

Έρευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου



Η ΑΚΤΙΝΟΓΡΑΦΙΑ ΤΟΥ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Στο 3% το ποσοστό των ακινήτων που νοικιάζεται μέσα από τις ηλεκτρονικές πλατφόρμες, ενώ η συγκεκριμένη δραστηριότητα χαρακτηρίζεται «ερασιτεχνική», αφού το 80% είναι μεμονωμένοι ιδιοκτήτες που επιδιώκουν να συμπληρώσουν το εισόδημά τους. Μόνο το 1% των κατοικιών στην Αθήνα διατίθεται αποκλειστικά για μίσθωση

— Της **Στεφανίας Σούκκα** stefaniasoukka@gmail.com

Η οικονομική ιδεολογία των κατοίκων των Αθηνών στην Ελλάδα, πάνω από τους 10 πανελλαδικά, ανήκει σε μεμονωμένους ιδιοκτήτες, με τη δραστηριότητα της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης να κυμαίνεται σε μεγάλο βαθμό ερασιτεχνική και πιο περιορισμένη ακόμη, τουλάχιστον αν συγκριθεί με άλλες σφαίρες της αναπτυγμένης αγοράς, όπως η Ισπανία, η Γαλλία και η Ιταλία. Ο μέσος Έλληνας οικοδεσπότης χρησιμοποιεί τα έσοδά του ως συμπληρωματικό εισόδημα, με καθαρό μηνιαίο κέρδος μόλις στα 364 ευρώ, σφodρόν αφαιρεθούν οι φόροι και οι λοιπές δαπάνες. Επιπλέον, για να στείλει μια διαφήμιση μέσα από τις γνωστές πλατφόρμες υπολογίζεται ότι μόνο οι μισοί οικοδεσπότες τα χρησιμοποιούν ή ιδίως μακροπρόθεσμα και είναι ελκυστικοί, μόλις 9%, αυτοί που θα προτιμήσουν να επιστρέψουν από τη βραχυπρόθεσμη στη μακροπρόθεσμη μίσθωση.

Το προφίλ του Έλληνα οικοδεσπότης της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στην Ελλάδα καταγράφει η τελευταία μελέτη του Οικονομικού Πανεπιστημίου της Αθήνας (ΟΠΑ), ανατρέποντας παρόμοια την εικόνα για τη συγκεκριμένη αγορά, η άνοδος της οποίας τα τελευταία χρόνια προβάλλεται ως ένας

από τους βασικούς λόγους για την άνοδο των τιμών στο εγχώριο real estate, σε επίπεδα πλέον υψηλότερα από αυτά του peak της δημοσιονομικής κρίσης, το 2008, ιδιαιτέρως στα δύο αστικά κέντρα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Το βασικό πρόβλημα, όπως υποστηρίζεται στην έρευνα, είναι τα κενά σπίτια, κάποια εκατομμύρια ανά την Ελλάδα, και ότι τα Airbnb, τα οποία, όπως ή άλλως, οι περισσότεροι ιδιοκτήτες τους δεν θα διαθέτουν στην αγορά για μακροπρόθεσμη μίσθωση.

Τα 10 βασικά συμπεράσματα

1/ Το ποσοστό του ΑΕΠ που προέρχεται από την αγορά βραχυπρόθεσμης μίσθωσης άμεσα και έμμεσα αντιστοιχεί στο 4,5%-5,4%, από 9,82 δισ. έως 11,83 δισ. ευρώ, δημιουργώντας πάνω από 95.000 θέσεις εργασίας άμεσα και έμμεσα. Μόνο η δαπάνη για διαμονή υπολογίζεται σε 1,61 δισ. ευρώ και με την επιπλέον δαπάνη σε λοιπά έσοδα ύψους 2,83 δισ. ευρώ το άθροισμα αντιστοιχεί σε 4,47 δισ. ευρώ (στοίχια 2023), νόμισμα που ανεβαίνουν με τους πολλαπλασιαστές του τουρισμού από 2,2 (IOBE) έως 2,65 (ΚΕΠΕ). Για το 2024 οι συνολικές καταχωρήσεις έφτασαν κοντά στις 200.000 (υπολογίζεται ότι το 29,7% των συνολικών διακωλυμένων τουριστών στη χώρα μας έγινε σε καταλύματα τύπου Airbnb).

