



Σχολή Κοινωνικών Επιστημών
Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων

Διπλωματική Εργασία

«Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) και η
επίδραση της πανδημίας Covid-19: διεθνής εμπειρία και ελληνική
πραγματικότητα»

Δήμητρα Κουνινιώτη

Επιβλέπουσα καθηγήτρια: Αιμιλία Βλάμη

Πάτρα, Σεπτέμβριος 2024

Η παρούσα εργασία αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία της φοιτήτριας Δήμητρας Κουνινιώτη που την εκπόνησε. Στο πλαίσιο της πολιτικής ανοικτής πρόσβασης η συγγραφέας/δημιουργός εκχωρεί στο ΕΑΠ, μη αποκλειστική άδεια χρήσης του δικαιώματος αναπαραγωγής, προσαρμογής, δημόσιου δανεισμού, παρουσίασης στο κοινό και ψηφιακής διάχυσής τους διεθνώς, σε ηλεκτρονική μορφή και σε οποιοδήποτε μέσο, για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, άνευ ανταλλάγματος και για όλο το χρόνο διάρκειας των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας. Η ανοικτή πρόσβαση στο πλήρες κείμενο για μελέτη και ανάγνωση δεν σημαίνει καθ' οιονδήποτε τρόπο παραχώρηση δικαιωμάτων διανοητικής ιδιοκτησίας της συγγραφέα/δημιουργού ούτε επιτρέπει την αναπαραγωγή, αναδημοσίευση, αντιγραφή, αποθήκευση, πώληση, εμπορική χρήση, μετάδοση, διανομή, έκδοση, εκτέλεση, «μεταφόρτωση» (downloading), «ανάρτηση» (uploading), μετάφραση, τροποποίηση με οποιονδήποτε τρόπο, τμηματικά ή περιληπτικά της εργασίας, χωρίς τη ρητή προηγούμενη έγγραφη συναίνεση της συγγραφέα/δημιουργού. Η συγγραφέας/δημιουργός διατηρεί το σύνολο των ηθικών και περιουσιακών του δικαιωμάτων.

«Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) και η
επίδραση της πανδημίας Covid-19: διεθνής εμπειρία και ελληνική
πραγματικότητα»

Δήμητρα Κουνινιώτη

Επιτροπή Επίβλεψης Διπλωματικής Εργασίας

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Αιμιλία Βλάμη

Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο

Συν-Επιβλέπουσα Καθηγήτρια:

Μαρία Ντουμή

Πανεπιστήμιο Αιγαίου

Πάτρα, Σεπτέμβριος 2024

στην οικογένειά μου

Περίληψη

Θέμα της παρούσας εργασίας είναι το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως μέρος της οικονομίας διαμοιρασμού, τόσο σε διεθνές, όσο και σε εθνικό επίπεδο. Οι επιμέρους άξονες έρευνας αφορούν τις εξής τρεις κατευθύνσεις: πρώτον, τη παρουσίαση περιπτώσεων χωρών της ευρωπαϊκής ένωσης και των διαφορετικών μοντέλων ρύθμισης που έχουν εφαρμόσει για τη βραχυχρόνια μίσθωση. Δεύτερον, την αναλυτική παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης που έχει εφαρμόσει η Ελλάδα σε διαχρονικό επίπεδο, από τα πρώτα ασαφή βήματά της έως και το τελευταίο έως τώρα νόμο Ν.5073/2023. Τρίτος άξονας της έρευνας είναι η συνοπτική παρουσίαση της επίδρασης της πανδημίας Covid-19 στις τουριστικές επιχειρήσεις, και ειδικότερα στη βραχυχρόνια μίσθωση, μέσω ενδεικτικών ερευνών με πληροφορίες από την Airbnb και HomeAway. Στόχος της εργασίας, και λόγος εξέτασης των ανωτέρω αξόνων, είναι η εύρεση καλών πρακτικών της βραχυχρόνιας μίσθωσης, μέσω της συγκριτικής ανάλυσης των διαφορετικών μοντέλων ρύθμισης στις χώρες που εξετάστηκαν, και οι προτάσεις βελτίωσης που μπορεί να λάβει υπόψη ο Έλληνας νομοθέτης προς μία δίκαιη για όλους διαχείριση του εξαιρετικά σημαντικού αυτού πυλώνα της ελληνικής οικονομίας, της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Μέσα από τη παρούσα εργασία αναδεικνύονται και επιμέρους άξονες μελέτης που αξίζει και πρέπει να μελετηθούν, προς μία πληρέστερη και σφαιρικότερη οικονομική αλλά και κοινωνική ανάλυση του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Λέξεις – Κλειδιά

οικονομία διαμοιρασμού, βραχυχρόνια μίσθωση, Airbnb, τουριστικές επιχειρήσεις, πανδημία Covid-19, θεσμικό πλαίσιο, Ν.5073/2023

“The Institutional Framework of Short-Term Rentals (Airbnb) and the Impact of the Covid-19 Pandemic: International Experience and the Greek reality”

Dimitra Kouninioti

Abstract

The subject of this study is the institutional framework of short-term rentals, as part of the sharing economy, both at an international and in a national level. The research focuses in three main directions; firstly, the presentation of case studies from countries of the European Union with respect to the different regulatory models they have implemented for short-term rentals. Secondly, the detailed presentation of the institutional framework of short-term rentals that Greece has applied over time, from its initial ambiguous steps to the most recent Law 5073/2023. The third axis of the research is the brief presentation of the impact of the Covid-19 pandemic on tourist businesses, and specifically on short-term rentals, through indicative studies that have already been conducted, with information from Airbnb and HomeAway. The aim of this study, and the reason for examining the above three axes, is to find the best practices of short-term rentals through comparative analysis of different regulatory models in the countries under examination, and proposals for improvement that the Greek legislator can consider towards a fair management for all those involved in this extremely important pillar of the Greek economy, short-term rentals. Through this study, specific aspects that require further investigation are highlighted, aiming for a more comprehensive and holistic economic as well as social analysis of the phenomenon of short-term rentals.

Keywords

share economy, short-term rental, Airbnb, tourism businesses, Covid-19 pandemic, legal framework, Law 5073/2023

Περιεχόμενα

Περίληψη.....	v
Abstract	vi
Περιεχόμενα	vii
Κατάλογος Εικόνων	ix
Κατάλογος Πινάκων	x
Συντομογραφίες & Ακρωνύμια.....	xi
1. Εισαγωγή.....	1
2. Βιβλιογραφική επισκόπηση	5
2.1 Οικονομία διαμοιρασμού (share economy)	5
2.1.1 Εννοιολογική οριοθέτηση	5
2.1.2 Βασικά χαρακτηριστικά	7
2.1.3 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της οικονομίας διαμοιρασμού	10
2.2 Η Airbnb ως έκφανση της οικονομίας διαμοιρασμού	14
2.2.1 Ιστορική αναδρομή και συγχρονικά στοιχεία	14
2.2.2 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Airbnb	16
3. Μεθοδολογία της έρευνας.....	19
3.1 Στάδια εκπόνησης και επιλογή βιβλιογραφικών αναφορών	19
3.2 Καθορισμός κριτηρίων κατηγοριοποίησης μοντέλων ρύθμισης	21
4. Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	24
4.1 Διεθνής εμπειρία: μελέτες περίπτωσης	24
4.1.1 Πορτογαλία	24
4.1.2 Ισπανία	26
4.1.3 Γαλλία	28
4.1.4 Αγγλία	29
4.1.5 Βέλγιο.....	31
4.2 Η ελληνική πραγματικότητα: διαχρονική ανασκόπηση.....	31
4.2.1 Τα πρώτα βήματα.....	31
4.2.2 Η πρώτη θεσμική οριοθέτηση (2016)	32
4.2.3 Σύγχρονη πραγματικότητα (2023)	35

4.2.4 Σύνοψη	39
5. Οι επιπτώσεις της πανδημίας	41
5.1 Τουριστικές επιχειρήσεις	41
5.2 Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	42
5.2.1 Πριν την πανδημία (2018-2019)	43
5.2.2 Κατά το ξέσπασμα της πανδημίας (2020).....	46
5.2.3 Κατά τη διάρκεια της πανδημίας και έπειτα (2020 κ.ε.).....	48
6. Συγκριτική Ανάλυση	50
6.1 Ένταξη χωρών στα μοντέλα ρύθμισης.....	50
6.1.1 Τα μοντέλα ρύθμισης των υπό εξέταση χωρών	51
6.1.2 Το μοντέλο ρύθμισης της Ελλάδας και πρώτες αντιδράσεις	54
6.1.3 Σύνοψη κριτικής και σύγκρισης.....	59
6.2 Επίδραση της πανδημίας στη βραχυχρόνια μίσθωση	62
6.3 Εύρεση καλών πρακτικών και προτάσεις βελτίωσης	65
7. Αποτελέσματα.....	70
8. Συμπεράσματα	75
Βιβλιογραφικές Αναφορές	78

Κατάλογος Εικόνων

Εικόνα 1 Μηνιαία κατανομή Εσόδων και Διανυκτερεύσεων, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 9).....	44
Εικόνα 2 Προσφορά και Ζήτηση, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 12)	45
Εικόνα 3 Προσφορά, Ζήτηση και Έσοδα ανά προορισμό, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 19).....	46
Εικόνα 4 Χρονιά καταχώρησης καταλυμάτων στις πλατφόρμες (ΙΝΣΕΤΕ, 2020, σ. 19).47	
Εικόνα 5 Διανυκτερεύσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά μήνα το διάστημα 2019-2021 στην Ευρώπη (Eurostat, 2021)	48

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 1 Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα διαχρονικά (Πηγή: ίδια επεξεργασία)	40
Πίνακας 2 Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway (προσαρμοσμένο από ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 8)	43
Πίνακας 3 Ημερήσια τέλη ανά είδος καταλύματος για τους μήνες Μάρτιος έως Οκτώβριο βάσει του Ν.5073/2023 (Παντελής & Χατζηγεωργίου, 2023)	57
Πίνακας 4 Ημερήσια τέλη ανά είδος καταλύματος για τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο βάσει του Ν.5073/2023 (Παντελής & Χατζηγεωργίου, 2023).....	57
Πίνακας 5 Κριτήρια σύγκρισης και χαρακτηρισμός μοντέλου ρύθμισης στις μελέτες περίπτωσης.....	60
Πίνακας 6 Κριτήρια σύγκρισης και χαρακτηρισμός μοντέλου ρύθμισης στην Ελλάδα (διαχρονικά)	61
Πίνακας 7 Κατηγοριοποίηση χωρών στο συνεχές «παρεμβατικότητα» των μοντέλων ρύθμισης με φθίνουσα σειρά αυστηρότητας βάσει του Πίνακα 5	70
Πίνακας 8 Το θεσμικό πλαίσιο της Β.Μ. (Ισπανία, Βέλγιο, Ελλάδα, Γαλλία, Πορτογαλία, Αγγλία), τα κριτήρια κατηγοριοποίησης, και η ένταξη στα μοντέλα ρύθμισης (Πηγή: ίδια επεξεργασία)	72

Συντομογραφίες & Ακρωνύμια

Α.Α.Δ.Ε.	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
Α.Ε.Π.	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
Α.Φ.Μ.	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
Δ.Τ.Ε.	Διοίκηση Τουριστικών Επιχειρήσεων
Δ.Ε.Υ.Α.	Δημοτική Επιχείρηση Ύδρευσης και Αποχέτευσης
Δ.ΥΠ.Α.	Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης
Ε.Α.Π.	Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
Ε.Ε	Ευρωπαϊκή Ένωση
Ε.Ο.Δ.Υ.	Εθνικός Οργανισμός Δημόσιας Υγείας
Ε.Ο.Τ.	Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού
Ε.Σ.Λ.	Ειδικό Σήμα Λειτουργίας
Γ.Γ.Δ.Ε.	Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων
ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε.	Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
Κ.Α.Δ.	Κωδικός Αριθμός Δραστηριότητας
Κ.Υ.Α.	Κοινή Υπουργική Απόφαση
Μ.Α.Β.Δ.	Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής
Μ.Β.Μ.Α.	Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων
Ξ.Ε.Ε.	Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος
Ο.Α.Ε.Δ.	Οργανισμός Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
Π.Ν.Π.	Πράξη Νομοθετικού Περιεχομένου
ΠΟΛ.	Πολυγραφημένη Διαταγή
Φ.Π.Α.	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
αρ./απρ.	άρθρο/άρθρα
δ/δ	διανυκτερεύσεις ανά διαμονή
μ/δ	μέγιστος αριθμός διανυκτερεύσεων
Ν.	νόμος
Ν	αριθμός
παρ.	παράγραφος

περ. περίπτωση
υποπαρ. υποπαράγραφος
υπ' αρ. υπ' αριθμόν

1. Εισαγωγή

Θέμα της παρούσας εργασίας είναι το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης (short-term rental) στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού (share economy), τόσο στην Ελλάδα, όσο και σε διεθνές επίπεδο, λαμβάνοντας υπόψη και τον πιθανό επηρεασμό της πανδημίας Covid-19 σε αυτό τον τομέα. Η οικονομία διαμοιρασμού αναφέρεται στην, έναντι αμοιβής, προσωρινή παραχώρηση μέρους των περιουσιακών στοιχείων κάποιων καταναλωτών σε άλλους καταναλωτές (Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017, p. 54), τόσο μεταξύ φίλων και συγγενών, όσο και μέσω προγραμμάτων ανταλλαγής αυτού του είδους των υπηρεσιών (Belk 2017, από Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017, p. 54). Παράδειγμα τέτοιου προγράμματος αποτελεί η εταιρία Airbnb, ένας από τους τρόπους έκφρασης της οικονομίας διαμοιρασμού, η οποία αποτελεί την μεγαλύτερη εταιρία μίσθωσης ακινήτων προς βραχυχρόνια μίσθωση (Barron, Kung και Proserpio, 2018, p. 3).

Η βραχυχρόνια μίσθωση έχει τεθεί στο επίκεντρο της ερευνητικής δραστηριότητας, και όχι άδικα, σε ένα πλήθος αξόνων. Μεταξύ άλλων, η βραχυχρόνια μίσθωση έχει μελετηθεί υπό το πρίσμα της ευρύτερης επίδρασής της στον τομέα του τουρισμού (Gul, 2022; von Briel & Dolnicar, 2021; Midgett, Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017), ως προς τις θετικές επιδράσεις της στον αστικό χώρο και την αστική οικονομία (Παπαντωνίου, 2020), αλλά και σε συγκριτικό επίπεδο, αναφορικά με διάφορες πόλεις ή χώρες που ακολούθησαν διαφορετικά μοντέλα ρύθμισης (von Briel & Dolnicar, 2021; Σουρλά, 2021; Λιόλιου, 2020). Μελέτες έχουν επίσης εκπονηθεί από το ΙΝ.Σ.Ε.Τ.Ε. (Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων),¹ οι οποίες παρέχουν οικονομικά στοιχεία που αφορούν τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα (Ικκος & Ρασούλη, 2019), αντλώντας το σύνολο των δεδομένων από το AirDNA, την επίσημη ιστοσελίδα παροχής αξιόπιστων δεδομένων σχετικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση.² Άλλη έρευνα του ΙΝΣΕΤΕ (Εκθεση Εμπειρογνομόνων, Νοέμβριος 2015) παρουσιάζει μια συγκριτική ανάλυση των τουριστικών και αστικών μισθώσεων, τόσο στην Ελλάδα, όσο και σε πλήθος άλλων χωρών, με εκτενή αναφορά στο διαφορετικό νομοθετικό πλαίσιο της κάθε χώρας αλλά και στο διαφορετικό φορολογικό της καθεστώς, σύμφωνα με τα έως τότε στοιχεία. Ωστόσο, έκτοτε,

¹ Στο εξής αναγράφεται «ΙΝΣΕΤΕ» για λόγους ευκολίας.

² Διαθέσιμη στον σύνδεσμο: <https://www.airdna.co/>

έχουν μεσολαβήσει νομοθετικές, οικονομικές και πολιτικές αλλαγές, που είναι σε θέση να σκιαγραφήσουν την πορεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης, τόσο σε εγχώριο όσο και σε διεθνές επίπεδο.

Ο τομέας του τουρισμού επηρεάστηκε ίσως περισσότερο από κάθε άλλο τομέα λόγω της πανδημίας Covid-19 (Μάρτιος 2020 – Μάιος 2023), καθώς τα προϊόντα και υπηρεσίες που παρέχει εμπεριέχουν εξ ορισμού τις έννοιες της κοινωνικοποίησης και μετακίνησης, στοιχεία που ελαχιστοποιήθηκαν εξαιτίας της πανδημίας. Τα μέτρα για τη διαφύλαξη της διασποράς του κορονοϊού είχαν εξ ορισμού ως προτεραιότητα την διατήρηση της υγειονομικής ασφάλειας, στο βωμό της οποίας, δικαιολογημένα, η οικονομική κατάσταση των τουριστικών επιχειρήσεων τοποθετήθηκε σε δεύτερη μοίρα. Η ίδια η μείωση, έως και εκμηδένιση, των ταξιδιών από και προς τους τουριστικούς προορισμούς για εκτεταμένο χρονικό διάστημα, είχε δυσβάσταχτες συνέπειες για τις εν λόγω περιοχές ανά τον κόσμο, όπως επιβεβαιώνουν σχετικές έρευνες (ενδεικτικά Chien & Law, 2020· Brouder *et al.*, 2020· Sigala, 2020· Cohen *et al.*, 2021).

Η Ελλάδα, αντλώντας τεράστιο μέρος του *ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος* της (Α.Ε.Π.) από τον τομέα του τουρισμού (Papathodorou & Pallis, 2000, pp. 547 – 554), όπως είναι αναμενόμενο, επηρεάστηκε σημαντικά από τα μέτρα προστασίας κατά του κορονοϊού, ο οποίος επέφερε ευρύτερες αλλαγές στην τουριστική βιομηχανία (Petrakis & Artemiadis, 2020, p. 6645). Οι σχετικές έρευνες (Kounadis & Chatzistamoulou, 2020· Kavallieratou, 2021· Fotiadis *et al.* 2021, Papanikos, 2020) επιβεβαιώνουν το δυσμενές οικονομικό αντίκτυπο της πανδημίας στην Ελλάδα, κατ' αναλογία των επιπτώσεων σε διεθνές επίπεδο, προτείνουν μέτρα διαχείρισης, και εφιστούν τη προσοχή στη σημασία που έχει η εξορθολογισμένη, έγκαιρη και αποτελεσματική παρέμβαση στη διαχείριση καταστάσεων κρίσης. Για αυτούς τους λόγους τα σχετικά οικονομικά στοιχεία της περιόδου της πανδημίας, τα οποία παρουσιάζονται από το ΙΝΣΕΤΕ (2019), και τη Eurostat (2021, 2023), είναι σε θέση να αποσαφηνίσουν αν οι υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης επηρεάστηκαν λόγω αυτής, και σε τι βαθμό.

Η πανδημία, όμως, δεν είναι η μόνη συνθήκη που είναι σε θέση να επηρεάσει τους συμμετέχοντες στις υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, καταναλωτές και ιδιοκτήτες. Η σχετική βιβλιογραφία παρουσιάζει πλήθος κρατών τα οποία προσπάθησαν να περιορίσουν ή και να ελέγξουν την οικονομία διαμοιρασμού, πολύ πριν το ξέσπασμα της πανδημίας, με

σειρά ρυθμίσεων που ακολουθούν συγκεκριμένα μοντέλα. Μία πολύ γνωστή περίπτωση αποτελεί το νομοθετικό παράδειγμα της Πορτογαλίας, χώρα που εξ αρχής κράτησε εξαιρετικά αυστηρή πολιτική απέναντι στη λειτουργία βραχύχρονων μισθώσεων μέσω σειράς νομοθετημάτων, αρχής γενομένης της 7^{ης} Μαρτίου 2008, με το κανονιστικό διάταγμα υπ' αρ. 39/2008 (Σουρλά, 2021, σ. 37). Αντίθετα, μία περίπτωση περισσότερο παθητικής νομοθετικής αντιμετώπισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης θα μπορούσε να θεωρηθεί η περίπτωση της Ελλάδας, τουλάχιστον μέχρι το 2016, η οποία, έως τότε, διατηρούσε ουδέτερη πολιτική. Συγκεκριμένα, «τα καταλύματα που εκμισθώνονταν για περισσότερο από 30 ημέρες, για οποιοδήποτε σκοπό, δεν θεωρούνταν από τον νόμο τουριστικά και δεν χρειαζόταν καμία ειδική άδεια ή καταχώρηση τους στον Ε.Ο.Τ.» (Σουρλά, 2021, σ. 42; ΙΣΝΕΤΕ, 2015).

Η εργασία επικεντρώνεται στη διερεύνηση μιας διαχρονικής οπτικής του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, στη σύγκριση αυτού με τα νομοθετικά μοντέλα άλλων χωρών/πόλεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης, και στην εύρεση καλών πρακτικών στη βραχυχρόνια μίσθωση, μέσω της επισκόπησης των επιπτώσεων των επιπέδων ρύθμισης σε κάθε μοντέλο. Ένας ταυτόχρονος ερευνητικός άξονας και στόχος της εργασίας αναφορικά με την διαχρονική επισκόπηση του θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα, είναι η εξέταση του βαθμού στον οποίο η πανδημία επηρέασε τη βραχυχρόνια μίσθωση, με τις ενδεχόμενες αρνητικές συνέπειες στον χώρο, κάτι το οποίο αναμένεται να διαφανεί αφενός από τα οικονομικά στοιχεία της περιόδου 2019 – 2023, και αφετέρου από τις αλλαγές που επήλθαν στο θεσμικό της πλαίσιο με τον τελευταίο Ν.5073/2023.

Επομένως, σκοπός της εργασίας είναι ο εντοπισμός καλών πρακτικών της βραχυχρόνιας μίσθωσης, για την επίτευξη του οποίου μελετώνται οι επιμέρους τρεις στόχοι: η διαχρονική εξέταση στην Ελλάδα, η συγκριτική μελέτη σε άλλες πόλεις/χώρες, και η επίδραση της πανδημίας στη βραχυχρόνια μίσθωση, και στο κατά πόσο επηρέασε τη διαμόρφωση του σύγχρονου θεσμικού της πλαισίου. Με αυτό τον τρόπο, η παρούσα εργασία μπορεί να φανεί χρήσιμη σε αναγνώστες που ενδιαφέρονται για τους ανωτέρω τρεις άξονες μελέτης. Από μεθοδολογικής άποψης, η εργασία αυτή αποτελεί μια βιβλιογραφική επισκόπηση με συγκριτική ανάλυση, καθώς επικεντρώνεται στην παρουσίαση και κριτική αποτίμηση πληροφοριών και οικονομικών στοιχείων.

Η εργασία δομείται ως εξής. Το κεφάλαιο 2 αποτελεί τη μεθοδολογία, στην οποία παρουσιάζονται τα στάδια της έρευνας μέσω μιας αναλυτικής επισκόπησης του περιεχομένου του κάθε κεφαλαίου με ταυτόχρονη επεξήγηση των βασικών βιβλιογραφικών πηγών που αξιοποιήθηκαν στη κάθε ενότητα. Το κεφάλαιο 3 αποτελεί την βιβλιογραφική ανασκόπηση. Συγκεκριμένα, στην ενότητα 3.1 παρουσιάζονται πληροφορίες για την οικονομία διαμοιρασμού, στην 3.2 γίνεται η εστίαση στην Airbnb ως έκφανση της οικονομίας διαμοιρασμού, στην 3.3 παρουσιάζεται το θεσμικό πλαίσιο σε διεθνές επίπεδο (μελέτες περίπτωσης), στην 3.4 το θεσμικό πλαίσιο της Ελλάδας από διαχρονική σκοπιά, και στην 3.5 οι επιπτώσεις της πανδημίας στον τουρισμό και τη βραχυχρόνια μίσθωση. Το κεφάλαιο 4 αποτελεί τη συγκριτική ανάλυση και κριτική αποτίμηση των πληροφοριών που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, και απαντώνται τα ερευνητικά ερωτήματα. Συγκεκριμένα, στην ενότητα 4.1 πραγματοποιείται η κριτική αποτίμηση τόσο των μοντέλων των χωρών που εξετάστηκαν, όσο και της Ελλάδας, στην 4.2 εξετάζεται ο βαθμός επίδρασης της πανδημίας στη βραχυχρόνια μίσθωση, και στην 4.3 η προσπάθεια εντοπισμού καλών πρακτικών, με βάση την κριτική ματιά των προηγούμενων ενοτήτων. Στο κεφάλαιο 5 συνοψίζονται τα αποτελέσματα της έρευνας, και στο κεφάλαιο 6 ακολουθούν τα συμπεράσματα.

2. Βιβλιογραφική επισκόπηση

2.1 Οικονομία διαμοιρασμού (share economy)

Η οικονομία διαμοιρασμού ως έννοια (concept) παρουσιάστηκε για πρώτη φορά από τους Berry και Marnicle (1973, από Simic & Liem, 2023, p. 3495), οι οποίοι αναφέρθηκαν στους περιορισμούς της ιδιοκτησίας και στα οφέλη της κοινής χρήσης αγαθών, και από τους Felson και Spaeth (1978, από Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491), οι οποίοι έκαναν λόγο για ένα «φαινόμενο στο οποίο άτομα ή ομάδες έχουν πρόσβαση σε οικονομικά αγαθά και υπηρεσίες, με το να συμμετέχουν σε δραστηριότητες συνεργαζόμενοι με άλλους».

Φυσικά η πρώτη αυτή παρουσίαση παραμένει καθαρά εννοιολογική, καθώς υπολείπεται σε συγχρονική εγκυρότητα και συγκεκριμενοποίηση λόγω της εποχής στην οποία πραγματοποιήθηκε. Μια εποχή στην οποία απουσίαζε η τεχνολογική άνθιση και η εδραίωση τεχνικών μέσων που παρατηρείται από τα τέλη του 20^{ου}, και κυρίως από τις αρχές του 21^{ου}, έως σήμερα. Ωστόσο, τη διορατικότητα των παραπάνω ερευνητών επιβεβαιώνει η ολοένα αυξανόμενη εδραίωση της οικονομίας διαμοιρασμού ως οικονομικό και κοινωνικό φαινόμενο, και η «μεγάλη ερευνητική δραστηριότητα» που τη περικλείει τα τελευταία χρόνια (Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491). Αξίζει να σημειωθεί πως η πρώτη μεγάλη *διαδικτυακή αγορά* (online market) που συγκαταλέγεται στην έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού (και συγκεκριμένα στην κατηγορία *peer-to-peer economy*, βλ. συνέχεια) ήταν η πλατφόρμα eBay, ιδρυθείσα το 1995, η οποία «εισήγαγε μία νέα διάσταση στις επιχειρήσεις» (Martos-Carrión & Miguel, 2022, p. 8).

Στις επόμενες ενότητες παρουσιάζεται μια απόπειρα εννοιολογικής οριοθέτησης του όρου της οικονομίας διαμοιρασμού, με την παράθεση κάποιων ενδεικτικών ορισμών της (2.1.1), τα βασικά χαρακτηριστικά της (2.1.2), καθώς και τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά της σε σχέση με τις παραδοσιακές επιχειρήσεις, όπως αυτά εντοπίζονται στη σύγχρονη βιβλιογραφία (2.1.3).

2.1.1 Εννοιολογική οριοθέτηση

Σύμφωνα με τους Wang και Yang (2019) είναι δύσκολο να αποδοθεί ένας ακριβής ορισμός της οικονομίας διαμοιρασμού. Για τους Anglada και Lara (2019, από Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491), η έλλειψη ομοφωνίας στη βιβλιογραφία οφείλεται, τουλάχιστον

εν μέρει, στη «μεγάλη εμβέλεια και στις διαφορές των ποικίλων μοντέλων της οικονομίας διαμοιρασμού». Ένας άλλος λόγος θα μπορούσε να σχετίζεται με ζητήματα ορολογίας, καθώς μπορεί εύκολα να δημιουργηθεί αλληλοεπικάλυψη των εννοιών της *συνεργατικής κατανάλωσης* (collaborative consumption) και της οικονομίας διαμοιρασμού (Botsman & Rogers, 2011, από Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491). Άλλοι συνώνυμοι όροι της οικονομίας διαμοιρασμού είναι οι όροι *πλατφόρμα κατ' απαίτηση* (on-demand platform), *συνεργατική οικονομία* (collaborative economy), *οικονομία εργασιών μερικής απασχόλησης* (gig economy), *οικονομία συμμετοχής* (crowdsourcing economy), *οικονομία πρόσβασης* (access economy), *οικονομία από άτομο σε άτομο* (peer-to-peer economy/P2P), και *οικονομία ενοικιάσεων* (renting economy) (Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491).

Ως αποτέλεσμα, οι ορισμοί που έχουν αποδοθεί κατά καιρούς για την οικονομία διαμοιρασμού ποικίλλουν, ανάλογα με την οπτική του κάθε ερευνητή. Οι Winterhalter, Wecht και Krieg (2015) την έχουν ορίσει από την οπτική της *ιδιοκτησίας* (ownership) ως «μια δραστηριότητα στην οποία τα αγαθά που ανήκουν σε κάποιον διαμοιράζονται και σε άλλους, σε αντίθεση με τα όρια των παραδοσιακών επιχειρήσεων» (Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491). Οι Murillo, Buckland και Val (2017), από μία επιχειρηματική οπτική, την ορίζουν ως «ένα επιχειρηματικό μοντέλο που διευκολύνει την προσωρινή πρόσβαση σε αγαθά και υπηρεσίες για άτομα ή ομάδες σε καθεστώς ανοικτής αγοράς» (Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491). Ο Hu (2019, από Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491), την ορίζει ως «μια διαδικτυακή πλατφόρμα που επιτρέπει σε οντότητες ή σε άτομα, που επιθυμούν να πουλήσουν ή να αγοράσουν υπηρεσίες και προϊόντα, να συνδεθούν αποτελεσματικά». Οι Curtis και Mount (2020, από Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491) την ορίζουν ως «ένα σύστημα που βοηθά στη διαμεσολάβηση μεταξύ των δύο πλευρών της αγοράς με τη χρήση τεχνολογιών, με στόχο τη παροχή προσωρινής πρόσβασης σε περιουσιακά στοιχεία που είναι *ενσώματα* (tangible) και υπο-χρησιμοποιούμενα». Οι Zhu και Liu (2020, από Haqqani, Elomri & Kerbach, 2022, p. 491), συνοψίζοντας τους παραπάνω ορισμούς, περιγράφουν την οικονομία διαμοιρασμού ως «μία κατάσταση στην οποία επιχειρήσεις ή άτομα με αδρανείς πόρους παρέχουν αυτούς τους πόρους στην ευρύτερη κοινότητα μέσω μιας πλατφόρμας που ανήκει σε κάποιο τρίτο μέρος έναντι αμοιβής».

Οι Haqqani, Elomri και Kerbache (2022, p. 491, 494) στη συστηματική τους ανασκόπηση καταλήγουν ότι «η οικονομία διαμοιρασμού είναι ένα μοντέλο που επιτρέπει τον διαμοιρασμό, μεταξύ ατόμων ή οντοτήτων, αγαθών και υπηρεσιών από υπο-χρησιμοποιούμενες πηγές, χρησιμοποιώντας τεχνολογικά μέσα, με στόχο τη μεγιστοποίηση των κοινωνικών, οικονομικών, και περιβαλλοντολογικών πλεονεκτημάτων της αξιοποίησης των πηγών». Φυσικά, χάρη στη μεγάλη εμβέλεια της έννοιας και της εφαρμογής της σε πλήθος περιβαλλόντων και επιχειρησιακών μοντέλων, ένας πλήρης, απόλυτος και καθολικός ορισμός της είναι εξαιρετικά δύσκολο να αποδοθεί.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι ο Παπαποστόλου (2020, σ. 4) ορίζει την οικονομία διαμοιρασμού, με νομικούς όρους, ως «εκείνο το οικονομικό – κοινωνικό φαινόμενο κατά το οποίο, κύριοι δικαιούχοι ή επικαρπωτές υλικών περιουσιακών στοιχείων (δικαιοπρακτικά ικανοί) τα οποία είναι διαθέσιμα προς χρήση, παραχωρούν προσωρινά την προβλεπόμενη ή συμφωνημένη χρήση αυτών σε τρίτους, με χαριστική ή επαχθή αιτία».³ Ο ορισμός αυτός φαίνεται να συμφωνεί με τους παραπάνω ορισμούς, καθώς εμπεριέχει τις βασικές τους έννοιες (αναφέρεται σε ένα «κοινωνικό/οικονομικό φαινόμενο», στην «ιδιοκτησία περιουσιακών στοιχείων», στη «διαθεσιμότητα προς χρήση» των αγαθών, και στην «προσωρινή παραχώρηση» αυτών). Επομένως, ο παραπάνω ορισμός είναι σε θέση να εμπλουτίσει τους υπάρχοντες, δίνοντάς τους ταυτόχρονα την απαιτούμενη νομική χροιά.

2.1.2 Βασικά χαρακτηριστικά

Σύμφωνα με τη Demary (2015, p. 8) η χρήση του όρου «οικονομία διαμοιρασμού» βρίσκεται την έναρξή της το 2009, όπου και έγινε η πρώτη αναζήτησή του στη μηχανή αναζήτησης της Google, με μεγάλες Ευρωπαϊκές χώρες όπως η Γερμανία, η Γαλλία και η Ιταλία να χρησιμοποιούν επίσης τον όρο από το 2013 κι έπειτα. Ως λόγο ανάδυσης αυτού του νέου οικονομικού μοντέλου αναφέρεται, μεταξύ άλλων, η «μείωση της εμπιστοσύνης στις παραδοσιακές επιχειρήσεις κατά τη διάρκεια της [παγκόσμιας] οικονομικής κρίσης», η οποία έδωσε πρόσφορο έδαφος στη δημιουργία ποικίλων επιχειρηματικών μοντέλων

³ Σύμφωνα με την επεξήγηση του ορισμού που παραθέτει (Παπαποστόλου, 2020, σ. 4), «κύριος δικαιούχος ή επικαρπωτής» ονομάζεται το πρόσωπο που έχει εξουσία διάθεσης των υλικών περιουσιακών στοιχείων. Ως «τρίτος» αναφέρεται ο αντισυμβαλλόμενος στις συναλλαγές που διενεργούνται στα πλαίσια του φαινομένου. Ως «επαχθής αιτία» ορίζεται η συναλλαγή (δικαιοπραξία) για την οποία καταβάλλεται τίμημα, ενώ ως «χαριστική» εκείνη που δεν καταβάλλεται (δωρεά).

(Dervojeda *et al.*, 2013 από Demary, 2015, p. 8). Αν και το νέο αυτό μοντέλο προϋποθέτει την εμπιστοσύνη του καταναλωτή περισσότερο από ποτέ, η διαφορά του με τις παραδοσιακές επιχειρήσεις είναι ότι, πλέον, το επίκεντρο της επιχειρηματικής αλληλεπίδρασης είναι ο καταναλωτής και ο πωλητής σε ατομικό και όχι επιχειρησιακό επίπεδο (Demary, 2015, p.8), σε μια άμεση σχέση επικοινωνίας, επίδειξης της υπηρεσίας και συμφωνίας παροχής της.

Το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού συγκαταλέγεται στα *εικονικά δίκτυα* (virtual networks), τα οποία ορίζονται βάσει έξι χαρακτηριστικών (Shy, 2001 από Demary, 2015, pp. 10 – 12). Αρχικά, από την *συμπληρωματικότητα* (complementarity), σύμφωνα με την οποία ο ρόλος καταναλωτή και παρόχου υπηρεσίας είναι εξίσου σημαντικός για τη βιωσιμότητα του δικτύου, εφόσον η ζήτηση του καταναλωτή κάνει αναγκαία την ύπαρξη ενός διαύλου, μέσω του οποίου θα υπάρξει ζεύξη καταναλωτή και παρόχου. Αντίστροφα, και η ίδια η δυνατότητα του παρόχου να εκθέσει και να παράσχει την υπηρεσία του καθιστά αναγκαία την ύπαρξη αυτού του διαύλου, ώστε να ακολουθήσει η παρουσίαση αυτών στο κοινό, και η επερχόμενη ζήτηση. Άρα, και τα δύο μέρη είναι ισάξια ως προς τη βιωσιμότητα ενός μοντέλου οικονομίας διαμοιρασμού.

