

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ | 05.12.2019

INSETE: Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα, μέσω Airbnb και HomeAway

Σε 1,15 δισ. ευρώ έφθασαν τα συνολικά έσοδα από τις μισθώσεις καταλυμάτων στην Ελλάδα μέσω των πλατφορμών Airbnb και HomeAway, κατά το 12μηνο Ιουνίου 2018 - Μαΐου 2019.

Αυτό αναφέρεται σε μελέτη του Ινστιτούτου του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων (INSETE) με θέμα: [«Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα, μέσω πλατφορμών Airbnb και HomeAway»](#).

Στο διάστημα αυτό, διατέθηκαν προς μίσθωση στην Ελλάδα από τις 2 πλατφόρμες 170.542 καταλύματα, εκ των οποίων τα 137.484, δηλαδή το 81%, μισθώθηκαν τουλάχιστον μια φορά. Από αυτά, τα 121.287 ήταν αυτόνομα καταλύματα, ενώ στα υπόλοιπα 16.197 υπήρχαν κοινόχρηστοι χώροι εντός του ενοικιαζόμενου καταλύματος. Από τα 1,15 δισ. ευρώ συνολικών εσόδων, τα 1,08 δισ. ευρώ εισπράχθηκαν από τα αυτόνομα καταλύματα. Για τα καταλύματα αυτά, η Μέση Πληρότητα ανήλθε σε 53%, η Μέση Τιμή Καταλύματος διαμορφώθηκε στα 146 ευρώ, το Ημερήσιο Έσοδο ανά Διαθέσιμο Κατάλυμα σε 77 ευρώ και το Μέσο Ετήσιο Έσοδο ανά Κατάλυμα σε 8.912 ευρώ. Ας σημειωθεί πως οι πλατφόρμες αυτές καλύπτουν μόνο ένα μέρος της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων ενώ σύμφωνα με την Euromonitor, η συνολική δαπάνη για διαμονή το 2018 εκτιμάται ότι ανήλθε σε 9,9 δισ. ευρώ.

Επιβεβλημένη ανάγκη η ρύθμιση της αγοράς - Πολλαπλές οι επιπτώσεις εντός και εκτός τουριστικής δραστηριότητας

Το μέγεθος και μόνο της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων επιβάλλει πλέον την ανάγκη ρύθμισής της, όπως επισημαίνει ο ΣΕΤΕ, σε κάθε ευκαιρία τα τελευταία χρόνια έχοντας παρουσιάσει και παραδείγματα άλλων προορισμών, διεθνώς σε ότι αφορά τους τρόπους αντιμετώπισης. Το κρίσιμο ζητούμενο είναι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις να μην γίνονται με τρόπο που συνιστά αθέμιτο ανταγωνισμό για τις επιχειρήσεις, οι οποίες λειτουργούν νόμιμα και φυσικά να μην δημιουργεί παράπλευρα αλλά σημαντικά προβλήματα στην εξεύρεση κατοικίας, στις τιμές των ενοικίων, στην εύρυθμη λειτουργία των πολυκατοικιών, των γειτονιών, αλλά και των πόλεων.

Όπως επισημαίνεται και στη μελέτη, η μαζική μίσθωση καταλυμάτων από τουρίστες μέσω πλατφορμών όπως η Airbnb και η HomeAway, έχει πολλαπλές επιπτώσεις, τόσο εντός του πλαισίου της τουριστικής δραστηριότητας, μέσω του συχνά αθέμιτου ανταγωνισμού προς τις επιχειρήσεις αλλά και της προσέλκυσης νέων αγορών, όσο και εκτός αυτής, δημιουργώντας προβλήματα π.χ. σε πολυκατοικίες, «εκτοπίζοντας» κατοίκους από ολόκληρες περιοχές, αλλάζοντας την φυσιογνωμία περιοχών, αυξάνοντας τα ενοίκια, προκαλώντας έλλειψη στέγης σε τουριστικούς προορισμούς κ.α.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της μελέτης, στο 12μηνο Ιούνιος 2018 – Μάιος 2019, για τα αυτόνομα καταλύματα που μισθώθηκαν τουλάχιστον μια φορά, οι μισθώσεις μέσω Airbnb και HomeAway, ακολούθησαν την εποχικότητα του τουρισμού στην Ελλάδα με ελαφρά μικρότερη ένταση κατά τη διάρκεια της θερινής σεζόν. Παρατηρείται κορύφωση στην υψηλή περίοδο του καλοκαιριού και έπειτα αναμενόμενη πτώση και στασιμότητα τους

