



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΑΤΡΩΝ**
UNIVERSITY OF PATRAS

**ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

(πρώην Τμήμα Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής – Μεσολόγγι)

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**«ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΜΕ ΕΜΦΑΣΗ ΣΤΙΣ
ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»**

Γιαννοπούλου Μαρία

(ΑΜ:16580)

Εποπτεύον Καθηγητής

Κ.ΓΕΩΡΓΙΑΔΟΥ ΝΙΚΗ

ΜΕΣΟΛΟΓΓΙ 2019-2020

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Οι διαπιστώσεις, τα αποτελέσματα, τα συμπεράσματα και οι πιθανές προτάσεις της παρούσας Πτυχιακής Εργασίας, εκτός των αναφορών που σημαίνονται ως λήμματα, αποτελούν προσωπικές θεωρητικές ή εμπειρικές διαπιστώσεις του φοιτητή/φοιτήτριας ή της ομάδας των φοιτητών που την επιμελήθηκαν και δεν απηχούν κατ' ανάγκη τη γνώμη του εισηγητή εκπαιδευτικού, ή του Εκπαιδευτικού Προσωπικού του Τμήματος Λογιστικής & Χρηματοοικονομικής ή του Α.Τ.Ε.Ι. Δυτ. Ελλάδας

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τα θέμα της παρούσης εργασίας είναι «Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων» και παρουσιάζεται ως εξής:

Στο 1^ο κεφάλαιο ο: «Ελληνικός τουρισμός» καταγράφονται γενικά στοιχεία για τον όρο, πραγματοποιείται εννοιολογικός προσδιορισμός του τουρισμού, η ιστορική αναδρομή - ελληνική πραγματικότητα, ο ρόλος του κράτους στον τουρισμό, η οικονομική ανάπτυξη και τουρισμός, και τέλος δίνονται στοιχεία για τον Ελληνικό τουρισμό με αριθμούς (ο τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα, αφίξεις και έσοδα).

Το θέμα του 2^{ου} κεφαλαίου είναι η: «Ελληνική τουριστική πολιτική» και παρατίθενται γενικά στοιχεία, ο τουριστικός στρατηγικός σχεδιασμός, η εθνική στρατηγική ΕΤΑΚ 2014-2020 (κεντρικοί στόχοι και οι προτεραιότητες της στρατηγικής ΕΤΑΚ, ερευνητικές υποδομές και εμβληματικές δράσεις), και η νομοθεσία βραχυχρόνιων μισθώσεων (ειδικό σήμα λειτουργίας, υποβολή πληροφοριακών στοιχείων, φορολόγηση εισοδήματος, συνεργασία του Ε.Δ. με τις πλατφόρμες, διευκρινίσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση, φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων, φορολογική μεταχείριση βραχυχρόνιας μίσθωσης, βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, υποβολή δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου, εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού).

Το θέμα του 3^{ου} κεφαλαίου είναι οι: «βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων» παρουσιάζονται γενικά στοιχεία, η βραχυπρόθεσμη μίσθωση μέσω της Airbnb στην Ελλάδα (υποχρεώσεις του property manager, φορολογία της βραχυπρόθεσμης μίσθωση στην Ελλάδα), η πλατφόρμα Airbnb (Airbnb citizen, φιλοξενία μέσω της Airbnb), η πλατφόρμα booking, και τέλος η βιβλιογραφική επισκόπηση του θέματος.

Το θέμα του 4^{ου} κεφαλαίου είναι η: «ερευνά για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων» καταγράφονται γενικά στοιχεία, η μεθοδολογία της κοινωνικής ερευνάς, διάφορες έρευνες, πραγματοποιείται καθορισμός ερευνητικού σκοπού / μέθοδος, η δημιουργία ερωτηματολογίου, η ανάλυση στοιχείων και οι περιορισμοί της ερευνάς.

