Astolfo, T. (2015), Distribution Evolution: How Travelers Search, Shop, Buy and Share, Phocuswright.
- Finley, K. (2013), Trust in the Sharing Economy: An Exploratory Study, The University of Warwick.
- Geron, T. (2013), Airbnb And The Unstoppable Rise Of The Share Economy, Forbes.
- Gunther, M. (2014), Is sharing really green, Ensia.
- HNN Special Report, (2015), The Impact of Sharing Economy on Hotels an Analysis of Airbnb and Alternative Accommodations, Hotel News Now.
- Kamenetz, A. (2013), Why The Sharing Economy Is Growing, FastCompany.
- Martin, Shaheen, Lidicker, (2010), Carsharing’s Impact on Household Vehicle Holdings: Results From a North American Shared-Use Vehicle Survey, Transportation Sustainability Research Center, University of California, Berkeley
- MRB Hellas, (2015), Έρευνα για το Sharing Economy (Οικονομία Διαμοιρασμού), Cosmote Κινητές Τηλεπικοινωνίες Α.Ε.
- OECD, (2014), OECD Competition Assessment Reviews: Greece, OECD Publishing.
- Owyang, J. (2013), Collaborative Economy: Industry Stats, web-strategist.com.
- Rinne, A. (2013), Young Global Leaders Sharing Economy Dialogue Position Paper, World Economic Forum.
- Schor, J. (2014), Debating the Sharing Economy, Great Transition Initiative.

- Shaheen, M. (2010), Greenhouse Gas Emission Impacts of Carsharing in North America, Mineta Transportation Institute.
- Sundararajan, C. (2015), Self Regulation and Innovation in the Peer-to-Peer Sharing Economy, The University of Chicago Law Review.
- World Travel and Tourism Authority, (2015), Travel & Tourism Economic Impact 2015 Greece, World Travel and Tourism Council.
- Βουρδουμπάς, Γ. (2011) Σχεδιασμός ξενοδοχείων στην Κρήτη με μηδενικές εκπομπές CO2 λόγω της χρήσης ενέργειας σε αυτά, ΤΕΙ Κρήτης.
- Ίγκος, Α. (2015), Η Συμβολή του Τουρισμού στην Ελληνική Οικονομία το 2014 - Συνοπτική Απεικόνιση Βασικών Μεγεθών, Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων.
- ΚΕΠΕ, (2014), Οικονομικές Εξελίξεις, Τεύχος 25, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών.

Πηγές

- Ελληνική Στατιστική Αρχή, (2013), Δελτίο Τύπου Ανακοίνωση δημογραφικών και κοινωνικών χαρακτηριστικών του Μόνιμου Πληθυσμού της Χώρας σύμφωνα με την Απογραφή Πληθυσμού -Κατοικιών 2011.
- Ελληνική Στατιστική Αρχή, (2013), Δελτίο Τύπου Έρευνα Κατανάλωσης Ενέργειας στα Νοικοκυριά, Ελληνική Δημοκρατία.
- ΕΛΣΤΑΤ, Στατιστικά Θέματα, Τουρισμός, Στατιστικά δεδομένα για αφίξεις, διανυκτερεύσεις, δαπάνες <http://www.statistics.gr/>.
- ΙΚΑ, (2014), Εγκύκλιος αρ. 63/28.11.2014.
- Ν. 3756/2009, (ΦΕΚ 53/Α/31.3.2009), Σύστημα Άυλων Τίτλων, διατάξεις για την Κεφαλαιαγορά, φορολογικά θέματα και λοιπές διατάξεις, Ελληνική Δημοκρατία.
- Ν. 4276/2014 (ΦΕΚ Α 155/30-7-2014), Απλούστευση διαδικασιών λειτουργίας τουριστικών επιχειρήσεων και τουριστικών υποδομών, ειδικές μορφές τουρισμού και άλλες διατάξεις.
- Ν. 4334/2015, (ΦΕΚ Α' 80/16-07-2015), Επείγουσες ρυθμίσεις για τη διαπραγμάτευση και σύναψη συμφωνίας με τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Στήριξης (Ε.Μ.Σ.), Ελληνική Δημοκρατία.
- Ν. 4336/2015, (ΦΕΚ Α' 94/14-08-2015), Συνταξιοδοτικές διατάξεις – Κύρωση του Σχεδίου Σύμβασης Οικονομικής Ενίσχυσης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και ρυθμίσεις για την υλοποίηση της Συμφωνίας Χρηματοδότησης, Ελληνική Δημοκρατία.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, <http://www.grhotels.gr/>
- Τράπεζα Ελλάδος, στατιστικά στοιχεία, ταξιδιωτικές υπηρεσίες, <http://www.bankofgreece.gr/>
- Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, <http://www.mintour.gov.gr/>
- Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού, <http://www.gnto.gov.gr/>