Επόμενο χαρακτηριστικό, και στενά συνδεδεμένο με την συμπληρωματικότητα, είναι η *συμβατότητα* (compatibility), σύμφωνα με την οποία η κάθε πλατφόρμα πρέπει να έχει οριοθετήσει με σαφήνεια τα είδη των παροχών που περιλαμβάνει, ώστε οι πάροχοι υπηρεσίας και οι καταναλωτές (προσφορά και ζήτηση) να πωλούν και να αναζητούν την ίδια κατηγορία αντικειμένων ή υπηρεσίας, και να αυξηθούν οι πιθανότητες επιτυχούς συνδιαλλαγής. Η συμβατότητα εξασφαλίζεται μέσω του επόμενου χαρακτηριστικού, αυτού της ύπαρξης *προτύπων* (standards), τα οποία, μεταξύ άλλων, μπορεί να αφορούν τομείς όπως το είδος της επιχείρησης και τους τρόπους πληρωμής ή επικοινωνίας, και τα οποία, συνήθως, καθορίζονται από την εκάστοτε πλατφόρμα.

Οι *εξωτερικές επιδράσεις του δικτύου* (network externalities) είναι ένα ακόμα χαρακτηριστικό των εικονικών δικτύων, και κατά συνέπεια, των μοντέλων της οικονομίας διαμοιρασμού, και το οποίο αφορά στην ανάλογη σχέση του αριθμού των συμμετεχόντων/καταναλωτών με την αξία που ο καθένας αποκτά στην εκάστοτε πλατφόρμα. Σύμφωνα με το παράδειγμα που παραθέτει ο Shy (2001 από Demary, 2015, p. 11), όσους περισσότερους συνδρομητές έχει μια τηλεφωνική εταιρία, τόσο αξία θεωρείται

ότι έχει ο κάθε ένας, εφόσον ο αριθμός των πιθανών κλήσεων μεταξύ τους αυξάνεται. Στο πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού οι εξωτερικές επιδράσεις είναι έμμεσες (indirect) καθώς δεν είναι ο ίδιος ο αριθμός των καταναλωτών που αυξάνει την αξία τους, αλλά η εξισορρόπηση της «ζυγαριάς» καταναλωτή/παρόχου, με την έννοια που εξηγήθηκε στην παρουσίαση του χαρακτηριστικού της συμπληρωματικότητας. Αυτό σημαίνει ότι όσοι περισσότεροι καταναλωτές συγκεντρωθούν σε μία συγκεκριμένη πλατφόρμα με μία συγκεκριμένη ανάγκη, τόσοι περισσότερους παρόχους της αντίστοιχης υπηρεσίας θα προσελκύσουν, και τόσο πιο αποτελεσματικά θα ικανοποιηθούν οι ανάγκες τους. Αυτή η ικανοποίηση των αναγκών είναι αυτή που θα προσδώσει τελικά την αξία στους καταναλωτές στο πλαίσιο αυτού του μοντέλου.

Ένα ακόμα χαρακτηριστικό των εικονικών δικτύων είναι το *κόστος μεταγωγής* (switching costs), το οποίο εν ολίγοις περιγράφει το χρονικό, ψυχολογικό ή και οικονομικό κόστος που επιβαρύνει τους καταναλωτές εάν επιλέξουν να μεταβούν σε μια διαφορετική αλλά παρόμοια πλατφόρμα εύρεσης του αντικειμένου/υπηρεσίας που αναζητούν. Τέτοια κόστη είναι τα *κόστη εκπαίδευσης και εκμάθησης* (training and learning costs), τα *κόστη αναζήτησης* (searching costs) και τα *κόστη πιστότητας* (loyalty costs), καθώς, επί της ουσίας, ξεκινά μία εντελώς νέα «γνωριμία» από την αρχή, η εμπιστοσύνη μεταξύ καταναλωτή και παρόχου χτίζεται επίσης από την αρχή, και οποιαδήποτε οικονομικά οφέλη από προγράμματα πιστότητας δεν είναι πλέον εφαρμόσιμα.

Τέλος, χαρακτηριστικό των εικονικών δικτύων είναι το ότι αποτελούνται από *οικονομίες κλίμακας* (economies of scale), γεγονός που επιτρέπει σε κάθε λογής επιχείρηση να εισχωρήσει, αλλά ακόμα και να ανταγωνιστεί προϋπάρχουσες μεγάλες αγορές, με το ελάχιστο δυνατό κόστος και ποσότητα υλικοτεχνικής υποδομής. Για παράδειγμα, για να ανταγωνιστεί μια νέα εταιρία αγοραίων επιβατικών αυτοκινήτων (taxi) τις ήδη υπάρχουσες εταιρίες, θα έπρεπε να κατέχει μεγάλο αριθμό οχημάτων και κάποια τοποθεσία ως κέντρο. Ωστόσο, με τις πλατφόρμες που ανήκουν στο μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού, οι καταναλωτές έρχονται σε επαφή με άμπολλους *ατομικούς* (individual) οδηγούς/παρόχους (ελεύθερους επαγγελματίες), χωρίς την ανάγκη ύπαρξης εταιρίας.

Αξίζει να αναφερθεί πως για τον Sundararajan (2016, p. 27 από Gul, 2022, p. 26) η οικονομία διαμοιρασμού συγκαταλέγεται στον *καπιταλισμό με βάση το πλήθος* (crowd-based capitalism) και έχει πέντε χαρακτηριστικά: *βασίζεται κατά κόρον στην αγορά* (market

based), έχει κεφάλαιο με υψηλό αντίκτυπο (high impact capital), αποκεντροποιεί (decentralize) την αγορά (Martin, 2016, p. 156 από Gul, 2022, p. 26), θολώνει τα όρια ανάμεσα στο προσωπικό (personal) και επαγγελματικό (professional), και, τέλος, θολώνει επίσης τα όρια ανάμεσα στα συνήθη εργασιακά καθεστώτα (πλήρης ή μερική απασχόληση, υπάλληλος ή ελεύθερος επαγγελματίας, κ.ο.κ.).

2.1.3 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της οικονομίας διαμοιρασμού

Σύμφωνα με τους Simic και Liem (2023, p. 3496), η οικονομία διαμοιρασμού παρέχει πολλαπλά οφέλη, όχι μόνο στην μεσάζουσα πλατφόρμα, αλλά και στους συμμετέχοντες στη συνδιαλλαγή (παρόχους και καταναλωτές). Τα οικονομικά πλεονεκτήματα αφορούν, πρωτίστως, το ότι οι πάροχοι έχουν τη δυνατότητα να αποκτήσουν ένα επιπλέον εισόδημα, ενώ οι καταναλωτές να απολαύσουν χαμηλότερες τιμές σε σχέση με τις παροχές των παραδοσιακών επιχειρήσεων, όπως συμβαίνει, για παράδειγμα, στον διαμοιρασμό καταλυμάτων. Το κόστος συναλλαγής είναι εξαιρετικά μειωμένο (Sanasi, Ghezzi, Cavallo & Rangone, 2020, από Simic και Liem, 2023, p. 3496), αλλά συνεισφέρει σημαντικά στην εκάστοτε πλατφόρμα. Εκτός όμως από τα άμεσα οικονομικά οφέλη σε όλους τους συμμετέχοντες, η οικονομία διαμοιρασμού ενισχύει και τις μελλοντικές οικονομικές συναλλαγές, και επομένως ευρύτερα την οικονομία, εφόσον βελτιώνει την οικονομική τους κατάσταση (Simic και Liem, 2023, p. 3496).

Τα οικονομικά οφέλη της οικονομίας διαμοιρασμού δεν σταματούν εδώ, εφόσον, σύμφωνα με τον Παπαποστόλου (2020, σ. 7), ένα από τα πλεονεκτήματά της είναι η διατήρηση της ισορροπίας στη καμπύλη προσφοράς και ζήτησης. Για παράδειγμα, στον διαμοιρασμό οχήματος (car sharing), η εταιρία μίσθωσης αυτοκινήτου Uber μεταβάλλει τις τιμές παροχής υπηρεσίας ανάλογα με τη ζήτηση, για να μην υπάρξει υπέρβαση αυτής και ο αναμενόμενος επηρεασμός της καμπύλης της προσφοράς (Pawlicz, 2019 από Παπαποστόλου, 2020, σ. 7). Αυτό οφείλεται στο προαναφερθέν χαρακτηριστικό της συμπληρωματικότητας (3.1.2), καθώς η αύξηση της ζήτησης, και κατά συνέπεια η αύξηση των τιμών, συγκεντρώνει όλο και περισσότερους νέους οδηγούς στη χρήση της πλατφόρμας, κάτι που προκαλεί αύξηση της προσφοράς, και την επαναφορά των τιμών σε αρχικά επίπεδα.

Ένα ακόμα πλεονέκτημα σχετίζεται με επιμέρους χρονικές και άλλες διευκολύνσεις που τόσο οι πάροχοι όσο και οι καταναλωτές μπορούν να απολαμβάνουν, όπως συμβαίνει στον

διαμοιρασμό οχήματος. Στην παρούσα πτυχή της οικονομίας διαμοιρασμού, αφενός οι πάροχοι έχουν ευέλικτο ωράριο εργασίας (σε αντίθεση με τα παραδοσιακά μέσα μεταφοράς, τα taxi), και αφετέρου οι καταναλωτές απολαμβάνουν τα οφέλη της σύγχρονης μετακίνησης χωρίς τα μειονεκτήματα που επιφέρει η κατοχή ιδιωτικού οχήματος (Köbis, Soraperra & Shalvi, 2020 από Simic και Liem 2023, p. 3496).

Η οικονομία διαμοιρασμού έχει θετική επίδραση στην αντιμετώπιση διάφορων προβλημάτων των μεγαλουπόλεων, όπως είναι, για παράδειγμα, η κυκλοφοριακή συμφόρηση (Cramer & Krueger, 2016 από Παπαποστόλου, 2020, σ. 8), η οποία μειώνεται αισθητά με τη χρήση μισθωτών οχημάτων της Uber. Με αυτό τον τρόπο περιορίζονται και οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις λόγω της μείωσης εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα (Yin, Kirkulak-Uludag & Chen 2021, από Faraji, Seifdar & Amiri, 2024, p. 3), αλλά και δίνονται νέες ευκαιρίες εργασίας (Marcucci et al., 2017 από Παπαποστόλου, 2020, 7).

Ένα ακόμα πλεονέκτημα, που σχετίζεται άμεσα με τα χαρακτηριστικά της συμβατότητας και της ύπαρξης προτύπων που προαναφέρθηκαν (3.1.2), είναι ότι, πλέον, η κάθε ανάγκη του καταναλωτή συγκεκριμενοποιείται στην εκάστοτε πλατφόρμα, με αποτέλεσμα μια στοχευμένη, άμεση και αποτελεσματική αναζήτηση της υπηρεσίας, και περισσότερες πιθανότητες αποπεράτωσης της ανάγκης. Οι αποτελεσματικές και γρήγορες πωλήσεις αυξάνουν τη θετική εικόνα του παρόχου και της πλατφόρμας, αυξάνοντας την αφοσίωση και μεγιστοποιώντας της πιθανότητες χρήσης της πλατφόρμας και για μελλοντικές αγορές προϊόντων/υπηρεσιών, με όλα τα οικονομικά οφέλη που αυτό συνεπάγεται. Ταυτόχρονα, τα πρότυπα εξασφαλίζουν ποιοτικές υπηρεσίες χωρίς «μικρά γράμματα», οι οποίες ενισχύονται και από την ύπαρξη άμεσων αξιολογήσεων των χρηστών. Οι αξιολογήσεις υποχρεώνουν τους παρόχους να βελτιώνουν τις υπηρεσίες τους, όταν αυτές είναι αρνητικές, για να ανέβουν στην κλίμακα βαθμολόγησης και να έχουν περισσότερες πιθανότητες να επιλεγούν από τους καταναλωτές. Με αυτό τον τρόπο ενισχύεται η ικανοποίηση των καταναλωτών, αλλά και η εμπιστοσύνη μεταξύ των συμμετεχόντων, δηλαδή των καταναλωτών, των παρόχων και της πλατφόρμας που διαμεσολαβεί, σε έναν αλληλοτροφοδοτούμενο κύκλο εμπιστοσύνης (Köbbis *et al*, 2020, από Simic και Liem 2023, p. 3496).

Τέλος, μια κατηγορία πλεονεκτημάτων βασίζονται σε ένα περισσότερο ανθρωπιστικό επίπεδο, με τα κοινωνικά και ψυχολογικά οφέλη που απολαμβάνουν οι καταναλωτές να

σχετίζονται άμεσα με το ότι έρχονται σε άμεση επικοινωνία με άλλους ανθρώπους, και όχι με απρόσωπες εταιρίες/επιχειρήσεις. Οι αυθεντικές εμπειρίες, η προσωπική εξέλιξη αλλά και η αίσθηση ενότητας που αισθάνονται, λόγω του προαναφερθέντος κύκλου εμπιστοσύνης με τους παρόχους, κάνει τους καταναλωτές να «αισθάνονται ντόπιοι σε τουριστικούς προορισμούς» (Paulauskaite, Powell, Coca-Stefaniak, & Morrison, 2017, από Simic και Liem 2023, p. 3496).

Παρά τα αδιαμφισβήτητα οφέλη της, η οικονομία διαμοιρασμού είναι σε θέση να παρουσιάσει και κάποια μειονεκτήματα, για τα οποία σπάνια γίνεται λόγος (Simic και Liem 2023, p. 3496). Ένα βασικό μειονέκτημα αφορά το καθεστώς και τις συνθήκες εργασίας, καθώς υπάρχουν περιθώρια για *μη ανεκτές συνθήκες* (unfavourable conditions) (Simic και Liem 2023, p. 3496). Για παράδειγμα, μέχρι πρόσφατα, οι εργαζόμενοι δεν καλύπτονταν νομικά, και υπήρχαν περιθώρια για κακή μεταχείρισή τους (Kumar, 2015 από Παπαποστόλου, 2020, σ. 15). Επίσης, ακόμα κι εάν κάποιος εργάζεται με πλήρη απασχόληση, αντιμετωπίζεται ως ελεύθερος επαγγελματίας, με τις αναμενόμενες οικονομικές επιπτώσεις που αυτό συνεπάγεται (Simic και Liem 2023, p. 3496). Άλλοι τομείς μη ανεκτών συνθηκών αφορούν την έλλειψη υγειονομικής περίθαλψης, τα συνταξιοδοτικά ζητήματα, και την απουσία *ασφάλειας* (insurance) (Habibi, 2019, από Simic και Liem 2023, p. 3496).

Ένα ακόμα μειονέκτημα της οικονομίας διαμοιρασμού, ως αποτέλεσμα όσων μόλις παρουσιάστηκαν, είναι η ανάγκη συνεχούς εκσυγχρονισμού των κανονισμών που την αφορούν (Παπαποστόλου, 2020, σ. 8). Με την ολοένα αυξανόμενη δημιουργία πλατφορμών σύζευξης καταναλωτών-παρόχων αλλά και αύξησης των ιδίων των χρηστών, πολλαπλασιάζονται οι διαφορετικές και μεμονωμένες περιπτώσεις συναλλαγών, και άρα οι ανάγκη για μεμονωμένες αντιμετωπίσεις του εκάστοτε ζητήματος. Τέτοια ζητήματα μπορεί να αφορούν την αποφυγή τήρησης των κανονισμών, έως και παραβίαση των νομικών πλαισίων (Čavalić, 2017 από Παπαποστόλου, 2020, σ. 14 – 15). Τα τελευταία χρόνια το πρόβλημα αυτό αντιμετωπίζεται με την ανάδυση ολοένα και περισσότερων νομοθετημάτων που αφορούν τις διάφορες πτυχές της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως την βραχυχρόνια μίσθωση (βλ. ενότητα 3.4), αλλά και τη δυνατότητα φορολόγησης των σχετικών εισοδημάτων (Pawlicz, 2019 από Παπαποστόλου, 2020, σ. 9).

Ένα ακόμα εν δυνάμει μειονέκτημα της οικονομίας διαμοιρασμού, είναι η πιθανή ασάφεια των στατιστικών μελετών και αποτελεσμάτων που αφορούν τις παροχές της. Συγκεκριμένα, είναι στο χέρι της εκάστοτε πλατφόρμας το να παράσχει αληθή και πλήρη δεδομένα σχετικά με όλες τις πτυχές της δραστηριότητάς της, αν είναι εξ αρχής διατεθειμένη να συνεργαστεί (Frenken & Schor, 2017 από Παπαποστόλου, 2020, σ. 9). Χάρη στα μειωμένα κόστη συναλλαγής, η επικοινωνία στις πλατφόρμες περιορίζεται στο ελάχιστο, αφήνοντας περιθώρια για μη ύπαρξη διαφάνειας (Simic και Liem 2023, p. 3496). Αυτό σημαίνει ότι τα αποτελέσματα των ερευνών, θεωρητικά, μπορεί να μην παρέχουν μία πλήρη, σαφή, και αντιπροσωπευτική εικόνα των δραστηριοτήτων της κάθε πλατφόρμας, με αποτέλεσμα η εικόνα που έχουμε για αυτές να είναι λιγότερο ή περισσότερο πλασματική, με όλες τις αρνητικές συνέπειες που αυτό θα είχε στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης (τόσο από ακαδημαϊκούς ερευνητές, όσο και από υπεύθυνους χάραξης πολιτικής (Παπαποστόλου, 2020, σ. 9).

Στον αντίποδα της θετικής κοινωνικής και ψυχολογικής επίδρασης της οικονομίας διαμοιρασμού στους καταναλωτές, πρέπει να σημειωθεί ότι είναι δυνατές και δυσάρεστες εμπειρίες, ψυχολογικού κόστους. Για παράδειγμα, στον τομέα του διαμοιρασμού οχήματος, δεν είναι λίγες οι φορές που τόσο οι καταναλωτές όσο και οι επαγγελματίες ανησυχούν για την ασφάλειά τους κατά τη διάρκεια της μεταφοράς (Sarriera, Álvarez, Blynn, Alesbury, Scully, & Zhao, 2017, από Simic και Liem 2023, p. 3496). Ταυτόχρονα, έρευνες έχουν δείξει ότι οι πλατφόρμες της οικονομίας διαμοιρασμού μπορούν να ενισχύουν τη διάκριση και την προκατάληψη (Bae & Koo, 2018), που έχουν οδηγήσει, μεταξύ άλλων, ακόμα και σε αρνητικές ή και ψεύτικες αξιολογήσεις προς ένα χρήστη (Al-Ani & Stumpp, 2016), με όλες τις δυσμενείς συνέπειες που αυτό επιφέρει στην επιτυχή συνέχεια εργασίας του μέσω της πλατφόρμας. Στον αντίποδα, και οι ίδιοι οι καταναλωτές μπορούν να αντιμετωπίσουν διακρίσεις. Για παράδειγμα, στον διαμοιρασμό κατοικιών, τα αιτήματα των επισκεπτών μπορούν να γίνουν αποδεκτά, με βάση το φύλο, τον σεξουαλικό προσανατολισμό, την καταγωγή, ή την ηλικία (Lutz & Newlands, 2018).

Ένα τελευταίο μειονέκτημα της οικονομίας διαμοιρασμού μπορεί να θεωρηθεί η δυνατότητα μιας μεγάλης πλατφόρμας να υπερισχύσει στην αγορά, να περιορίσει τον ανταγωνισμό, και, σε ακραίες περιπτώσεις, να μονοπωλήσει. «Όσο μεγαλώνει η ισχύς μιας πλατφόρμας, τόσο δυσκολότερο είναι να ελεγχθεί και οριοθετηθεί (Codagnone & Martens,

2016). Αυτό είναι, πιθανόν, το σημείο στο οποίο έφτασαν οι πλατφόρμες μίσθωσης κατοικιών στην Ελλάδα, που είχε ως αποτέλεσμα το τελευταίο νομοθετικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης που θα παρουσιαστεί σε επόμενη ενότητα (3.4).

2.2 Η Airbnb ως έκφραση της οικονομίας διαμοιρασμού

Σύμφωνα με τους Barron, Kung και Proserpio (2018, p. 3), η Airbnb είναι η μεγαλύτερη πλατφόρμα *διαμοιρασμού κατοικιών* (home-sharing) παγκοσμίως, δηλαδή μια ηλεκτρονική πλατφόρμα καταχώρησης, εύρεσης και ενοικίασης καταλυμάτων προς βραχυχρόνια μίσθωση. Η Airbnb ιδρύθηκε τον Αύγουστο του 2008 στο Σαν Φρανσίσκο από τους Joe Gebbia, Brian Chesky και Nathan Blecharczyk.⁴ Το όνομά της προέρχεται από το ακρωνύμιο Airbed & Breakfast, αντικατοπτρίζοντας την αρχική ιδέα των ιδρυτών να προσφέρουν διανυκτέρευση και σπιτικό πρωινό έναντι αμοιβής. Η πλατφόρμα επιτρέπει στους οικοδεσπότες να καταχωρούν τα καταλύματά τους, προσφέροντας μια μεγάλη ποικιλία, όπως διαμερίσματα, κάστρα και βίλες, σε περισσότερες από 34.000 πόλεις και 191 χώρες (Lutz & Newlands, 2018). Οι χρήστες, εντοπίζοντας τα καταλύματα μέσω της πλατφόρμας πραγματοποιούν άμεσα τις κρατήσεις τους, με την Airbnb να διεκπεραιώνει τις συναλλαγές, αποσπώντας ένα φόρο που κυμαίνεται από 8% έως 18% από τη κάθε κράτηση (Simic και Liem 2023, p. 3497). Η κοστολόγηση των καταλυμάτων είναι ευέλικτη, καθοριζόμενη από τους οικοδεσπότες, και η πλατφόρμα διασφαλίζει τον έλεγχο τους. Οι χρήστες μπορούν να αφήσουν κριτικές μετά την ολοκλήρωση της διαμονής τους, προσθέτοντας στην αξιοπιστία του κοινοποιημένου χώρου (βλ. παρακάτω).

2.2.1 Ιστορική αναδρομή και συγχρονικά στοιχεία

Το ότι η Airbnb θεωρείται η μεγαλύτερη πλατφόρμα διαμοιρασμού κατοικιών μπορεί να υποστηριχθεί και από τα οικονομικά της στοιχεία, την διαχρονικά ανοδική της πορεία, και την ηγετική της παρουσία σε παγκόσμιο επίπεδο. Μόλις σε δύο χρόνια από την ίδρυσή της, τον Νοέμβριο του 2010, είχαν γίνει περισσότερες από 700.000 κρατήσεις, το 80% των οποίων είχαν πραγματοποιηθεί το τελευταίο εξάμηνο (Wortham, November 10, 2010).

⁴ Οι πληροφορίες λήφθηκαν από την επίσημη ιστοσελίδα της Airbnb (διαθέσιμη στον σύνδεσμο <https://news.airbnb.com/about-us/>).

Μέσα στα επόμενα τρία χρόνια, τον Οκτώβριο του 2013, η Airbnb είχε εξυπηρετήσει 9.000.000 επισκέπτες (Lawler, October 20, 2013), με 250.000 νέες καταχωρήσεις καταλυμάτων στο εν λόγω έτος (Lawler, December 19, 2013). Μέσα σε έντεκα χρόνια από την ίδρυσή της, δηλαδή έως τον Οκτώβριο του 2019, διέμεναν σε καταλύματα της Airbnb πάνω από 2.000.000 άνθρωποι κάθε νύχτα (Lastoe, September 30, 2019). Στις 10 Δεκεμβρίου του 2020 η Airbnb άνοιξε το κεφάλαιό της στο επενδυτικό κοινό με μια δημόσια προσφορά μετοχών, και συγκέντρωσε το ποσό των 3,5 δισ. δολαρίων, ενώ παράλληλα προσέφερε μετοχές στους οικοδεσπότες της πλατφόρμας στην τιμή των 68 δολαρίων ανά μετοχή, με τη συνολική αξία των μετοχών να ανέρχεται στα 238.000.000 δολάρια.

Στο σήμερα, βάσει πληροφοριών από την Airbnb (November 1, 2023), σύμφωνα με τον συνιδρυτή και CEO της εταιρίας Brian Chesky, το τρίτο τρίμηνο του 2023 αποτέλεσε «ταξιδιωτική σεζόν-ρεκόρ για την Airbnb», καθώς αποτέλεσε «το πιο κερδοφόρο τρίμηνο» στην ιστορία της εταιρίας, γεγονός που επιβεβαιώνει την ολοένα και αυξανόμενη ανάπτυξή της. Το 2023 προστέθηκαν σχεδόν 1.000.000 καταλύματα παγκοσμίως, με αυξανόμενη τάση στη ζήτηση (Airbnb, November 1, 2023). Ο αριθμός των *διανυκτερεύσεων* (Nights) και *εμπειριών* (Experiences) ξεπέρασε τα 113.000.000, με αύξηση 14% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, και αύξηση σε σχέση με το δεύτερο τρίμηνο του 2023. Τα έσοδα ανήλθαν στα 3,4 δισ. δολάρια, αυξημένα κατά 18% σε σχέση με το προηγούμενο έτος (14% χωρίς την επίδραση των συναλλαγματικών διαφορών). Το καθαρό κέρδος ανήλθε στα 4,4 δισ. δολάρια, ή 1,6 δισ. δολάρια χωρίς το εφάπαξ όφελος του φόρου εισοδήματος. Το προσαρμοσμένο κέρδος χωρίς τους τόκους, αποσβέσεις και αφορολόγητα ήταν 1,8 δισ. δολάρια, ενώ η *Ελεύθερη Μετρητή Ροή* (Free Cash Flow) αυξήθηκε κατά 37% σε σχέση με το προηγούμενο έτος και ανήλθε στα 1,3 δισ. δολάρια.

Και το τέταρτο τρίμηνο του 2023 παρουσίασε επίσης εξαιρετικές επιδόσεις, σύμφωνα με την Airbnb (February 13, 2024), καθώς, όπως αναφέρει ο Brian Chesky, «η κοινότητά μας ξεπέρασε τους 5.000.000 οικοδεσπότες για πρώτη φορά, με περισσότερες από 200 νέες αναβαθμίσεις στις υπηρεσίες μας, και κλείσαμε το έτος με τον υψηλότερο από ποτέ αριθμό ενεργών καταλυμάτων παγκοσμίως». Ο συνολικός αριθμός των διανυκτερεύσεων και των εμπειριών ήταν 99.000.000, αυξημένος κατά 12% σε σχέση με το προηγούμενο έτος, κάνοντας το τέταρτο τρίμηνο του 2023 το πιο επιτυχημένο τέταρτο τρίμηνο στην ιστορία

της εταιρίας. Τα έσοδα ήταν 2,2 δισ. δολάρια, αυξημένα κατά 17% σε σχέση με το προηγούμενο έτος (14% χωρίς τις συναλλαγματικές διαφορές) και το προσαρμοσμένο καθαρό κέρδος ήταν 489.000.000 δολάρια, αυξημένο σε σύγκριση με τα 319.000.000 δολάρια της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους.

2.2.2 Πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Airbnb

Βασικό πλεονέκτημα της Airbnb είναι η βιωσιμότητα του τομέα, και το γεγονός ότι μπορεί να χαρακτηριστεί «φιλική για το περιβάλλον». Σύμφωνα με μελέτη που διεξήγαγε η Cleantech Group (CTG), η Airbnb «προωθεί μια πιο αποδοτική χρήση υπαρχόντων πόρων» και χαρακτηρίζεται ως «ένας περιβαλλοντικά βιώσιμος τρόπος ταξιδιού» (CleantechOrg, 2015, από Midgett, Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017, p. 57). Η μελέτη της εταιρείας ανέλυσε δεδομένα που συλλέχθηκαν από Φεβρουάριο έως Απρίλιο του 2014, συμπεριλαμβανομένων περισσότερων από 8.000 ερευνών που συλλέχθηκαν από επισκέπτες και οικοδεσπότες σε ολόκληρο τον κόσμο, και τα ευρήματα έδειξαν ότι η βιωσιμότητα της Airbnb επιτυγχάνεται μέσω της πιο αποδοτικής χρήσης πόρων κατά τη διάρκεια των εμπειριών του τουρισμού. Για παράδειγμα, η Airbnb αναφέρει ότι τα καταλύματα που καταχωρούνται στην Airbnb.com καταναλώνουν 63% λιγότερη ενέργεια ανά επισκέπτη ανά νύχτα, σε σύγκριση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία στη Βόρεια Αμερική, και 78% λιγότερη στην Ευρώπη. Από πλευράς χρήσης νερού, η Airbnb επισημαίνει επίσης ότι τα καταλύματα κοινής χρήσης που καταχωρούνται στην Airbnb.com χρησιμοποιούν 12% λιγότερο νερό ανά επισκέπτη ανά νύχτα σε σύγκριση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία στη Βόρεια Αμερική, και 48% στην Ευρώπη, ενώ τα απόβλητα στη Βόρεια Αμερική σε σύγκριση με τα παραδοσιακά ξενοδοχεία ανά επισκέπτη ανά νύχτα ήταν έως και 32% μειωμένα (Airbnb, 2014, από Midgett, Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017, pp. 57 – 58).

Ένα ακόμα θετικό χαρακτηριστικό της Airbnb μπορεί να θεωρηθεί η δυνατότητα για «βελτίωση της σταδιοδρομίας» ορισμένων ατόμων, καθώς παρέχει στους χρήστες που επιθυμούν να γίνουν οικοδεσπότες τη δυνατότητα να ξεκινήσουν «ένα είδος επιχείρησης», εάν είναι πρόθυμοι να ενοικιάσουν ένα δωμάτιο ή να προσφέρουν μια ιδιοκτησία ή ομάδα ιδιοκτησιών προς ενοικίαση (Airbnb, 2014; Johnson, 2015 από Midgett, Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017, p. 58). Αυτό παρέχει επίσης στους οικοδεσπότες τη δυνατότητα

να επιτύχουν κέρδος τοπικά, είτε για επιπλέον χρήματα είτε ως μοναδικό εισόδημα (Johnson, 2015 από Midgett, Bendickson, Muldoon & Solomon, 2017, p. 58), πράγμα που επηρεάζει άμεσα τις κοινωνικές και οικονομικές διαστάσεις της βιωσιμότητας. Ως προς το συγκεκριμένο της χαρακτηριστικό, ωστόσο, υπάρχει διχογνωμία στη βιβλιογραφία.

Συγκεκριμένα, πλήθος ερευνητών υποστηρίζουν ότι οι πλατφόρμες όπως η Airbnb «ανεβάζουν το κόστος διαβίωσης» στους τοπικούς ενοικιαστές, καθώς τα πλεονεκτήματά της απολαμβάνουν μόνον οι τοπικοί κάτοχοι ιδιοκτησίας αλλά και οι μη εντόπιοι τουρίστες (Barron, Kung & Proserpio, 2018, p. 2). Κάτι τέτοιο φαίνεται λογικό, καθώς ένας οικοδεσπότης έχει μεγαλύτερα οικονομικά οφέλη από την βραχυχρόνια μίσθωση (την οποία αξιοποιούν τουρίστες για οποιονδήποτε σκοπό), παρά από την μακροχρόνια μίσθωση, η οποία εξυπηρετεί συνήθως εντόπιους κατοίκους. Το κόστος ενοικίασης στη βραχυχρόνια μίσθωση ανεβάζει τις τιμές για την μακροχρόνια αγορά, με αποτέλεσμα οι συχνότερα εντόπιοι κάτοικοι που ενδιαφέρονται για μακροχρόνια μίσθωση να αναγκάζονται να καταβάλλουν πολλαπλάσια ενοίκια, ώστε ο οικοδεσπότης να έχει κέρδος ανάλογο με εκείνο που θα είχε αν παρείχε την ιδιοκτησία του προς βραχυχρόνια μίσθωση (Barron, Kung & Proserpio, 2018, p. 2). Το πρόβλημα αυτό είναι υπαρκτό, όπως θα φανεί στην ενότητα 4.1, και για τον λόγο αυτό λαμβάνονται μέτρα καταπολέμησής του, άλλοτε με περισσότερη και άλλοτε με λιγότερη επιτυχία (βλ. το επιτυχές παράδειγμα της Πορτογαλίας σε αντίθεση με το ανεπιτυχές παράδειγμα της Ισπανίας, ενότητα 6.1.1).

Ένα επιπλέον μειονέκτημα της Airbnb είναι η αρνητική της επίδραση στην τοπική οικονομία λόγω του ανταγωνισμού της με τις παραδοσιακές επιχειρήσεις φιλοξενίας (ξενοδοχεία, πανδοχεία κ.λπ.). Τα τελευταία χρόνια είχε παρατηρηθεί σαφής προτίμηση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης από τους τουρίστες (Guttentag, Smith, Potwarka & Havitz, 2017, pp. 342–343), τα κίνητρα για την οποία έχουν μελετηθεί σε έναν βαθμό από τους προαναφερθέντες. Η αρνητική οικονομική επίδραση της Airbnb στα ξενοδοχεία έχει υποστηριχθεί σε πλήθος ερευνών (Dogru, Mody, & Suess, 2017b; Zervas *et al.*, 2017; Xie & Kwok, 2017; Lane & Woodworth, 2016 από Dogru, Mody & Suess, 2019, p. 29), χωρίς ωστόσο να εκλείπουν και οι μελέτες που στηρίζουν το αντίθετο, δηλαδή τον μηδαμινό επηρεασμό της Airbnb στα ξενοδοχεία (Choi, Jung, Ryu, Do Kim & Yoon, 2015; Haywood, Mayock, Freitag, Owoo & Fiorilla, 2017 από Dogru *et al.*, 2019, p. 29). Τα φαινομενικά αντιφατικά αποτελέσματα των παραπάνω ερευνών είναι πιθανό να οφείλονταν στα

μεθοδολογικά τους ελλείματα, όπως επισημαίνουν και οι Dogru *et al.* (2019, p. 29), όπως η περιορισμένη γεωγραφική έκταση των δειγμάτων μελέτης που καθιστούν τα αποτελέσματα «μη γενικεύσιμα». Σε κάθε περίπτωση, όπως αναδεικνύουν τα στοιχεία της περιόδου της πανδημίας (ενότητα 5.2), η ζήτηση τόσο στα ξενοδοχεία όσο και σε κάθε είδος φιλοξενίας περιορίστηκε ραγδαία. Τα ξενοδοχεία ανακτούν ξανά το χαμένο έδαφος από το 2023 κ.έ. (Λαϊνοπούλου, 2024) και υπάρχουν ήδη ενδείξεις περιορισμού της βραχυχρόνιας μίσθωσης από το ίδιο διάστημα και έπειτα, όπως θα αναφερθεί ξανά σε επόμενη ενότητα (6.1.2), κάτι που επιβεβαιώνει την ορθότητα του επηρεασμού των καταλυμάτων Airbnb έναντι των παραδοσιακών μέσων φιλοξενίας.

3. Μεθοδολογία της έρευνας

Μεθοδολογικά, η εργασία αποτελεί μία βιβλιογραφική επισκόπηση με συγκριτική ανάλυση. Στο παρόν κεφάλαιο παρουσιάζονται τα στάδια εκπόνησης της εργασίας, ο τρόπος εντοπισμού και αξιοποίησης των κατάλληλων βιβλιογραφικών αναφορών, και γενικότερα η φιλοσοφία μέσω της οποίας εξυπηρετούνται ο ερευνητικός σκοπός και οι στόχοι της εργασίας. Στη συνέχεια επεξηγούνται τα κριτήρια κατηγοριοποίησης των μοντέλων ρύθμισης σε «αυστηρό», «ενδιάμεσο» και «ελεύθερο» μοντέλο, η οποία εξυπηρετεί την συγκριτική τους ανάλυση.