2/ Οι καλές κατοικίες στην Ελλάδα αντιστοιχούν σε 2,28 εκατομμύρια (επί του συνόλου των 6,58 εκατομμυρίων), νόμισμα που υπολείπεται και την 3η υψηλότερη αναλογία στην Ε.Ε., με την Ελλάδα να κατέχει ποσοστό 34,57% επί του συνόλου των διαθέσιμων κατοικιών. Τα σπίτια που διατίθενται για βραχυπρόθεσμη μίσθωση αντιστοιχούν στο 3% επί του συνόλου.

3/ Μόλις το 0,4% των κατοικιών είναι υποκαταστάσιμα κατά τη στιγμή της Airbnb, με την αγορά να έχει συμβάλει τα τελευταία χρόνια στην άνοδο της ετήσιας ζήτησης. Οι τουριστικές αφίξεις την περίοδο 2019-2023 σημείωσαν άνοδο 58%, όταν η αύξηση της δυναμικότητας των ξενοδοχείων καμάρωσε στο 3%.

4/ Αυτού του είδους τα καταλύματα συμπεριλαμβάνουν την ξενοδοχειακή χωρητικότητα σε περιοχές και περιόδους που αυτή δεν επαρκεί, όπως τον Αύγουστο στα νησιά όπου η πληρότητα της ξενοδοχειακής αγγίζει το 100%. Παρ' όλα αυτά, καμία ελληνική περιφέρεια δεν περιλαμβάνεται στο top 20 των πιο δημοφιλών αγορών βραχυπρόθεσμης μίσθωσης στην Ευρώπη, όπου παρούσα έχουν άλλες μεγάλες τουριστικές χώρες όπως η Ισπανία, η Γαλλία, η Γαλλία. Η Αττική βρίσκεται στην 24η θέση και η Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου στην 25η.

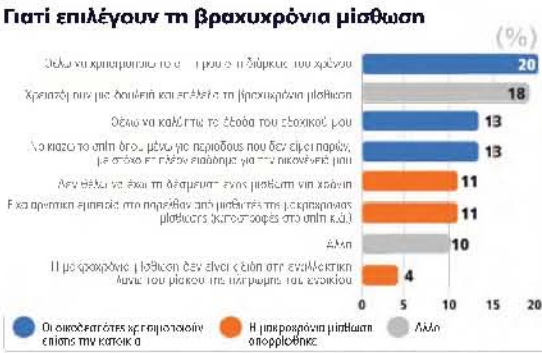
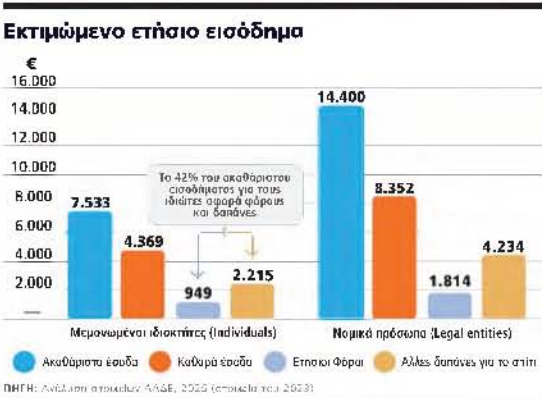
5/ Πάνω από 8 στις 10 καταχωρήσεις ανήκουν σε μεμονωμένους ιδιοκτήτες

και τα υπόλοιπα σε νομικά πρόσωπα, με τους οικοδεσπότες να αντιστοιχούν σε ποσοστό 94%, που σημαίνει ότι ακόμη και στην επαγγελματική διαχείριση οι εταιρείες είναι πολύ μικρές. Η αναλογία αλλάζει στην Αθήνα όπου η διαχείριση είναι πιο «επαγγελματική» το 61,1% των καταχωρήσεων στην Αττική ανήκει σε μεμονωμένους ιδιοκτήτες, όταν στην υπόλοιπη Ελλάδα το αντίστοιχο ποσοστό είναι 87,7%. Επιπλέον, μόνο το 9% των ιδιοκτητών κάτω από 18.000 κατοικίες διλώνει πρόθυμα να στραφεί σε μακροπρόθεσμη ενοίκιαση αν αλλάξει η νομοθεσία, ενώ το 23% δηλώνει ότι προτιμά να αφήσει το σπίτι του κενό.