Παράρτημα

Α. Βάσεις δεδομένων ακινήτων οικονομίας διαμοιρασμού

| Βάσεις δεδομένων | Αριθμός καταχωρήσεων |
|--|----------------------|
| Airbnb | 13.000 |
| Tripadvisor | 12.114 |
| Villas | 10.973 |
| Booking | 10.701 |
| Flipkey | 10.553 |
| VRBO | 9.856 |
| Homeaway | 9.838 |
| Housetrip | 2.920 |
| Ownersdirect | 2.502 |
| Λοιπές βάσεις (9flats, Travelmob, Rent-holiday-homes, Roomorama, WIMDU, StopSleepGo, PerfectPlaces, VacationRentalPeople, BedyCasa, Interhome, Edgeretreats, Luxury Retreats, CitiesReference) | 4.600 |
| Σύνολο | 87.057 |

Β. Νομικό πλαίσιο λειτουργίας καταλυμάτων στην Ελλάδα

Βάσει του Νόμου 4276, ΦΕΚ Α 155/30.07.2014 και σύμφωνα με το άρθρο 1, ως τουριστικές επιχειρήσεις ορίζονται οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του τουρισμού και είναι οι εξής: α) Τουριστικά καταλύματα, β) Εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής, γ) Τουριστικά γραφεία, δ) Γραφεία ενοικίασεως αυτοκινήτων, ε) Επιχειρήσεις εκμίσθωσης Μοτοσυκλετών, Τρίτροχων και Τετράτροχων οχημάτων άνω των 50 κ.εκ., στ) Τουριστικές Επιχειρήσεις Οδικών Μεταφορών (Τ.Ε.Ο.Μ.), ζ. Ναυλομεσιτικά Γραφεία. Τα τουριστικά καταλύματα είναι οι τουριστικές επιχειρήσεις που υποδέχονται τουρίστες και παρέχουν σε αυτούς διαμονή και άλλες συναφείς προς τη διαμονή υπηρεσίες, όπως εστίαση, ψυχαγωγία, αναψυχή, άθληση και διακρίνονται σε κύρια και μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:

Κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:

- **Ξενοδοχεία:** Τα ξενοδοχεία είναι εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό,

κοινόχρηστους χώρους υποδοχής, παραμονής των πελατών και αίθουσα παροχής τουλάχιστον πρωινού γεύματος.