3.1 Στάδια εκπόνησης και επιλογή βιβλιογραφικών αναφορών

Η πρώτη ευρύτερη θεματική ενότητα της εργασίας περιλαμβάνει την «Βιβλιογραφική Επισκόπηση» (κεφάλαιο 2) και την εύρεση και παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης (κεφάλαιο 4), και αποτελεί τον κορμό της εργασίας, ως προς τη βιβλιογραφία και τις μελέτες που αξιοποιήθηκαν. Με βάση όσα παρουσιάζονται σε αυτά τα κεφάλαια, πραγματοποιείται με κριτική ματιά η συγκριτική ανάλυση του κεφαλαίου 6.

Συγκεκριμένα, στις ενότητες 2.1 και 2.2 παρουσιάζεται η θεωρητική πλαισίωση της εργασίας, με πληροφορίες για τις έννοιες της οικονομίας διαμοιρασμού γενικότερα, και της βραχυχρόνιας μίσθωσης (Airbnb) ειδικότερα. Για τις ενότητες αυτές αξιοποιήθηκαν πληροφορίες τόσο από επιστημονικά περιοδικά (όπως το *Journal of Business Research* και το *Journal of Cleaner Production*), όσο και από πρακτικά διεθνών συνεδρίων (όπως το *International Conference on Engineering Design*) και συλλογικούς τόμους (όπως το *The Sharing Economy and the Tourism Industry: Perspectives, Opportunities and Challenges*). Ειδικότερα για τις πληροφορίες για την Airbnb αξιοποιήθηκαν, εκτός των ανωτέρω πηγών, και στοιχεία από την ίδια την Airbnb, δημοσιευμένα κατά βάση από ένα εκ των ιδρυτικών της μελών, τον Brian Chesky, στην επίσημη ιστοσελίδα της.

Για την ενότητα 4.1, που περιλαμβάνει το θεσμικό πλαίσιο χωρών της Ε.Ε., αξιοποιήθηκαν αφενός οι σχετικές έρευνες από άρθρα σε περιοδικά (όπως το *Social Movement Studies*), και συλλογικούς τόμους (όπως το *Airbnb before, during and after Covid-19*), και αφετέρου αντλήθηκαν πληροφορίες από την ίδια την νομοθεσία, όπου αυτό κατέστη δυνατό. Οι πληροφορίες αυτές επιβεβαιώνονται και από τη μελέτη του Ξ.Ε.Ε. (2023), η οποία

περιλαμβάνει τις βασικές προδιαγραφές διάφορων πόλεων/χωρών της Ε.Ε. για τη βραχυχρόνια μίσθωση, σε συγχρονικό επίπεδο (μητρώο εγγραφής, όρια στη δραστηριότητα/προδιαγραφές ακινήτων, φορολογία, λοιπές υποχρεώσεις). Για την ενότητα 4.2, που περιλαμβάνει την διαχρονική παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, παρουσιάστηκαν πληροφορίες εξ ολοκλήρου από την Εφημερίδα της Κυβερνήσεως σε χρονολογική σειρά (παρουσίαση νόμων από το 2013, έως τον πιο πρόσφατο Ν.5073/2023).

Για το κεφάλαιο 5, που αφορά τις επιπτώσεις της πανδημίας στον τουρισμό και τη βραχυχρόνια μίσθωση, αντλήθηκαν οικονομικά στοιχεία από διεθνείς και εθνικούς οργανισμούς που έχουν πραγματοποιήσει ανάλογες έρευνες, όπως η Eurostat και το INSETE, αλλά και πληροφορίες από σχετικά περιοδικά (όπως το *Athens Journal of Tourism*). Ειδικότερα για τις έρευνες του INSETE, πραγματοποιήθηκε αναζήτηση στη κατηγορία «Μελέτες»⁵. Η εύρεση των κατάλληλων ερευνών έγινε με τη χρήση λέξεων κλειδιών από μία έτοιμη λίστα, και συγκεκριμένα των λέξεων ‘τουρισμός’, ‘Airbnb’, και ‘βραχυχρόνιες μισθώσεις’.

Έχοντας ολοκληρώσει τη θεωρητική πλαισίωση των υπό εξέταση φαινομένων (κεφάλαια 2 και 4), ακολουθεί η δεύτερη ευρύτερη θεματική ενότητα της εργασίας. Το κεφάλαιο 6 («Συγκριτική Ανάλυση»), περνά στη κριτική αποτίμηση των πληροφοριών, με στόχο την απάντηση στα επιμέρους ερευνητικά ερωτήματα, τα οποία αποτελούν τη διαχρονική ανασκόπηση του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, τη σύγκριση του παρόντος θεσμικού της πλαισίου με αυτό άλλων χωρών της Ε.Ε., και την αναζήτηση του πιθανού επηρεασμού της πανδημίας στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αναζήτηση και διεξαγωγή αποτελεσμάτων των τριών αυτών στόχων θα οδηγήσουν στην αποπεράτωση του κεντρικού σκοπού της εργασίας, δηλαδή την εύρεση καλών πρακτικών στη βραχυχρόνια μίσθωση.

Σε πρώτο επίπεδο, πραγματοποιείται η ένταξη των χωρών που παρουσιάστηκαν στην ενότητα 4.1 στο συνεχές «παρεμβατικότητα» που αναλύεται στη συνέχεια (ενότητα 3.2), και το μοντέλο ρύθμισης της κάθε χώρας χαρακτηρίστηκε ως «αυστηρό», «ενδιάμεσο», ή «ελεύθερο» (ενότητα 6.1.1). Έπειτα (ενότητα 6.1.2) παρουσιάζεται η ένταξη των

⁵ Διαθέσιμες στον σύνδεσμο: <https://insete.gr/studies/>

διαχρονικών μοντέλων ρύθμισης της Ελλάδας στο παραπάνω συνεχές, βάσει των ίδιων κριτηρίων που εφαρμόστηκαν και στις μελέτες περίπτωσης, και αποδόθηκε μια κριτική αποτίμηση του πιο πρόσφατου θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως αυτό διαμορφώθηκε με τον Ν.5073/2023.

Στη συνέχεια (ενότητα 6.2) παρουσιάζεται η επίδραση της πανδημίας στη βραχυχρόνια μίσθωση, μέσα από την κριτική αποτίμηση των πληροφοριών που παρουσιάστηκαν στο κεφάλαιο 5, και αναδεικνύονται τα σημεία έλλειψης υπάρχουσας ερευνητικής δραστηριότητας και προτάσεις για περαιτέρω έρευνα. Στη τελευταία ενότητα (6.3) παρουσιάζονται προτάσεις καλών πρακτικών της βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι οποίες βασίζονται στην συγκριτική ανάλυση και κριτική αποτίμηση των προηγούμενων ενοτήτων.

Στο κεφάλαιο 7 ακολουθεί η συνοπτική παράθεση των κεντρικών αποτελεσμάτων της εργασίας, και στο κεφάλαιο 8 τα συμπεράσματα, και η συγκέντρωση των σημείων που χρήζουν περαιτέρω έρευνας.

3.2 Καθορισμός κριτηρίων κατηγοριοποίησης μοντέλων ρύθμισης

Στην παρούσα ενότητα παρουσιάζονται τα κριτήρια βάσει των οποίων το θεσμικό πλαίσιο κάθε χώρας θα κατηγοριοποιηθεί σε ένα συνεχές «παρεμβατικότητας» («αυστηρό/ενδιάμεσο/ελεύθερο μοντέλο»), ανάλογα με τον βαθμό παρέμβασης ή ελευθερίας που παρέχει στους διαπλεκόμενους στη βραχυχρόνια μίσθωση. Αυτή η κατηγοριοποίηση θα ξεκαθαρίσει το τοπίο, και θα διευκολυνθεί η κριτική της αποτελεσματικότητας του κάθε πλαισίου σε σύγκριση με το αντίστοιχο πλαίσιο της Ελλάδας.

Η κατηγοριοποίηση λαμβάνει υπόψη την τριμερή κατηγοριοποίηση της Σουρλά (2021), αλλά μόνον ως αφετηρία. Η προαναφερθείσα πραγματοποιεί αυτή τη διάκριση, περιγράφοντας τα χαρακτηριστικά της κάθε κατηγορίας, η οποία, ωστόσο, δεν βασίζεται σε συγκεκριμένα κριτήρια, δεν χρησιμοποιείται ως μεθοδολογικό εργαλείο, και δεν αιτιολογείται από άλλη αναφορά· αυτό σημαίνει ότι οι χαρακτηρισμοί των μοντέλων ως «αυστηρό», «ενδιάμεσο» και «ελεύθερο» μένουν, προς το παρόν, χωρίς μεθοδολογική υποστήριξη, και στη παρούσα τους μορφή παραμένουν αυθαίρετοι. Στην παρούσα εργασία επιχειρείται η διατήρηση της παραπάνω τριμερούς κατηγοριοποίησης ονομαστικά,

υποβασταζόμενη όμως από συγκεκριμένα κριτήρια, ποιοτικά και ποσοτικά. Ακολουθεί η παρουσίαση των κατηγοριών με τα χαρακτηριστικά που αναφέρει η Σουρλά (2021, σσ. 35–37), και στη συνέχεια τα κριτήρια ένταξης της κάθε χώρας στο κάθε μοντέλο, τα οποία προκύπτουν μέσα από την επισκόπηση, σύγκριση και ανάλυση της παρούσας εργασίας.

Το πρώτο μοντέλο ρύθμισης ονομάζεται «αυστηρή οριοθέτηση», στο οποίο προβλέπονται αυστηρές προδιαγραφές για τη βραχυχρόνια μίσθωση, και επιβάλλονται περιορισμοί σε κάθε τομέα που σχετίζεται με αυτή, με σκοπό τον πιο αποτελεσματικό κρατικό έλεγχο (απαιτούμενη άδεια σε διοικητική αρχή, περιορισμένος χρόνος εκμίσθωσης, ελάχιστες προδιαγραφές ακινήτου, υγείας, ασφάλειας κ.λπ., επαρκής φορολογία και λοιπές υποχρεώσεις των ιδιοκτητών). Το δεύτερο μοντέλο μπορεί να χαρακτηριστεί «ενδιάμεσο», διότι διατηρεί μια ισορροπία μεταξύ της ρύθμισης και της ευελιξίας, ώστε οι προϋποθέσεις για τη μετατροπή ενός διαμερίσματος σε κατάλυμα Airbnb να παραμένουν περιορισμένες (απουσία ανάγκης άδειας σε διοικητική αρχή, απουσία περιορισμού στον χρόνο εκμίσθωσης, ελάχιστες προδιαγραφές καταλύματος, περιστασιακή φορολογία χωρίς Φ.Π.Α., μέτριες/μηδαμινές υποχρεώσεις των ιδιοκτητών). Το τελευταίο μοντέλο ονομάζεται «μοντέλο της ελεύθερης λειτουργίας» και αποτελεί την απλούστερη μορφή μοντέλου, καθώς η κρατική ρύθμιση απουσιάζει από κάθε προαναφερθέν τομέα, εφόσον η δραστηριότητα δεν λογίζεται ως «τουριστική» (δεν απαιτείται άδεια από κάποια αρχή ούτε ορίζεται ελάχιστος χρόνος εκμίσθωσης, δεν ορίζονται ελάχιστες προδιαγραφές καταλύματος, παροχών, υγιεινής και ασφάλειας, δεν υπάρχει φορολογία).

Τα παραπάνω μοντέλα, αν και μπορούν να χαρακτηριστούν αυθαίρετα εκ πρώτης όψεως, βρίσκουν έμπρακτη εφαρμογή εάν κανείς προσπαθήσει να τοποθετήσει τα υπάρχοντα μοντέλα ρύθμισης στις ανωτέρω κατηγορίες. Από την ανασκόπηση και την συγκριτική ανάλυση που ακολουθεί (κεφάλαια 4 και 6), γίνεται σαφές ότι τα μοντέλα ρύθμισης όλων των υπό εξέταση χωρών ακολουθούν ανοδική πορεία στο συνεχές παρεμβατικότητας διαχρονικά, δηλαδή τείνουν να γίνουν από λιγότερο σε περισσότερο αυστηρά, εφόσον συνεχώς προστίθενται περιορισμοί, φόροι, και προϋποθέσεις. Ακόμα, παρατηρείται ότι η τριμερής κατάταξη των μοντέλων ρύθμισης στηρίζεται, εμμέσως, στους τέσσερις άξονες ανάλυσης της μελέτης του Ξ.Ε.Ε. (2023, βλ. ενότητα 4.1), δηλαδή αφορά τους τομείς «Εγγραφή σε μητρώο», «όρια στη δραστηριότητα και προδιαγραφές ακινήτου», «φορολόγηση», και «λοιπές υποχρεώσεις». Οι τέσσερις αυτοί άξονες, εννοιοδοτώντας την

τριμερή ονομαστική κατηγοριοποίηση που προαναφέρθηκε, μπορούν να αποτελέσουν τα ποιοτικά κριτήρια της κατηγοριοποίησης. Για παράδειγμα, αν το θεσμικό πλαίσιο μιας χώρας περιλαμβάνει περιορισμούς και στους τέσσερις αυτούς άξονες, θα θεωρηθεί ότι ανήκει στο μοντέλο «αυστηρής οριοθέτησης», ενώ αν μίας άλλης χώρας δεν περιλαμβάνει περιορισμούς σε κανέναν άξονα, τότε θα θεωρηθεί ότι ανήκει στο μοντέλο «ελεύθερης λειτουργίας», κ.ο.κ..

Επιπλέον, αν δύο χώρες έχουν περιορισμούς και στους τέσσερις παραπάνω άξονες (και επομένως το μοντέλο και των δύο είναι το «αυστηρό»), αλλά οι περιορισμοί της μίας χώρας στον κάθε άξονα είναι πολλοί περισσότεροι αριθμητικά από της άλλης, τότε εύλογα μπορεί να θεωρηθεί ότι η πρώτη χώρα ακολουθεί ένα ακόμη αυστηρότερο μοντέλο από τη δεύτερη. Για αυτό το λόγο, αξιοποιείται σαν διαισθητικός οδηγός της κατάταξης των χωρών και το ποσοτικό αυτό κριτήριο, δηλαδή το πόσους περιορισμούς περιλαμβάνει το θεσμικό πλαίσιο της κάθε χώρας αριθμητικά (βλ. Πίνακες 5–6, 8). Ο συνδυασμός των ποιοτικών και ποσοτικών κριτηρίων είναι αυτός που θα αποδώσει την τελική ένταξη των χωρών στα μοντέλα ρύθμισης (Πίνακας 8, κεφάλαιο 7), ώστε να είναι δυνατή η σύγκριση τους και η τελική εύρεση καλών πρακτικών της βραχυχρόνιας μίσθωσης, έπειτα από την ποιοτική αξιολόγηση των αποτελεσμάτων της σε κάθε χώρα.

4. Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης

Αν και η Ευρωπαϊκή Ένωση αντιπροσωπεύει το 5,6% του παγκόσμιου πληθυσμού και το 3% της παγκόσμιας γεωγραφικής επιφάνειας, το 2022 έλαβε το 45,8% όλων των διεθνών αφίξεων τουριστών παγκοσμίως, σύμφωνα με τον *Οργανισμό Ηνωμένων Εθνών για τον Τουρισμό* (United Nation World Tourism Organisation) (Eurostat, 2023).⁶ Ανάμεσα στις κορυφαίες δέκα (10) χώρες προορισμού παγκοσμίως βρίσκονταν έξι (6) ευρωπαϊκές χώρες, η Γαλλία, η Ισπανία, η Ιταλία, η Γερμανία, η Ελλάδα και η Αυστρία. Για το λόγο αυτό κρίνεται αναγκαία η περιδιάβαση των μοντέλων ρύθμισης που ακολουθούνται από διάφορες χώρες της Ε.Ε., ώστε η σύγκριση με το ελληνικό πλαίσιο να τοποθετείται σε κοινή πολιτική, οικονομική και κοινωνική σφαίρα, αυτή της Ευρώπης.

Στην ενότητα 4.1 παρουσιάζονται τα θεσμικά πλαίσια πέντε κρατών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ισπανία, Γαλλία, Πορτογαλία, Βέλγιο, Αγγλία), σύμφωνα με πληροφορίες από σχετικές μελέτες και έρευνες, αλλά και από την πρόσφατη μελέτη του Ξ.Ε.Ε. (2023). Στην ενότητα 4.2 ακολουθεί η διαχρονική παρουσίαση του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, από τα πρώτα του βήματα έως τον τελευταίο Ν.5073/2023.

4.1 Διεθνής εμπειρία: μελέτες περίπτωσης

4.1.1 Πορτογαλία

Η Πορτογαλία είναι από τις πρώτες χώρες της Ευρώπης που προσπαθούν να ρυθμίσουν τη λειτουργία των βραχυχρόνιων μισθώσεων μέσω νομοθετικών πράξεων. Αυτή η προσπάθεια ξεκίνησε με το *Decreto –Lei no 39/2008* τον Μάρτιο του 2008, το οποίο εισήγαγε την έννοια του «τοπικού καταλύματος», που δύνανται να παρέχουν προσωρινές υπηρεσίες διαμονής έναντι αμοιβής, και καθόρισε ελάχιστες απαιτήσεις ασφάλειας και υγιεινής. Επίσης, στο άρθρο 3 παρ. 4, ορίζεται η υποχρεωτική εγγραφή των τοπικών καταλυμάτων σε λίστα στο δημαρχείο της περιοχής τους (Σουρλά, 2021, σ. 37).

Μετά από περίπου πέντε χρόνια, το *Decreto-Lei no 128/2014* επαναπροσδιορίζει το νομικό πλαίσιο λειτουργίας των βραχυχρόνιων μισθώσεων, λαμβάνοντας υπόψη την ανάπτυξη

⁶ Πληροφορίες διαθέσιμες στον σύνδεσμο: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/edn-20230927-1>

αυτής της δραστηριότητας και την ανάγκη για αποτελεσματικότερη ρύθμιση (Σουρλά, 2021, σ. 37). Το νέο διάταγμα παρέχει ευελιξία στην προσφορά υπηρεσιών, αλλά περιορίζει τον αριθμό των διαμερισμάτων που μπορεί να εκμεταλλεύεται ένα άτομο (άρθρο 11 παρ. 2). Το διάταγμα αυτό επίσης επιβάλλει φορολογικούς κανόνες, όπως τον φόρο διαμονής και τον φόρο εισοδήματος. Με το παρόν διάταγμα εξακολουθεί να θεωρείται απαραίτητη η εγγραφή στο Εθνικό μητρώο υπό την αιγίδα του Εθνικού Οργανισμού Τουρισμού της Πορτογαλίας, η οποία πραγματοποιείται μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας σε όλη τη χώρα (Ξ.Ε.Ε., 2023). Το άρθρο 17 αναφέρει ότι τα διαμερίσματα χαρακτηρίζονται ως «τοπικές εγκαταστάσεις στέγασης» και δεν ισοδυναμούν με τις τουριστικές επιχειρήσεις. Επομένως, οι ιδιοκτήτες απαγορεύεται να χρησιμοποιούν χαρακτηριστικά των τουριστικών επιχειρήσεων, όπως το σύστημα αξιολόγησης (αστέρια). Οι ρυθμίσεις περί υγιεινής καθορίζονται στο άρθρο 12, ενώ οι περί ασφάλειας στο άρθρο 13 (Σουρλά, 2021, σ. 38). Ένας ακόμα περιορισμός σχετίζεται με τη χωρητικότητα των ακινήτων, τα οποία δύνανται να αποτελούνται από το πολύ εννέα υπνοδωμάτια, και να εξυπηρετούν έως τριάντα επισκέπτες ταυτόχρονα. Για τα ακίνητα μικρότερης χωρητικότητας, οι χρήστες δεν δύνανται να υπερβαίνουν σε αριθμό τον αριθμό που προκύπτει από τον πολλαπλασιασμό του αριθμού των υπνοδωματίων, επί δύο (Ξ.Ε.Ε., 2023). Για παράδειγμα, αν ένα ακίνητο έχει χωρητικότητα δύο υπνοδωματίων, η μέγιστη χωρητικότητα των χρηστών είναι τέσσερις.

Στις 8 Νοεμβρίου 2019, η Πορτογαλία εφάρμοσε τον Δημοτικό Κανονισμό Τοπικής Στέγασης στη Λισαβόνα, μια νομοθετική κίνηση με στόχο τον έλεγχο της διαθεσιμότητας των κατοικιών προς μακροχρόνια μίσθωση και τον περιορισμό της αύξησης των ενοικίων (Σουρλά, 2021, σ. 38). Σύμφωνα με πληροφορίες από ειδησεογραφικό portal της τουριστικής βιομηχανίας («Η Πορτογαλία τερματίζει τις νέες άδειες για καταλύματα τύπου Airbnb», 2023), στις αρχές του 2023 άρχισε να συζητείται το ενδεχόμενο να παύσουν οι άδειες για νέα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης, σύμφωνα με το πρόγραμμα «Περισσότερη Στέγαση», που στόχευε στην καταπολέμηση της στεγαστικής κρίσης. Σύμφωνα με αυτό, οι υπάρχουσες άδειες θα τίθεντο σε επανέλεγχο το 2030. Ταυτόχρονα, η χώρα θα τερμάτιζε το πρόγραμμα “Golden Visa” το οποίο εξασφάλιζε τη μεγιστοποίηση των κερδών εταιριών ακινήτων. Το πρόγραμμα αυτό χορηγούσε διαβατήρια της Ε.Ε. σε κατοίκους τρίτων χωρών, με αντάλλαγμα επένδυση άνω των 350.000 ευρώ σε ακίνητα. Με την κατάργηση του προγράμματος, οι ξένοι αγοραστές θα πρέπει να αποδείξουν ότι

διαμένουν μόνιμα στα σπίτια και δεν τα διαθέτουν ως τουριστικά ακίνητα, για να είναι δυνατό να ανανεώσουν την βίζα τους. Σύμφωνα με τον πρωθυπουργό της χώρας Antonio Costa, ο λόγος ύπαρξης αυτού του περιορισμού είναι να μην «μετατραπούν οι πόλεις μας σε Disneyland», καθώς «δεν υπάρχει πόλη που να μπορεί να παραμείνει αυθεντική, αν δεν είναι σε θέση να διατηρήσει τους κατοίκους της». Συγκεκριμένα, ο κανονισμός ορίζει «ειδικές ζώνες», και διχοτομεί τη πόλη ως εξής: καθορίζει μια περιοχή «απόλυτου περιορισμού» και μια περιοχή «σχετικού περιορισμού». Στις περιοχές απόλυτου περιορισμού, δεν επιτρέπονται οι νέες εγγραφές τοπικών καταλυμάτων, τουλάχιστον για έξι μήνες, ενώ στις περιοχές σχετικού περιορισμού, οι άδειες μπορούν να εκδοθούν για έως έξι έτη, αλλά πραγματοποιούνται σε ποσότητα ανάλογη των διαθέσιμων ακινήτων στην αγορά κατοικίας. Συνολικά, ο στόχος είναι να διασφαλιστεί ομοιόμορφη κατανομή των καταλυμάτων τύπου Airbnb σε όλη την πόλη, και να υπάρχουν επιλογές μίσθωσης και για τους εντόπιους κατοίκους. Φυσικά, σε πόλεις όπως η Λισαβόνα και το Πόρτο, είναι απαραίτητη η λήψη πρόσθετης άδειας, εφόσον το ακίνητο εντάσσεται σε κάποια από τις προαναφερθείσες ειδικές ζώνες (Ξ.Ε.Ε., 2023).

4.1.2 Ισπανία

Το 2015 η Ada Colau, δήμαρχος Βαρκελώνης, εφάρμοσε το πρώτο μέτρο για τον έλεγχο των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Αυτό περιλάμβανε την υποχρεωτική άδεια από τις τοπικές αρχές, συνοδευόμενη από την καταβολή ενός τέλους (Hughes, 2018, p. 473), και η εγγραφή πραγματοποιούνταν στο Περιφερειακό Μητρώο υπό την αιγίδα της Κυβέρνησης της Καταλονίας. Στη συνέχεια, εφαρμόστηκε σειρά μέτρων που στόχευαν στην καταγραφή και τον περιορισμό των κατοικιών που προσφέρονταν για βραχυχρόνια μίσθωση. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Ξ.Ε.Ε. (2023), δεν ήταν πλέον δυνατή η μίσθωση δωματίων σε πρώτη κατοικία για λιγότερες από τριάντα μία διανυκτερεύσεις ανά διαμονή. Επίσης, απαιτείτο ειδικό πιστοποιητικό χρήσης (certificate of occupancy) του ακινήτου από καθορισμένα άτομα, και ήταν απαραίτητη η επαρκής επίπλωση και ο εξοπλισμός του ακινήτου. Ακόμα, πραγματοποιήθηκε αναστολή έκδοσης πρόσθετων αδειών σε τέσσερις ζώνες, βάσει του ειδικού πλάνου τουριστικών προορισμών (Special Tourist Accommodation Plan) (Sánchez, 2023). Νέες άδειες μπορούσαν να εκδοθούν μόνο μετά τη παύση υπαρχόντων αδειών, και ανάλογα με τον αριθμό καταλυμάτων ανά ζώνη, όπως και στη

περίπτωση της Πορτογαλίας που συζητήθηκε προηγουμένως. Προστέθηκε επιπλέον φορολογία για τους ιδιοκτήτες (φόρος εισοδήματος, φόρος διαμονής, Φ.Π.Α. υπό προϋποθέσεις), και επιβλήθηκαν αυστηρότερα μέτρα, όπως οι έρευνες από τα δημοτικά συνεργεία και πρόστιμα για όσους δεν είχαν άδεια (Γκασιάμης, 2019). Κάποιες επιπλέον υποχρεώσεις είναι η ενημέρωση των γειτόνων για την πρόθεση μίσθωσης, η διάθεση τηλεφωνικού αριθμού έκτακτης ανάγκης, και ο ορισμός υπευθύνου για τη συντήρηση του ακινήτου κατά τη περίοδο μίσθωσης (Ξ.Ε.Ε., 2023).

Τα μέτρα ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης παρουσιάζουν μερική ποικιλομορφία ανά τις ισπανικές πόλεις. Στη Μαδρίτη, για παράδειγμα, το δημοτικό συμβούλιο ανακοίνωσε νέα μέτρα το 2018, εκτός από τα ήδη υφιστάμενα στη Βαρκελώνη (Govan, 2018 από Λιόλιου, 2020, σ. 38). Συγκεκριμένα, στο ιστορικό κέντρο της πόλης, τέθηκε σε εφαρμογή κανονισμός που απαιτεί ξεχωριστή είσοδο για τους τουρίστες και τους μόνιμους κατοίκους, αποκλείοντας έτσι πολλές κατοικίες από τη δυνατότητα αξιοποίησής τους προς βραχυχρόνια μίσθωση. Επιπλέον, σε κτίρια με πολλούς ιδιοκτήτες, η συνέλευση των ιδιοκτητών μπορεί να απαγορεύσει τις ενοικιάσεις σε τουρίστες (Vázquez, Rodríguez-Pina, Blanchar, & Bohórquez, 2019). Ακόμα, απαραίτητος ήταν ο έλεγχος και η παροχή πιστοποιητικού από ειδικό αρχιτέκτονα για την καταλληλότητα του ακινήτου να τεθεί στη βραχυχρόνια μίσθωση, με έλεγχο σε καθορισμένες προδιαγραφές (π.χ. χειροκίνητος πυροσβεστήρας, ζεστό νερό, κ.λπ.). Ο αριθμός των ενοίκων δεν μπορούσε να ξεπερνά τους δύο για κατοικία έως 25 τ.μ., ή τους τέσσερις για κατοικία από 25–40 τ.μ. (για μεγαλύτερης χωρητικότητας ακίνητα ο αριθμός των ενοίκων αυξάνεται). Επιπλέον υποχρεώσεις των ιδιοκτητών, εκτός των υφισταμένων της Βαρκελώνης, ήταν η παροχή πληροφοριών στους επισκέπτες σχετικά με τους τρόπους πρόσβασης στο ακίνητο, η συλλογή συμπληρωμένης φόρμας αποδοχής βασικών κανόνων συνύπαρξης εντός του κτιρίου από τους επισκέπτες, η παροχή φόρμας παραπόνων σε αυτούς, και η ασφάλιση γενικής αστικής ευθύνης (Ξ.Ε.Ε., 2023). Τέλος, στη Μαδρίτη απαιτούνταν εγγραφή στο Δημοτικό Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων (municipality of Madrid, Registry of Tourist Companies).

Στη Βαλένθια, ένας ακόμα περιορισμός είναι ότι οι κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης πρέπει να βρίσκονται πάνω από επαγγελματικούς χώρους και κάτω από κατοικίες. Συγκεκριμένα, λιγότερο από το 50% των μονάδων ενός κτιρίου μπορεί να χρησιμοποιηθεί για βραχυχρόνια μίσθωση, γιατί σε άλλη περίπτωση θα θεωρηθεί ότι ολόκληρο το κτίριο

απασχολείται στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η πόλη κάνει διάκριση μεταξύ των ιδιοκτητών που ενοικιάζουν όλο το χρόνο και εκείνων που ενοικιάζουν εντός σποραδικών περιόδων, με ορισμένες γειτονιές να θέτουν πρόσθετους περιορισμούς (Vázquez, Rodríguez-Pina, Blanchar, & Bohórquez, 2019).

Αξιίζει να σημειωθεί πως στη πόλη Πάλμα ντε Μαγιόρκα, πρωτεύουσα της διοικητικά αυτόνομης περιοχής των Βαλεαρίδων νήσων, από τον Ιούλιο του 2018 η βραχυχρόνια μίσθωση επιτρέπεται μόνο σε μονοκατοικίες, με στόχο τον περιορισμό της δραστηριότητας (Bohórquez, 2018), από τον Σεπτέμβριο του 2021 απαγορεύεται πλήρως (Ξ.Ε.Ε. 2023), και από τον Φεβρουάριο 2023 επιτρέπεται ξανά (Valles, 2023), αλλά με αυστηρές προϋποθέσεις που ορίζονται από τον δήμο.

4.1.3 Γαλλία

Τον Μάρτιο του 2014 η γαλλική κυβέρνηση εισήγαγε μία εθνική ρύθμιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (ALUR Law, 2014) η οποία, σύμφωνα με τον O'Driscoll (2015), και με βάση τα τότε δεδομένα, εθεωρείτο «μετριοπαθής» (von Briel & Dolnicar, 2021, p. 110). Ο εν λόγω νόμος επιτρέπει την ενοικίαση δωματίου της «κύριας κατοικίας» ενός ιδιοκτήτη ακινήτου χωρίς την ανάγκη άδειας από τις τοπικές αρχές. Στο Παρίσι, αυτή η δυνατότητα ισχύει για την πρώτη κατοικία, υπό την προϋπόθεση ότι ο ιδιοκτήτης απουσιάζει για λιγότερο από τέσσερις μήνες ετησίως, στο οποίο διάστημα θέτει τη κατοικία του προς βραχυχρόνια μίσθωση, με ανώτατο όριο τις εκατόν είκοσι διανυκτερεύσεις (von Briel & Dolnicar, 2021, p. 110). Για τις δευτερεύουσες κατοικίες, δηλαδή για τα ακίνητα όπου ο ιδιοκτήτης δεν διαμένει μόνιμα, η ενοικίαση για λιγότερο από ένα έτος απαγορεύεται, εκτός εάν έχει εγγραφεί ως τουριστική κατοικία (von Briel & Dolnicar, 2021, p. 110). Σε όσους παραβιάζουν αυτούς τους κανόνες, δηλαδή ενοικιάζουν τη δεύτερη κατοικία τους χωρίς άδεια ή τη πρώτη κατοικία τους για περισσότερο από τέσσερις μήνες, επιβάλλονται πρόστιμα έως και 25.000 ευρώ (Λιόλιου, 2020, σ. 34). Επιπλέον, σύμφωνα με τον μετέπειτα νόμο (ALUR Law, 2016), όσοι μετατρέπουν τις ακίνητες ιδιοκτησίες τους σε εμπορικές (προς βραχυχρόνια μίσθωση) είναι υποχρεωμένοι να αγοράσουν μία νέα εμπορική ιδιοκτησία ίδιας έκτασης, και να τη μετατρέψουν σε μη εμπορική κατοικία, για να διατηρηθεί η ισορροπία στον αριθμό τουριστικών και μη τουριστικών καταλυμάτων στην περιοχή.

Από το 2019, έχει τεθεί σε ισχύ ο νόμος της 28^{ης} Δεκεμβρίου 2017 (Λιόλιου, 2020, σ. 34), ο οποίος επιβάλλει φόρο εισοδήματος και φόρο διαμονής σε ηλεκτρονικές κρατήσεις ανά άτομο και ημέρα (Ξ.Ε.Ε., 2023). Ο φόρος αυτός συντελεί στην ανάπτυξη του τουρισμού, επιτρέποντας στους δήμους να χρηματοδοτούν δαπάνες που σχετίζονται με τον τουρισμό. Στο Παρίσι, το ποσό αυτού του φόρου καθορίζεται ετησίως από το Συμβούλιο των Παρισίων. Αν και ο προαναφερθείς νόμος ισχύει για όλη τη χώρα, τα παραπάνω μέτρα αφορούν κυρίως την πόλη του Παρισιού. Ωστόσο, πολλές άλλες γαλλικές πόλεις, όπως οι Bordeaux, Nice, Lyon, και Toulouse, εφαρμόζουν παρόμοιους περιορισμούς (Ντούρα, 2018, σσ. 35–36 από Λιόλιου, 2020, σ. 34). Από τον Ιανουάριο του 2020, ο νόμος απαιτεί από τις διαδικτυακές πλατφόρμες να κοινοποιούν ετησίως στις τοπικές φορολογικές αρχές συγκεκριμένα στοιχεία των ιδιοκτητών (von Briel & Dolnicar, 2021, p. 110). Αυτές οι πληροφορίες περιλαμβάνουν, εκτός από τα βασικά προσωπικά στοιχεία, τα καθαρά έσοδα και τον αριθμό των ημερών που το ακίνητο έχει ενοικιαστεί κατά τη διάρκεια του προηγούμενου έτους (ELAN Law, 2018).

Συγκεντρωτικά, στο σήμερα (Ξ.Ε.Ε. 2023), ως προς τη πρώτη κατοικία ως ανώτατο όριο διανυκτερεύσεων ετησίως τίθενται οι εκατόν είκοσι διανυκτερεύσεις ανά πόλη για εποχιακή μίσθωση.⁷ Για τη δευτερεύουσα κατοικία το ανώτατο όριο είναι έως οκτώ μήνες ετησίως, με ανώτατο όριο ημερών ανά μίσθωση τις ενενήντα ημέρες (με παραλλαγές ανά πόλη), υπό τις προϋποθέσεις ότι έχει εγκριθεί αίτημα του ιδιοκτήτη να προχωρήσει σε δήλωση αλλαγής χρήσης ακινήτου σε επιπλωμένο τουριστικό κατάλυμα, και ότι ο ιδιοκτήτης έχει ήδη προσφέρει στην αγορά μόνιμης κατοικίας ένα άλλο ακίνητο ίδιου μεγέθους, ως αντιστάθμισμα. Εξακολουθεί να ισχύει ο φόρος εισοδήματος και ο φόρος διαμονής. Κάποιες επιπλέον υποχρεώσεις είναι η έγκριση του ιδιοκτήτη (εφόσον στη βραχυχρόνια μίσθωση προβαίνει ο ενοικιαστής του ακινήτου), και η συμπλήρωση φόρμας προσωπικών στοιχείων των επισκεπτών, ώστε να παραμένουν στη διάθεση των αστυνομικών αρχών.

4.1.4 Αγγλία

Η περίπτωση της Αγγλίας παρουσιάζει ενδιαφέρον, καθώς, σύμφωνα με τους von Briel & Dolnicar (2021, p. 108), τα πέντε πρώτα χρόνια λειτουργίας της Airbnb στο Λονδίνο, οι

⁷ Ωστόσο, το Σοσιαλιστικό Κόμμα κατέθεσε πρόταση νόμου τον Φεβρουάριο του 2023 για τη μείωση του ορίου στις εξήντα διανυκτερεύσεις (Ξ.Ε.Ε., 2023).