Το θέμα του 5^{ου} κεφαλαίου είναι τα: «αποτελέσματα / ανάλυση ερωτηματολογίων ερευνάς». Αναλύθηκαν τα κοινωνικό - δημογραφικά στοιχεία δείγματος (φύλο, ηλικία, οικογενειακή κατάσταση, περιοχή κατοικίας, ασχολία / επαγγελματική κατάσταση,

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

οικονομική κατάσταση, μορφωτικό επίπεδο), στοιχεία χρησιμοποίησης ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων (χρήση ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων) αλλά και τα στοιχεία χρησιμοποίησης ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων (ο χρόνος χρήσης πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, όνομα χρήσης πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, καλύτερη πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, βασικά στοιχεία μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, λόγοι μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, πρόταση της πλατφόρμας βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων σε φίλους).

Στο 6^ο και τελευταίο κεφάλαιο της παρούσης εργασίας εξάγονται συμπεράσματα, από την διεξοδική βιβλιογραφική έρευνα αλλά και από την έρευνα πεδίου -με την χρήση ερωτηματολογίου- για το τις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων στην Ελλάδα.

ABSTRACT

The topic of this paper is “Tourism Law with Emphasis on Short-Term Leases” and is presented as follows:

Chapter 1: “Greek tourism” provides general information on the term, conceptual definition of tourism, historical background - Greek reality, the role of the state in tourism, economic development and tourism, and finally provides information on Greek tourism. with numbers (tourism as economic activity, arrivals and revenue).

The subject of Chapter 2 is: “Greek tourism policy” and provides general elements, tourism strategic planning, the national RTDC strategy 2014-2020 (central RTDC objectives and priorities, research infrastructures and flagship actions), and legislation short-term leases (special label, information submission, income taxation, ED’s cooperation with the platforms, clarifications on short-term leases, short-term taxation, tax treatment) short-term leasing, short-term leasing of real estate within the sharing economy, submission of real estate lease information using an electronic method of communication via the internet, application of VAT provisions to short-term leases of the leasing economy.

The subject of Chapter 3 is: “Short-term leases of real estate” and presents in general, the short-term leasing through Airbnb in Greece (obligations of property manager, taxation of short-term leasing in Greece), the platform Airbnb (Airbnb through Airbnb citizen, Airbnb), the booking platform, and finally the bibliographic overview of the topic.

The subject of Chapter 4 is: “Short-term lease research”. General data are recorded, social research methodology, various surveys, research purpose / method design, questionnaire creation, data analysis and survey limitations.

The topic of Chapter 5 is: “Results / analysis of research questionnaires”. Sample socio-demographic data (gender, age, marital status, area of residence, occupation / occupation, financial status, educational level), use of short-term digital real estate platforms (use of short-term digital leasing and real estate) digital short-term real estate platforms (the time to use short-term real estate platforms, short-term real estate platform use name, etc. real short-term leases, satisfaction from the use of short-term leases real platforms, basic lease information from short-term leases real platform lease reasons of short-term leases real platform, the platform proposal of short-term leases real friends).

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

In the 6th and final chapter of this thesis, “Conclusions” are drawn, both from the extensive bibliographic research and the field research - using a questionnaire - for Short Term Leases in Greece.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	3
ABSTRACT	1
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	3
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ – ΕΙΚΟΝΩΝ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ.....	7
ΠΙΝΑΚΕΣ.....	7
ΕΙΚΟΝΕΣ.....	7
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ.....	8
ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ - ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΡΩΝ	9
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	10
1 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ».....	11
1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	11
1.2 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ	11
1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ - ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ	13
1.4 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ.....	14
1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	16
1.6 Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ.....	17
1.6.1 Ο Τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα.....	17
1.6.2 Αφίξεις και Έσοδα	18
2 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ».....	21
2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	21
2.2 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	21
2.3 ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΕΤΑΚ 2014-2020	22
2.3.1 Κεντρικοί στόχοι της στρατηγικής ΕΤΑΚ.....	23
2.3.2 Οι προτεραιότητες της στρατηγικής ΕΤΑΚ.....	24