χειμερινούς μήνες, με την αύξηση να έρχεται πάλι από την άνοιξη και έπειτα. Η μεγαλύτερη πληρότητα παρατηρείται τον Αύγουστο του 2018 με 68% και ακολουθούν ο Ιούλιος με 60% και ο Σεπτέμβριος με 54%.

Τη μεγαλύτερη Μέση Τιμή Καταλύματος είχε ο Ιούλιος στα 172 ευρώ, ακολούθησε ο Αύγουστος στα 171 ευρώ και ο Ιούνιος με 153 ευρώ. Ωστόσο λόγω της υψηλότερης πληρότητας, το Ημερήσιο Έσοδο ανά Διαθέσιμο Κατάλυμα ήταν μεγαλύτερο τον Αύγουστο, στα 116 ευρώ και ακολούθησαν ο Ιούλιος με 102 ευρώ και ο Ιούνιος με 76 ευρώ.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει η ιδιαιτερότητα των επιμέρους περιοχών της Ελλάδας, ως προς τη ζήτηση, την πληρότητα, τη μέση τιμή και τα έσοδα. Επιγραμματικά, η Σαντορίνη εμφάνισε τη μεγαλύτερη πληρότητα (62%) στα ενεργά αυτόνομα καταλύματα και ακολούθησαν η Αθήνα με 60% και η Κεφαλονιά με 59%. Η Μέση Τιμή Καταλύματος της Σαντορίνης ήταν στα 341 ευρώ, ενώ την πρώτη θέση είχε η Μύκκος με 496 ευρώ. Παρά την υψηλή πληρότητα, η Μέση Τιμή Καταλύματος στην Αθήνα είναι χαμηλή, μόλις στα 66 ευρώ, ενώ την πιο χαμηλή παρουσιάζει η Θεσσαλονίκη με 45 ευρώ.

Το υψηλότερο ετήσιο έσοδο ανά κατάλυμα εμφάνισε η Σαντορίνη με 31.734 ευρώ και ακολούθησε η Μύκκος με 27.263 ευρώ.

Η διαφορά της μίσθωσης σε σχέση με τα ξενοδοχεία και τις επιχειρήσεις καταλυμάτων

Στη μελέτη επισημαίνεται και μια μεγάλη διαφορά της μίσθωσης μέσω Airbnb και HomeAway σε σχέση με τα ξενοδοχεία και τις επιχειρήσεις καταλυμάτων. Τα ξενοδοχεία και οι επιχειρήσεις καταλυμάτων, λειτουργούν μέσα σε ένα συγκεκριμένο, καθορισμένο χρονικό πλαίσιο κάθε χρόνο, συχνά ανάλογα με τη γεωγραφική τους θέση. Ενδεικτικά, τα ξενοδοχεία πόλεως και οι επιχειρήσεις καταλυμάτων που βρίσκονται σε πόλεις, λειτουργούν όλο το χρόνο, ενώ ξενοδοχεία και επιχειρήσεις καταλυμάτων σε νησιωτικούς προορισμούς, εξαιτίας της εποχικότητας του τουρισμού, συνηθίζουν να λειτουργούν ορισμένους μήνες. Σε κάθε περίπτωση, υπάρχει ένα σαφές χρονικό πλαίσιο λειτουργίας, το οποίο είναι καθορισμένο. Ενδεχομένως να υπάρχει κάποια παράταση ή σμίκρυνσή του για τα εποχικά ξενοδοχεία, αλλά οι αποκλίσεις από τις αρχικές προαναγγελθείσες ημέρες λειτουργίας, είναι μικρές. Επιπρόσθετα, δεν προβλέπεται η μη λειτουργία μέσα στη σεζόν, δηλαδή το ξενοδοχείο ή η επιχείρηση καταλυμάτων θα λειτουργεί όλες τις ημέρες της σεζόν.