χρήστες λειτουργούσαν εκτός νόμου. Αυτό συνέβαινε διότι, έως το 2013, σε ισχύ ήταν νόμος του 1973 που απαγόρευε τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Η βρετανική κυβέρνηση οργάνωσε Στρογγυλή Τράπεζα το 2013 με θέμα συζήτησης την οικονομία διαμοιρασμού, με εκπροσώπους διάφορων πλατφορμών, συμπεριλαμβανομένης της Airbnb (Ferreri & Sanyal, 2018). Το 2014 εισήχθη μια πρώτη μορφή του Νόμου Απορρύθμισης, μετά τη συμβολή της Debbie Wosskow, διευθύντριας της διαδικτυακής πλατφόρμας διαμοιρασμού ακινήτων “Love Home Swap”, η οποία έκανε προτάσεις για το πώς το Ηνωμένο Βασίλειο μπορούσε να γίνει «παγκόσμιο κέντρο της οικονομίας διαμοιρασμού» (Wosskow, 2014 από von Briel & Dolnicar, 2021, p. 108).

Η έκδοση του Νόμου Απορρύθμισης το 2015 νομιμοποίησε τη βραχυχρόνια μίσθωση (Deregulation Act, 2015). Ο νόμος αυτός ορίζει ότι οι ιδιοκτήτες που ενοικιάζουν το ακίνητο για λιγότερο από ενενήντα ημέρες τον χρόνο δεν χρειάζονταν ειδική άδεια (von Briel & Dolnicar, 2021, p. 108). Η βραχυχρόνια μίσθωση εντάχθηκε στο πλαίσιο του ήδη υπάρχοντος κανονισμού “Rent-a-Room”, στο πλαίσιο του οποίου οι πρώτες 4.250 λίρες εσόδων ανά έτος θα παρέμεναν χωρίς φόρο (UK Government, 2018; Memorandum, 2015) ενώ σε ισχύ θα ήταν ο δημοτικός φόρος (council tax). Το αφορολόγητο ποσό ανήλθε στις 7.500 λίρες το επόμενο έτος (Memorandum, 2015; UK Government, 2016). Σε πνεύμα συνεργασίας, το 2017 η Airbnb καθιέρωσε ως ετήσιο όριο κρατήσεων τις ενενήντα ημέρες στη πλατφόρμα της (Airbnb, 2020). Σύμφωνα με τους von Briel & Dolnicar (2021, p. 109) οι κανονισμοί είναι «αυστηροί», και δεν έχουν λάβει ιδιαίτερες τροποποιήσεις έως σήμερα.

Οι παραπάνω πληροφορίες επιβεβαιώνονται από τη μελέτη του Ξ.Ε.Ε. (2023), στην οποία αναφέρεται, συγκεντρωτικά, ότι δεν απαιτείται έως σήμερα εγγραφή σε κάποιο μητρώο, και το ετήσιο μέγιστο όριο διανυκτερεύσεων είναι οι ενενήντα ημέρες. Επίσης, απαιτούνται πιστοποιητικά ασφάλειας, υγιεινής, ενεργειακής απόδοσης και πυρασφάλειας. Ισχύει ο φόρος εισοδήματος και ο δημοτικός φόρος. Ως επιπλέον υποχρέωση ορίζεται η λήψη πολεοδομικής άδειας για όποιον ιδιοκτήτη θέλει να μισθώσει ένα ακίνητο για περισσότερες από ενενήντα νύχτες ετησίως.

4.1.5 Βέλγιο

Σύμφωνα με το Ξ.Ε.Ε. (2023), μέγιστο όριο ετήσιων διανυκτερεύσεων είναι οι ενενήντα διανυκτερεύσεις. Απαιτείται η ύπαρξη πιστοποιητικού ασφάλειας, υγιεινής, και πυρασφάλειας, όπως και πιστοποιητικό συμμόρφωσης με τα πρότυπα χωροταξίας και πολεοδομίας. Απαιτείται επίσης η έγγραφη συναίνεση της γενικής συνέλευσης των ιδιοκτητών για την άσκηση της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης, στα κτίρια με πολλαπλά ακίνητα. Μία προδιαγραφή του ακινήτου είναι ότι επιτρέπεται να περιλαμβάνει έως πέντε υπνοδωμάτια. Απαιτείται επίσης εγγραφή στον Οργανισμό Τουρισμού στην περιφέρεια της Φλάνδρας, όπως και στην *Υπηρεσία Οικονομίας και Απασχόλησης της Περιχής των Βρυξελλών*. Ως προς τη φορολογία, απαιτείται φόρος εισοδήματος, Φ.Π.Α., και δημοτικά τέλη. Κάποιες επιπλέον υποχρεώσεις που ισχύουν στις Βρυξέλλες είναι η ασφάλιση γενικής αστικής ευθύνης, η συμπερίληψη στη τιμή ενοικίασης παροχών όπως οικιακά είδη και τακτικό καθαρισμό σπιτιού, και η υποχρέωση υποδοχής των επισκεπτών (και πλήρη ενημέρωσή τους εκ των προτέρων σχετικά με τη χρησιμότητα του ακινήτου). Τέλος, οι ιδιοκτήτες ακινήτων προς βραχυχρόνια μίσθωση οφείλουν να τηρούν και να αποστέλλουν στατιστικά στοιχεία στις αρμόδιες αρχές, και να ενημερώνουν έγκαιρα τα εκάστοτε πιστοποιητικά.

4.2 Η ελληνική πραγματικότητα: διαχρονική ανασκόπηση

4.2.1 Τα πρώτα βήματα

Πριν από το 2016 στην Ελλάδα η βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών δεν αποτελούσε ιδιαίτερο νομοθετικό μέλημα. Στον Ν.4172/2013 (αρ. 39 παρ. 1) γίνεται αναφορά στο «εισόδημα από ακίνητη περιουσία», δηλαδή «το εισόδημα, σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν παραχώρηση χρήσης και ακινήτων». Όπως είναι λογικό, τα κτίρια που υπάγονται σε αυτή τη κατηγορία δεν χρησιμοποιούνται ως τουριστικά καταλύματα, αλλά ως επαγγελματικοί, ως επί το πλείστον, χώροι (γη, εγκαταστάσεις/εξοπλισμοί, μεταλλεία, δασικές εκτάσεις, ιχθυοτροφεία κ.ά.). Στον Ν.4179/2013 (αρ. 2) γίνεται αναφορά στα «σύνθετα τουριστικά καταλύματα» (εγκαταστάσεις σύνθετης τουριστικής υποδομής όπως συνεδριακά κέντρα, γήπεδα γκολφ κ.ά.), και στα ξενοδοχειακά καταλύματα, αλλά και στα «Ξενοδοχεία συνιδιοκτησίας» (αρ.

3). Σε κάθε περίπτωση δεν αναφέρεται περιγραφικά ή εννοιολογικά καμία πρόνοια για την βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Αναφορά στη τουριστική μίσθωση καταλυμάτων έγινε για πρώτη φορά με τον **N.4254/2014**, στον οποίο (παρ. ΙΔ υποπαρ. ΙΔ.1 αρ. 2) η ενοικίαση ιδιωτικών κατοικιών χωρίζονταν σε δύο κατηγορίες: την τουριστική επιπλωμένη κατοικία/διαμέρισμα, που ενοικιαζόταν για λιγότερο από 30 ημέρες, και τα καταλύματα που ενοικιάζονταν για περισσότερο από 30 ημέρες. Για την πρώτη κατηγορία, απαιτούνταν άδεια από τον Ε.Ο.Τ., εγγραφή και δήλωση στη φορολογική υπηρεσία, ενώ υπήρχαν αυστηρά πρότυπα για τα τουριστικά διαμερίσματα. Αντίθετα, τα καταλύματα που ενοικιάζονταν για περισσότερο από 30 ημέρες δεν θεωρούνταν τουριστικά, και δεν απαιτούνταν ειδική άδεια ή εγγραφή στον Ε.Ο.Τ.. Ωστόσο, οι ενοικιαστές έπρεπε να δηλώνουν τα έσοδα τους από τις μισθώσεις στη φορολογική υπηρεσία. Στον **N.4336/2015** (παρ. Γ υποπαρ. 4 αρ. 2) προβλέπεται η «ελευθέρωση των τουριστικών καταλυμάτων» με έναρξη τη 1η Νοεμβρίου 2015, στην οποία παύουν να ισχύουν οι έως τώρα πενιχρές ρυθμίσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

4.2.2 Η πρώτη θεσμική οριοθέτηση (2016)

Τα πρώτα όρια στην βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων εισάγονται με το άρθρο 111 του **N.4446/2016**, στο οποίο ορίζεται για πρώτη φορά η έννοια της οικονομίας διαμοιρασμού και αναγνωρίζεται ως υπάρχουσα επιχειρηματική πραγματικότητα (αρ. 111 παρ. 1). Στη παρ. 2 παρουσιάζονται οι προϋποθέσεις των ακινήτων ώστε να μπορούν να τεθούν προς βραχυχρόνια μίσθωση. Συγκεκριμένα, ο εκμισθωτής/υπεκμισθωτής (φυσικό πρόσωπο) οφείλει να εγγραφεί στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων» της Γ.Γ.Δ.Ε., τοποθετώντας υποχρεωτικά τον αριθμό εγγραφής στις διαδικτυακές πλατφόρμες και σε κάθε άλλο μέσο προβολής, και κάθε Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος δύναται να καταχωρεί το πολύ δύο (2) ακίνητα. Κάθε ακίνητο οφείλει να έχει εμβαδό τουλάχιστον εννέα (9) τετραγωνικά μέτρα, φυσικό φωτισμό, αερισμό και θέρμανση, και όλες τις νόμιμες οικοδομικές άδειες. Η μίσθωση κάθε ακινήτου δεν πρέπει να υπερβαίνει το σύνολο των ενενήντα (90) ημερών ανά ημερολογιακό έτος στην ηπειρωτική χώρα, και το σύνολο των εξήντα (60) ημερών ανά ημερολογιακό έτος στη νησιωτική χώρα, για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων. Υπέρβαση της χρονικής αυτής διάρκειας είναι επιτρεπτή μόνο όταν το συνολικό εισόδημα εκάστου Α.Φ.Μ. για το σύνολο των καταχωρημένων ακινήτων

είναι μικρότερο ή ίσο των δώδεκα χιλιάδων (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος. Τέλος, απαραίτητες παροχές εκάστου ακινήτου είναι η επίπλωση και η παροχή κλινοσκεπασμάτων, με οποιαδήποτε άλλη παροχή να μην είναι επιτρεπτή.

Σύμφωνα με τη παρ. 3, σε περίπτωση που ο εκμισθωτής/υπεκμισθωτής δεν εγγραφεί στο Μητρώο ή καταχωρήσει περισσότερα ακίνητα εκ των δύο (2) σε κάθε Α.Φ.Μ. επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ υπέρ του ελληνικού δημοσίου, το οποίο ο υπόχρεος οφείλει να καταβάλλει εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών, μαζί με τις όποιες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη συμμόρφωσης των παραβάσεων εντός του ίδιου φορολογικού έτους το πρόστιμο διπλασιάζεται, και σε κάθε νέα ενέργεια παράβασης το πρόστιμο που καταβάλλεται είναι το τετραπλάσιο του αρχικού επιβληθέντος. Για την παράβαση των υπόλοιπων προϋποθέσεων της παρ. 2 εφαρμόζεται κατά περίπτωση η κείμενη νομοθεσία.

Στη παρ. 4 αναφέρεται ότι οι μισθώσεις που δεν πληρούν τις ανωτέρω προϋποθέσεις είναι νόμιμες μόνο αν αφορούν τουριστικά καταλύματα οποιασδήποτε λειτουργικής μορφής, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του Ν.4276/2014 (Α' 155). Σύμφωνα με τη παρ. 5 τα εισοδήματα που προκύπτουν από τα ακίνητα που πληρούν τις προϋποθέσεις της παρ. 2 έγκεινται στις διατάξεις του αρ. 39 και της παρ. 4 του αρ. 40 του Ν.4172/2013 (Α' 167), τα οποία ο εκμισθωτής/υπεκμισθωτής οφείλει να υποβάλλει στη Δήλωση Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Τα ακίνητα που εμπίπτουν στο παρόν άρθρο απαλλάσσονται του Φ.Π.Α. (παρ. 6). Για την εφαρμογή των ανωτέρων (έλεγχος προϋποθέσεων προς εντοπισμό της συμμόρφωσης ή μη συμμόρφωσης με αυτές) πραγματοποιούνται τακτικοί έλεγχοι από μικτά συνεργεία ελέγχου, με υπαλλήλους τόσο του Υπουργείου Οικονομικών, όσο και του Υπουργείου Τουρισμού (παρ. 7), ενώ το πρώτο δύναται να ζητά από κάθε ψηφιακή πλατφόρμα όλες τις απαραίτητες πληροφορίες για τη ταυτοποίηση του εκμισθωτή/υπεκμισθωτή (παρ. 8). Οι όροι συνεργασίας του Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ηλεκτρονική πλατφόρμα αλλά και οι ειδικότεροι όροι εφαρμογής των σχετικών παραγράφων του παρόντος άρθρου, ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού (παρ. 9). Η ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος είναι η 1^η Φεβρουαρίου 2017 (παρ. 10). Οι τελευταίες αυτές παράγραφοι (9 και 10), αντικαθίστανται στο αρ. 36 του Ν.4465/2017 ως εξής: «9. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και

Τουρισμού ορίζονται οι όροι συνεργασίας του Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ηλεκτρονική πλατφόρμα, οι ειδικότεροι όροι εφαρμογής του παρόντος άρθρου, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα. 10. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου ισχύουν μετά την πάροδο ενός μήνα από τη δημοσίευση της κοινής υπουργικής απόφασης της προηγούμενης παραγράφου.»

Τροποποιήσεις του αρ. 111 του Ν.4446/2016 γίνονται στο αρ. 84 του **Ν.4472/2017**, στο οποίο εισάγεται για πρώτη φορά ο ορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία αφορά τη «μίσθωση ακινήτου που συνάπτεται μέσω των ψηφιακών πλατφορμών για συγκεκριμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους». Ο πρότερος εκμισθωτής/υπεκμισθωτής ονομάζεται πλέον «διαχειριστής ακινήτου» (παρ. 1), ο οποίος ορίζεται ως «το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, που αναλαμβάνει την διαδικασία ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες με σκοπό τη βραχυχρόνια μίσθωση και γενικά μεριμνά για τη βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Διαχειριστής ακινήτου δύναται να είναι είτε κύριος του ακινήτου ή νομέας ή επικαρπωτής ή υπεκμισθωτής ή τρίτος». Πλέον, αντί της εγγραφής στο «Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων» της Γ.Γ.Δ.Ε., η εγγραφή πρέπει να γίνεται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Α.Α.Δ.Ε., ο οποίος επίσης πρέπει να τοποθετείται σε εμφανές σημείο στις διαδικτυακές πλατφόρμες και σε κάθε μέσο προβολής⁸ (παρ. 2). Στη παρ. 3 αναγράφονται οι ενέργειες που πρέπει να πραγματοποιηθούν από διαχειριστές ακινήτων που ανήκουν στις προϋποθέσεις που αναφέρονται στην τροποποίηση του άρθρου 111 (αρ. 84 του Ν.4472/2017), για παράδειγμα σε διαχειριστές που δεν έχουν Ε.Σ.Λ., οι οποίοι οφείλουν να υποβάλλουν Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής σε ηλεκτρονική εφαρμογή της Α.Α.Δ.Ε.. Στη παρ. 4 παρουσιάζονται οι υποχρεώσεις των διαχειριστών σε περίπτωση που η διαχείριση του ακινήτου ανατεθεί σε τρίτο (παρ. 4.α.), σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου (παρ. 4.β.) ή σε περίπτωση υπεκμίσθωσης (4.γ.).

Οι κυρώσεις μη συνετισμού στις παρ. 2 και 8 του αρ. 84 αναφέρονται στη παρ. 5, και οι οποίες αφορούν, μεταξύ άλλων, το πρόστιμο των πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ, με ρυθμίσεις όμοιες του αρχικού αρ. 111 του Ν.4446/2016 χωρίς περαιτέρω τροποποίηση. Ωστόσο, προστίθεται η περίπτωση μη υποβολής ή υποβολής ανακριβούς Δήλωσης Βραχυχρόνιας

⁸ Εξαιρούνται οι περιπτώσεις Ε.Σ.Λ., με βάση τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του Ν.4276/2014 (Α' 155) και της παρ. 5 του άρθρου 46 του Ν.4179/2013 (Α' 175), στις οποίες δεν είναι απαραίτητη η εγγραφή στο ανωτέρω Μητρώο. Ωστόσο ο αριθμός του Ε.Σ.Λ. επίσης πρέπει να βρίσκεται σε εμφανές σημείο.

Διαμονής, περίπτωση στην οποία επιβάλλεται στον διαχειριστή ακινήτου πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος, όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος (5.β.). Σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατό (100) ευρώ, και σε περίπτωση μη ανταπόκρισης στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., κατά την παράγραφο 7 (βλ. παρακάτω) επιβάλλονται τα πρόστιμα των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ. 2 του αρ. 54 του Ν.4174/2013 (Α' 170). Σύμφωνα με τις παρούσες τροποποιήσεις ο έλεγχος συνετισμού πραγματοποιείται από μικτά συνεργεία ελέγχου (υπάλληλοι της Α.Α.Δ.Ε. και του Υπουργείου Τουρισμού) (παρ. 6). Σύμφωνα με τη παρ. 7 και κατά τρόπο όμοιο με την αρχική νομοθεσία, η Α.Α.Δ.Ε. διατηρεί το δικαίωμα να ζητήσει πληροφορίες για τη ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτου από τις ψηφιακές πλατφόρμες που δραστηριοποιούνται στην οικονομία διαμοιρασμού. Σύμφωνα με τη παρ. 8 δύνανται να καθορίζονται γεωγραφικές περιοχές όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων προς βραχυχρόνια μίσθωση για λόγους που σχετίζονται με τη προστασία κατοικίας. Ομοίως με τον αρχικό Ν.4446/2016, δεν επιτρέπεται η καταχώρηση περισσότερων από δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος, και η μίσθωση ακινήτων για την ηπειρωτική και νησιωτική χώρα περιλαμβάνει τα ίδια χρονικά όρια και εξαιρέσεις με τον αρχικό νόμο. Οι όροι συνεργασίας του Ελληνικού Δημοσίου με την εκάστοτε ψηφιακή πλατφόρμα ορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Τουρισμού και του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (παρ. 9). Οι λεπτομέρειες για την έναρξη ισχύος και τη λειτουργία του Μ.Α.Β.Δ., η διαδικασία υποβολής της Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, η διενέργεια του ελέγχου, τα όργανα επιβολής των κυρώσεων της παραγράφου 5, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου καθορίζεται με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. (παρ. 10), δηλαδή από τη ΠΟΛ.1187/2017⁹, με τη μετέπειτα τροποποίησή της με τη ΠΟΛ.1194/2018.¹⁰

4.2.3 Σύγχρονη πραγματικότητα (2023)

Με το αρ. 36 του Ν.5036/2023 τροποποιείται η παρ. 5 του αρ. 111 του Ν.4446/2016, στην οποία προστίθεται ένα ακόμα εδάφιο. Συγκεκριμένα, αναφέρεται η επιβολή προστίμου

⁹ Διαθέσιμη στον σύνδεσμο: <https://www.aade.gr/egkykliai-kai-apofaseis/pol-1187-23-11-2017>

¹⁰ Διαθέσιμη στον σύνδεσμο: <https://www.aade.gr/egkykliai-kai-apofaseis/pol-1194-19-10-2018>

ύψους εκατό (100) ευρώ σε περίπτωση εκπρόθεσμης Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, ενώ διευκρινίζεται πως το πρόστιμο του πρώτου εδαφίου δεν επιβάλλεται στην περίπτωση που το εισόδημα που προκύπτει από την εκπρόθεσμη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχει περιληφθεί στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους.

Στις 11 Δεκεμβρίου 2023 δημοσιεύθηκε ο τελευταίος έως ώρας νόμος για τη βραχυχρόνια μίσθωση (**N.5073/2023**). Το μέρος Γ' του Ν.5073/2023 αφορά διατάξεις για τη φορολόγηση εισοδήματος από ακίνητα, και, συγκεκριμένα το κεφάλαιο Α', αφορά τις διατάξεις για τη φορολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων (άρρ. 27 – 29). Το αρ. 27 αφορά την τροποποίηση του άρθρου 39Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, και αφορά, αρχικά, την αφαίρεση του πρώτου εδαφίου της παρ. 1 και της αναφοράς στην οικονομία διαμοιρασμού στη παρ. 2. Έπειτα, την επεξήγηση των προϋποθέσεων κατονομασίας ενός εισοδήματος ως προερχόμενο από δραστηριότητες βραχυχρόνιας μίσθωσης, αντικατάσταση της παραπομπής στο αρχικό άρθρο αναφοράς (αρ. 111 Ν.4446/2016) αλλά και αντικατάσταση της φράσης «θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία» σε «θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα». Τέλος, αναφέρεται η κατάργηση της παρ. 3. Το Άρθρο 39Α, μετά τις τροποποιήσεις, αναγράφεται ως εξής (επισημασμένες οι αλλαγές): «1. Το εισόδημα που αποκτάται, από φυσικά πρόσωπα, από τη βραχυχρόνια μίσθωση μέχρι δύο (2) ακινήτων, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240), είναι εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται το άρθρο 39 και η παρ. 4 του άρθρου 40 του παρόντος, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οποιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε περίπτωση που παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα του άρθρου 21 του παρόντος. Ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα λογίζεται και το εισόδημα που αποκτούν από βραχυχρόνια μίσθωση φυσικά πρόσωπα τα οποία εκμισθώνουν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα. 2. Το εισόδημα που αποκτάται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (Α' 240), θεωρείται εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. 3. Καταργείται.». Αυτά σημαίνουν ότι από τη 1η Ιανουαρίου 2024 τα εισοδήματα των φυσικών προσώπων που αξιοποιούν τρία (3) ή και περισσότερα ακίνητα προς βραχυχρόνια μίσθωση θα θεωρείται ότι αποκτήθηκαν από «επιχειρηματική δραστηριότητα»,

καθιστώντας τους ιδιοκτήτες «επαγγελματίες», οι οποίοι υπόκεινται στις σχετικές φορολογικές αποφάσεις.

Το αρ. 28 του Ν.5073/2023 αφορά τη διάρκεια και τη φορολογική αντιμετώπιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων (τροποποίηση του αρ. 111 του Ν.4446/2016). Συγκεκριμένα, αρχικά αντικαθίσταται το τέταρτο εδάφιο της παρ. 1. Η περίπτωση γ' της παρ. 2 αναδιαμορφώνεται ως εξής (επισημασμένες οι αλλαγές) «Στις περιπτώσεις που οι διαχειριστές ακινήτων διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 4 του ν. 4276/2014 (Α' 155) και της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013 (Α' 175) ή έχουν υποβάλει γνωστοποίηση σύμφωνα με το άρθρο 6 του ν. 4442/2016 (Α' 230) και τα άρθρα 1 έως 4 του ν. 4276/2014, δεν υποχρεούνται να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή της γνωστοποίησης, κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, καθώς και σε κάθε μέσο προβολής.». Επίσης, στην περίπτωση α) της παρ. 3 αντικαθίσταται η λέξη «Καταργείται.» από ένα νέο εδάφιο, όπως και η περίπτωση α' της παρ. 5. Στην περίπτωση β) της παρ. 3 επίσης γίνεται μία προσθήκη, και η περίπτωση αναδιαμορφώνεται ως εξής (επισημασμένη η αλλαγή): «β. Ο διαχειριστής ακινήτου που δεν διαθέτει Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) ή δεν έχει υποβάλει γνωστοποίηση, υποχρεούται στην υποβολή Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής, σε ηλεκτρονική εφαρμογή που θα δημιουργηθεί από την Α.Α.Δ.Ε. και δεν υποβάλλει Δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας. Στην ίδια υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής υπόκεινται και τα πρόσωπα της παρ. 5 του άρθρου 46 του ν. 4179/2013.». Τέλος, στη περίπτωση α' της παρ. 5 αφαιρείται η φράση «και στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης, στο τετραπλάσιο», με την περίπτωση να αναδιαμορφώνεται ως εξής «5.α. Σε περίπτωση μη τήρησης των προϋποθέσεων των παρ. 2 και 8, επιβάλλεται στους διαχειριστές ακινήτων αυτοτελές διοικητικό πρόστιμο ανά έτος, ίσο με το πενήντα τοις εκατό (50%), των ακαθάριστων εσόδων του φορολογικού έτους που διαπράττεται παράβαση, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ. Το πρόστιμο αποτελεί δημόσιο έσοδο, επιβάλλεται και εισπράττεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε. από την Α.Α.Δ.Ε.. Από τη διαπίστωση της παράβασης ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) ημερολογιακών ημερών να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες συμμόρφωσης. Σε περίπτωση μη τήρησης εκ νέου προϋποθέσεων

των παραγράφων 2 και 8, εντός ενός έτους από την έκδοση της πράξης επιβολής του προστίμου, το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στο διπλάσιο του αρχικώς επιβληθέντος.». Τέλος, προστίθεται η παρ. 5Α, η οποία αναγράφει ότι «στις βραχυχρόνιες μισθώσεις της παρ. 1 επιβάλλεται το τέλος διαμονής παρειδημούτων της παρ. 1 του άρθρου 1 του Ν.339/1976(Α' 136).

Το αρ. 29 του Ν.5073/2023 τιτλοφορείται «Υπαγωγή βραχυχρόνιας μίσθωσης σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας - Τροποποίηση περ. α) παρ. 2 άρθρου 8 και παρ. 2 Κεφαλαίου Β' Παραρτήματος ΙΙΙ Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας». Σύμφωνα με την παρ. 1, η περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 8 του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α., Ν.2859/2000, Α' 248), περί παροχής υπηρεσιών, τροποποιείται, ώστε να συμπεριλάβει, υπό προϋποθέσεις, και την εκμετάλλευση ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, και η περ. α) διαμορφώνεται ως εξής: «α) η εκμετάλλευση ξενοδοχείων, επιπλωμένων δωματίων και οικιών, κατασκηνώσεων και παρόμοιων εγκαταστάσεων, ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, αν ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο ή φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία (3) ακίνητα για βραχυχρόνια διαμονή, χώρων στάθμευσης κάθε είδους μεταφορικών μέσων και τροχόσπιτων». Σύμφωνα με τη παρ. 2, η παρ. 2 του Κεφαλαίου Β' του Παραρτήματος ΙΙΙ του Κώδικα Φ.Π.Α. τροποποιείται, ώστε να συμπεριλάβει και την εκμετάλλευση ακινήτων για βραχυχρόνια διαμονή, και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής: «2. Η διαμονή σε ξενοδοχεία και παρόμοιους χώρους, συμπεριλαμβανομένης και της παροχής καταλύματος διακοπών και της μίσθωσης χώρου σε κατασκήνωση ή κάμπινγκ για τροχόσπιτα, καθώς και της βραχυχρόνιας διαμονής, αν ο εκμισθωτής είναι νομικό πρόσωπο ή φυσικό πρόσωπο που διαθέτει τουλάχιστον τρία (3) ακίνητα για βραχυχρόνια διαμονή.». Επομένως, όσοι θεωρούνται «επαγγελματίες» σύμφωνα με το αρ. 27, δηλαδή όσοι αξιοποιούν τρία (3) ή περισσότερα ακίνητα προς βραχυχρόνια μίσθωση τοποθετούνται σε καθεστώς Φ.Π.Α..

Το αρ. 30 του κεφαλαίου Β' με τίτλο «Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση - Αντικατάσταση άρθρου 53 ν. 4389/2016 και τροποποίηση Παραρτήματος Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας», αφορά τον φόρο διαμονής σε ξενοδοχειακά καταλύματα (περ. α.), σε ενοικιαζόμενα επιπλωμένα δωμάτια – διαμερίσματα (περ. β.), σε ακίνητα που διατίθενται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης (περ. γ.) και σε αυτοεξυπηρετούμενα καταλύματα - τουριστικές επιπλωμένες επαύλεις (περ. δ.). Ειδικά για την περ. γ)

(βραχυχρόνια μίσθωση) το τέλος ανθεκτικότητας είναι ενάμιση (1,50) ευρώ ανά ημερήσια χρήση και ανά δωμάτιο ή διαμέρισμα, κατά τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο, ενώ σε περίπτωση που το ακίνητο είναι μονοκατοικία άνω των ογδόντα (80) τετραγωνικών μέτρων, το τέλος ανθεκτικότητας είναι τα δέκα (10) ευρώ. Για τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο στη βραχυχρόνια μίσθωση (παρ. 1Β, περ. γ.). το τέλος ανθεκτικότητας είναι τα πενήντα λεπτά (0,50) του ευρώ, ενώ για τις μονοκατοικίες άνω των ογδόντα (80) τετραγωνικών το τέλος είναι τα τέσσερα (4) ευρώ. Σύμφωνα με τη παρ. 2 το τέλος ανθεκτικότητας στη κλιματική κρίση βαρύνει τον διαμένοντα, για τον οποίο εκδίδεται ειδικό στοιχείο-απόδειξη είσπραξης τέλους ανθεκτικότητας (μη επιβαρυνόμενο από Φ.Π.Α.).

4.2.4 Σύνοψη

Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται συνοπτικά τα βασικά σημεία των θεσμικών πλαισίων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα από διαχρονική σκοπιά, δηλαδή κατά τα πρώτα της βήματα (α), κατά την πρώτη θεσμική οριοθέτηση (β), και με βάση τη σύγχρονη πραγματικότητα (γ). Ο πίνακας αυτός θα αξιοποιηθεί στην ενότητα 6.1.2, όπου το θεσμικό πλαίσιο της Ελλάδας θα τοποθετηθεί στο συνεχές παρεμβατικότητας μοντέλων ρύθμισης (αυστηρό/ενδιάμεσο/ελεύθερο μοντέλο), όπως θα συμβεί και με τις υπόλοιπες χώρες/μελέτες περίπτωσης (6.1.1), με στόχο την κριτική τους αποτίμηση.

	εγγραφή σε Μητρώο	όρια στη δραστηριότητα και προδιαγραφές ακινήτου	φορολό- γηση	λοιπές υποχρεώσεις
(α) έως 2016	ΟΧΙ*	ΟΧΙ*	ΟΧΙ	ΟΧΙ
(β) 2016- 2023	«Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων» (μετέπειτα «Μητρώο Ακινήτων	-Κάθε Α.Φ.Μ. έως 2 ακίνητα -Min. 9 τ.μ. -Max. 90 μέρες (ή 60 σε νησιά) -Φυσικός φωτισμός, αερισμός, θέρμανση -Επίπλωση/κλινοσκεπάσματα -Πρόστιμα μη συνετισμού (2)	ΟΧΙ	-Οικοδομικές άδειες -Έλεγχοι από συνεργία -Παραχώρηση πληροφοριών στις πλατφόρμες

	Βραχυχρόνιας Διαμονής»)	-(2017 κ.ε.) γεωγραφικές περιοχές περιορισμού βραχυχρόνιας μίσθωσης ¹¹ για προστασία κατοικίας		
(γ) 2023 κ.ε.	«Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής»	<ul style="list-style-type: none"> -Κάθε Α.Φ.Μ. έως 2 ακίνητα -Min. 9 τ.μ. -Max. 90 μέρες (ή 60 σε νησιά) -Φυσικός φωτισμός, αερισμός, θέρμανση -Επίπλωση/κλινοσκεπάσματα -Πρόστιμα μη συνετισμού (4) -Γεωγραφικές περιοχές περιορισμού Β.Μ. για προστασία κατοικίας -(ΝΕΟ) φυσικά πρόσωπα που μισθώνουν έως 2 ακίνητα και παρέχουν μόνο κλινοσκεπάσματα → εισόδημα από ακίνητη περιουσία» -(ΝΕΟ) ενώ, φυσικά πρόσωπα που μισθώνουν από 3 ακίνητα, ή έως 2 ακίνητα με επιπλέον παροχές → εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα 	<ul style="list-style-type: none"> -Φ.Π.Α -Τέλος ανθεκτικότητας 	<ul style="list-style-type: none"> -Οικοδομικές άδειες -Έλεγχοι από συνεργία -Παραχώρηση πληροφοριών στις πλατφόρμες

Σημείωση 1: *εξαίρεση αποτελεί η υποχρέωση σε άδεια από τον Ε.Ο.Τ., η εγγραφή σε μητρώο, η φορολογική δήλωση εισοδημάτων και τα αυστηρά πρότυπα τουριστικών επιπλωμένων καταλυμάτων (για μίσθωση μικρότερη των 30 ημερών), η οποία εισήχθη το 2014 και αφαιρέθηκε το 2015 (βλ. 4.2.1).

Σημείωση 2: Τα στοιχεία προέρχονται από τη σχετική νομοθεσία που παρουσιάστηκε στις προηγούμενες ενότητες (4.2.1–4.2.3) και επιβεβαιώνονται από τη μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ (Νοέμβριος, 2015).

Πίνακας 1 Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα διαχρονικά (Πηγή: ίδια επεξεργασία)

¹¹ Στο εξής Β.Μ..

5. Οι επιπτώσεις της πανδημίας

Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφονται συνοπτικά οι επιπτώσεις της πανδημίας, τόσο στην ελληνική οικονομία και στον τουρισμό ευρύτερα (5.1), όσο και ειδικότερα, στις υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης (5.2). Συγκεκριμένα, στην ενότητα 5.2 παρουσιάζονται οι επιπτώσεις της πανδημίας στις υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, τόσο για το διάστημα πριν τον ερχομό της πανδημίας (5.2.1), όσο και στη στιγμή της έναρξής της (5.2.2), αλλά και στο άμεσο διάστημα που ακολούθησε (5.2.3).

5.1 Τουριστικές επιχειρήσεις

Η επίδραση της πανδημίας Covid-19 συνιστά μια ιδιάζουσα περίπτωση οικονομικής κρίσης, καθώς τα αποτελέσματά της δεν μπορούν να υπολογιστούν με τις συνήθεις μεθόδους της οικονομικής θεωρίας. Συγκεκριμένα, δεν μπορούν να αξιοποιηθούν οι δείκτες προσφοράς και ζήτησης και η σύγκριση αυτών με προηγούμενα έτη και συναφείς μεταβλητές, ακριβώς επειδή η ίδια η προσφορά και η ζήτηση δεν υπήρχαν κατά τη διάρκεια της πανδημίας (Papanikos, 2020, p. 91). Ωστόσο, σύμφωνα με υπολογισμούς της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2020a, p. 9), οι απώλειες εσόδων σε ευρωπαϊκό επίπεδο είχαν έως τη περίοδο της έρευνας αγγίξει το 50% για τα ξενοδοχεία και τα εστιατόρια, το 85% των ταξιδιωτικών πρακτορείων, και το 90% των κρουαζιέρων και αεροπορικών μετακινήσεων (Papanikos, 2020, p. 92). Η επίδραση της πανδημίας έγινε ξαφνικά και άμεσα ορατή από τους πρώτους μήνες του ξεσπάσματός της (Μάρτιος 2020 για την Ελλάδα), κάτι που αποτέλεσε προάγγελο των αποτελεσμάτων που θα είχε και στη χώρα μας.