6/ Το μερίδιο των υπαρκτών που διατίθενται αποκλειστικά για μίσθωση είναι πολύ μικρό για να επιπράξει την προσφορά των κατοικιών. Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις αντιστοιχούν σε μόλις 1% των κατοικιών στο κέντρο της Αθήνας, την ώρα που τα κενά ακίνητα αγγίζουν το 25%.

7/ Η κατασκευαστική αγορά δεν έχει ανταποκριθεί μέχρι στιγμής στις ανάγκες της κτηματαγοράς. Υπολογίζεται ότι το 40% των σπιτιών που χτίστηκαν μετά το 2011 είναι κενά και μόνο το 2,3% του ΑΕΠ επενδύεται στην κατοικία.

8/ Ο βασικός λόγος που επιπράζει το στεγαστικό στην Ελλάδα είναι το εισόδημα των νοικοκυριών, το οποίο, σύμφωνα με την έρευνα, είναι στα επίπεδα του 2008,



Ο χάρτης των Airbnb στην Ελλάδα

Δήμοι	Αριθμός Airbnb	Σύνολο κατοικιών	Αξιολογία	Ποσοστό Airbnb επί του συνόλου των κατοικιών
Αθήνα	12.488	437.188	112.137	2,86
Ερμούπολη	4.637	210.058	52.646	2,21
Πάτρα	905	98.189	21.712	0,92
Πάρος	764	122.428	31.174	0,62
Λάρισα	351	79.171	15.707	0,44
Βόλος	1.421	81.359	21.918	1,75
Ηράκλειο	2.091	97.137	24.194	2,15
Κρήνη	835	66.378	19.090	1,26
Τουριστικές περιοχές				
Μύκονος	4.097	10.274	6.435	39,88
Σαντορίνη	5.607	15.349	9.909	36,53
Νοτιο Αιγαίο	34.539	254.141	127.274	13,59
Ρόδος	5.407	68.914	20.976	7,85
Κρήνη	98.194	408.716	159.181	8,40

ΠΗΓΕΣ: ΕΛΣΤΑΤ, ΑΑΔΕ, mydatacenter

με προσαρμοσμένο τον πληθωρισμό στα επόμενα 2000. Στην ανάλυση των δεικτών για ούτως ή άλλως με το εισόδημά τους οι Έλληνες έχουν την αρνητική πρωτιά στην Ε.Ε., διαθέτοντας πάνω από το 35% των εισοδημάτων τους, το μεγαλύτερο ποσοστό σε σύγκριση με τους υπόλοιπους Ευρωπαίους, π.χ. οι Δανοί ακολουθούν δεύτεροι με λίγο πάνω από 25%. Συμπερασματικά, επιβεβαιώνουν το δημογραφικό με περισσότερη μοιρασιά αλλά μικρότερη οικονομική και διακοπική πρόσβαση στην κρατική χρηματοδότηση.

9/ Δεν υπάρχει οικονομικός μεταβολής της αύξησης των ενοικίων και της ανάπτυξης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ο αντίκτυπος στις ημέρες ενοικίου από τη συγκεκριμένη αγορά υπολογίζεται σε 1,8%.

10/ Συνδέονται με την αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων και τα ταξίδια στην Ελλάδα δείχνοντας τον αντίκτυπο στο στεγαστικό. Υπολογίζεται ότι την περίοδο 2018-2023 η άμεση συμβολή στο ΑΕΠ της αγοράς ήταν 3,25 δις. ευρώ έναντι των 560 εκ. που ήταν η αύξηση στις δαπάνες των νοικοκυριών για ενοίκιο.