- **Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping):** Οι οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, υπαίθρια, με ή χωρίς οικίσκους, στα οποία παρέχεται η δυνατότητα διαμονής, εστίασης και αναψυχής τουριστών που διαθέτουν ή όχι ίδια κατασκηνωτικά και μεταφορικά μέσα, όπως συρόμενα ή αυτοκινούμενα τροχόσπιτα, ρυμουλκούμενα ή ημρυμουλκούμενα τροχόσπιτα, σκηνές, τροχοσκηνές ή σκηνές επί της οροφής οχημάτων, τουριστικά λεωφορεία διαμορφωμένα με κοιτώνες (hotel bus) και τουριστικά λεωφορεία με συρόμενα οχήματα διαμορφωμένα με κοιτώνες (rotel hotel).
- **Ξενώνες φιλοξενίας νέων:** Ξενώνες φιλοξενίας νέων είναι κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα τα οποία ευρίσκονται εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών.
- **Σύνθετα τουριστικά καταλύματα:** Σύνθετα τουριστικά καταλύματα είναι τα ξενοδοχειακά καταλύματα σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες, με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής. Ως εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής νοούνται συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ, κέντρα θαλασσοθεραπείας, τουριστικοί λιμένες, χιονοδρομικά κέντρα, θεματικά πάρκα, Κέντρα Προπονητικού Αθλητικού Τουρισμού, υδροθεραπευτήρια, καθώς και οι εξής εγκαταστάσεις ειδικών μορφών τουρισμού: μονάδες ιαματικής θεραπείας, κέντρα ιαματικού τουρισμού -θερμαλισμού, κέντρα αναζωογόνησης, κέντρα ευεξίας και αισθητικής και κέντρα καταδυτικού τουρισμού.
- **Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας (condo hotels):** Είναι ξενοδοχειακά καταλύματα κατηγορίας 3 ή 4 ή 5 αστέρων εντός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και εντός ορίων οικισμών προ του 1923 ή κάτω των 2.000 κατοίκων, επί των οποίων, με τη μορφή δωματίων ή διαμερισμάτων επιτρέπεται η σύσταση οριζοντίων και καθέτων ιδιοκτησιών και η σύσταση ή μεταβίβαση ενοικίων και εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε τρίτους. Η μακροχρόνια μίσθωση συνομολογείται για χρονικό διάστημα τουλάχιστον δέκα ετών.
- **Ξενοδοχειακά τουριστικά καταλύματα** που λειτουργούν εντός παραδοσιακών κτισμάτων.

Μη κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα:

- **Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες):** Ως τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (βίλες) ορίζονται μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 80 τ.μ., οι οποίες έχουν ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση και παρουσιάζουν αυτοτέλεια οικοπέδου/γηπέδου και κτίσματος. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας.
- **Αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες:** Ως τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες ορίζονται μεμονωμένες ή σε συγκρότημα μονοκατοικίες, επιφάνειας τουλάχιστον 40 τ.μ. εκάστη, με αυτοτέλεια λειτουργίας και ανεξάρτητη εξωτερική προσπέλαση. Δομούνται με όρους δόμησης κατοικίας.
- **Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα:** Ως ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια - διαμερίσματα ορίζονται εγκαταστάσεις διαμονής που διαθέτουν χώρους διανυκτέρευσης σε δωμάτια ή και σε διαμερίσματα ενός ή δύο ή περισσότερων χώρων με λουτρό.

Το Ειδικό Σήμα Λειτουργίας που χρειάζεται μια επιχείρηση να λειτουργήσει είναι η άδεια ίδρυσης και λειτουργίας τουριστικού καταλύματος, η οποία επέχει θέση άδειας ίδρυσης και λειτουργίας καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος και κολυμβητικών δεξαμενών που λειτουργούν εντός του ίδιου τουριστικού καταλύματος. Υπεύθυνοι για την αδειοδότηση των επιχειρήσεων τουρισμού είναι οι Περιφερειακές Ενότητες Τουρισμού ή ανάλογα με τις επιμέρους απαιτήσεις άλλοι εμπλεκόμενοι φορείς (π.χ. Ειδική Υπηρεσία Προώθησης και Αδειοδότησης Τουριστικών Επενδύσεων). Ως παράδειγμα, για τη διαδικασία αδειοδότησης για την ίδρυση και λειτουργία ενοικιαζόμενων δωματίων και διαμερισμάτων απαιτείται τόσο η έγκριση τεχνικών προδιαγραφών που συμπεριλαμβάνει αρχιτεκτονική μελέτη, μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων εφόσον απαιτείται, κ.α. όσο και η χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας που συμπεριλαμβάνει

αίτηση, αντίγραφο ποινικού μητρώου, άδεια δόμησης, πιστοποιητικό πυρασφάλειας, βεβαίωση καλής λειτουργίας αποχετευτικού συστήματος, έγκριση περιβαλλοντικών όρων όπου ισχύει, αντίγραφο από τον ΕΟΤ κάτοψη κτηρίων.