Το 2019 αποτέλεσε για τον ελληνικό τουρισμό ένα κομβικό έτος, καθώς σημειώθηκε ανοδική πορεία σε πλήθος τομέων της. Σύμφωνα με έρευνα του ΙΝΣΕΤΕ (2η εκτίμηση, Νοέμβριος 2021, σ. 4), ο τουρισμός το 2019 α) παρουσίασε αύξηση των εσόδων από το εξωτερικό κατά +12,8% ή +2.308 εκ. ευρώ, β) είχε σημαντική επενδυτική δραστηριότητα 3,2 δισ. ευρώ, εκ των οποίων τα 1,2 δισ. ευρώ σε εγχώρια προστιθέμενη αξία, γ) συνεισέφερε στην οικονομία της χώρας κατά +1.961 εκ. ευρώ, δηλαδή κατά 9,3% άμεσης συνεισφοράς σε σχέση με τα αντίστοιχα στοιχεία του 2018, δ) η ανωτέρω συνεισφορά αντιστοιχεί στο 12,6% του Α.Ε.Π. της χώρας. Επίσης, για κάθε ένα (1) ευρώ τουριστικής δραστηριότητας δημιουργείται επιπλέον ένα ευρώ και είκοσι λεπτά (1,2) έως ένα ευρώ και

εξήντα πέντε λεπτά (1,65) πρόσθετης οικονομικής δραστηριότητας, κάτι που έχει ως αποτέλεσμα για κάθε ένα (1) ευρώ τουριστικού εσόδου, το Α.Ε.Π. της χώρας αυξάνεται κατά δύο ευρώ και είκοσι λεπτά (2,2) έως δύο ευρώ και εξήντα πέντε λεπτά (2,65). Ακόμα, κάλυψε με τις ταξιδιωτικές εισπράξεις το 79,6% του ελλείμματος του ισοζυγίου αγαθών. Οι εισπράξεις αυτές ισούνται με το 78,1% των εισπράξεων από τις εξαγωγές όλων των άλλων προϊόντων που εξάγει η χώρα, εξαιρουμένων των εισπράξεων από εξαγωγή πλοίων και καυσίμων. Αν στις ταξιδιωτικές εισπράξεις συνυπολογισθούν και οι εισπράξεις από αερομεταφορές και θαλάσσιες μεταφορές από τον εισερχόμενο τουρισμό, τότε το σύνολο των ταξιδιωτικών εισπράξεων ισούται με το 87,4% των εισπράξεων από τις εξαγωγές όλων των άλλων προϊόντων πλην πλοίων και καυσίμων.

5.2 Υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης

Στη παρούσα ενότητα παρουσιάζεται μια ανασκόπηση των οικονομικών και άλλων στοιχείων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, τόσο πριν, όσο και κατά τη διάρκεια της πανδημίας, με στόχο την εξαγωγή συμπερασμάτων για την έκταση της επίδρασης της πανδημίας στον εν λόγω τουριστικό κλάδο. Όπως εξηγείται και στην ίδια τη μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ (2019, σ. 7), τα στοιχεία που παρατίθενται δεν μπορούν να θεωρηθούν απόλυτα και συγκεντρωτικά, καθώς αφενός βασίζονται στις δύο κύριες πλατφόρμες μίσθωσης (Airbnb και HomeAway, και όχι σε όλες), και αφετέρου βασίζονται σε στοιχεία που δεν είναι δυνατό να ελεγχθούν ιδίοις όμμασι (όπως εξηγήθηκε στην ενότητα 2.2.1, στα μειονεκτήματα της οικονομίας διαμοιρασμού).

Ένα ακόμα μειονέκτημα της μελέτης είναι ότι, στις ανωτέρω πλατφόρμες που αξιοποιήθηκαν για την εξαγωγή των αποτελεσμάτων, περιλαμβάνονται, εκτός των καταλυμάτων που μισθώνονται με βραχυχρόνια αστική μίσθωση, και καταλύματα που έχουν αδειοδοτηθεί από τον Ε.Ο.Τ. (π.χ. ξενοδοχεία, τουριστικές επαύλεις κ.ά.) των οποίων η κατανομή δεν είναι γνωστή (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 7). Αυτό σημαίνει ότι τα αποτελέσματα της έρευνας που θα παρουσιαστούν στη συνέχεια θα είναι μικτά, και θα περιλαμβάνουν τόσο τα αποτελέσματα από Airbnb και HomeAway, αλλά και από τα καταλύματα που έχουν άδεια από τον Ε.Ο.Τ., χωρίς να είναι δυνατά τα εξατομικευμένα αποτελέσματα.

Παρ' όλα αυτά θεωρείται ότι παρέχουν μια συγκεντρωτική αλλά αντιπροσωπευτική εικόνα της έκτασης αυτής της τουριστικής δραστηριότητας, σύμφωνα με αρκετές μεταβλητές (γεωγραφική κατανομή, ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα κ.ο.κ.). Εφόσον στόχος της παρουσίασης δεν είναι τα ακριβή μεμονωμένα στοιχεία της βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά έτος αλλά η διαχρονική πορεία της υπηρεσίας και η πιθανή επίδραση της πανδημίας, τα αποτελέσματα αυτά παραμένουν χρήσιμα στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.

5.2.1 Πριν την πανδημία (2018-2019)

Η έρευνα του ΙΝΣΕΤΕ (2019) αφορά τη χρονική περίοδο του Ιουνίου 2018, έως τον Μάιο του 2019. Οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε στοιχεία από το AirDNA και αφορούν τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης Airbnb και HomeAway. Όπως εξηγείται και στη μελέτη, τα στοιχεία αυτά δεν μπορούν να θεωρηθούν απόλυτα και συγκεντρωτικά, καθώς βασίζονται στις δύο κύριες πλατφόρμες μίσθωσης. Ωστόσο, θεωρούνται αντιπροσωπευτικά της έκτασης του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 7).

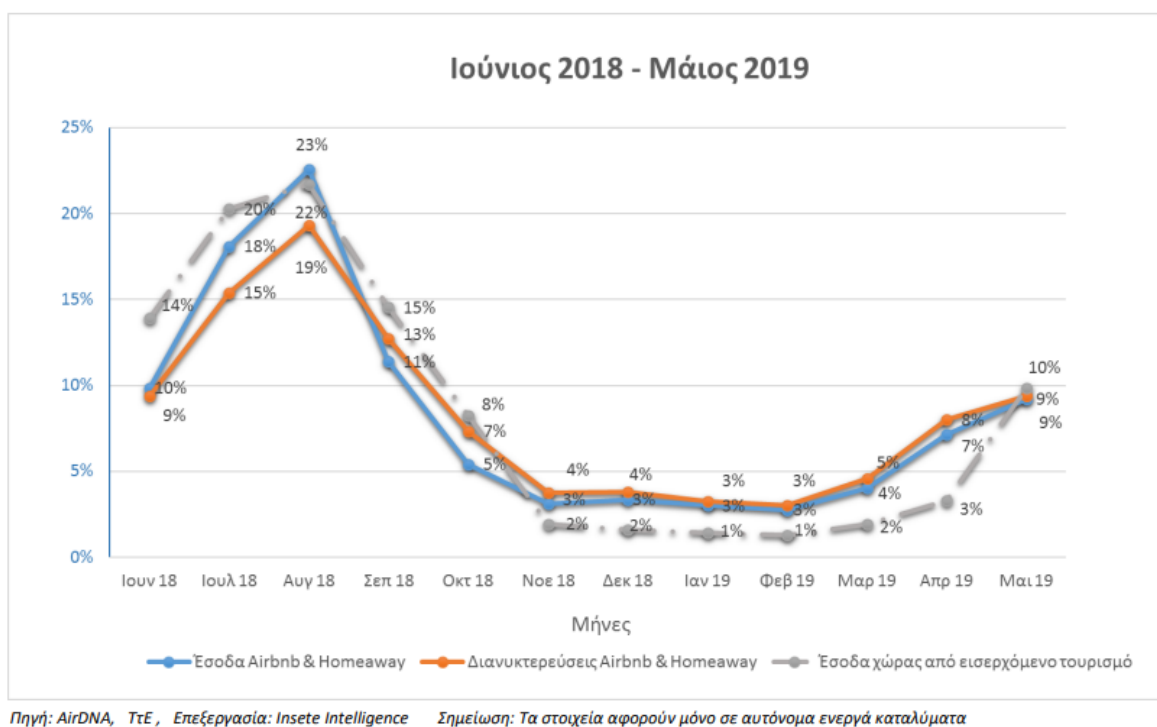
Ιούνιος 2018–Μάιος 2019

	Καταλύματα		Έσοδα	
	Διαθέσιμα	Ενεργά	Συνολικά	Ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα
Σύνολο	170.545	137.484	1.145.715.927	8.333
Αυτόνομα	151.082	121.287	1.080.964.132	8.912

Πίνακας 2 Βασικά μεγέθη μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway (προσαρμοσμένο από ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 8)

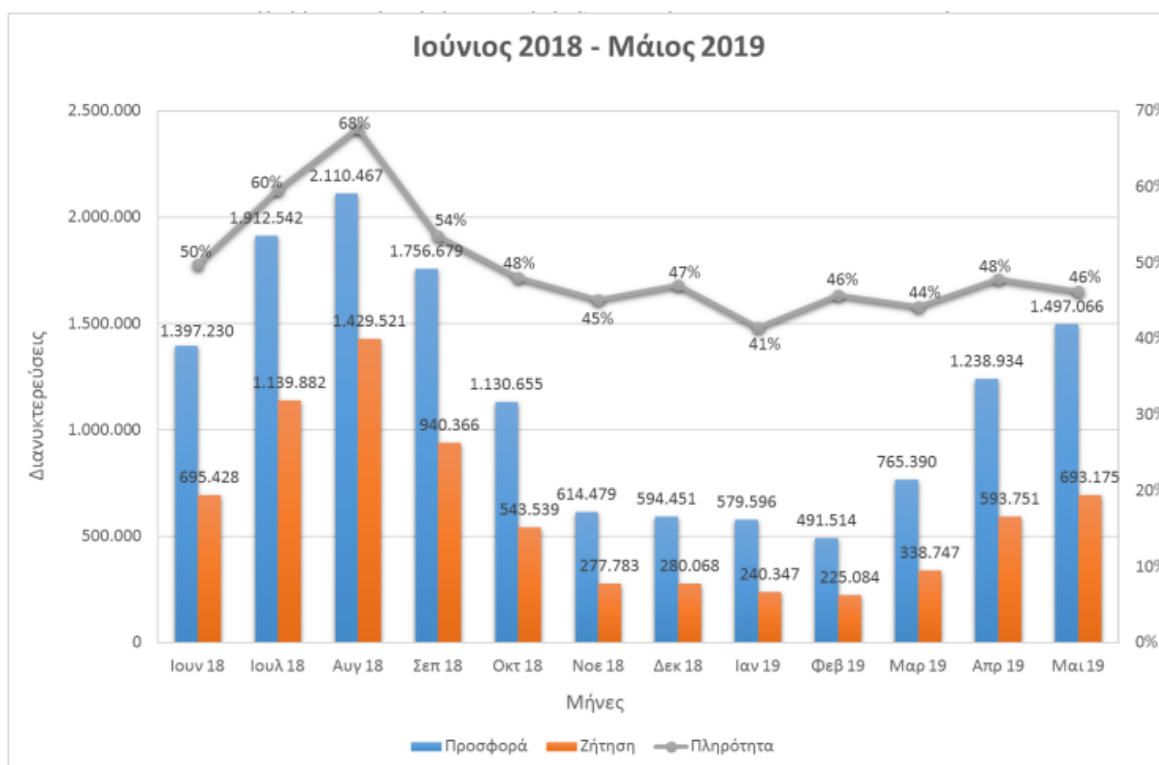
Σύμφωνα με τον Πίνακα 2 (σειρά 1), τα συνολικά διαθέσιμα καταλύματα κατά τη χρονική περίοδο Ιουνίου 2018–Μαΐου 2019 ήταν 170.542, από τα οποία τα 137.448 ήταν ενεργά (μισθώθηκαν τουλάχιστον μία φορά). Τα συνολικά έσοδα ανήλθαν σε 1,14 δισ. ευρώ, ενώ τα ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα ανήλθαν στα 8.333 ευρώ. Τα αποτελέσματα της έρευνας του ΙΝΣΕΤΕ βασίστηκαν μόνο στα αυτόνομα καταλύματα, δηλαδή στα καταλύματα που ενοικιάζονται ολόκληρα (σειρά 2), με συνολικά έσοδα 1,08 δισ. ευρώ και ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα 8.912 ευρώ.

Οι μισθώσεις στις υπό εξέταση πλατφόρμες ακολουθούν αναμενόμενες τάσεις ανάλογα με την εποχή και τις ιδιαιτερότητες προσφοράς και ζήτησης της κάθε μίας, όπως φαίνεται στο διάγραμμα της Εικόνας 1. Συγκεκριμένα, ο μέγιστος αριθμός διανυκτερεύσεων και εσόδων εντοπίζεται στο αποκορύφωμα της θερινής σεζόν (Αύγουστος 2018), ενώ περιορισμένες είναι οι εν λόγω τιμές κατά τη διάρκεια των χειμερινών μηνών, με τους δείκτες να ακολουθούν ανοδική πορεία από την έναρξη της άνοιξης (Μάρτιος 2019) και έπειτα.



Εικόνα 1 Μηνιαία κατανομή Εσόδων και Διανυκτερεύσεων, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 9)

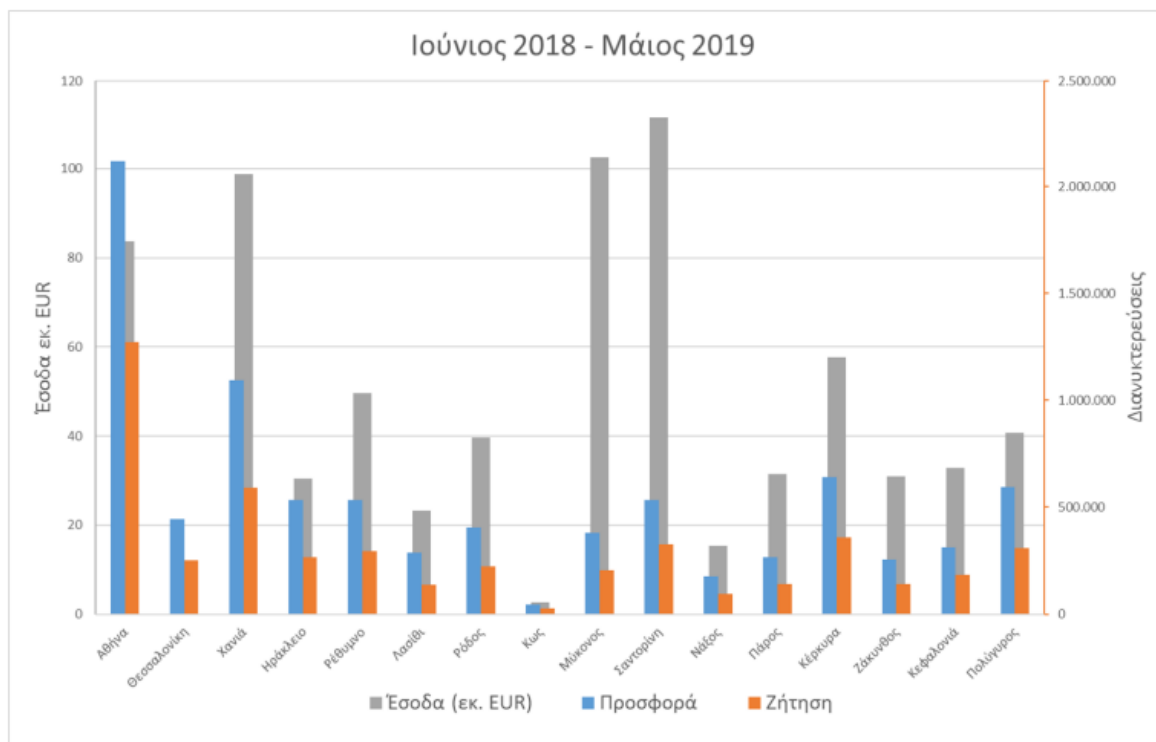
Αντίστοιχες τάσεις (ανοδικές, καθοδικές, σταθερές) διαφαίνονται και μέσω του Διαγράμματος στην Εικόνα 2, στο οποίο αποτυπώνονται η προσφορά, η ζήτηση και η πληρότητα για κάθε μήνα από το υπό εξέταση χρονικό διάστημα. Οι μέγιστες τιμές προσφοράς και ζήτησης εντοπίζονται επίσης στον Αύγουστο 2018, ενώ οι χαμηλότερες κατά τους μήνες Νοέμβριο 2018 έως Φεβρουάριο 2019. Ενδιαφέρον παρουσιάζει ο δείκτης της πληρότητας, ο οποίος, ενώ εμφανίζει κατά τρόπο αναμενόμενο υψηλότερη πληρότητα του θερινούς μήνες (68% τον Αύγουστο 2018), παρουσιάζει σταθερή αλλά και σχετικά υψηλή πληρότητα και τους χειμερινούς μήνες, σε ποσοστά που κυμαίνονται από 41% έως 47%.



Πηγή: AirDNA, Επεξεργασία: Insete Intelligence Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα

Εικόνα 2 Προσφορά και Ζήτηση, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 12)

Για να γίνει αντιληπτό το οικονομικό μέγεθος των παραπάνω στοιχείων, ακολουθεί το διάγραμμα στην Εικόνα 3, που περιλαμβάνει όχι μόνο τους δείκτες προσφοράς και ζήτησης των διαθέσιμων ενεργών καταλυμάτων ανά προορισμό, αλλά και τα έσοδα που επέφερε σε ετήσια βάση. Όπως φαίνεται στο διάγραμμα, τα ετήσια έσοδα μόνο της Σαντορίνης κατά το διάστημα Ιούνιος 2018-Μάιος 2019 ανέρχονται σε περισσότερα από 2,25 εκ. ευρώ, με τη Μύκονο να ακολουθεί στα 2,1 εκ. ευρώ, τα Χανιά με 2 εκ. ευρώ, και την Αθήνα με περισσότερα από 1,7 εκ. ευρώ. Οι κατεξοχήν θερινοί προορισμοί όπως η Σαντορίνη, η Μύκονος και τα Χανιά εύλογα παρουσιάζουν τα μεγαλύτερα έσοδα, εφόσον βρίσκονται στο χρονικό σημείο με τη μεγαλύτερη απήχηση, όπως φάνηκε στα προηγούμενα διαγράμματα.



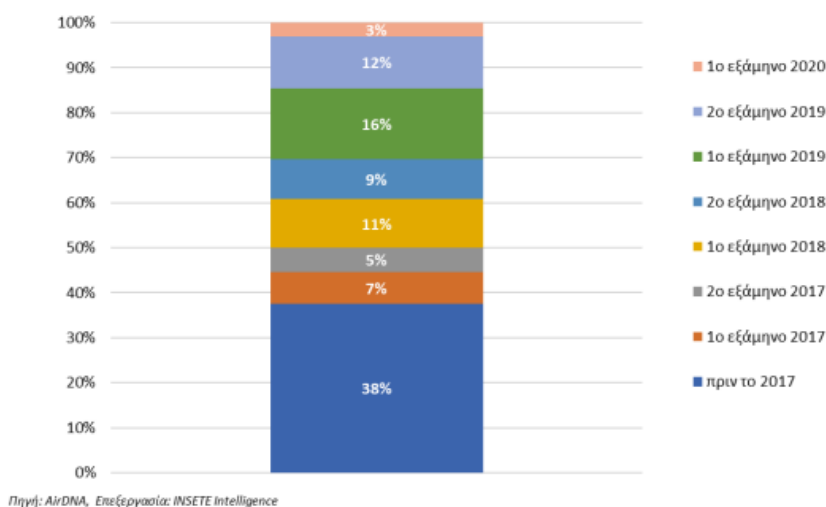
Πηγή: AirDNA, TTE, Επεξεργασία: Insete Intelligence

Σημείωση: Τα στοιχεία αφορούν μόνο σε αυτόνομα ενεργά καταλύματα.

Εικόνα 3 Προσφορά, Ζήτηση και Έσοδα ανά προορισμό, καταλυμάτων Airbnb και HomeAway (ΙΝΣΕΤΕ, 2019, σ. 19)

5.2.2 Κατά το ξέσπασμα της πανδημίας (2020)

Στη παρούσα ενότητα παρουσιάζονται στοιχεία από τη μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ (2020), η οποία αφορά τον αριθμό κλινών στα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά το χρονικό διάστημα Ιούλιος 2019-Ιούνιος 2020 (179 χιλ. καταλύματα), σε σύγκριση με αυτό των ξενοδοχείων. Δεδομένου του ότι η πανδημία στη χώρα μας ξέσπασε τον Μάρτιο του 2020, το μεγαλύτερο μέρος και αυτής της έρευνας αφορά το διάστημα πριν το ξέσπασμα της πανδημίας (εφόσον μόλις τρεις μήνες του χρονικού διαστήματος της έρευνας εμπίπτουν στο διάστημα ύπαρξης της πανδημίας στη χώρα). Η επίδραση αυτής δύναται να διαφανεί μέσα από το παρακάτω διάγραμμα, στο οποίο απεικονίζεται το έτος της πρώτης εμφάνισης των καταλυμάτων που ήταν διαθέσιμα και ενεργά κατά το διάστημα που αφορά η έρευνα, στις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway.



Εικόνα 4 Χρονιά καταχώρησης καταλυμάτων στις πλατφόρμες (INSETE, 2020, σ. 19)

Από το διάγραμμα στην Εικόνα 4 φαίνεται ότι μόνο το 38% των καταλυμάτων υπήρχαν στη πλατφόρμα ήδη πριν από το 2017, ενώ το 62% από το πρώτο εξάμηνο του 2017 και έπειτα. Αυτό δείχνει ότι οι υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελούν μια εμπορική δραστηριότητα με διαχρονική πορεία, εφόσον παρουσιάζεται ολοένα αυξανόμενη αύξηση των καταλυμάτων στις πλατφόρμες με διαρκή άνοδο (INSETE, 2020, σ. 19). Το 2019 εισήλθαν στις πλατφόρμες το 28% επί του συνόλου των καταλυμάτων που ήταν διαθέσιμα και ενεργά στα πλαίσια της έρευνας που παρουσιάζεται στη παρούσα ενότητα (Ιούλιος 2019–Ιούνιος 2020), κάτι που επιβεβαιώνει την αυξημένη εμπορική δραστηριότητα του έτους, όπως παρουσιάστηκε στη προηγούμενη ενότητα.

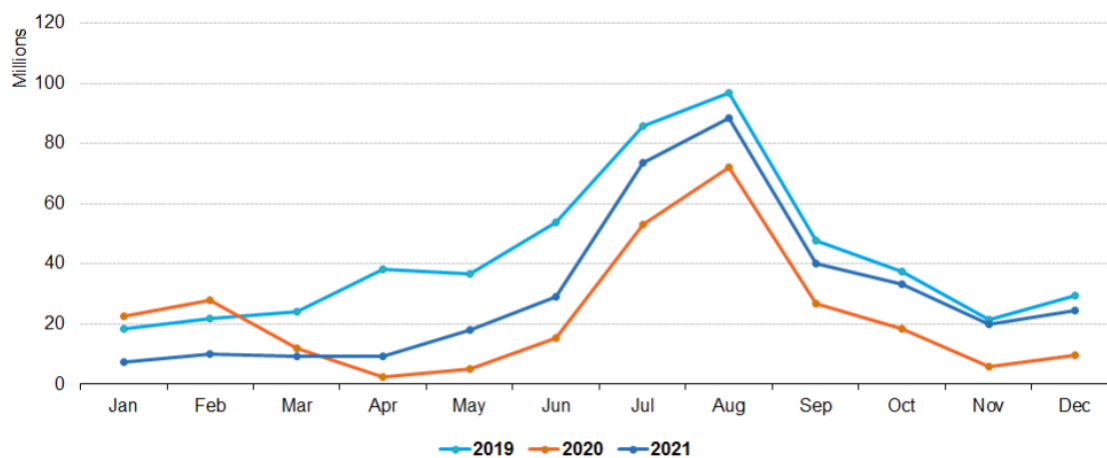
Αυτό που παρουσιάζει ενδιαφέρον ως προς τη παρούσα ανασκόπηση αποτελεί το γεγονός πως, από το σύνολο των καταλυμάτων που ήταν διαθέσιμα και ενεργά προς βραχυχρόνια μίσθωση (179 χιλ. καταλύματα), μόλις το 3% πρωτοεμφανίστηκαν στις πλατφόρμες το πρώτο εξάμηνο του 2020, σε αντίθεση με το ποσοστό της αντίστοιχης περιόδου της προηγούμενης χρονιάς, δηλαδή του πρώτου εξαμήνου του 2019, το οποίο αποτελεί υπερδιπλάσιο ποσοστό (16% των καταλυμάτων). Η διαφορά αυτή, και η απότομη διακοπή προσθήκης καταλυμάτων στις πλατφόρμες το πρώτο εξάμηνο του 2020, αποτελεί μια ισχυρή ένδειξη της επίδρασης της πανδημίας στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την έναρξη της οποίας, τον Μάρτιο του 2020, διακόπηκαν πάσης φύσεως εμπορικές και άλλες δραστηριότητες.

5.2.3 Κατά τη διάρκεια της πανδημίας και έπειτα (2020 κ.ε.)

Σύμφωνα με τη Eurostat (2021),¹² ο Απρίλιος του 2020 σημείωσε τις χαμηλότερες διανυκτερεύσεις μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης σε όλη την Ευρώπη για το διάστημα 2019–2021, όπως φαίνεται στο διάγραμμα της Εικόνας 5. Αν και οι διανυκτερεύσεις τον Ιανουάριο–Φεβρουάριο του 2020 φάνηκαν υψηλότερες από την αντίστοιχη περίοδο του 2019 (έτος με ήδη αυξημένη τουριστική δραστηριότητα), το ξέσπασμα της πανδημίας οδήγησε στην ελαχιστοποίηση της προσφοράς και της ζήτησης κατά τους μήνες Μάρτιο–Μάιο. Η άρση των μέτρων ασφαλείας κατά τους καλοκαιρινούς μήνες οδήγησε σε μια αύξηση των διανυκτερεύσεων, χωρίς ωστόσο οι αριθμοί να φτάνουν τις αντίστοιχες τιμές του προηγούμενου έτους. Καθοδική πορεία σημειώνεται ξανά τους μήνες Νοέμβριο–Δεκέμβριο, με το ξέσπασμα του δεύτερου κύματος της πανδημίας και την εκ νέου εφαρμογή περιοριστικών μέτρων.

Monthly guest nights in the EU, 2019 - 2021

Nights spent in short-stay accommodation offered via online platforms



eurostat

Εικόνα 5 Διανυκτερεύσεις βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά μήνα το διάστημα 2019-2021 στην Ευρώπη (Eurostat, 2021)

Σύμφωνα με το παραπάνω διάγραμμα, το διάστημα Ιανουαρίου–Απριλίου 2021 παρουσίασε αισθητά αλλά σταθερά χαμηλά επίπεδα, ιδιαίτερα σε σχέση με τις αντίστοιχες

¹² Διαθέσιμη στον σύνδεσμο: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay accommodation offered via online collaborative economy platforms - impact of the Covid-19 pandemic&stable=0&redirect=no](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_impact_of_the_Covid-19_pandemic&stable=0&redirect=no)

τιμές του 2019. Αύξηση των διανυκτερεύσεων άρχισε να παρατηρείται τον Μάιο, με το αποκορύφωμα τον Αύγουστο του 2021, όπου οι διανυκτερεύσεις ξεπέρασαν τις αντίστοιχες του 2020, χωρίς ωστόσο να αγγίζουν εκείνες του 2019.

Δικαιολογημένα λοιπόν το έτος 2021 χαρακτηρίζεται «έτος ανάκαμψης» στη διάρκεια του οποίου σημειώθηκαν αυξήσεις κατά +99% στις αφίξεις, +105% στις διανυκτερεύσεις, +140% στις εισπράξεις σε σύγκριση με το 2020 (ΙΝΣΕΤΕ, 2022, σ. 4). Παρόλα αυτά, σε σύγκριση με τα προ-πανδημίας επίπεδα, η Ελλάδα, βρίσκεται χαμηλότερα κατά -53% στις αφίξεις (από 31,3 εκατ. το 2019 σε 14,7 εκατ. το 2021), -43% στις διανυκτερεύσεις (από 232,5 εκατ. το 2019 σε 131,4 εκατ. το 2021) και -42% στις εισπράξεις (από 17,7 δισ. το 2019 σε 10,3 δισ. το 2021).

6. Συγκριτική Ανάλυση

Έχοντας παρουσιάσει το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε διεθνές και εθνικό επίπεδο (κεφάλαιο 4) και έχοντας πραγματοποιήσει μία ενδεικτική περιδιάβαση στον τρόπο με τον οποίο η πανδημία Covid-19 επηρέασε τον τομέα του τουρισμού και της βραχυχρόνιας μίσθωσης (κεφάλαιο 5), στο παρόν κεφάλαιο ακολουθεί η κριτική αντιμετώπιση των ανωτέρω πληροφοριών, προς διερεύνηση των τριών ερευνητικών στόχων που έχουν τεθεί (βλ. κεφάλαιο 1 και 3). Συγκεκριμένα, θα πραγματοποιηθεί η τοποθέτηση της κάθε περίπτωσης χώρας σε ένα από τα τρία μοντέλα ρύθμισης (6.1.1), σύμφωνα με τα κριτήρια που ορίστηκαν στην ενότητα 3.2. Το ίδιο θα πραγματοποιηθεί και για το θεσμικό πλαίσιο της Ελλάδας, από διαχρονική σκοπιά (6.1.2), με ταυτόχρονη αλλά και συγκεντρωτική κριτική και σύγκριση των μοντέλων των περιπτώσεων που παρουσιάστηκαν (6.1.3). Στη συνέχεια θα πραγματοποιηθεί μια απόπειρα κριτικής του βαθμού στον οποίο η βραχυχρόνια μίσθωση επηρεάστηκε από την πανδημία (6.2), σε σχέση με τα οικονομικά στοιχεία που παρουσιάστηκαν στην ενότητα 5.2., αλλά και σχετικά με το κατά πόσο η πανδημία επηρέασε το σύγχρονο θεσμικό πλαίσιο. Μέσω της προαναφερθείσας συγκριτικής ανάλυσης θα ακολουθήσει η προσπάθεια απόδοσης καλών πρακτικών για τη βραχυχρόνια μίσθωση (6.3), η οποία αποτελεί τον κεντρικό σκοπό της εργασίας.

6.1 Ένταξη χωρών στα μοντέλα ρύθμισης

Όπως παρουσιάστηκε στην ενότητα 3.2, τα μοντέλα ρύθμισης της κατηγοριοποίησης που ακολουθείται στη παρούσα εργασία είναι τρία: (α) το μοντέλο «αυστηρής οριοθέτησης», (β) το «ενδιάμεσο μοντέλο», και (γ) το μοντέλο «ελεύθερης λειτουργίας». Στις ενότητες 6.1.1 και 6.1.2 παρουσιάζεται η ένταξη των χωρών σε ένα από τα τρία με βάση ποιοτικές παρατηρήσεις (αυστηρότητα μέτρων και αντιδράσεις των πολιτών), η οποία ένταξη παρουσιάζεται συνοπτικά στην ενότητα 6.1.3, αλλά και συγκεντρωτικά και κωδικοποιημένα στον τελικό πίνακα των αποτελεσμάτων (Πίνακας 8, κεφάλαιο 7).

6.1.1 Τα μοντέλα ρύθμισης των υπό εξέταση χωρών

Η περίπτωση της Ισπανίας συνιστά ένα αντιπροσωπευτικό παράδειγμα της πρώτης κατηγορίας (α), βασικά χαρακτηριστικά της οποίας είναι οι αυστηρές προδιαγραφές, ο κρατικός έλεγχος και η διαχείριση (επέκταση ή περιορισμός) της επιχειρηματικής αυτής δραστηριότητας. Αν και η πρώτη προσπάθεια νομοθετικής οριοθέτησης αυτής της δραστηριότητας έγινε μόλις το 2015, τα όρια και οι προϋποθέσεις αυτής ήταν, εξ αρχής, ιδιαίτερα αυστηρά (άδεια από τις τοπικές αρχές, καταβολή τέλους έναρξης, καταγραφή και περιορισμός γεωγραφικής διασποράς των κατοικιών, φορολογία, συνεργεία ελέγχου, και πρόστιμα μη συνετισμού). Αν και ο στόχος του κρατικού μηχανισμού θα έπρεπε να είναι ο έλεγχος και η εξορθολογισμένη διαχείριση της δραστηριότητας, οι περιορισμοί που συνέχισαν να εφαρμόζονται θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ακόμα και ακραίοι. Για παράδειγμα, το 2018 στη Μαδρίτη επικράτησε κανονισμός που επέβαλε διαφορετική είσοδο για τους τουρίστες και τους μόνιμους κάτοικους σε ένα μικρό συγκρότημα ακινήτων (π.χ. πολυκατοικία) ή τη μη χρήση του κοινόχρηστου ανελκυστήρα τόσο από τους ενοίκους της βραχυχρόνιας μίσθωσης όσο και από τους επισκέπτες τους, που είχε ως στόχο τον έμμεσο αλλά κατά τα άλλα προφανή περιορισμό πολλών ακινήτων στο να μην μπορέσουν να δραστηριοποιηθούν στη βραχυχρόνια μίσθωση, λόγω αδυναμίας ύπαρξης διπλής εισόδου. Ακόμα κι αν οι λόγοι ανάγκης περιορισμού του τομέα ήταν υπαρκτοί, η στρατηγική της έμμεσης πίεσης με αδικαιολόγητους κανονισμούς ίσως δεν αποτέλεσε τον πιο αποτελεσματικό τρόπο, τουλάχιστον ως προς τις πολιτικές αντιδράσεις και τις απόψεις των ιδιοκτητών. Σύμφωνα με πληροφορίες από την Ισπανική εφημερίδα *El Pais*,¹³ όπως μεταφέρονται από δημοσιογράφο της *Lifo*,¹⁴ το κανονιστικό αυτό σχέδιο απέκλεισε 10.000 ακίνητα από τη πλατφόρμα της Airbnb, ενώ περίπου το 95% των καταλυμάτων που ήταν διαθέσιμα στην Airbnb, δεν πληρούν τα νέα κριτήρια. Η ίδια η Airbnb χαρακτήρισε τους κανονισμούς ως «ασαφείς», «άδικους» και «δυσανάλογους», ενώ οι ιδιοκτήτες εκδήλωσαν την δυσαρέσκειά τους με καταφυγή στις δικαστικές αρχές. Δεν έλειψαν επίσης και οι πολιτικές αντιδράσεις, καθώς το Λαϊκό Κόμμα κατηγόρησε ρητά τον δήμαρχο πως «επιθυμεί να εκδιώξει έναν ολόκληρο κλάδο της οικονομίας», δηλώνοντας πως η απαίτηση

¹³ Διαθέσιμη στον σύνδεσμο <https://elpais.com/>

¹⁴ Διαθέσιμη στον σύνδεσμο: <https://www.lifo.gr/now/world/i-madriti-bgazei-ektos-shedon-ola-ta-spitia-tis-airbnb-i-apofasi-poy-dihazei>

για δεύτερη είσοδο ουσιαστικά καταργούσε εν μία νυκτί τη δραστηριότητα στο κέντρο της πόλης.