Αντίθετα, η προσφορά καταλυμάτων μέσω των πλατφορμών Airbnb και HomeAway είναι συνεχώς μεταβαλλόμενη, ανάλογα με τη ζήτηση. Επί παραδείγματι, ενδέχεται κάποιο κατάλυμα να εμφανίζεται διαθέσιμο προς μίσθωση στις πλατφόρμες για κάποια συγκεκριμένη χρονική περίοδο ή ακόμα και για ελάχιστες ημέρες, αλλά μετά να αποσύρεται από την πλατφόρμα. Αυτό κυρίως συμβαίνει, γιατί υπάρχει προσαρμογή της προσφοράς στη ζήτηση, δηλαδή σε περιόδους όπου υπάρχει μεγάλη ζήτηση (είτε εποχικά είτε για κάποιο σημαντικό έκτακτο γεγονός, πχ. αγώνες, συναυλίες, εκθέσεις) εμφανίζονται περισσότερα καταλύματα προς μίσθωση στις πλατφόρμες, ενώ σε περιόδους χαμηλής ζήτησης, πολλά αποσύρονται από την πλατφόρμα. Επίσης, μπορεί ο εκάστοτε ιδιοκτήτης να κατοικεί ο ίδιος στο εν λόγω κατάλυμα και να επιχειρεί να το εκμισθώσει σε κάποιον άλλον τις ημέρες που ο ίδιος έχει προγραμματίσει να λείπει, αποκομίζοντας έτσι ένα επιπλέον εισόδημα, χωρίς να

ενδιαφέρεται για περαιτέρω μίσθωση. Για το λόγο αυτό και η μεταβολή πληρότητας μεταξύ υψηλής και χαμηλής σεζόν είναι σχετικά μικρή (από 68% τον Αύγουστο 2018 σε 41% τον Ιανουάριο 2019 σε επίπεδο χώρας).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το πόσο συνυφασμένη είναι η πληρότητα και οι δείκτες εσόδων με τον εκάστοτε προορισμό. Για παράδειγμα, στην Αθήνα υπάρχει υψηλή ζήτηση, αλλά λόγω αυξημένης προσφοράς ο ανταγωνισμός ανάμεσα στα καταλύματα είναι μεγάλος, οδηγώντας σε χαμηλές προσφερόμενες τιμές. Αντίθετα, σε νησιά όπως η Μύκονος και η Σαντορίνη, όπου τα διαθέσιμα καταλύματα είναι εκ των πραγμάτων πεπερασμένα εξαιτίας του οικοδομικού κορεσμού και το τουριστικό 'brand' τους ιδιαίτερα υψηλό, καταγράφεται πολύ μεγάλη πληρότητα. Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι η ζήτηση προϋπάρχει, ενώ δεν μπορούν να υπάρξουν πολλά ακόμη καταλύματα. Ως επακόλουθο της εν λόγω εξέλιξης, οι τιμές είναι ιδιαίτερα αυξημένες, καθώς ο ανταγωνισμός περνά στους υποψήφιους μισθωτές.

Να σημειωθεί ότι η μελέτη έχει αξιοποιήσει στοιχεία από την AirDNA. Για τις ανάγκες της μελέτης έχει γίνει μετατροπή των οικονομικών στοιχείων από δολάρια σε ευρώ, με προσεγγιστική συναλλαγματική ισοτιμία 1 δολ.=0,868872 ευρώ, βάσει στοιχείων της Τράπεζας της Ελλάδος.