Εισόδημα και έσοδα

«Η μερίδα των Ελλήνων το εισόδημα που εισπράττει μέσω της βραχυχρόνιας μίσθωσης είναι ενισχυτικό, υποφέ-

ρεται και κυρίως στην έρευνα του ΟΠΑ, επισημαίνοντας παράλληλα ότι ποσοστό 43% των Ελλήνων δηλώνει ότι δεν σκοπεύει να πάει διακοπές, ενώ το 22% θα πάει μόνον, αλλά περιορισμένα, αφού το 75% των νοικοκυριών δηλώνει ότι 90% των εισοδημάτων του. Σε αυτό το πλαίσιο, για μια σημαντική μερίδα των Ελλήνων (47%) τα ενοικιαζόμενα και η ενίσχυση ούτως ή άλλως του καλοκαιριού είναι η βασική επιλογή, ενώ το 25% προτιμά τα εξοχικά των φίλων.

Ο μέσος Έλληνας οικοδεσπότης καταλαμβάνει Airbnb ενοικιαζόμενα, όπως αναφέρεται στην έρευνα, χαμηλά έσοδα, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν μόνο ως συμπληρωματικό εισόδημα, ενώ το 42% επιπλέον εισόδημα των ενοικίων διατίθεται σε φόρους και δαπάνες του σπιτιού. Ειδικότερα, το μέσο μικτό ετήσιο εισόδημα για τον Έλληνα ιδιοκτήτη ανά κατοικία είναι 14.400 ευρώ, εκ των οποίων τα 4.369 είναι καθαρό, νόμιμο που τελικά μεταφράζεται σε 364 ευρώ. Για το νομικό πρόσωπο και με δεδομένο ότι διακατέχονται περισσότερα ακίνητα, όπως δημιουργούνται οικονομίες κλίμακας, τα ετήσια έσοδα είναι σχεδόν διπλάσια και αντιστοιχούν για τα μετωικά κέρδη σε 8.352 ευρώ ανά κατοικία, εκ των οποίων τα καθαρά είναι 8.352 ευρώ.

Για ποιον λόγο οι Έλληνες επιλέγουν να μισθώσουν το σπίτι τους σε τουρίστες; Κυρίως για συμπληρωματικό εισόδημα και διαχείριση των εξόδων των ιδιοκτητών τους, πέραν όσων επιλέγουν τη βραχυχρόνια και άμεση μακροχρόνια, με το σκεπτικό ότι θέλουν να χρησιμοποιούν για κάποιο διάστημα και οι ίδιοι τα σπίτια τους.

Στην έρευνα καταγράφονται και οι αιτίες που οι οικοδεσπότες δεν επιλέγουν να μετατρέψουν τη βραχυχρόνια σε μακροχρόνια μίσθωση, με πρώτη απάντηση ότι περιστασιακά χρησιμοποιούν οι ίδιοι την ιδιοκτησία τους, ενώ ακολουθεί το ότι έχουν οφειλές εμπειρία από προηγούμενες μισθώσεις.

Οι κενές κατοικίες

Στην έρευνα του ΟΠΑ υποστηρίζεται ότι σε όλους τους μεγάλους δήμους από την Ελλάδα το ποσοστό των κατοικιών που είναι βραχυχρόνιων μισθώσεων σε σύγκριση με το σύνολο των κατοικιών είναι πολύ μικρό. Ενδεικτικά, στην Αθήνα το ποσοστό των καταχωρήσεων επί του συνόλου των κατοικιών αντιστοιχεί σε 2,86%, και στη Θεσσαλονίκη σε 2,21%. Οι διαγραφές τουριστικού προορισμού και τα νοσήρια έχουν υψηλότερα ποσοστά, ωστόσο, σύμφωνα πάντα με την έρευνα, είναι λιγότερες οι καταχωρήσεις σε σχέση με τα κενά σπίτια. Το νοσήριο με το μεγαλύτερο ποσοστό καταχωρήσεων (κοντά στο 40%), επί του συνόλου των κατοικιών είναι η Μύκονος σε σύνολο 10.274 κατοικιών, ακολουθεί η Ρόδος 6.835, ενώ οι σημαντικές καταχωρήσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι 4.097. Στη δεύτερη θέση ακολουθεί η Σαντορίνη, με ποσοστό των καταχωρήσεων 36,5% στο σύνολο των κατοικιών, ενώ τα αντίστοιχα ποσοστά στην Περιφέρεια Νοτίου Αιγαίου πέφτουν στο 13,6% και ακόμη χαμηλότερα στις προτιμώμενες του τουρισμού, Ρόδος και Κρήνη, με 7,8% και 6,4% αντίστοιχα.