Η περίπτωση της Πορτογαλίας, μπορεί επίσης να θεωρηθεί αντιπροσωπευτικό παράδειγμα του μοντέλου της αυστηρής οριοθέτησης. Αυτό επιβεβαιώνεται από το γεγονός ότι, ήδη από το 2008, δηλαδή με την πρώτη νομοθετική διάταξη που είχε ποτέ συμπεριληφθεί στο θεσμικό πλαίσιο της Πορτογαλίας, η βραχυχρόνια μίσθωση τέθηκε επί τάπητος σε όλους τους δυνατούς τομείς. Τέθηκαν εξ αρχής προδιαγραφές ασφάλειας και υγιεινής, όπως και η εγγραφή στο δημαρχείο ως προϋπόθεση έναρξης της δραστηριότητας, η οποία, αν και δεν αποτελούσε αμιγώς επιχειρηματική δραστηριότητα, αποτελούσε έκδηλη εισοδηματική δραστηριότητα που εμπειρείχε εξ ορισμού την έννοια της «παροχής υπηρεσίας». Ακόμα εντονότερη έγινε η ρύθμιση λίγα χρόνια αργότερα (2014), όπου, εκτός των ήδη υπαρχόντων ρυθμίσεων, τέθηκε και ένα φορολογικό καθεστώς για την αποφυγή της φοροδιαφυγής που αποσκοπούσε στην ισορροπημένη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, και περιορίστηκε ο αριθμός των διαμερισμάτων που μπορούσε να διαχειρίζεται το κάθε άτομο, χωρίς ακόμα ωστόσο να θεωρείται «τουριστική επιχείρηση». Αποκορύφωμα του ελέγχου της βραχυχρόνιας ρύθμισης αποτελεί ο έλεγχος της διαθεσιμότητας των ακινήτων που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά περιοχή. Αυτό είχε ως στόχο την ίση κατανομή των καταλυμάτων σε κάθε περιοχή της κάθε πόλης, προς αποφυγή υπερσυγκέντρωσης σε μία δημοφιλή περιοχή, που ως αποτέλεσμα θα είχε την ραγδαία αύξηση των ενοικίων της μακροχρόνιας μίσθωσης, όπως περιγράφηκε στην ενότητα 4.1. Η Πορτογαλία ανέδειξε υποδειγματικά την ανάγκη ρύθμισης της υπηρεσίας της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αναδεικνύοντας τη σημαντικότητα αυτής στον συνολικό τουριστικό κλάδο, και εν μέρει προέβλεψε την ραγδαία επέκταση της δραστηριότητας, χωρίς να εκλείπουν οι άμεσες και σωρευτικές απαγορεύσεις, όταν η κατάσταση βγήκε εκτός ελέγχου και κινδύνευσε το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της χώρας.

Η περίπτωση της Γαλλίας μπορεί επίσης να χαρακτηριστεί ως μοντέλο ρύθμισης της αυστηρής οριοθέτησης, καθώς περιλαμβάνει προϋποθέσεις και προάγει τον κρατικό έλεγχο. Απαιτείται εγγραφή σε μητρώο υπό την αιγίδα των δήμων (ωστόσο, η υποχρέωση εγγραφής δεν αφορά όσους μισθώνουν δωμάτιο στην πρώτη κατοικία τους. Υπάρχουν αυστηρές προϋποθέσεις για το χρονικό διάστημα εκμίσθωσης, ανάλογα με το αν η κατοικία είναι η κύρια ή η δευτερεύουσα, και επιπλέον προϋποθέσεις ανά περίπτωση. Ο κρατικός έλεγχος

δεν εξέλιπε και στον τομέα των παραβάσεων, καθώς αν οι προϋποθέσεις αυτές παραβιάζονταν, προβλεπόταν καταβολή προστίμου και, ενίοτε, ο προαναφερθείς στην αντίστοιχη ενότητα, κανόνας αποζημίωσης. Ταυτόχρονα απαιτείται ο φόρος διαμονής και ο φόρος εισοδήματος, ενώ το 2020 έγινε υποχρεωτική η κοινοποίηση προσωπικών στοιχείων (καθαρά εισοδήματα, αριθμός απασχόλησης ακινήτου ανά έτος, κ.λπ.) από τους ιδιοκτήτες και τις πλατφόρμες, όπως και άλλες σχετικές υποχρεώσεις.

Η περίπτωση του Βελγίου μπορεί εύλογα να τοποθετηθεί στο μοντέλο «αυστηρής οριοθέτησης», καθώς περιλαμβάνει όρια και προδιαγραφές σε κάθε άξονα μελέτης. Απαιτεί έγγραφη σε δύο μητρώα, και θέτει προδιαγραφές τόσο χρονικές (έως 90 διανυκτερεύσεις), όσο και χωρικές (έως 5 υπνοδωμάτια). Ταυτόχρονα απαιτεί όχι μόνο πλήθος πιστοποιητικών (ασφάλειας, υγιεινής, πυρασφάλειας, και συμμόρφωσης με τα πρότυπα χωροταξίας και πολεοδομίας), αλλά ακόμα και έγγραφη συναίνεση της γενικής συνέλευσης των ιδιοκτητών σε κτίρια με πολλαπλά ακίνητα για την έναρξη άσκησης της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Απαιτεί φορολογία τριών ειδών (Φ.Π.Α, φόρο εισοδήματος, και δημοτικά τέλη), και περιλαμβάνει πλήθος ακόμα υποχρεώσεων για τη πόλη των Βρυξελλών, που σχετίζονται με την ορθή μεταχείριση των ενοίκων, τις προδιαγραφές των παρεχόμενων υπηρεσιών, και τη διαφάνεια της δραστηριότητας. Το Βέλγιο φαίνεται να αξιοποιεί το μέγιστο δυνατό βαθμό ρύθμισης, με τρόπο όμοιο της Πορτογαλίας, χωρίς όμως, όπως φαίνεται, τις ακρότητες και τις δυσμενείς επιπτώσεις της δεύτερης.

Η περίπτωση της Αγγλίας θα μπορούσε να τοποθετηθεί στο «ενδιάμεσο» μοντέλο, καθώς εμφανίζει χαρακτηριστικά που συνδυάζουν την κρατική ρύθμιση και την ευελιξία. Αφενός τα ακίνητα έχουν προδιαγραφές υγιεινής και ασφάλειας (πιστοποιητικά ασφάλειας, υγιεινής, ενεργειακής απόδοσης και πυρασφάλειας), αλλά και εισφορά με τη μορφή φόρων (εισοδήματος και δημοτικών). Αφετέρου όμως δεν εντοπίζεται περαιτέρω περιορισμοί ή προδιαγραφές (για παράδειγμα, δεν απαιτείται έγγραφη σε κάποιο μητρώο), κάτι που καθιστά την περίπτωση της Αγγλίας σχετικά μετριοπαθή. Αξίζει να σημειωθεί πως αυτή η διαπίστωση έρχεται σε αντίθεση με το σχόλιο των von Briel & Dolnicar (2021, p. 109), ότι «οι κανονισμοί είναι αυστηροί», σχόλιο που ενδεχομένως αφορά την αυστηρότητα στην τήρηση των προδιαγραφών, και όχι τον χαρακτηρισμό των ίδιων των προδιαγραφών ως «αυστηρούς».

Επομένως, το μοντέλο ρύθμισης των υπό εξέταση χωρών είναι εκείνο της «αυστηρής οριοθέτησης», με μόνη εξαίρεση την Αγγλία, όπου, παρά την αυστηρότητα στην τήρηση των κανόνων, το μοντέλο συνδυάζει την αυστηρότητα με την ευελιξία, και χαρακτηρίζεται επομένως ως «ενδιάμεσο».

6.1.2 Το μοντέλο ρύθμισης της Ελλάδας και πρώτες αντιδράσεις

Το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα πέρασε από διάφορα επίπεδα ελέγχου, μέχρι να λάβει σήμερα την έως τώρα τελική του μορφή. Το θεσμικό πλαίσιο κατά τα πρώτα βήματα ύπαρξής του (4.2.1) μπορούν αδιαμφισβήτητα να τοποθετηθούν στη τρίτη (γ) κατηγορία ρύθμισης («ελεύθερη λειτουργία»), καθώς εξέλιπε κάθε είδους περιορισμός. Αν και υπήρξε η διάκριση μεταξύ καταλυμάτων που μισθώνονταν για λιγότερο από 30 ημέρες (τουριστικά) σε αντίθεση με εκείνα που μισθώνονταν για περισσότερο από 30 μέρες (μη τουριστικά), δεν υπήρξε φορολογικό πλαίσιο, πλαίσιο επιβολής ποινών ή οποιαδήποτε άλλη προϋπόθεση, ενώ δεν είχε ακόμα αναφερθεί ο ορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως επιχειρηματική δραστηριότητα.

Αντίθετα, το θεσμικό πλαίσιο που εισήχθη με τον Ν.4446/2016 (4.2.2), μπορεί να θεωρηθεί δείγμα του δεύτερου (β) μοντέλου ρύθμισης («ενδιάμεσο»). Ο λόγος είναι ότι με τον παρόντα νόμο τίθενται σαφείς προϋποθέσεις για τα ακίνητα προκειμένου να αξιοποιηθούν προς βραχυχρόνια μίσθωση (ελάχιστο εμβαδό, φυσικός φωτισμός κ.λπ.), η εγγραφή στο Μ.Β.Μ.Α. είναι υποχρεωτική, ορίζεται ο μέγιστος αριθμός ακινήτων που μπορούν να συνδεθούν με κάθε Α.Φ.Μ. δικαιούχου (έως δύο ακίνητα), καθορίζεται το μέγιστο χρονικό όριο αξιοποίησης του ακινήτου (έως ενενήντα ημέρες ανά ημερολογιακό έτος), και παρουσιάζονται οι ελάχιστες αλλά και οι μέγιστες παροχές του ακινήτου (παροχή κλινοσκεπασμάτων). Ταυτόχρονα προβλέπεται λεπτομερειακό πλαίσιο κυρώσεων σε περίπτωση μη συνετισμού με κάποια από τις προϋποθέσεις, και γίνονται έλεγχοι από αρμόδια συνεργεία για τη διασφάλιση τη έννομης διαδικασίας. Επίσης, οι αρμόδιες υπηρεσίες διατηρούν το δικαίωμα να ζητούν πρόσβαση σε πληροφορίες από τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ωστόσο, η δραστηριότητα αυτή παραμένει χωρίς φορολογική επιβάρυνση, γεγονός που ευνόησε τους ιδιοκτήτες ακινήτων, κάτι που επιβεβαιώνεται, τουλάχιστον εν μέρει, από την αλματώδη άνοδό του από την περίοδο 2016 κ.ε. (βλ. ενότητα 3.5.2).

Οι τροποποιήσεις του Ν.4446/2016 με τους Ν.4465/2017 και Ν.4472/2017 δεν θεωρείται ότι μεταβάλλουν το βαθμό ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς, αν και εισάγουν αλλαγές στο υπάρχον πλαίσιο, δεν το μεταβάλλουν ριζικά ως προς τον βαθμό εισχώρησης του κράτους, ή τη αύξηση προϋποθέσεων ή κυρώσεων. Συγκεκριμένα, με τον Ν.4472/2017 εισάγεται ο ορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης και ο πρότερος εκμισθωτής/υπεκμισθωτής ονομάζεται πλέον «διαχειριστής ακινήτου», με περαιτέρω επεξήγηση των σχετικών ορισμών. Διευκρινίζεται η αλλαγή στο μητρώο εγγραφής (από το πρότερο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων στο νυν Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής), και επαναλαμβάνεται το ισχύον πλαίσιο κυρώσεων.

Η πολύ ενδιαφέρουσα προσθήκη του παρόντος νόμου αφορά την παρ. 8, όπως παρουσιάστηκε στο τέλος της ενότητας 4.2.2., χωρίο της οποίας παρατίθεται εδώ ξανά για λόγους ευκολίας: «Σύμφωνα με τη παρ. 8 δύναται να καθορίζονται γεωγραφικές περιοχές όπου θα ισχύουν περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων προς βραχυχρόνια μίσθωση για λόγους που σχετίζονται με τη προστασία κατοικίας». Με το χωρίο αυτό κατοχυρώνεται, τουλάχιστον θεωρητικά (βλ. προβληματισμό στην ενότητα 6.3), η δυνατότητα κατά τόπους ρύθμισης της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπου αυτό κρίνεται αναγκαίο για λόγους «προστασίας κατοικίας».

Το έως ώρας ισορροπημένο τοπίο αλλάζει με τον Ν.5073/2023, που αφορά τη διάρκεια και τη φορολογική αντιμετώπιση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων (τροποποίηση του αρ. 111 του Ν.4446/2016). Ο νόμος αυτός (άρθρα 27 έως 30, όπως παρουσιάστηκε αναλυτικά στην ενότητα 4.2.3), αλλάζει πολλές από τις έως τώρα συνήθειες των ιδιοκτητών ακινήτων που τα εκμεταλλεύονταν μέσω αυτής της διαδικασίας. Το καθεστώς φορολόγησης αλλάζει για τα φυσικά πρόσωπα που αξιοποιούν περισσότερα από τρία ακίνητα, αφού από 1/1/2024 το εισόδημα από αυτή την πηγή θα θεωρείται «εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα», και όχι «εισόδημα από ακίνητη περιουσία», όπως αναγραφόταν στο αρ. 111 Ν.4446/2016. Για τα φυσικά πρόσωπα που αξιοποιούν έως δύο ακίνητα εξακολουθεί να ισχύει το παλιό καθεστώς εισοδήματος από ενοίκια, με την γνωστή προϋπόθεση ότι δεν παρέχουν άλλες υπηρεσίες πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων και ότι άλλο έχει προβλεφθεί με τις σχετικές εγκυκλίους. Αντίστοιχα, για τα νομικά πρόσωπα δεν αλλάζει κάτι αφού παραμένει το αυτονόητο, ότι δηλαδή είναι εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα.

Ωστόσο, το άρθρο 29 «αλλάζει πολλά σε σχέση με το ότι γνωρίζαμε για το Φ.Π.Α. στις βραχυχρόνιες μισθώσεις», όπως αναφέρει ο φοροτεχνικός Π. Παντελής στην ιστοσελίδα *e-forologia.gr*.¹⁵ Με το εν λόγω άρθρο, από τη 1/1/2024 μπαίνουν σε καθεστώς Φ.Π.Α. όσοι θεωρούνται επαγγελματίες σύμφωνα με το άρθρο 27, δηλαδή τα φυσικά πρόσωπα που αξιοποιούν 3 ακίνητα ή περισσότερα, αλλά και όλα τα νομικά πρόσωπα ανεξαρτήτως αριθμού ακινήτων που αξιοποιούν με αυτήν τη διαδικασία. Παραμένουν στην εξαίρεση από τον Φ.Π.Α. τα φυσικά πρόσωπα που διαχειρίζονται έως δύο ακίνητα, με την επιφύλαξη της γνωστής προϋπόθεσης περί μη παροχής άλλων υπηρεσιών πλην κλινοσκεπασμάτων.

Εκτός, όμως, του εισοδήματος και του Φ.Π.Α., το άρθρο 30 «βάζει μία επιπλέον καινοτομία για όλους όσους διαχειρίζονται ακίνητα μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων». Το εν λόγω άρθρο βάζει και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στο τέλος διαμονής, το οποίο εκτός των άλλων, μετονομάζεται σε «τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση». Το εν λόγω τέλος διαχωρίζεται πλέον σε δύο κατηγορίες, ανάλογα με τον μήνα χρήσης του δωματίου-διαμερίσματος. Για την βραχυχρόνια μίσθωση, η οποία μέχρι τώρα ήταν εκτός τέλους διαμονής, το τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση θα είναι 10 ευρώ ημερησίως για μονοκατοικίες από 80 τ.μ. και πάνω και 1,50 ευρώ ημερησίως για τα υπόλοιπα ακίνητα (για τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο), ενώ για τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο θα είναι 4 ευρώ ημερησίως για μονοκατοικίες από 80 τ.μ. και πάνω και 0,50 ευρώ ημερησίως για τα υπόλοιπα ακίνητα.

Το άρθρο 30, εκτός την επιβολή του τέλους στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, «αλλάζει και ότι γνωρίζαμε έως σήμερα και για την επιβολή τέλους στα ξενοδοχεία και στα ενοικιαζόμενα δωμάτια», αφού και για αυτά προβλέπονται διαφορές ανάλογα με τον μήνα διαμονής. Συγκεκριμένα, για τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο παραμένει ότι γνωρίζαμε έως τώρα, ενώ για τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο έχουμε διαφορετικά δεδομένα.

Αναλυτικότερα, για τους μήνες Μάρτιο έως Οκτώβριο θα επιβάλλονται τα ημερήσια τέλη όπως αναγράφονται στον Πίνακα 3, ενώ για τους μήνες από Νοέμβριο έως Φεβρουάριο αναγράφονται στον Πίνακα 4:

¹⁵ Το σχετικό άρθρο του Π. Παντελή, σε συνεργασία με τον Η. Χατζηγεωργίου (Φοροτεχνικό, Αντιπρόεδρο Επιτροπής Λογιστών Ε.Ε.Α.), είναι διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=231396>

ΕΙΔΟΣ	ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΤΕΛΟΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1-2 ΑΣΤΕΡΩΝ	1,50€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 3 ΑΣΤΕΡΩΝ	3,00€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 4 ΑΣΤΕΡΩΝ	7,00€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5 ΑΣΤΕΡΩΝ	10,00€
ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	1,50€
ΒΙΛΕΣ	10,00€

Πίνακας 3 Ημερήσια τέλη ανά είδος καταλύματος για τους μήνες Μάρτιος έως Οκτώβριο βάσει του Ν.5073/2023 (Παντελής & Χατζηγεωργίου, 2023)

ΕΙΔΟΣ	ΗΜΕΡΗΣΙΟ ΤΕΛΟΣ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 1-2 ΑΣΤΕΡΩΝ	0,50€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 3 ΑΣΤΕΡΩΝ	1,50€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 4 ΑΣΤΕΡΩΝ	3,00€
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ 5 ΑΣΤΕΡΩΝ	4,00€
ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΑ ΔΩΜΑΤΙΑ	0,50€
ΒΙΛΕΣ	4,00€

Πίνακας 4 Ημερήσια τέλη ανά είδος καταλύματος για τους μήνες Νοέμβριο έως Φεβρουάριο βάσει του Ν.5073/2023 (Παντελής & Χατζηγεωργίου, 2023)

Η αναγκαστική έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας από τα έως τώρα φυσικά πρόσωπα αστικής και όχι επιχειρηματικής μίσθωσης, είναι σε θέση να δημιουργήσει προβλήματα στην ομαλή διεκπεραίωση των επιμέρους ζητημάτων (που απαιτούν μία νέα γραφειοκρατία, άγνωστη σε αυτούς έως τώρα). Όπως επισημαίνεται και από τους Παντελή και Χατζηγεωργίου (2023) στο εν λόγω άρθρο:

[...] είναι αναγκαίο το να εκδοθεί σχετική εγκύκλιος και για το ζήτημα της έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας στα φυσικά πρόσωπα που διαχειρίζονται από τρία

ακίνητα και πάνω, καθώς και για το θέμα της επιβολής Φ.Π.Α. στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Στην ίδια εγκύκλιο ή έστω σε μία άλλη, καλό θα είναι να υπάρχει σχετική πρόβλεψη για το τι θα γίνει σε σχέση με τον Ε.Ο.Τ. και αν χρειάζεται κάτι από εκεί, γιατί θεωρούμε ότι υπάρχει φόβος να επιτρέψουμε στο παλιό μπέρδεμα του παρελθόντος (Παντελής και Χατζηγεωργίου, 2023).

Εκτός αυτού, αξιοσημείωτες είναι οι αντιδράσεις των πολιτών στις νέες αποφάσεις σχετικά με την καταβολή των τελών ανά είδος καταλύματος και ανά μήνα του έτους. Οι αντιδράσεις αυτές διαφαίνονται μέσω των σχολίων που βρίσκονται στην ιστοσελίδα του Δικτυακού Τόπου Διαβουλεύσεων του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, στη σελίδα δημοσιοποίησης του σχεδίου νόμου με τίτλο «Υπαγωγή βραχυχρόνιας μίσθωσης σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας – Προσθήκη παρ. 3 στο άρθρο 4, τροποποίηση περ. α) παρ. 2 άρθρου 8 και παρ. 2 Κεφαλαίου Β Παραρτήματος ΙΙΙ Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας».¹⁶

Κοινό σημείο των αντιδράσεων αποτελεί η δυσανάλογη φορολόγηση σε σχέση με το είδος της παροχής (για παράδειγμα, το ότι ένα παραδοσιακό οίκημα 80 τ.μ. θα φορολογηθεί με τρόπο ίδιο με ένα ξενοδοχείο πέντε αστέρων, ενώ ένα πολυτελές διαμέρισμα μικρότερο των 80 τ.μ. θα φορολογηθεί με τρόπο ίδιο με ένα ξενοδοχείο δύο αστέρων). Ένα ακόμα σημείο αντίδρασης είναι ο χρόνος έναρξης ισχύος της φορολόγησης, καθώς ο διαχειριστής του ακινήτου θα κληθεί να επωμιστεί ο ίδιος τη φορολόγηση για τις κρατήσεις που έχουν ήδη πραγματοποιηθεί με βάση τις τιμές προ-φορολόγησης, αλλά και η ασάφεια ως προς την φορολόγηση των φυσικών προσώπων που διαχειρίζονται έως δύο ακίνητα. Αν και υπήρξαν σχόλια των πολιτών στο σχέδιο νόμου που λήφθηκαν υπόψη κατά τη διαδικασία σύνταξης του τελικού κειμένου προς ψήφιση (όπως είναι τα σχόλια που ζητούσαν διευκρίνιση ως προς την απαλλαγή από τον Φ.Π.Α. των διαχειριστών που θα κατείχαν έως δύο ακίνητα

¹⁶ Η ιστοσελίδα και τα σχόλια των αναγνωστών είναι διαθέσιμη/α στον σύνδεσμο: <http://www.opengov.gr/minfin/?p=12151>. Πρέπει να σημειωθεί πως η ανάρτηση του σχεδίου νόμου πραγματοποιήθηκε στις 13 Νοεμβρίου 2023, 23:55, και παρέμεινε ανοιχτή σε Σχόλια από το κοινό έως τις 27 Νοεμβρίου 2023, 22:00, όπως επισημαίνεται σε εμφανές σημείο της ιστοσελίδας. Στους αναγνώστες δινόταν η επιλογή της ανωνυμίας/ψευδωνύμου κατά τη δημοσίευση του σχολιού τους, αλλά, σε κάθε περίπτωση, δεν κρίθηκε αναγκαία η αυτούσια συμπερίληψη των σχολίων τους στο κείμενο της παρούσας εργασίας.

προς βραχυχρόνια μίσθωση), ο νομοθέτης φαίνεται να προχώρησε στις υπόλοιπες αλλαγές ανεξαρτήτως αντιδράσεων.

Οι αλλαγές αυτές φαίνεται να οδηγούν σε μία ανακατάταξη της εικόνας που υπήρχε έως σήμερα στη δημοφιλή της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η οποία, μεταξύ άλλων, υπήρξε ακριβώς λόγω του χαμηλότερου κόστους, σε σύγκριση με τα ξενοδοχεία ή άλλους τύπους καταλυμάτων. Με τη νέα φορολόγηση οι τιμές είναι πλέον ανταγωνιστικές, και φαίνεται η σταδιακή άνοδος προτίμησης των ξενοδοχείων, όπως παρουσιάζει η Βίκη Βαμιεδάκη σε άρθρο της στο *news247.gr*,¹⁷ με την άνοδο των ξενοδοχείων να εντοπίζεται ήδη στην Αμερική, σύμφωνα με έρευνα της *Phocuswright*.¹⁸

Ωστόσο, άσχετα από τους λόγους για τους οποίους ο περιορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι αναγκαίος, όπως είναι το αδιαμφισβήτητο πρόβλημα της στεγαστικής κρίσης (Κουραχάνης, 2023), δεν παύει η ανάγκη ύπαρξης ενός εξορθολογισμένου και δίκαιου συστήματος, με λογικά κριτήρια και εφαρμόσιμες προϋποθέσεις.

6.1.3 Σύννοση κριτικής και σύγκρισης

Αν και είναι ακόμα πολύ νωρίς για να διεξαχθούν ασφαλή συμπεράσματα για τις ακριβείς επιπτώσεις του τελευταίου Ν.5073/2023 (καθώς κάτι τέτοιο θα απαιτούσε ένα σεβαστό πλήρωμα χρόνου και πολυάριθμες μελέτες επί του θέματος), τουλάχιστον από τις αντιδράσεις των πολιτών και από τα δυσανάλογα κριτήρια επιβολής φορολόγησης μεταξύ ακινήτων προς βραχυχρόνιας μίσθωση και παραδοσιακών καταλυμάτων (π.χ. ξενοδοχείων), εύλογα το υπάρχον μοντέλο ρύθμισης της Ελλάδας μπορεί να ταξινομηθεί στην πρώτη (α) κατηγορία μοντέλου, δηλαδή αυτού της «αυστηρής οριοθέτησης». Παρά τις εύλογες ρυθμίσεις προς ένα καθεστώς μίσθωσης δίκαιο και έννομο που ίσχυαν μέχρι τώρα, ο περιορισμός της βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να είναι πλέον τυφλός αυτοσκοπός, που δεν πραγματοποιείται με μέσα που λαμβάνουν υπόψη τις δυνατότητες των διαχειριστών ακινήτων.

¹⁷ Διαθέσιμο στον σύνδεσμο: <https://www.news247.gr/oikonomia/tourismos/anatropes-sti-vraxixronia-misthosi-ta-xenodoxeia-kerdizoun-kai-pali-edafos/>

¹⁸ Διαθέσιμη στον σύνδεσμο: <https://www.phocuswright.com/Travel-Research/Market-Overview-Sizing/Global-Short-Term-Rentals-2023-to-2027>

Στους πίνακες 5 και 6 παρατίθενται τα τέσσερα κριτήρια της σύγκρισης, το κατά πόσο η κάθε χώρα προβλέπει ή δεν προβλέπει το κάθε ένα (ΝΑΙ/ΟΧΙ), αλλά και το σύνολο των μέτρων/προδιαγραφών/ορίων που υπάρχουν σε κάθε περίπτωση, αριθμητικά (x).

Το αριθμητικό σύνολο που προκύπτει («σύνολο») αποτελεί μία μόνο ένδειξη του πόσο αυστηρό είναι ή δεν είναι το εκάστοτε μοντέλο, και δεν αρκεί για την κατάταξή του σε ένα από τα τρία μοντέλα (αυστηρό/ενδιάμεσο/ελεύθερο). Για τον προσδιορισμό του μοντέλου της κάθε χώρας («επιλογή μοντέλου ρύθμισης») λήφθηκε υπόψη και η ποιοτική κριτική αποτίμηση της ενότητας 6.1). Οι Πίνακες 5 και 6 επεξηγούνται αναλυτικά στον συγκεντρωτικό Πίνακα 8 (κεφάλαιο 7).

<i>χώρες</i> <i>κριτήρια</i>	Πορτογαλία	Ισπανία	Γαλλία	Αγγλία	Βέλγιο
εγγραφή σε μητρώο	ΝΑΙ(1)	ΝΑΙ(2)	ΝΑΙ(1)	ΟΧΙ	ΝΑΙ(2)
όρια δραστηριότητας και προδιαγραφές ακινήτου	ΝΑΙ(5)	ΝΑΙ(14)	ΝΑΙ(4)	ΝΑΙ(2)	(ΝΑΙ(5))
φορολόγηση	ΝΑΙ(2)	ΝΑΙ(3)	ΝΑΙ(2)	ΝΑΙ(2)	ΝΑΙ(3)
λοιπές υποχρεώσεις	ΝΑΙ(1)	ΝΑΙ(8)	ΝΑΙ(3)	ΝΑΙ(1)	ΝΑΙ(5)
σύνολο	9	27	10	5	15
χαρακτηρισμός μοντέλου ρύθμισης	αυστηρό	αυστηρό	αυστηρό	ενδιάμεσο	αυστηρό

Πίνακας 5 Κριτήρια σύγκρισης και χαρακτηρισμός μοντέλου ρύθμισης στις μελέτες περίπτωσης

Η διαχρονική πορεία του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα φαίνεται να ακολουθεί ανοδική πορεία στο συνεχές παρεμβατικότητα, καθώς οι ρυθμίσεις και οι προϋποθέσεις αυξάνονται με το πέρασμα των ετών. Τα χαρακτηριστικά και οι προδιαγραφές έχουν εξαιρετικές ομοιότητες αλλά και διαφορές με τα χαρακτηριστικά των

μοντέλων ρύθμισης των υπόλοιπων χωρών, όπως αυτά παρουσιάστηκαν στην υποενότητα 6.1.1, τα οποία, με μοναδική εξαίρεση την Αγγλία, όπως αναφέρθηκε, εντάσσονται επίσης στο μοντέλο της αυστηρής οριοθέτησης.

<i>χρον. περίοδος</i> <i>κριτήρια</i>	Ελλάδα πριν το 2016	Ελλάδα 2016-2023	Ελλάδα 2023 κ.ε.
εγγραφή σε μητρώο	<i>ΟΧΙ</i>	ΝΑΙ(1)	ΝΑΙ(1)
όρια δραστηριότητας και προδιαγραφές ακινήτου	<i>ΟΧΙ</i>	ΝΑΙ(8)	ΝΑΙ(9)
φορολόγηση	<i>ΟΧΙ</i>	<i>ΟΧΙ</i>	ΝΑΙ(2)
λοιπές υποχρεώσεις	<i>ΟΧΙ</i>	ΝΑΙ(2)	ΝΑΙ(3)
σύνολο	0	11	15
χαρακτηρισμός μοντέλου ρύθμισης	ελεύθερης λειτουργίας	ενδιάμεσο	αυστηρό

Πίνακας 6 Κριτήρια σύγκρισης και χαρακτηρισμός μοντέλου ρύθμισης στην Ελλάδα (διαχρονικά)

Συγκεκριμένα, τα κοινά σημεία του μοντέλου ρύθμισης της Ελλάδας με εκείνα των υπόλοιπων χωρών που εντάσσονται στο μοντέλο της αυστηρής οριοθέτησης (Πορτογαλία, Ισπανία, Γαλλία, Βέλγιο) είναι η ανάγκη εγγραφής σε μητρώο/α, τα αυξημένα όρια και προδιαγραφές των ακινήτων (για παράδειγμα αναφορικά με το μέγεθος του ακινήτου, το ετήσιο όριο αριθμού διανυκτερεύσεων και την επίπλωση), την ύπαρξη προστίμων σε περίπτωση παράβασης, και την ύπαρξη φορολόγησης. Μια ενδιαφέρουσα ομοιότητα του μοντέλου ρύθμισης της Ελλάδας με εκείνο της Πορτογαλίας και της Ισπανίας είναι η ύπαρξη ειδικών ζωνών μίσθωσης «για λόγους που σχετίζονται με την προστασία κατοικίας» (βλ. ενότητα 4.1) που προβλέπεται από το αρ. 84 του Ν.4472/2017 (τροποποιήσεις του άρθρου 111 του Ν. 4446/2016).

Στην βάση αυτών των ομοιοτήτων ωστόσο προστίθενται και κάποια επιπλέον χαρακτηριστικά στο ελληνικό θεσμικό πλαίσιο, τα οποία δίκαια το τοποθετούν στο ακρότατο του συνεχούς παρεμβατικότητας. Κάποια από αυτά είναι η διαφορά στο ετήσιο όριο διανυκτερεύσεων ανάλογα με την γεωγραφική τοποθεσία του ακινήτου (90 διανυκτερεύσεις στην ηπειρωτική χώρα και 60 στη νησιωτική), το οποίο σχετίζεται με την προαναφερθείσα «προστασία κατοικίας», η διαφοροποίηση του εισοδηματικού καθεστώτος ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. και ανάλογα με την «ποσότητα» παροχών (έως 2 ακίνητα & μόνο κλινοσκεπάσματα → «εισόδημα από ακίνητη περιουσία», ενώ από 3 ακίνητα, ή έως 2 ακίνητα με επιπλέον παροχές → «εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα»), η διαφοροποίηση του τέλους ανθεκτικότητας ανάλογα με τον μήνα του έτους (Πίνακες 3 και 4, ενότητα 6.1.2), και η κλίμακα φορολόγησης που βασίζεται στην έκταση του ακινήτου (για παράδειγμα, ένα παραδοσιακό ακίνητο προς βραχυχρόνια μίσθωση χωρίς επιπλέον παροχές φορολογείται με τον ίδιο τρόπο με ένα ξενοδοχείο πέντε αστέρων, βλ. συζήτηση στην ενότητα 6.1.2).

Η πλήρης κριτική του νόμου είναι, ωστόσο, εκτός της εμβέλειας της παρούσας εργασίας, καθώς, όπως προαναφέρθηκε, απαιτείται πρωτίστως μεγάλος όγκος ερευνών έπειτα από ένα εύλογο χρονικό διάστημα στο οποίο ο νόμος τίθεται σε ισχύ, και πολλές και ανεξάρτητες έρευνες, ώστε τα συμπεράσματα να είναι όσο το δυνατόν πληρέστερα και πιο αντιπροσωπευτικά. Οι αδυναμίες του σύγχρονου θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι οποίες προκύπτουν τόσο από τη σύγκριση του πλαισίου με τις υπόλοιπες χώρες, όσο και από τις αντιδράσεις των πολιτών, διαφαίνονται στην ενότητα 6.4, δηλαδή στην προσπάθεια εύρεσης καλών πρακτικών της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

6.2 Επίδραση της πανδημίας στη βραχυχρόνια μίσθωση

Στην ενότητα 4.2 παρουσιάστηκε η διαχρονική πορεία του θεσμικού πλαισίου της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, από τα πρώτα ασαφή βήματά της έως τη σύγχρονη πραγματικότητα, ενώ στην ενότητα 5.2 παρουσιάστηκαν συνοπτικά κάποια στατιστικά στοιχεία αναφορικά με τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα, επίσης από διαχρονική σκοπιά. Η παρούσα ενότητα αποτελεί μια σύντομη κριτική απέναντι στον τρόπο με τον οποίο η πανδημία επέδρασε στη βραχυχρόνια μίσθωση, και γίνονται κάποιες

παρατηρήσεις ως προς τη σχέση του διαχρονικού βαθμού ρύθμισης με τη διαχρονική άνοδο της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επίσης, παρατίθεται ο τρόπος με τον οποίο η πανδημία επέδρασε, έμμεσα και όχι άμεσα, στη διαμόρφωση του σύγχρονου θεσμικού πλαισίου (Ν.5073/2023).

Όπως αποκαλύπτουν τα οικονομικά στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ (Πίνακας 2, ενότητα 5.2) η βραχυχρόνια μίσθωση βρέθηκε στο ζενίθ της το 2019 (πριν την έναρξη της πανδημίας). Η περιορισμένη προσθήκη καταλυμάτων στις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway το πρώτο εξάμηνο του 2020 (Εικόνα 4, ενότητα 5.2), το οποίο περιλαμβάνει και τους τρεις μήνες πριν την έναρξή της, υποδεικνύει μία επιφύλαξη των πολιτών να επενδύσουν στον συγκεκριμένο τομέα. Οι λόγοι για αυτή την επιφύλαξη μπορεί να οφείλονται εν μέρει στην ευρύτερη ανησυχία που είχε προκαλέσει η τότε επιδημία του κορονοϊού, που είχε την έναρξή της τον Δεκέμβρη του 2019. Ένας ακόμα λόγος θα μπορούσε να θεωρηθεί ο κορεσμός της δραστηριότητας, χωρίς ωστόσο κάτι τέτοιο να μπορεί να επιβεβαιωθεί χωρίς την εκτεταμένη έρευνα στους ιδιοκτήτες ακινήτων. Το σίγουρο είναι ότι, κατά τους πρώτους μήνες της πανδημίας με όλα τα μέτρα προστασίας που είχαν επιβληθεί, η δραστηριότητα των ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σχεδόν εκμηδενίστηκε, όπως παρουσιάζουν τα στοιχεία της Eurostat (Εικόνα 5, ενότητα 5.2).

Αυτή η μείωση έγινε φανερή τους μήνες Απρίλιο και Μάιο 2020, όπου και παρατηρούνται οι χαμηλότερες ενδείξεις. Από τον Ιούνιο σημειώθηκε ανοδική πορεία, κάτι που ήταν αναμενόμενο λόγω της άρσης πολλών περιορισμών. Ακόμα και στο απόγειο της τουριστικής δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης τον Αύγουστο του 2020 (Εικόνα 5, ενότητα 5.2), η ανώτατη αυτή τιμή παραμένει χαμηλότερη από την αντίστοιχη περίοδο του 2019. Την ίδια περίοδο του 2021, τα αποτελέσματα, αν και υψηλότερα από το 2020, παρέμειναν χαμηλότερα από το 2019. Αυτό σημαίνει ότι πράγματι, το 2019 αποτέλεσε το ζενίθ της τουριστικής δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης, με την πανδημία να επηρέασε τον τομέα, τουλάχιστον για το 2020.