Όσον αφορά τη διαδικασία αδειοδότησης ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων απαιτούνται βάσει του άρθρου 3 και 4 του Νόμου 4276, ΦΕΚ Α 155/30.07.2014 τα ακόλουθα στοιχεία:

α) Αίτηση σήματος: Αίτηση – υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 1599/1986 (Φ.Ε.Κ. 75 Α'), στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του αιτούντος φυσικού ή νομικού προσώπου, ο αριθμός φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) και η δημόσια οικονομική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) στην οποία ανήκει. Για το νομικό πρόσωπο η αίτηση υποβάλλεται από τον κατά περίπτωση νόμιμο εκπρόσωπό του και συνοδεύεται από τα έγγραφα που αποδεικνύουν τη νόμιμη σύσταση και λειτουργία του.

β) Στοιχεία οικοδομικής άδειας – νομιμότητας ιδιοκτησίας: Αντίγραφο οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης, η οποία εκδίδεται από την υπηρεσία δόμησης του οικείου Ο.Τ.Α. ή άλλη αρμόδια αρχή. Για χώρους που έχουν διατηρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 5 και 6 του ν. 3843/2010 (Α' 62) προσκομίζεται αντίγραφο της αίτησης όπου βεβαιώνεται η περαίωση της διαδικασίας διατήρησης του χώρου σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 6 του ν. 3843/2010. Για κατασκευές ή χρήσεις που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) ή Ν.4178/2013 προσκομίζεται η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας σύμφωνα με το άρθρο 2 της 41498/26.9.2011 απόφασης των Υπουργών Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (Β' 2167) ή η βεβαίωση εξόφλησης ποσοστού 30% του συνολικού ποσού προστίμου από το πληροφοριακό σύστημα.

γ) Πιστοποιητικό Πυρασφάλειας: για το σύνολο της εγκατάστασης, το οποίο εκδίδεται από την οικεία Πυροσβεστική Υπηρεσία, για τα τουριστικά καταλύματα του παρόντος άρθρου δυναμικότητας τουλάχιστον είκοσι (20) κλινών και για τις οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (camping) ανεξαρτήτου δυναμικότητας

δ) Βεβαίωση Αποχέτευσης: Στην περίπτωση που υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο προσκομίζεται βεβαίωση σύνδεσης με το αποχετευτικό δίκτυο του οικείου Ο.Τ.Α. που εκδίδεται από τον οικείο Ο.Τ.Α.. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει σύνδεση με το αποχετευτικό δίκτυο προσκομίζεται βεβαίωση καλής λειτουργίας του αποχετευτικού συστήματος του καταλύματος

ε) Παράβολο έκδοσης σήματος: Το παράβολο που απαιτείται για την έκδοση του ειδικού σήματος λειτουργίας υπολογίζεται ως προς την κατηγορία και τον αριθμό κλινών, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα, βάσει την ανάρτηση στην επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Τουρισμού:

| Κατηγορία Καταλύματος | Ποσό |
|--|-------------------------------------|
| Κύρια Τουριστικά Καταλύματα | Κατηγορίας 5* 10 ευρώ / δωμάτιο |
| | Κατηγορίας 4* 8 ευρώ / δωμάτιο |
| | Κατηγορίας 3* 6 ευρώ / δωμάτιο |
| | Κατηγορίας 2* 4 ευρώ / δωμάτιο |
| | Κατηγορίας 1* 4 ευρώ / δωμάτιο |
| Τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες και επαύλεις | 10 ευρώ / δωμάτιο |
| Ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια και επιπλωμένα διαμερίσματα (ανεξαρτήτως κατηγορίας κλειδιών) | 10 ευρώ / δωμάτιο |
| Οργανωμένες τουριστικές κατασκηνώσεις (ανεξαρτήτως τάξης) | 5 ευρώ / θέση και 10 ευρώ / οικίσκο |
| Τουριστικά καταλύματα εντός παραδοσιακών κτισμάτων (ανεξαρτήτως τάξης) | 10 ευρώ / δωμάτιο |