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

2.3.3	Ερευνητικές υποδομές και εμβληματικές δράσεις.....	26
2.4	ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ	26
2.4.1	Ειδικό Σήμα Λειτουργίας.....	27
2.4.2	Υποβολή πληροφοριακών στοιχείων	27
2.4.3	Φορολόγηση εισοδήματος.....	28
2.4.4	Συνεργασία του Ε.Δ. με τις πλατφόρμες.....	28
2.4.5	Διευκρινίσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση.....	29
2.4.6	Φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων.....	29
2.4.7	Φορολογική μεταχείριση βραχυχρόνιας μίσθωσης.....	29
2.4.8	Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού.....	30
2.4.9	Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου.....	30
2.4.10	Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού	31
3	ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».....	32
3.1	ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	32
3.2	Η ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ....	32
3.2.1	Υποχρεώσεις του Property Manager.....	32
3.2.2	Φορολογία της βραχυπρόθεσμης μίσθωση στην Ελλάδα	33
3.3	ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB	35
3.3.1	Γενικά στοιχεία	35
3.3.2	Airbnb Citizen	36
3.3.3	Φιλοξενία μέσω της Airbnb	36
3.4	ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ BOOKING.....	37
3.5	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ.....	38
4	ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».....	43

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

4.1	ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ.....	43
4.2	ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	43
4.3	ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΡΕΥΝΕΣ.....	44
4.4	ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ / ΜΕΘΟΔΟΣ.....	44
4.5	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ	46
4.6	ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ.....	47
4.7	ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ	47
5	ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ / ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ ΕΡΕΥΝΑΣ».....	48
5.1	ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ.....	48
5.1.1	Φύλο	48
5.1.2	Ηλικία.....	49
5.1.3	Οικογενειακή κατάσταση.....	50
5.1.4	Περιοχή κατοικίας.....	51
5.1.5	Ασχολία / Επαγγελματική κατάσταση	52
5.1.6	Οικονομική κατάσταση.....	53
5.1.7	Μορφωτικό επίπεδο	54
5.2	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	55
5.2.1	Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	55
5.3	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	56
5.3.1	Ο χρόνος χρήσης πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	56
5.3.2	Όνομα χρήσης πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.....	57
5.3.3	Καλύτερη πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	59
5.3.4	Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.....	60

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

5.3.5	Βασικά στοιχεία μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.....	61
5.3.6	Λόγοι μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.....	62
5.3.7	Πρόταση της πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους...	63
6	ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ».....	65
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	70
	ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	73
1.	ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.....	73
	Πνευματικά δικαιώματα.....	77

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ – ΕΙΚΟΝΩΝ - ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1.1: Εισερχόμενος Τουρισμός, 2017-18.	18
Πίνακας 2.1: Η ανάπτυξη του Τουρισμού 2013-2021.	22
Πίνακας 5.1: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Φύλο).	48
Πίνακας 5.2: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ηλικία).	49
Πίνακας 5.3: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικογενειακή κατάσταση).	50
Πίνακας 5.4: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Περιοχή κατοικίας). .	51
Πίνακας 5.5: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ασχολία / Επαγγελματική κατάσταση).	52
Πίνακας 5.6: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικονομική κατάσταση).	53
Πίνακας 5.7: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Μορφωτικό επίπεδο).	54
Πίνακας 5.8: Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.	55
Πίνακας 5.9: Χρόνος χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.	57
Πίνακας 5.10: Όνομα χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.	58
Πίνακας 5.11: Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.	59
Πίνακας 5.12: Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.	60

ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 3.1: Αρχική σελίδα της πλατφόρμας AIRBNB.	36
---	----

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 1.1: Μηνιαίες Αφίξεις - Εισερχόμενος Τουρισμός, 2017-18..... 19

Διάγραμμα 1.2: Μηνιαία Έσοδα - Εισερχόμενος Τουρισμός, 2017-18..... 20

Διάγραμμα 5.1: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Φύλο)..... 49

Διάγραμμα 5.2: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ηλικία)..... 50

Διάγραμμα 5.3: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικογενειακή κατάσταση)..... 51

Διάγραμμα 5.4: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Περιοχή κατοικίας).
..... 52

Διάγραμμα 5.5: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ασχολία/Επαγγελματική κατάσταση). 53

Διάγραμμα 5.6: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικονομική κατάσταση)..... 54

Διάγραμμα 5.7: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Μορφωτικό επίπεδο). 55

Διάγραμμα 5.8: Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. 56

Διάγραμμα 5.9: Χρόνος χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων..... 57