Ωστόσο, οι λόγοι για τους οποίους η βραχυχρόνια μίσθωση το 2021 δεν έφτασε τα προ πανδημίας επίπεδα, μπορεί να ποικίλλουν. Σίγουρα η οικονομική κατάσταση των νοικοκυριών πέρασε από έντονη κρίση και αβεβαιότητα τη χρονιά της πανδημίας. Ακόμα περισσότερο όμως, είναι πιθανό να συνέβαλε η ευρύτερη αλλαγή νοοτροπίας των πολιτών. Ο φόβος για τη διατήρηση της υγείας και η ολοένα και αυξανόμενη γνώση των κινδύνων

που συνοδεύουν τις διάφορες δραστηριότητες της καθημερινότητάς μας, είναι πιθανό να έχουν επιδράσει σε τόσο μεγάλο βαθμό στις συνειδήσεις των πολιτών, σε σημείο να συντελείται αυτή τη στιγμή μια ευρεία αλλαγή της συλλογικής νοοτροπίας, σε κοινωνικό επίπεδο. Κάτι τέτοιο, φυσικά, πρέπει να επιβεβαιωθεί μέσα από πληθώρα ερευνών, όχι μόνο οικονομικών αλλά και κοινωνιολογικών και ψυχολογικών, ώστε να διαφανεί το πληρέστερο πλαίσιο των αλλαγών που συντελούνται σε διαχρονικό επίπεδο, όχι μόνο οικονομικά (ως αποτέλεσμα των κοινωνικών αλλαγών), αλλά και κοινωνικά και ενδοατομικά (δηλαδή ως προς τον πυρήνα κάθε κοινωνικής, και κατά συνέπεια πολιτικής και οικονομικής αλλαγής).

Ένα ακόμα σημείο στο οποίο αξίζει να αποδοθεί προσοχή, είναι στο είδος της αλλαγής που η πανδημία επέφερε τους πρώτους μήνες της έναρξής της, εκτός της ποσότητας αυτής με αριθμητικά/οικονομικά κριτήρια. Όπως αναφέρει ο Papanikos (2020, p. 91) (ενότητα 5.1), δεν είναι δυνατή μια μελέτη της αλλαγής στους δείκτες προσφοράς και ζήτησης, καθώς, τους πρώτους αυτούς μήνες, δεν υπήρξε ούτε προσφορά, ούτε ζήτηση. Κατά μία έννοια, η απουσία εσόδων έχει νόημα μόνο όταν υπάρχουν προϋποθέσεις ύπαρξης αυτού του εισοδήματος. Όταν οι προϋποθέσεις ύπαρξης εισοδήματος εκμηδενίζονται, δεν υπάρχει ουσιαστική απώλεια, παρά μόνο απώλεια σε σχέση με το «τι θα μπορούσε να αποκτηθεί υπό φυσιολογικές συνθήκες». Για παράδειγμα, η αλλαγή που συντελείται σήμερα και βρίσκεται ακόμα στα σπάργανα, με την αυξανόμενη ζήτηση των ξενοδοχείων σε αντίθεση με τον περιορισμό ζήτησης των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, είναι πράγματι μια αλλαγή που μπορεί να μελετηθεί στα πλαίσια της οικονομικής θεωρίας με τα υπάρχοντα μέσα (μεταβολή της καμπύλης προσφοράς και ζήτησης) και να μελετηθούν επακριβώς οι απώλειες των διαχειριστών καταλυμάτων. Σε μια εποχή όμως καθολικού εγκλεισμού και παύσης κάθε τουριστικής δραστηριότητας, όπως αυτής των πρώτων μηνών της πανδημίας, τα έσοδα δεν «χάθηκαν» (γιατί δεν αξιοποιήθηκαν σε κάποια άλλη ανταγωνιστική πηγή), απλά «δεν αποκτήθηκαν» (καθώς παρέμειναν στη χρήση των πολιτών, οι οποίοι εν δυνάμει μόνο θα ήταν τουρίστες, αλλά δεν έγιναν).

Επομένως η συμβολή της πανδημίας στις υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν μπορεί να αφορά μόνο το επίπεδο των εσόδων και εξόδων των διαχειριστών και του κρατικού προϋπολογισμού, καθώς αυτά είναι τα αποτελέσματα της επίδρασής της. Τα πραγματικά αποτελέσματα είναι δυνατό να εντοπιστούν με τη συνεργασία και άλλων κλάδων των ευρύτερων ανθρωπιστικών σπουδών, όπως η Κοινωνικές Επιστήμες, η Ανθρωπολογία και

η Ψυχολογία, τα οποία είναι σε θέση να σκιαγραφήσουν με μεγαλύτερη σφαιρικότητα την επίδραση της πανδημίας στον τουρισμό, με δυνατότητα ισχυρών προβλέψεων και για τον τουρισμό του μέλλοντος.

Η επίδραση της πανδημίας στη βραχυχρόνια μίσθωση θα μπορούσε να εξεταστεί και υπό το εξής πρίσμα. Θα μπορούσε κανείς να υποθέσει ότι το σύνολο των ριζικών αλλαγών που επήλθαν στο θεσμικό της πλαίσιο στα τέλη του 2023, συνέβη λόγω της πανδημίας (μόλις επτά μήνες μετά την επίσημη λήξη της, τον Μάιο του 2023). Ωστόσο, το ότι η πανδημία προηγήθηκε χρονικά από το νέο θεσμικό πλαίσιο (Ν.5073/2023), δεν σημαίνει κατ' ανάγκην ότι το επηρέασε. Ο νέος νόμος δεν δηλώνει σε κανένα σημείο ότι η παραμικρή αλλαγή οφείλεται σε άμεσα ή έμμεσα αποτελέσματα της πανδημίας. Αντίθετα, μία περισσότερο εύλογη υπόθεση είναι ότι το θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα ακολουθεί μια σταθερά ανοδική πορεία «παρεμβατικότητας», όπως παρατηρείται από το 2013 έως το 2022, και όπως συνέβη σε όλες τις υπό εξέταση χώρες (από μικρότερη σε μεγαλύτερη αυστηρότητα ρύθμισης διαχρονικά).

Με άλλα λόγια, η αυστηρότητα στη νέα ρύθμιση του 2023 είναι περισσότερο πιθανό να έγινε λόγω αναπόφευκτης αναγκαιότητας, δηλαδή λόγω της ολοένα αυξανόμενης δραστηριότητας του τομέα, παρά λόγω της οποιας επίδρασης της πανδημίας. Η πανδημία περιόρισε κατά κράτος την βραχυχρόνια μίσθωση. Εφόσον τα νέα μέτρα αποσκοπούν και αυτά στον περιορισμό και τη ρύθμιση της, αυτό δείχνει ότι κάποιος άλλος είναι ο παράγοντας που ώθησε στον περαιτέρω περιορισμό της, κάποιος παράγοντας που την έκανε ανεξέλεγκτη, όχι κάποιος που την περιόριζε. Με αυτό το σκεπτικό, η μόνη επίδραση που θα μπορούσε να έχει η πανδημία στο θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα (2023) θα ήταν ότι το καθυστέρησε λόγω των μηνών ή ετών αδράνειάς της, όχι ότι το προκάλεσε.

6.3 Εύρεση καλών πρακτικών και προτάσεις βελτίωσης

Η κριτική αποτίμηση των διαφορετικών μοντέλων ρύθμισης που παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες ενότητες είναι σε θέση να αποκαλύψει τα πλεονεκτήματα αλλά και τα μειονεκτήματα αυτών. Κάποιες καλές πρακτικές της βραχυχρόνιας μίσθωσης που

προκύπτουν από τις μελέτες περίπτωσης, αλλά και επιπλέον προτάσεις βελτίωσης, ακολουθούν στη συνέχεια.

Αρχικά, το όριο καταλυμάτων ανά διαχειριστή, όπως εφαρμόζεται στην Ελλάδα, μπορεί να θεωρηθεί μέτρο θετικό για τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς η ανεξέλεγκτη χρήση ακινήτων ως καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι σε θέση να επηρεάσει αρνητικά τις κατά τόπους περιοχές (για παράδειγμα, τη συσσώρευση καταλυμάτων Airbnb σε μία περιοχή και την αδυναμία εύρεσης κατοικίας προς μακροχρόνια μίσθωση από μόνιμο κάτοικο της πόλης/περιοχής, ή τη σταδιακή μετατροπή μιας περιοχής σε «τουριστικό αξιοθέατο», όπως συνέβη στη Πορτογαλία).

Επίσης, για τις περιπτώσεις που υπάρχει ήδη άνιση κατανομή καταλυμάτων προς βραχυχρόνια και μακροχρόνια μίσθωση σε μία περιοχή, μια καλή πρακτική είναι εκείνη της Πορτογαλίας, με την ύπαρξη διαφορετικών ζωνών μίσθωσης, με τη προϋπόθεση ότι τα κριτήρια αδειοδότησης ή μη αδειοδότησης ενός καταλύματος είναι εύλογα, χωρίς αδικαιολόγητους περιορισμούς (όπως η ύπαρξη διπλής εισόδου στην Ισπανία). Με αυτό τον τρόπο θα περιοριστεί η αλλαγή του «ύφους» της κάθε περιοχής, και θα διατηρηθεί ο προσωπικός της χαρακτήρας. Ταυτόχρονα θα ενισχυθεί η εντοπιότητα των κατοίκων, οι οποίοι θα είναι σε θέση να παραμείνουν στη περιοχή του ενδιαφέροντός τους και όχι, σε ακραίες περιπτώσεις, να μετακομίσουν σε απομακρυσμένη από τη πόλη περιοχή, ή ακόμα και σε εντελώς διαφορετική πόλη. Αν και η ύπαρξη ζωνών μίσθωσης προβλέπεται θεσμικά στην Ελλάδα ήδη από τον Ν.4472/2017 (6.1.3), η επί του πρακτέου εφαρμογή του (όριο στις ετήσιες διανυκτερεύσεις: 90 στην ηπειρωτική χώρα, 60 στη νησιωτική) φαίνεται να μην επιτελεί τον αρχικό σκοπό της, καθώς δεν επηρεάζει τον αριθμό αδειών βραχυχρόνιας μίσθωσης ανά ζώνη, αλλά απλώς περιορίζει τη δραστηριότητα σε μία εξ αυτών. Αλλά ακόμα και αν σχετιζόταν με τον περιορισμό των αδειών, η διχοτόμηση της χώρας σε δύο ζώνες επίσης φαίνεται να μην είναι η πιο αποτελεσματική πρακτική. Είναι απαραίτητο να πραγματοποιηθούν κατά τόπους μελέτες συγκέντρωσης καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης σε όλες τις πόλεις/περιοχές της χώρας, ώστε οι ζώνες να αφορούν την κάθε πόλη/περιοχή, και τα αποτελέσματα να μπορέσουν να είναι παρόμοια με εκείνα της Πορτογαλίας.

Ένα ακόμα μέτρο που μπορεί να λειτουργήσει θετικά στον τομέα του τουρισμού, με την ελάχιστη δυνατή επιβάρυνση στον διαχειριστή ακινήτου, είναι η ύπαρξη ενός χαμηλού

αλλά σημαντικού συγκεντρωτικά φόρου διαμονής ανά άτομο και ανά ημέρα, όπως πράττει η γαλλική πρωτεύουσα αλλά και άλλες πόλεις της Γαλλίας, ο οποίος, ωστόσο, οφείλει να κινείται σε λογικά πλαίσια ώστε να μην επιβαρύνεται υπέρογκα ούτε ο τουρίστας, ούτε ο ιδιοκτήτης ακινήτου, και να μην επηρεαστεί αρνητικά ολόκληρος ο τομέας της βραχυχρόνιας μίσθωσης (σε αντίθεση με όσα που παρατηρούμε με το νέο φορολογικό καθεστώς στην Ελλάδα, που έχει κινήσει κύμα αντιδράσεων).

Η αντιμετώπιση της στεγαστικής κρίσης και της υπέρογκης αύξησης των ενοικίων προς μακροχρόνια μίσθωση είναι ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει η Ελλάδα σήμερα, και αδιαμφισβήτητα χρήζει επίλυσης μέσω μέτρων περιορισμού αλλά και μέτρων στήριξης. Ωστόσο, οφείλει να γίνει με έναν τρόπο εξορθολογισμένο, που δεν επηρεάζει περισσότερο από το δίκαιο τον εκάστοτε διαχειριστή ακινήτου. Για παράδειγμα, έστω ότι ένας πολίτης έχει στην ιδιοκτησία μία πολυκατοικία με δέκα καταλύματα διαθέσιμα προς μίσθωση. Με το υπάρχον πλαίσιο μπορεί να διαθέσει έως δύο ακίνητα σε κάθε Α.Φ.Μ. διαχειριστή. Εφόσον μπορεί να ορίσει ως διαχειριστή κάποιο άλλο μέλος της οικογένειας/του κοντινού του περιβάλλοντος, αυτό σημαίνει πως και τα δέκα καταλύματα μπορούν εν δυνάμει να αξιοποιηθούν ως καταλύματα Airbnb, κάτι που ο ιδιοκτήτης θα προτιμήσει, καθώς με αυτόν τον τρόπο θα μεγιστοποιήσει τα κέρδη του, δηλαδή τα κέρδη της οικογενειακής του μερίδας (σε αντίθεση με την παραδοσιακή μακροχρόνια μίσθωση). Ωστόσο, η επιβολή από το κράτος υπέρογκων φόρων και παράλογων περιορισμών που θα αναγκάζουν έμμεσα τους διαχειριστές να εγκαταλείψουν τη βραχυχρόνια μίσθωση, όπως το παράδειγμα της Ισπανίας, ίσως δεν είναι οι πιο αποτελεσματικές πρακτικές.

Αντίθετα, μπορεί να συμβεί το εξής: να οριστεί ένα μέγιστο ποσοστό ιδιοκτησίας που μπορεί να διατεθεί προς βραχυχρόνια μίσθωση (για παράδειγμα, το 50%, δηλαδή πέντε από τα δέκα ακίνητα στο προηγούμενο παράδειγμα), και τα υπόλοιπα να διατίθενται υποχρεωτικά προς μακροχρόνια μίσθωση, με ενοίκιο που μπορεί να παρέχει μια μέση ελληνική οικογένεια με βάση τη τρέχουσα οικονομική κατάσταση των ελληνικών νοικοκυριών, με εξορθολογισμένα κριτήρια. Εφόσον ο ιδιοκτήτης θα εξακολουθεί να διαθέτει προς βραχυχρόνια μίσθωση μεγάλο μέρος της ιδιοκτησίας του, το έλλειμμα που θα παρουσιαστεί λόγω της υποχρεωτικής χρήσης στη μακροχρόνια μίσθωση δεν μπορεί παρά να επιδρά πενιχρά στο σύνολο των εσόδων του. Άλλωστε, δεν έχει πραγματοποιηθεί ακόμα κάποια έρευνα στην Ελλάδα που να επιβεβαιώνει ότι τα έσοδα από τη βραχυχρόνια

μίσθωση είναι περισσότερα από τη μακροχρόνια, ειδικά στη σύγχρονη θεσμική πραγματικότητα, επομένως ένα οικονομικό έλλειμμα από ένα τέτοιο μέτρο παραμένει στη σφαίρα της υπόθεσης. Με αυτό τον τρόπο θα επέλθει εξισορρόπηση βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης σε όλες τις περιοχές ανεξαιρέτως, ο ιδιοκτήτης ακινήτων θα λάβει τα μέγιστα έσοδα βάσει της ιδιοκτησίας του, και οι ελληνικές οικογένειες θα καλούνται να πληρώσουν λογικά ενοίκια.

Αναφορικά με τη φορολόγηση των ακινήτων, μία πρακτική με θετικά οφέλη σε όλα τα επίπεδα της οικονομίας, είναι η ύπαρξη κλίμακας φορολόγησης όχι με βάση τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου, όπως παρουσιάζει ο νέος νόμος (4.2.3), αλλά με βάση τις παροχές του κάθε καταλύματος. Αν και η παροχή κλινοσκεπασμάτων είναι η μόνη παροχή που επιτρέπεται θεσμικά, δεν είναι σπάνιο φαινόμενο το να παρατηρούνται και επιπλέον παροχές (όπως η ύπαρξη ειδών πρωινού, καφέ ή ζάχαρης, δευτερεύουσας ανάγκης λευκές συσκευές όπως ο βραστήρας ή το πλυντήριο πιάτων, κ.ο.κ.). Αυτό που μπορεί να συμβεί είναι να δίνεται η επιλογή ενός διαχειριστή καταλύματος στο πόσες και ποιες παροχές θα περιλαμβάνει το ακίνητο του. Αν επιλέγει παροχές «πολυτελείας», που μπορούν εύκολα να συναγωνιστούν αυτές ενός ξενοδοχείου, μπορεί να επιλέξει αν θα συμπεριλαμβάνεται στην αυξημένη φορολογία των τουριστικών καταλυμάτων, και ο ενδιαφερόμενος τουρίστας θα πληρώνει την αυξημένη παροχή εις γνώση του. Αντίθετα, ένας διαχειριστής που διαθέτει ένα μικρό ακίνητο προς ενίσχυση του μηνιαίου του εισοδήματος, αλλά δεν επιθυμεί καμία επιπλέον παροχή που μπορεί να θεωρηθεί τουριστική, μπορεί να απαλλαγεί του φόρου, και ο ενδιαφερόμενος θα επιλέγει το ακίνητο εις γνώση των περιορισμένων παροχών και την μειωμένης του τιμής.

Η κλίμακα φορολόγησης μπορεί να αφορά και μία ακόμη διάσταση: για παράδειγμα, ένας διαχειριστής που κατέχει ένα μικρό ακίνητο 20 τ.μ. και το διαθέτει προς βραχυχρόνια μίσθωση προς ενίσχυση του μηνιαίου του εισοδήματος, δεν θα πρέπει να φορολογείται με τον ίδιο τρόπο με κάποιον που διαθέτει δέκα ακίνητα προς οποιοδήποτε είδος μίσθωσης, ακριβώς γιατί ο πρώτος καλείται απλώς να ενισχύσει το βιοτικό του επίπεδο μέσω αυτής της δραστηριότητας, ενώ ο δεύτερος έχει καλύψει τον βιοπορισμό του, και αντιμετωπίζει την δραστηριότητα αυτή επενδυτικά (προς αύξηση των κερδών και του κεφαλαίου του). Η φορολογία, επομένως, μπορεί να ακολουθεί μια σταδιακή κλιμάκωση, ανάλογα με το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει μία οικογενειακή μερίδα (όπως στο παράδειγμα που

προ-αναφέρθηκε ως προς το «μέγιστο ποσοστό» ιδιοκτησίας), για να εξασφαλιστούν τα μέγιστα δυνατά οφέλη και η διασφάλιση του βιοτικού επιπέδου των ιδιοκτητών μικρών ακινήτων, με πενιχρά έσοδα από αυτό, που δεν αποσκοπούν στον πλουτισμό αλλά στην βελτίωση της ζωής τους και στην προσπάθεια να ανταπεξέλθουν στο, ομολογουμένως, δαπανηρό κόστος της σύγχρονης διαβίωσης.

7. Αποτελέσματα

Η βιβλιογραφική επισκόπηση και συγκριτική ανάλυση της παρούσας εργασίας ανέδυσσε τα εξής αποτελέσματα. Ως προς τα μοντέλα ρύθμισης σε διεθνές και εθνικό επίπεδο, όπως φαίνεται στον Πίνακα 7, το μεγαλύτερο μέρος των υπό εξέταση χωρών διαθέτει επί της παρούσης ένα μοντέλο ρύθμισης που ανήκει στα πλαίσια της «αυστηρής οριοθέτησης», με την έννοια ότι καλύπτει πλήρως όλους τους βασικούς άξονες κατηγοριοποίησης (απαιτεί εγγραφή σε μητρώο, διαθέτει όρια στη δραστηριότητα και προδιαγραφές ακινήτου, εφαρμόζει σχετική φορολογία, και απαιτεί επιπλέον υποχρεώσεις).

μοντέλο «αυστηρής οριοθέτησης»	«ενδιάμεσο» μοντέλο»	μοντέλο «ελεύθερης λειτουργίας»
Ισπανία	Αγγλία	Ελλάδα (έως 2015)
Ελλάδα (2023)	Ελλάδα (2016)	
Βέλγιο		
Πορτογαλία		
Γαλλία		

Πίνακας 7 Κατηγοριοποίηση χωρών στο συνεχές «παρεμβατικότητα» των μοντέλων ρύθμισης με φθίνουσα σειρά αυστηρότητας βάσει του Πίνακα 5

Στο ενδιάμεσο μοντέλο, αυτό που συνδυάζει μεν την κρατική ρύθμιση, αλλά επιτρέπει βαθμούς ελευθερίας στους διαπλεκόμενους (όπως την μη ανάγκη εγγραφής σε μητρώο, την περιορισμένη φορολογία ή/και τις περιορισμένες απαιτήσεις/προδιαγραφές), ανήκει η περίπτωση της Αγγλίας, και της Ελλάδας του διαστήματος 2016–2022 (δηλαδή του διαστήματος προ του τελευταίου Ν.5073/2023). Στο μοντέλο «ελεύθερης λειτουργίας», στο οποίο απουσιάζει κάθε είδους κρατική ρύθμιση, ανήκει φυσικά το θεσμικό πλαίσιο της Ελλάδας κατά τα πρώτα βήματα της ύπαρξής του (έως το 2015, πριν τη πρώτη θεσμική οριοθέτηση).

Παρακάτω παρουσιάζεται ο συγκεντρωτικός πίνακας των προηγούμενων αποτελεσμάτων, δηλαδή παρουσιάζεται συνοπτικά το θεσμικό πλαίσιο των υπό εξέταση χωρών, τα κριτήρια κατηγοριοποίησής τους, και η ένταξή τους σε ένα από τα τρία μοντέλα ρύθμισης.

κριτήρια χώρες	ποιοτικά				ποσοτική κλίμακα	μοντέλο ρύθμισης
	άδεια/εγγραφή	όρια/προδιαγραφές	φορολόγηση	άλλες υποχρεώσεις		
Ισπανία	-Περιφερειακό Μητρώο (Καταλονία) -Μητρώο Τουριστικών Επιχειρήσεων (Μαδρίτη) (2)	-Μίσθωση διαμερίσματος 1ης κατοικίας για >31 διανυκτ./διαμονή -Πιστοποιητικό χρήσης ακινήτου -Επίπλωση/εξοπλισμός -Ζώνες μίσθωσης (έκδοση νέας άδεια μετά από κατάργηση υφιστάμενης) -Αναστολή έκδοσης αδειών σε 4 ζώνες -Πρόστιμο για όσους δεν έχουν άδεια -μ/δ επιβολής -Ανεξάρτητη είσοδος/έξοδος και ανεγκυρίστας για κατοίκους και τουρίστες -Αυτοτέλεια συνέλευσης ιδιοκτητών για απαγόρευση B.M. -Πιστοποιητικό καταλληλότητας από αρχιτέκτονα -Μέγιστος αριθμός ενοίκων ανάλογα με μέγεθος ακινήτου -Ακίνητα B.M. πάνω από επαγ/ούς χώρους & κάτω από κατοικίες (έως 50% του κτηρίου στη B.M. -Διάκριση ιδιοκτητών ετήσιας vs εποχιακής μίσθωσης -Πάλλα Ντε Μαγιόρκα: πλήρης απαγόρευση B.M. (14)	-Φόρος διαμονής -Φόρος εισοδήμα-τος -Φ.Π.Α. υπό προϋποθέσεις (3)	-Ενημέρωση γειτόνων για προ-θέση μίσθωσης -ηλ. Αριθμ. έκτακτ. Ανάγκης -Υπεύθυνος συντήρησης ακινήτου -Παροχή πληροφοριών σε επισκέπτες -Φόρμα παραπόνων σε επισκέπτες -ασφάλιση γεν. αστ. ευθύνης -έρευνες από συνεργεία (8)	27	αυστηρό
Βέλγιο	-Υπηρεσία Οικονομίας και Απασχόλησης Περιφέρειας Βρυξελλών -Οργανισμός Τουρισμού Περιφέρειας Φλάνδρας (2)	-μ/δ επιβολής έως 90 -Πιστοποιητικό ασφαλείας, υγιεινής, πυρασφάλειας -Πιστοποιητικό χωροταξίας και Πολεοδομίας -Έγκριση συνάντησης γενικής συνέλευσης ιδιοκτητών κτηρίου -Εως 5 υπνοδομεία (5)	-Φόρος εισοδήματος -Φ.Π.Α. -Δημοτικά τέλη (3)	-Ασφάλεια γεν. αστικής ευθύνης -Οικιακά είδη & τακτικός καθαρισμός εντός τιμής -Υποδοχή επισκεπτών & παροχή πληροφοριών -αποστολή στατιστικών στην αρμόδια αρχή -Έγκριση ανανέωση πιστοποιητικών (5)	15	αυστηρό
Ελλάδα	-Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής (1)	-Κάθε Α.Φ.Μ. έως 2 ακίνητα -Min. 9 τ.μ. -Max. 90/60 μέρες -Φυσικός φοτισμός, αερισμός, θέρμανση -Επίπλωση, κλινοσκεπάσματα -Πρόστιμα μη συνεισμού (4) -Ζώνες μίσθωσης -φυσικά πρόσωπα, έως 2 ακίνητα, μόνο κλινοσκεπάσματα → «εισοδήματα από ακίνητη περιουσία» -φυσικά πρόσωπα από 3+ ακίνητα, ή έως 2 ακίνητα με επαπλέον παροχές → «εισοδήματα από επιχειρηματική δραστηριότητα» (9)	-Φ.Π.Α -Τέλος ανθεκτικότητας (2)	-Οικοδομικές άδειες -Έλεγχοι από συνεργεία -Παραχώρηση πληροφοριών στις πλατφόρμες (3)	15	αυστηρό

χώρας κριτήρια	ποιοτικά				ποσοτικά N	μοντέλο ρύθμισης
	άδεια/εγγραφή	όρια/προδιαγραφές	φορολόγηση	άλλες υποχρεώσεις		
Γαλλία	-Δημοτική αρχή (1)	-1 ^η κατοικία: μ/δ ετησίως έως 120 -2 ^{ως} κατοικία: μ/δ ετησίως έως 8 μήνες & μ/δ έως 90 ημέρες ανά μίσθωση, με προϋποθέσεις τη: -δύλωση αλλαγής χρήσης ακινήτου (σε τουριστικό) -& τη προσφορά ακινήτου για μόνιμη κατοικία ως αντιστάθμισμα (4)	-Φόρος διαμονής -Φόρος εισοδήματος (2)	-έγκριση από τον ιδιοκτήτη (αν στη Β.Μ. προβαίνει ο ενοικιαστής) -φόρμα στοιχείων επισκεπτών (προσωπικών, διαμονής κ.λπ.) προς ενδεχόμενη διάθεση στις αστυνομικές αρχές -Στοιχεία ιδιοκτητών διαθέσιμα στις τοπικές φορολογικές αρχές (προσωπικά, εισόδημα, διανυκτερεύσεων κ.λπ.) (3)	10	αστηρό
Πορτογαλία	-Εθνικός Οργανισμός Τουρισμού (1)	-Max. 9 δωμάτια και 30 επισκέπτες ανά διαμονή -Μικρότερα ακίνητα: max. επισκεπτών → αριθμός υποδοματίων επί 2 -Ζώνες μίσθωσης: i) απόλυτου περιορισμού (απαγόρευση νέων αδειών), ii) σχετικού περιορισμού (νέες άδειες επτρέπονται αν υπάρχει αναλογία ακινήτων βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης/αγοράς μόνιμης κατοικίας -Απαγορεύεται το σύστημα αξιολόγησης (μη «τουριστικό» ακίνητο) -Ρυθμίσεις υγιεινής & ασφάλειας (5)	-Φόρος διαμονής -Φόρος εισοδήματος (2)	-Λήψη πρόσθετης άδειας (για ακίνητα εντός των ζωνών περιορισμού) (1)	9	αστηρό
Αγγλία	-Δεν απαιτείται (0)	- μ/δ ετησίως έως 90 -Πιστοποιητικό ασφάλειας, υγιεινής, ενεργειακής απόδοσης & πυρασφάλειας (2)	-Φόρος εισοδήματος -Δημοτικός φόρος (2)	-Λήψη Πολυετομικής Άδειας (για >90 διανυκτερεύσεις) (1)	5	ενδιάμεσο

Πίνακας 8 Το θεσμικό πλαίσιο της Β.Μ. (Ισπανία, Βέλγιο, Ελλάδα, Γαλλία, Πορτογαλία, Αγγλία), τα κριτήρια κατηγοριοποίησης, και η ένταξη στα μοντέλα ρύθμισης (Πηγή: ίδια επεξεργασία)

Ειδικότερα για το πλαίσιο ρύθμισης της Ελλάδας σε διαχρονικό επίπεδο, αυτό που παρατηρείται είναι η σταδιακή άνοδος στο συνεχές «παρεμβατικότητα» (Πίνακας 7), εφόσον από μοντέλο «ελεύθερης λειτουργίας» ως το 2015, μεταβαίνει σε «ενδιάμεσο μοντέλο» κατά την πρώτη οριοθέτησή του με τον Ν.4446/2016, και έπειτα σε μοντέλο «αυστηρής οριοθέτησης» με τον Ν.5073/2023. Η άνοδος αυτή είναι παράλληλη με την άνοδο και των υπόλοιπων χωρών στο συνεχές, όπως συνέβη, για παράδειγμα, στο πλαίσιο της Αγγλίας και του Βελγίου (ενότητα 4.1). Τόσο σε εθνικό όσο και σε διεθνές επίπεδο, η σταδιακή άνοδος της αυστηρότητας αυξάνεται διαχρονικά κατά τρόπο ανάλογο με την αύξηση της δραστηριότητας και επέκτασης της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως τομέα του τουρισμού, όπως μαρτυρούν οι πληροφορίες της σχετικής ενότητας (5.2).

Ως προς την επίδραση της πανδημίας στον τομέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, η μειωμένη ζήτηση ως προς τη καταχώρηση νέων καταλυμάτων στις πλατφόρμες (Airbnb, HomeAway) κατά το τρίμηνο που προηγήθηκε της έναρξης της πανδημίας (Ιανουάριος–Μάρτιος 2020), σε αντίθεση με το προηγούμενο έτος (2019), μας οδηγεί στις εξής δύο υποθέσεις: είτε οφειλόταν σε κορεσμό της δραστηριότητας, είτε στον δισταγμό των ιδιοκτητών ακινήτων λόγω της τότε επιδημίας Covid-19. Η απάντηση στον λόγο που οδήγησε στη μειωμένη ζήτηση δεν δύναται να δοθεί στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, καθώς απαιτεί στοχευμένη μελέτη στους ιδιοκτήτες ακινήτων που καταχώρησαν τα ακίνητά τους στις πλατφόρμες σε χρόνο ύστερο της έναρξης της πανδημίας (για παράδειγμα, να αναζητηθεί το εάν σκόπευαν να τα αναρτήσουν νωρίτερα και, εάν ναι, γιατί δεν το έκαναν).

Ο Απρίλιος του 2020 δικαιολογημένα σημείωσε τις λιγότερες (έως μηδενικές) διανυκτερεύσεις της τριετίας 2019–2021. Δεδομένου του ότι το 2019 ήταν η πιο αποδοτική χρονιά της Airbnb σε διανυκτερεύσεις έως το 2021, σημαίνει ότι ο Απρίλιος του 2020 αποτελεί τον χειρότερο μήνα από άποψη απόδοσης για την Airbnb, από την αρχή της ύπαρξής της. Το 2021 δίκαια χαρακτηρίζεται έτος ανάκαμψης, εφόσον αυξήθηκαν κατά πολύ οι διανυκτερεύσεις σε σχέση με το 2020, χωρίς ωστόσο να αγγίζουν την απόδοση του 2019. Το ότι το 2021 δεν άγγιξε την απόδοση του 2019 μπορεί να οφείλεται σε δύο λόγους, τουλάχιστον εν μέρει: είτε στη δικαιολογημένη οικονομική ανασφάλεια των νοικοκυριών που διογκώθηκε εξαιτίας της πανδημίας, είτε την ευρύτερη αλλαγή νοοτροπίας ως προς τις συνήθειες έως τότε πρακτικές διασκέδασης και ξεκούρασης, οφειλόμενη στην αναθεώρηση των εννοιών της σωματικής υγείας και ασφάλειας. Μία έρευνα στον τομέα της

κοινωνιολογίας/ψυχολογίας θα είναι σε θέση να παράσχει χρήσιμα στοιχεία ως προς τους λόγους που συνεπέδρασαν στην επιφυλακτική αυτή στάση.

Ως προς την επίδραση της πανδημίας στο θεσμικό πλαίσιο της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, αν και, εκ πρώτης όψεως, μια σχέση φαίνεται εφικτή, αυτό που δείχνουν τα αποτελέσματα της παρούσας εργασίας είναι ότι η πανδημία δεν διαδραμάτισε κάποιον ρόλο στις αλλαγές που επέφερε ο Ν.5073/2023. Εφόσον ο νέος νόμος αυξάνει τους περιορισμούς της βραχυχρόνιας μίσθωσης, σημαίνει ότι ήλθε για να αντισταθμίσει την ανεξέλεγκτη άνοδό της. Εφόσον η πανδημία έκανε ακριβώς το αντίθετο, την περιόρισε εξαιρετικά το λιγότερο για δύο έτη (έως το 2021), σημαίνει ότι η πανδημία δεν ήταν λόγος αύξησης των περιορισμών της. Αντίθετα, η Ελλάδα φαίνεται να κινείται σε μοτίβο όμοιο της διεθνούς συνθήκης, στην οποία παρατηρείται σταθερή διαχρονικά αύξηση της κρατικής παρέμβασης, ακόμα και πολύ πριν την πανδημία (όπως συνέβη με την Ισπανία).

Ως προς τις καλές πρακτικές της βραχυχρόνιας μίσθωσης, παίρνοντας ως παράδειγμα (ή και αντι-παράδειγμα) τις υπό εξέταση χώρες, ως θετικό μέτρο μπορεί να θεωρηθεί η ύπαρξη ορίου στα καταλύματα ανά διαχειριστή, όπως εφαρμόζει η Πορτογαλία και η Ελλάδα από το 2016. Ευεργετικό είναι το παράδειγμα της Πορτογαλίας και ως προς την ύπαρξη ζωνών μίσθωσης προς αποφυγή της συσσώρευσης καταλυμάτων προς βραχυχρόνια μίσθωση σε μία περιοχή, μέτρο που, όπως αναφέρθηκε στην ενότητα 4.2.3 και 6.1.2, στην Ελλάδα είναι σε ισχύ νομοθετικά από το 2017 (παρ. 8 αρ. 84 Ν.4472/2017), και μένει να εφαρμοστεί με τον βέλτιστο κατά περίπτωση τρόπο, καθώς η υπάρχουσα κατανομή δεν εξυπηρετεί ουσιαστικά την «προστασία κατοικίας», αλλά φαίνεται να περιορίζει απλώς την δραστηριότητα στη νησιωτική χώρα. Η ύπαρξη αυστηρών και απαρέγκλιτων πρωτοκόλλων και προδιαγραφών (λ.χ. υγιεινής και ασφάλειας), είναι εξαιρετικά σημαντικές για την ασφάλεια των πολιτών και την εύρυθμη λειτουργία της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως εύλογα πράττουν οι περισσότερες χώρες, με κυριότερες την Αγγλία και το Βέλγιο. Ωστόσο, οι απαιτήσεις προς τους ιδιοκτήτες οφείλουν να μην είναι παράλογες, για να αποφευχθούν οι έντονες αντιδράσεις και η αδικαιολόγητη παρακώλυση των ιδιοκτητών καταλυμάτων, όπως συνέβη στην Ισπανία. Η ύπαρξη φορολογίας είναι μέτρο εξαιρετικά σημαντικό, κατά το παράδειγμα όλων των υπό εξέταση χωρών, η οποία οφείλει να μην είναι υπέρογκη και δυσανάλογη, όπως στην περίπτωση της Ελλάδας (2023).