στ). Υπεύθυνες δηλώσεις: Υπεύθυνες δηλώσεις, σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 1599/1986 (Φ.Ε.Κ. 75 Α΄) 1) του αιτούντος ή εντεταλμένου μηχανικού ότι το κατάλυμα έχει ανεγερθεί και πληροί όλες τις τεχνικές και λειτουργικές προδιαγραφές που περιγράφονται στην παρούσα υπουργική απόφαση αναφορικά με το οικοπέδο / γήπεδο και το κτίσμα, 2) του αιτούντος ότι είναι ιδιοκτήτης του οικοπέδου / γηπέδου που ορίζεται στο τοπογραφικό διάγραμμα. Σε περίπτωση περισσοτέρων του ενός ιδιοκτητών ποσοστών εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, υποβάλλονται είτε ανεξάρτητες δηλώσεις είτε κοινή όπου αναγράφονται τα στοιχεία όλων, το ποσοστό συνιδιοκτησίας του καθενός και η συναίνεσή τους για την χορήγηση Ειδικού Σήματος Λειτουργίας στον αιτούντα. Σε περίπτωση που στο οικοπέδο / γήπεδο έχει συσταθεί κάθετη ιδιοκτησία προσκομίζεται η σχετική πράξη σύστασης και ο κανονισμός συνιδιοκτητών ακινήτου, αν υπάρχει, από τα οποία προκύπτει ότι δεν απαγορεύεται η συγκεκριμένη χρήση του ακινήτου. Επιπρόσθετα να σημειωθεί πως σε περίπτωση που το κατάλυμα περιλαμβάνει καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος ή και κολυμβητικές δεξαμενές, υποβάλλεται ταυτόχρονα αίτηση για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας των εγκαταστάσεων αυτών.

ε) Περιβαλλοντικοί όροι: Απόφαση Έγκρισης Περιβαλλοντικών όρων (Α.Ε.Π.Ο.) ή Πρότυπες Περιβαλλοντικές Δεσμεύσεις (Π.Π.Δ.), εφόσον απαιτείται

ζ) Τοπογραφικό Διάγραμμα – Αντίγραφα των σχεδίων αρχιτεκτονικής μελέτης που συνοδεύουν την άδεια οικοδομής ή την άδεια δόμησης (κατόψεις – όψεις) σε δύο σειρές, στα οποία εμφανίζονται και τα προς αδειοδότηση καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και οι κολυμβητικές δεξαμενές

η) Αντίγραφο Ποινικού Μητρώου: Αντίγραφο ποινικού μητρώου γενικής χρήσης, από το οποίο να προκύπτει ότι ο αιτών δεν έχει καταδικαστεί αμετάκλητα για κακούργημα ή για κάποιο από τα πλημμελήματα της κλοπής, υπεξαίρεσης, απάτης, εκβίασης, πλαστογραφίας, παραχάραξης, βαριάς σωματικής βλάβης, παράβασης των διατάξεων περί ναρκωτικών ή των διατάξεων που αναφέρονται στα ήθη.

Σε περίπτωση που επιχείρηση εντάσσεται στα κύρια τουριστικά καταλύματα, απαιτείται επιπλέον και **βεβαίωση του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Ξ.Ε.Ε.)** με αναφορά στη νομική μορφή της επιχείρησης



www.grant-thornton.gr

©2015 Grant Thornton Greece. All rights reserved.

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

This document is made by Grant Thornton Greece. The client names quoted within this document are disclosed on a confidential basis. All information in this document is released strictly for the purpose of this process and must not be disclosed to any other parties without express consent from Grant Thornton Greece.