Διάγραμμα 5.10: Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. 59

Διάγραμμα 5.11: Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. 60

Διάγραμμα 5.12: Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων..... 61

ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΕΣ - ΑΠΟΔΟΣΗ ΟΡΩΝ

ΑΕΠ: Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν

ΑΠΑ: Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία

ΑΕ: Ανώνυμη Εταιρία

ΕΟΤ: Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού

ΕΣΠΑ: Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης

ΕΤΑ: Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα

Κ.Φ.Ε.: Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος

ΜΜΕ: Μικρό Μεσαίες επιχειρήσεις

Μ.Ο.: Μέσος Όρος

Ν.: Νόμος

ΝΠΔΔ: Νομικό Πρόσωπο Δημοσίου Δικαίου

ΞΕΕ: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος

ΟΤΕΚ: Οργανισμό Τουριστικής Εκπαίδευσης και Κατάρτισης

Π.Ε.Α.: Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης

ΠΔ: Προεδρικό Διάταγμα

ΠΔΒ: Πολιτιστικές & Δημιουργικές Βιομηχανίες

ΠΟΛ.: Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιος

ΣΔΙΤ: Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα

ΤΠΕ: Τεχνολογία Πληροφοριών και Επικοινωνίας

ΥΤΑΝ: Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης

MGC: marketer-generated content (περιεχόμενο που παράγεται από έμπορο)

P2P: Peer-to-Peer (Ομότιμος προς Ομότιμο)

UGC: user-generated content (περιεχόμενο που δημιουργείται από χρήστες)

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Από την αρχαιότητα ο άνθρωπος ταξιδεύει. Ως εκ τούτου το ταξίδι για εμπορική επικοινωνία, για τον εμπλουτισμό των γνώσεων αλλά και για την πολιτισμική επικοινωνία δεν επινοήθηκαν στη σύγχρονη εποχή. Είναι χαρακτηριστικό το γεγονός ότι οι Έλληνες προσέδωσαν στα ταξίδια, εκτός από την οικονομική διάσταση, την κοινωνική και τη θρησκευτική τόσο, ώστε οι ξένοι να λογίζονται ως πρόσωπα ιερά αλλά και προστατευόμενα από τον Ξένιο Δία. Η ιστορία της Ελλάδας σχετίζεται με τα ταξίδια και προπάντων με τα θαλάσσια καθώς η θάλασσα δίνει τη δυνατότητα προσπέλασης (Λαγός, 2018).

Είναι γεγονός ότι ο τουρισμός αποτελεί ένα πολυσχιδές κοινωνικό φαινόμενο με πολύ σημαντικές οικονομικές, πολιτισμικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις. Συνεπώς, η κρατική παρέμβαση στο τουριστικό φαινόμενο είναι αναγκαία και διαρκώς ενεργή. Το διοικητικό πλαίσιο για την άσκηση της τουριστικής πολιτικής κάθε κράτους διαμορφώνεται ανάλογα με το βαθμό προτεραιότητας που κατέχει ο τουριστικός τομέας στην οικονομική ανάπτυξη (Ικκος & Κουτσός, 2019).

Όπως είναι γνωστό ο τουρισμός αποτελεί κύριο βραχίονα της οικονομίας της Ελλάδας, πρόκειται δηλαδή για τη βαριά βιομηχανία της. Σαφώς και ο προσανατολισμός είναι στο να γίνει το καλύτερο ώστε να αναπτυχθεί και να αποδώσει για την Ελλάδα καρπούς, πόσο μάλλον στη σημερινή δυσμενή κατάσταση στην οποία βρίσκεται η χώρα.

Το γεγονός ότι η Συνθήκη της Λισσαβόνας απασχολήθηκε με τον τομέα του τουρισμού είναι ενθαρρυντικό, καθώς χάραξε κατευθυντήριες γραμμές και κανόνες καθιερώνοντας κατά μία έννοια τουριστική πολιτική στα πλαίσια της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Αυτό θα πρέπει να είναι βασικός και απαραβίαστος κανόνας αλλά και κατευθυντήρια γραμμή των μελλοντικών επενδύσεων στην Ελλάδα είτε σε οποιοδήποτε κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με στόχο τη διασφάλιση της ανταγωνιστικότητας και τη μεγιστοποίηση του συγκριτικού πλεονεκτήματος της Ευρώπης και ειδικότερα της Ελλάδας (Καραγιάννης & Έξαρχος, 2016).