8. Συμπεράσματα

Στη παρούσα εργασία εξετάστηκε η βραχυχρόνια μίσθωση, ως μέρος του σχετικά νέου οικονομικού μοντέλου της οικονομίας διαμοιρασμού, με τα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματά της να κάνουν την εμφάνισή τους τόσο σε διεθνές, όσο και σε εθνικό επίπεδο. Η παρούσα μελέτη ανέδειξε πως, όσα και αν είναι τα θετικά χαρακτηριστικά αυτού του μοντέλου, πρέπει να διαχειρίζονται με προσοχή και μελέτη, καθώς εύκολα μπορούν να μετατραπούν σε αρνητικά. Για παράδειγμα, αν και το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού είναι σε θέση να συμβάλλει θετικά στο κυκλοφοριακό πρόβλημα των μεγαλουπόλεων μέσω των πλατφορμών μίσθωσης οχημάτων (π.χ. Uber), το ίδιο αυτό μοντέλο είναι σε θέση να δημιουργήσει ένα σοβαρό πρόβλημα στις μεγαλουπόλεις, αυτό της στεγαστικής κρίσης, με την κατάχρηση των πλεονεκτημάτων που αποφέρει.

Η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί έναν ολοένα αυξανόμενο κλάδο του ελληνικού τουρισμού, όπως αποκαλύπτει η ανοδική διαχρονική της πορεία, και αποτελεί βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας εν γένει, η οποία αντιστάθηκε ακόμα και στη μεγαλύτερη έως τώρα πρόκληση, αυτή της πανδημίας του κορονοϊού. Ωστόσο, η ταυτόχρονη διόγκωση ενός άλλου προβλήματος, αυτού της στεγαστικής κρίσης, κρούει τον κώδωνα του κινδύνου, και καθιστά αναγκαία την άμεση οριοθέτηση των υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, ώστε να μην καταστεί αδύνατη η μακροχρόνια μίσθωση, συνθήκη αναγκαία για τα περισσότερα ελληνικά νοικοκυριά. Η κρατική παρέμβαση οφείλει να είναι άμεση και κατηγορηματική, χωρίς όμως αδικαιολόγητες φορολογήσεις και ακραία μέτρα, που οδηγούν ιδιοκτήτες και καταναλωτές στην αποπληρωμή υπέρογκων ποσών, και την τήρηση άλογων προϋποθέσεων.

Τα διάφορα μοντέλα ρύθμισης οδηγούν σε διαφορετικά αποτελέσματα, ανάλογα με τον τόπο και τον χρόνο ισχύος τους, κοινό σημείο όμως αποτελεί το εξής: χωρίς εξισορρόπηση του κρατικού ελέγχου αφενός, και της δίκαιης μεταχείρισης ιδιοκτητών και καταναλωτών αφετέρου, δεν θα σταματήσουν να υπάρχουν προβλήματα. Στην περίπτωση μικρού κρατικού ελέγχου η βραχυχρόνια μίσθωση είναι ευάλωτη σε κάθε μορφής ατασθαλία, με αποτελέσματα αρνητικά τόσο στον τουρισμό όσο και στο αστικό περιβάλλον των περιοχών, μα σε περίπτωση υπέρμετρου ελέγχου δημιουργούνται αντιδράσεις, ή ακόμα και αδικίες, με αποτέλεσμα ένας τόσο σημαντικός κλάδος της οικονομίας να βρίσκεται σε κρίση.

Τα διάφορα παραδείγματα χωρών που παρουσιάστηκαν, έστω και σε ένα μικρό φάσμα, αποκαλύπτουν τους τρόπους με τους οποίους η κρατική ρύθμιση μπορεί να έχει τα βέλτιστα, αλλά και τα χειρίστα αποτελέσματα. Ένα εξαιρετικό παράδειγμα εξισορρόπησης κρατικού ελέγχου και ελευθερίας είναι το παράδειγμα της Πορτογαλίας, χώρα που από τη πρώτη στιγμή έθεσε όρους και προϋποθέσεις στη βραχυχρόνια μίσθωση, με εκλογικευμένο φορολογικό σύστημα, και η οποία δεν δίστασε να λάβει μέτρα προς ενίσχυση της τοπικής κοινότητας, όταν αυτό κρίθηκε αναγκαίο. Αντίθετο παράδειγμα συνιστά η περίπτωση της Ισπανίας, η οποία, αν και κλήθηκε να αντιμετωπίσει παρόμοιο πρόβλημα (συσσώρευση και ανεξέλεγκτη αύξηση των καταλυμάτων Airbnb σε συγκεκριμένες περιοχές) προσπάθησε να αναγκάσει εμμέσως και με παράλογες προϋποθέσεις του ιδιοκτήτες να εγκαταλείψουν τη βραχυχρόνια μίσθωση (όπως ήταν η απαγόρευση χρήσης του κοινού ανελκυστήρα ενός συγκροτήματος από τους μόνιμους κατοίκους και από τους επισκέπτες των τουριστών που μίσθωναν τα καταλύματα).

Για να μην ακολουθήσει η Ελλάδα το παράδειγμα της Ισπανίας και να μην τεθεί σε κίνδυνο ένας τόσο σημαντικός κλάδος της οικονομίας, οφείλει να επανεξετάσει τα μέτρα που θέτουν σε κίνδυνο το επίπεδο ζωής των πολιτών της, και να ακολουθήσει μια δίκαια και εξατομικευμένη φορολογική και ευρύτερη θεσμική πολιτική. Ο στόχος της πολιτικής αυτής πρέπει να είναι πρωτίστως η βελτίωση του τρόπου ζωής των πολιτών της (τόσο ιδιοκτητών ακινήτων, όσο και νοικοκυριών και τουριστών), χωρίς την οποία δεν δύναται να υπάρξει ουσιαστική, σταθερή και σταδιακώς ανοδικά προσοδοφόρα ανάπτυξη οποιουδήποτε τομέα της οικονομικής και κοινωνικής ζωής της χώρας.

Η παρούσα έρευνα ανέδειξε τα ελλείμματα της έως τώρα βιβλιογραφίας πάνω στο ευρύτερο ζήτημα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αλλά και τα ελλείμματα της παρούσας εργασίας, μερικά από τα οποία παρατίθενται συνοπτικά ακολούθως. Αρχικά, μπορεί να πραγματοποιηθεί μελλοντικά μία έρευνα με ερωτηματολόγια σε ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης αναφορικά με τον ακριβή βαθμό επηρεασμού τους από την πανδημία σε οικονομικό επίπεδο, ιδιαίτερα για το έτος 2020, καθώς τα στοιχεία για τη συγκεκριμένη χρονιά είναι περιορισμένα, και είναι δυνατό να εξαχθούν μόνο έμμεσα συμπεράσματα, και με αρκετό βαθμό υποθετικότητας. Μπορεί επίσης να διεξαχθεί μια έρευνα με ακόμα πιο περιορισμένη στοχοθεσία, που να αφορά το πρώτο τρίμηνο του 2020, ώστε να διαφανούν οι λόγοι για τους οποίους οι νέες καταχωρήσεις ακινήτων σε πλατφόρμες τύπου Airbnb

ήταν περιορισμένες σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του προηγούμενου έτους, για να αποκαλυφθούν οι ακριβείς λόγοι αυτής της πτωτικής τάσης (η επίδραση της τότε πανδημίας του κορονοϊού, ο κορεσμός της δραστηριότητας ή οτιδήποτε άλλο δεν έχει ακόμα εντοπιστεί στις έως ώρας έρευνες).

Σε ανάλογες ποσοτικές έρευνες, και σε συγχρονικό επίπεδο, είναι δυνατό να εξεταστεί η κριτική του νέου νομοθετικού/φορολογικού καθεστώτος της βραχυχρόνιας μίσθωσης, όπως αυτή διαμορφώθηκε με τον Ν.5073/2023, τόσο από ιδιοκτήτες ακινήτων όσο και από ξενοδόχους, και να αναζητηθούν προτάσεις βελτίωσης αυτού. Με αυτό τον τρόπο θα γίνουν φανερές όλες οι πτυχές αυτού του ζητήματος και όλες οι διαφορετικές υποπεριπτώσεις, και η ύπαρξη μιας κλίμακας φορολόγησης, όπως προτάθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, θα είναι εξ αρχής δυνατή, με περισσότερες πιθανότητες να είναι δίκαια για το μεγαλύτερο μέρος των ενδιαφερόμενων (ιδιοκτητών ακινήτων, ξενοδόχων και τουριστών).

Η παρούσα εργασία μπορεί να επεκταθεί με τους εξής τρεις τρόπους. Αρχικά, μπορεί να πραγματοποιηθεί μία συγκριτική ανάλυση της ανοδικής τάσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης των τελευταίων ετών με την σταθερή ή και καθοδική τάση που παρατηρείται στα ξενοδοχεία, για να διαπιστωθεί ο ακριβής βαθμός επηρεασμού των παραδοσιακών μέσων φιλοξενίας, σε συγχρονικό επίπεδο. Επιπλέον, εξαιρετικά χρήσιμη μπορεί να διαφανεί μια συγκριτική ανάλυση μεταξύ βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα, ώστε να διαπιστωθεί το κατά πόσο είναι δυνατός ο περιορισμός της βραχυχρόνιας προς όφελος της μακροχρόνιας μίσθωσης, με τις ελάχιστες δυνατές συνέπειες, με απώτερο στόχο την επίλυση του προβλήματος της στεγαστικής κρίσης. Τέλος, μεγάλο ενδιαφέρον θα παρουσίαζε μία συγκριτική μελέτη μεταξύ των θεσμικών πλαισίων της Ευρώπης αφενός, και της Αμερικής αφετέρου· δεδομένου ότι η βραχυχρόνια μίσθωση βρίσκεται στο επίκεντρο των συζητήσεων με ραγδαίες εξελίξεις στις Η.Π.Α., και ειδικότερα στη Νέα Υόρκη. Μια έρευνα σαν αυτή θα μας μεταφέρει στο μακροεπίπεδο του ζητήματος, και θα είναι σε θέση να μας προσφέρει παραδείγματα αλλά και αντι-παραδείγματα στη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης, σε παγκόσμια πλέον κλίμακα.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

Ελληνόγλωσσες

- Ανατροπές στη βραχυχρόνια μίσθωση: Τα ξενοδοχεία κερδίζουν και πάλι έδαφος (2024, Ιανουάριος). Ανακτήθηκε 29/02/24 από <https://www.news247.gr/oikonomia/tourismos/anatropes-sti-vraxixronia-misthosi-ta-xenodoxeia-kerdizoun-kai-pali-edafos/>
- Άρθρο 27 Υπαγωγή βραχυχρόνιας μίσθωσης σε καθεστώς Φόρου Προστιθέμενης Αξίας – Προσθήκη παρ. 3 στο άρθρο 4, τροποποίηση περ. α) παρ. 2 άρθρου 8 και παρ. 2 Κεφαλαίου Β Παραρτήματος ΙΙΙ Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (2023, Νοέμβριος). Ανακτήθηκε 29/02/24 από <http://www.opengov.gr/minfin/?p=12151>
- Γκασιάμης, Μ. (2019). *Το μεγάλο πρόβλημα στη Βαρκελώνη με το Airbnb*. Ανακτήθηκε Ιούλιος 25, 2020, από <https://www.news.gr/oikonomia/article/1672769/to-megaloprovlima-sti-varkeloni-me-to-airbnb.html>
- Δελεβέγκος, Δ. (2020), Φεβρουάριος 10). *Χωρίς κανόνες οι βραχυχρόνιες μισθώσεις*. Η Καθημερινή. Ανακτήθηκε Φεβρουάριος 22, 2024, από <https://www.kathimerini.gr/1064077/article/oikonomia/real-estate/xwriskanones-oi-vraxyxronies-mis8wseis>
- Η Μαδρίτη βγάζει εκτός σχεδόν όλα τα σπίτια της Airbnb - Η απόφαση που διχάζει. (2019, Μάρτιος). Ανακτήθηκε 29/02/24 από <https://www.lifo.gr/now/world/i-madriti-bgazei-ektos-shedon-ola-ta-spitia-tis-airbnb-i-apofasi-poy-dihazei>
- Η Πορτογαλία τερματίζει τις νέες άδειες για καταλύματα τύπου Airbnb. (2023, Φεβρουάριος). Ανακτήθηκε στις 29/02/24 από <https://www.tourismtoday.gr/%CE%B7-%CF%80%CE%BF%CF%81%CF%84%CE%BF%CE%B3%CE%B1%CE%BB%CE%AF%CE%B1-%CF%84%CE%B5%CF%81%CE%BC%CE%B1%CF%84%CE%AF%CE%B6%CE%B5%CE%B9-%CF%84%CE%B9%CF%82-%CE%BD%CE%AD%CE%B5%CF%82-%CE%AC%CE%B4%CE%B5%CE%B9/>

- Τγκος, Α. και Ρασούλη, Γ. (2019). *Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα, μέσω πλατφορμών Airbnb και HomeAway*. ΙΝΣΕΤΕ. Ανακτήθηκε 22/02/24 από <https://insete.gr/studies/%ce%bf%ce%b9%ce%ba%ce%bf%ce%bd%ce%bf%ce%bc%ce%b9%ce%ba%ce%ac-%cf%83%cf%84%ce%bf%ce%b9%cf%87%ce%b5%ce%af%ce%b1-%ce%b2%cf%81%ce%b1%cf%87%cf%85%cf%87%cf%81%cf%8c%ce%bd%ce%b9%cf%89%ce%bd-%ce%bc%ce%b9/>
- Τγκος, Α. και Ρασούλη, Γ. (2020). *Προσφορά καταλυμάτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης - συγκριτικά μεγέθη στον τουρισμό και στην κτηματαγορά*. ΙΝΣΕΤΕ. Ανακτήθηκε 22/02/24 από <https://insete.gr/studies/%cf%80%cf%81%ce%bf%cf%83%cf%86%ce%bf%cf%81%ce%ac-%ce%ba%ce%b1%cf%84%ce%b1%ce%bb%cf%85%ce%bc%ce%ac%cf%84%cf%89%ce%bd-%cf%83%ce%b5-%cf%80%ce%bb%ce%b1%cf%84%cf%86%cf%8c%cf%81%ce%bc%ce%b5%cf%82-%ce%b2/>
- Τγκος, Α. και Κουτσός, Σ. (2021, 2η εκτίμηση). *Η συμβολή του Τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2019*. ΙΣΝΕΤΕ. Ανακτήθηκε 22/04/24 από <https://insete.gr/studies/%ce%b7-%cf%83%cf%85%ce%bc%ce%b2%ce%bf%ce%bb%ce%ae-%cf%84%ce%bf%cf%85-%cf%84%ce%bf%cf%85%cf%81%ce%b9%cf%83%ce%bc%ce%bf%cf%8d-%cf%83%cf%84%ce%b7%ce%bd-%ce%b5%ce%bb%ce%bb%ce%b7%ce%bd%ce%b9%ce%ba%ce%ae-7/>
- Τγκος, Α. και Κουτσός, Σ. (2022). *Η απασχόληση στα Καταλύματα και την Εστίαση και τους Λοιπούς κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας, 2012-2021*. ΙΝΣΕΤΕ. Ανακτήθηκε 22/02/24 από <https://insete.gr/studies/%ce%b7-%ce%b1%cf%80%ce%b1%cf%83%cf%87%cf%8c%ce%bb%ce%b7%cf%83%ce%b7-%cf%83%cf%84%ce%b1-%ce%ba%ce%b1%cf%84%ce%b1%ce%bb%cf%8d%ce%bc%ce%b1%cf%84%ce%b1-%ce%ba%ce%b1%ce%b9-%cf%84%ce%b7%ce%bd-%ce%b5%cf%83-4/>

- Κουραχάνης, Ν. (2023). *Στεγαστική κρίση και στεγαστική πολιτική: προκλήσεις και προοπτικές*. Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ
- Λαϊνοπούλου, Χ. (2024). *Κορυφώνεται το επενδυτικό ενδιαφέρον για Αθήνα - Άνοδος-ρεκόρ της αξίας των ξενοδοχείων της το 2023*. Ανακτήθηκε 08/07/24 από <https://www.tornosnews.gr/permalink/66734.html>.
- Λιόλιου, Λ. Μ. (2020). *Περιβαλλοντικές κι ευρύτερες επιπτώσεις των βραχυχρόνιων τουριστικών μισθώσεων*. Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδος (2023). *Sharing Economy*.
- Παντελής, Π. & Χατζηγεωργίου, Η. (2023). *Οι αλλαγές που φέρνει ο Ν. 5073/2023 σε βραχυχρόνιες μισθώσεις και σε τέλος διαμονής*. Ανακτήθηκε 29/02/24 από <https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=231396>
- Παπαντωνίου, Σ. Έ. Β. (2020). *Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων*. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.
- Παπαποστόλου, Σ. Μ. (2020) *Η βραχυχρόνια μίσθωση ως τμήμα της οικονομίας του διαμοιρασμού και η επίδραση της στον τομέα του τουρισμού*. Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.
- Σουρλά, Θ. (2021). *Δικαιοσυγκριτική μελέτη μοντέλων ρύθμισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων τύπου Airbnb. Το Ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο: Προτάσεις αναθεώρησης υπό το διεθνές πρίσμα*. Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.

Ξενόγλωσσες

- Airbnb. (2014). *Environmental impacts of home sharing around the world*. Ανακτήθηκε 10/11/23 από <http://blog.airbnb.com/environmental-impacts-of-homesharing/>
- Airbnb (2020) *I rent out my home in London*, ανακτήθηκε 5 Μαΐου 2024, από <https://www.airbnb.com/help/article/1340/i-rent-out-my-home-in-london-what-shortterm-rentallaws-apply>
- Airbnb (November 1, 2023). “Airbnb Q3 2023 financial results”. Ανακτήθηκε από <https://news.airbnb.com/airbnb-q3-2023-financial-results/> στις 17 Απριλίου, 2024.
- Airbnb (February 13, 2024). “Airbnb Q4-2023 and full-year financial results”. Ανακτήθηκε από <https://news.airbnb.com/airbnb-q4-2023-and-full-year-financial-results/> στις 17 Απριλίου, 2024.

- Airbnb (2024). “About us”. Ανακτήθηκε στις 25 Φεβρουαρίου 2024 από τον σύνδεσμο:
<https://news.airbnb.com/about-us/>
- Al-Ani, A. and Stumpp, S. (2016), “Rebalancing interests and power structures on crowdworking platforms”, *Internet Policy Review*, Vol. 5 No. 2.
<https://doi.org/10.14763/2016.2.415>
- ALUR Law (2014) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, retrieved on March 30, 2020 from <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>
- ALUR Law (2016) Loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique, retrieved on February 28, 2020 from https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?sessionId=5BE059D79D8DBB5AC10F0AC9E03145CD.tplgfr28s_3?cidTexte=JORFTEXT000033202746&categorieLien=id
- Barron, K., Kung, E., & Proserpio, D. (2018). The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb. *EC*, 5.
- Bae, J. and Koo, D.-M. (2018), “Lemons problem in collaborative consumption platforms”, *Internet Research*, Vol. 28 No. 3, pp. 746-766. <https://doi.org/10.1108/IntR-08-2017-0332>
- Berry, L. and Maricle, K.E. (1973), “Consumption without ownership: Marketing opportunity for today and tomorrow”, *MSU Business Topics*, Vol. 21 No. 1, pp. 33-41.
- Bohórquez, L. (2018, April 24). Palma de Mallorca will be first Spanish city to ban tourist apartments. Ανακτήθηκε 17/07/24 από https://english.elpais.com/elpais/2018/04/24/inenglish/1524555486_087855.html
- Botsman, R., & Rogers, R. (2010). What’s mine is yours? *The rise of collaborative consumption*.
- Brouder, P., Teixeira, R., Ioannides, D., & Ioannides, D. (2020). COVID-19 and Industrial Tourism: Lessons from the Portuguese Cork Industry. *Industrial Marketing Management*, 88, 255-261.
- Čavalić, A. (2017). Sharing economy: A critical review. *6th International Scientific Symposium Economy Of Eastern Croatia - Vision And Growth*

- Chien, G. C. L., & Law, R. (2020). The Impact of the COVID-19 Pandemic on Tourism and Hospitality: A Perspective Article from the Greater China Region. *Tourism Economics*, 26(6), 847-850.
- Choi, K. H., Jung, J. H., Ryu, S. Y., Do Kim, S., & Yoon, S. M. (2015). The relationship between airbnb and the hotel revenue: In the case of Korea. *Indian Journal of Science and Technology*, 8(26), 1–8.
<https://doi.org/10.17485/ijst/2015/v8i26/81013>.
- Codagnone, C., and Martens, B. (2016). “Scoping the sharing economy: Origins, definitions, impact and regulatory issues.” *Institute for Prospective Technological Studies Digital Economy Working Paper*. <https://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2783662>
- Cohen, S. A., et al. (2021). COVID-19 and the forced migration of UK and international seasonal workers: Implications for tourism and hospitality. *Tourism Geographies*, 23(1), 63-77.
- Coletta, M. (2023, December). Retrieved 29/02/24 from <https://www.phocuswright.com/Travel-Research/Market-Overview-Sizing/Global-Short-Term-Rentals-2023-to-2027>
- CleantechOrg. (2015). Cleantech.Org. Ανακτήθηκε 12/12/23 από <http://www.cleantech.org/about/>
- Cramer, J., and Alan B. K. (2016). Disruptive Change in the Taxi Business: The Case of Uber. *American Economic Review*, 106(5):177-182. DOI: 10.1257/aer.p20161002, Ανακτήθηκε 10/01/2024 στο <http://dx.doi.org/10.1257/aer.p20161002>
- Curtis, S. K., & Mont, O. (2020). Sharing economy business models for sustainability. *Journal of Cleaner Production*, 266.
- Demary, V. (2015): Competition in the sharing economy, *IW Policy Paper, No. 19/2015*, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln
- Deregulation Act (2015) Deregulation Act 2015, ανακτήθηκε 2 Μαΐου, 2024 από http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2015/20/pdfs/ukpga_20150020_en.pdf
- Dervojeda, K., Verzijl, D., Nagtegaal, F., Lengton, M., Rouwmaat, E., Monfardini, E., Frideres, L. (2013). The Sharing Economy, Accessibility-Based Business Models

- for Peer-to-Peer Markets, *Case study no. 12, European Commission*, Directorate-General for Enterprise and Industry, Brussels
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2017b). The hotel industry's achilles heel? Quantifying the negative impacts of airbnb on Boston's hotel performance. *Boston Hospitality Review*, 5(3), 1–11.
- Dogru, T., Mody, M., & Suess, C. (2019). Adding evidence to the debate: Quantifying Airbnb's disruptive impact on ten key hotel markets. *Tourism Management*, 72, 27–38.
- ELAN Law (2018) Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, retrieved on March 30, 2020 from <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.docidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>
- El Pais. Retrieved 29/02/24 from <https://elpais.com/>
- European Commission (2020a) *Tourism and transport in 2020 and beyond*. COM (2020) 550. Ανακτήθηκε 21/11/24 από <https://bit.ly/2zMXRmU>
- Eurostat (2023). Ανακτήθηκε 25/01/24 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/edn-20230927-1>
- Eurostat (2021). Ανακτήθηκε 22/02/24 https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Short-stay_accommodation_offered_via_online_collaborative_economy_platforms_-_impact_of_the_Covid-19_pandemic&stable=0&redirect=no
- Faraji, M., Seifdar, M. H., & Amiri, B. (2024). Sharing economy for sustainability: A review. *Journal of Cleaner Production*, <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2023.140065>
- Felson, M., & Spaeth, J. L. (1978). Community structure and collaborative consumption: A routine activity approach. *American behavioral scientist*, 21(4), 614–624.
- Ferreri, M. and Sanyal, R. (2018) Platform economies and urban planning: Airbnb and regulated deregulation in London, *Urban Studies*, 55(15), 3353–3368
- Frenken, K. & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, pp. 3–10.

- Govan, F. (2018, May 11). Madrid prepares to ban almost all Airbnb-style rentals. *The Local*. Ανακτήθηκε 19/11/23 από <https://www.thelocal.es/20180511/madrid-preparesto-ban-almost-all-airbnb-style-rentals>
- Gul, I. (2022). “Understanding the Sharing Economy”. In Rahimi, R., Taheri, B., & Buhalis, D. (Eds.) *The Sharing Economy and the Tourism Industry: Perspectives, Opportunities and Challenges*. Oxford: Goodfellow Publishers Limited. pp. 23–38.
- Guttentag, D. A., Smith, S. L., Potwarka, L. R., & Havitz, M. E. (2017). Why tourists choose Airbnb: A motivation-based segmentation study. *Journal of Travel Research*, 57(3), 342-359. <https://doi.org/10.1177/0047287517696980>
- Habibi, M.R. (2019), “The Progression and Impact of the Sharing Economy; a Preface”, *Journal of Marketing Theory and Practice*, Vol. 27 No. 4, pp. 349-354. <https://doi.org/10.1080/10696679.2019.1644959>
- Haqqani, A. A. H., Elomri, A., & Kerbache, L. (2022). Sharing economy: A systematic review of definitions, drivers, applications, industry status and business models. *IFAC-PapersOnLine*, 55(10), 490-495.
- Haywood, J., Mayock, P., Freitag, J., Owoo, K. A., & Fiorilla, B. (2017). Airbnb & Hotel Performance: An analysis of proprietary data in 13 global markets. Retrieved from http://www.str.com/Media/Default/Research/STR_AirbnbHotelPerformance.pdf.
- Hu, M. (Ed.). (2019). *Sharing economy: making supply meet demand* (Vol. 6). Cham: Springer.
- Hughes, N. (2018). ‘Tourists go home’: anti-tourism industry protest in Barcelona, *Social Movement Studies*, 17(4), 471-477, Doi: 10.1080/14742837.2018.1468244
- Johnson, C. (2015). 5 ways startups can use Airbnb. Ανακτήθηκε 28/12/23 από <https://www.startupgrind.com/blog/startups-use-airbnb/>
- Köbis, N., Soraperra, I. and Shalvi, S. (2020), “The Consequences of Participating in the Sharing Economy: A Transparency-Based Sharing Framework”, *Journal of Management*, Vol. 47 No. 1, pp. 317-343. <https://doi.org/10.1177/0149206320967740>
- Kumar, S. (2015, July 20). 3 reasons to cheer Uber and the sharing economy. *Fortune*. Ανακτήθηκε 23/01/2024 στο www.fortune.com/2015/07/20/uber-and-thesharing-economy/

- Lane, J., & Woodworth, M. (2016). The sharing economy Checks in: An analysis of airbnb in the United States. Retrieved from <http://www.cbrehotels.com/EN/Research/Pages/An-Analysis-of-Airbnb-in-the-United-States.aspx>.
- Lastoe, S. (September 30, 2019). "British couple spends \$11,800 on Airbnb rental that doesn't exist". CNN. Archived from the original <https://edition.cnn.com/travel/article/airbnb-ibiza-spain-penthouse-scam-trnd/index.html> on October 9, 2019. Ανακτήθηκε στις 17 Απριλίου, 2024.
- Lawler, R. (October 20, 2013). "Airbnb Has Now Served 9M Guests Since Being Founded, Up From 4M At the End Of Last Year". TechCrunch. Archived from the original https://techcrunch.com/2013/10/19/airbnb-has-now-served-9m-guests-since-being-founded-up-from-4m-at-the-end-of-last-year/?guccounter=1&guce_referrer=aHR0cHM6Ly9lbi53aWtpcGVkaWEub3JnLw&guce_referrer_sig=AQAAANkOUXlqGsaMyBsBVJJmrm4MN8PFFE51M8M3UBKNtfyosTVi1_YDVSIM3ZPVIbAVcSM98PIGXQovVxM3jy2poI6vWyfMujjHybjZ4heSI0zq37tXlkdiV94wOFxRHBnaMddgdHCMVro-uL4UZewb9m8HAxzmIum5Kbg67Z5GGbD6 on February 21, 2017. Ανακτήθηκε στις 17 Απριλίου, 2024.
- Lawler, Ryan (December 19, 2013). "Airbnb Tops 10 Million Guest Stays Since Launch, Now Has 550,000 Properties Listed Worldwide". TechCrunch. Archived from the original <https://techcrunch.com/2013/12/19/airbnb-10m/> on February 21, 2017. Ανακτήθηκε στις 17 Απριλίου, 2024.
- Lutz, C. and Newlands, G. (2018), "Consumer segmentation within the sharing economy: The case of Airbnb", *Journal of Business Research*, Vol. 88, pp. 187-196. <https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2018.03.019>
- Marcucci, A., Kypreos, S., Panos, E. (2017): The road to achieving the long-term Paris targets. Energy transition and the role of direct air capture. DOI: 10.1007/s10584-017-2051-8, Ανακτήθηκε 10/01/2020 στο https://www.researchgate.net/publication/319201230_The_road_to_achieving_the_longterm_Paris_targets_energy_transition_and_the_role_of_direct_air_capture
- Midgett, C., Bendickson, J. S., Muldoon, J., & Solomon, S. J. (2018). The sharing economy and sustainability: A case for Airbnb. *Small Business Institute Journal*, 13(2), 51-71.

- Murillo, D., Buckland, H., & Val, E. (2017). When the sharing economy becomes neoliberalism on steroids: Unravelling the controversies. *Technological Forecasting and Social Change*, 125, 66-76.
- O'Driscoll, E. (2015) In numbers: How Airbnb has conquered Paris, retrieved on March 30, 2020 from <https://www.thelocal.fr/20151002/in-numbers-how-airbnb-has-conquered-paris>
- Papanikos, G. T. (2020). The impact of the Covid-19 pandemic on Greek tourism. *Athens Journal of Tourism*, 7(2), 87-100.
- Papatheodorou, A., & Pallis, A. A. (2000). Tourism and Economic Growth in Southern Europe. *Tourism Management*, 21(6), 547-554.
- Paulauskaite, D., Powell, R., Coca-Stefaniak, J. A., and Morrison, A. M. (2017), "Living like a local: Authentic tourism experiences and the sharing economy", *International Journal of Tourism Research*, Vol. 19 No. 6, pp. 619-628. <https://doi.org/10.1002/jtr.2134>
- Pawlicz, A. (2019). Pros and cons of sharing economy regulation. Implications for sustainable city logistics. *Transportation Research Procedia*, 39, pp. 398-404.
- Martin, C. J. (2016). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism?. *Ecological economics*, 121, 149-159.
- Martos-Carrión, E. & Miguel, C. (2022). "The Sharing economy: History definitions and related concepts". In Rahimi, R., Taheri, B., & Buhalis, D. (Eds.) *The Sharing Economy and the Tourism Industry: Perspectives, Opportunities and Challenges*. Oxford: Goodfellow Publishers Limited. pp. 7-22.
- Memorandum (2015) Explanatory memorandum to the income tax order 2015, ανακτήθηκε 2 Μαΐου, 2024, από http://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/1539/pdfs/ukxiem_20151539_en.pdf
- Sanasi, S., Ghezzi, A., Cavallo, A. and Rangone, A. (2020), "Making sense of the sharing economy: a business model innovation perspective", *Technology Analysis & Strategic Management*, Vol. 32 No. 8, pp. 895-909. <https://doi.org/10.1080/09537325.2020.1719058>

- Sánchez, O. A. (April 9, 2023). Special Urban Plan in Barcelona for the Regulation of Tourist Accommodation Establishments. Ανακτήθηκε 30 Απριλίου, 2024, από <https://www.metalocus.es/en/news/special-urban-plan-barcelona-regulation-tourist-accommodation-establishments>
- Sarkis-Onofre, R., Catalá-López, F., Aromataris, E., & Lockwood, C. (2021). How to properly use the PRISMA Statement. *Systematic Reviews*, 10(1), 1-3
- Sarriera, J.M., Álvarez, G.E., Blynn, K., Alesbury, A., Scully, T. and Zhao, J. (2017), “To Share or Not to Share: Investigating the Social Aspects of Dynamic Ridesharing”, *Transportation Research Record*, Vol. 2605 No. 1, pp. 109-117. 10.3141/2605-11
- Shy, O. (2001). *The economics of network industries*. Cambridge university press
- Sigala, M. (2020). Tourism and COVID-19: Impacts and implications for advancing and resetting industry and research. *Journal of Business Research*, 117, 312-321.
- Simic, V., Liem, A. (2023) ‘The Sharing Economy’s Success: Advantages, Drawbacks, and Applications’, in *Proceedings of the International Conference on Engineering Design (ICED23)*, Bordeaux, France, 24- 28 July 2023. DOI:10.1017/pds.2023.350
- Sundararajan, A. (2016). *The Sharing Economy. The End of Employment and The Rise of Crowd-Based Capitalism*. Cambridge MA. The MIT Press.
- UK Gov (2016) The rent a room scheme, ανακτήθηκε 2 Μαΐου, 2024, από <https://www.gov.uk/rent-room-in-your-home/the-rent-a-room-scheme>
- UK Gov (2018) The rent a room relief, ανακτήθηκε 2 Μαΐου, 2024, από <https://www.gov.uk/government/publications/income-tax-rent-a-room-relief/income-tax-rent-a-room-relief>
- Valles, M. (2023, February 08). El Supremo impide que «toda Palma sea un alojamiento turístico». Ανακτήθηκε 17/07/24 από <https://www.diariodemallorca.es/palma/2023/02/07/tribunal-supremo-respalda-prohibicion-alquiler-82633158.html>
- Vázquez, C., Rodríguez-Pina, G., Blanchar, C., Bohórquez, L. (2019, April 1). *The battle against vacation rentals spreads beyond Madrid*. El Pais. Retrieved July 26 from https://english.elpais.com/elpais/2019/03/28/inenglish/1553767032_107018.html

- von Briel, D. & Dolnicar, S. (2021) The evolution of Airbnb regulations, in S. Dolnicar (Ed.) *Airbnb before, during and after COVID-19*, University of Queensland DOI: 10.6084/ m9.figshare.14195972
- Wang, H., & Yang, H. (2019). Ridesourcing systems: A framework and review. *Transportation Research Part B: Methodological*, 129, 122–155.
- Winterhalter, S., Wecht, C. H., & Krieg, L. (2015). Keeping reins on the sharing economy: strategies and business models for incumbents. *Marketing Review St. Gallen*, 32(4), 32-39.
- Wortham, Jenna (November 10, 2010). "Airbnb Raises Cash to Expand Budget-Travel Service". The New York Times. Archived from the original <https://archive.nytimes.com/bits.blogs.nytimes.com/2010/11/10/airbnb-books-more-cash-to-connect-travelers-with-cheap-digs/> on May 14, 2021. Ανακτήθηκε 17 Απριλίου, 2024.
- Woskow (2014) Unlocking the sharing economy, ανακτήθηκε 2 Μαΐου, 2024 από https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/378291/bis-14-1227-unlocking-the-sharing-economy-an-independent-review.pdf
- Xie, K. L., & Kwok, L. (2017). The effects of Airbnb's price positioning on hotel performance. *International Journal of Hospitality Management*, 67, 174–184.
- Yin, W., Kirkulak-Uludag, B., Chen, Z., 2021. Is the sharing economy Green? Evidence from Cross-Country Data. *Sustainability* 13, 12023.
- Zervas, G., Proserpio, D., & Byers, J. W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research*, 54(5), 687–705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>.
- Zhu, X., & Liu, K. (2020). A systematic review and future directions of the sharing economy: business models, operational insights, and environmentbased utilities. *Journal of Cleaner Production*, 290, 125209.

Υπεύθυνη Δήλωση Συγγραφέα:

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.1599/1986, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής μου εργασίας, δεν προσβάλλει κάθε μορφής δικαιώματα διανοητικής ιδιοκτησίας, προσωπικότητας και προσωπικών δεδομένων τρίτων, δεν περιέχει έργα/εισφορές τρίτων για τα οποία απαιτείται άδεια των δημιουργών/δικαιούχων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον και πληρούν τους κανόνες της επιστημονικής παράθεσης.