1 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ»

1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Στο πλαίσιο των σύγχρονων κοινωνιών ο τουρισμός είναι μια ανθρώπινη εκδήλωση, που έγκειται στην παροδική μετάβαση των ανθρώπων από τον τόπο της μόνιμης διαμονής τους σε κάποιον άλλο, χωρίς να είναι πάντα οι λόγοι μόνο ψυχαγωγικοί.

Παρόλα αυτά, ο τουρισμός στην οικονομική, κοινωνική και πολιτιστική ανάπτυξη πολλών περιοχών, κρατών αλλά και ηπείρων, όπως και το γεγονός της συνεχώς αυξανόμενης μεγέθυνσης του τουριστικού φαινομένου, αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της διεθνούς εξειδίκευσης, όπως το διεθνές εμπόριο, οι άδηλες συναλλαγές ή η κίνηση κεφαλαίων (Πικούλα, 2015).

Ο τουρισμός έχει αποκτήσει κατά κύριο λόγο οριζόντιο χαρακτήρα λόγω της πολυμορφίας του επιχειρηματικού κόσμου και των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων του τουρισμού, της επίδρασής του σε ποικίλες άλλες οικονομικές δράσεις, της ευρύτατης κοινωνικής του διάστασης και, τέλος, της γεωγραφικώς διάσπαρτης και ευμετάβλητης κατανάλωσης του προϊόντος του. Ένας μεγάλος αριθμός, αν όχι η πλειονότητα, των πολιτικών τομέων μπορεί να ασκήσει άμεση και ιδιαίτερα έντονη επιρροή, όπως η πολιτική για τις επιχειρήσεις, τις μεταφορές ή την περιφερειακή ανάπτυξη. Τα τελευταία χρόνια η αύξηση του τουριστικού φαινομένου, που γίνεται όλο και πιο έντονη, πέρα από τις θετικές επιδράσεις στον κοινωνικό και στον οικονομικό τομέα καθώς και σε τοπικό όσο και σε διεθνές επίπεδο, παρουσιάζει και αρνητικές επιπτώσεις, όπως είναι η αλληλεξάρτηση κάποιων χωρών σε καθαρά τουριστικά θέματα. Ανά διαστήματα, ο τουρισμός έχει έρθει αντιμέτωπος με κρίσεις, άλλοτε μικρού και άλλοτε μεγαλύτερου μεγέθους, από τις οποίες έχουν προκύψει σοβαρές δυσκολίες σε διάφορα θέματα που συνδέονται είτε άμεσα είτε έμμεσα με τον τουρισμό (Λαγός, 2018).

1.2 ΕΝΝΟΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ

Ο τουρισμός πρόκειται για ένα κοινωνικό και οικονομικό φαινόμενο. Η διπλή του υπόσταση φαίνεται και ορίζεται ως εξής: Τουρισμός από θεωρητική σκοπιά μπορεί να θεωρηθεί ως «η πρόσκαιρη μετακίνηση των ατόμων μεμονωμένων ή ομαδικώς, από τον τόπο της μόνιμης διαμονής τους σε ένα άλλο για λόγους κυρίως ψυχαγωγικούς, χωρίς κερδοσκοπικό κίνητρο και η οργανωμένη προσπάθεια για την προσέλκυση, υποδοχή και

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

εξυπηρέτηση των ατόμων αυτών». Σε αυτόν τον ορισμό εμπεριέχονται δύο κατηγορίες (Καραγιάννης & Έξαρχος, 2016):

Η πρώτη αφορά στην παροδική μετάβαση των ατόμων για λόγους διασκέδασης. Επίσης, εκφράζει την «τουριστική ανάγκη», δηλαδή το κοινωνικό στοιχείο του τουριστικού φαινομένου σε συνδυασμό με το καταναλωτικό μέρος που ταυτίζεται με την τουριστική ζήτηση. Η δεύτερη κατηγορία αφορά στην φιλοξενία και εξυπηρέτηση των τουριστών εκφράζοντας την παροχή τουριστικών υπηρεσιών.

Στο πλαίσιο, λοιπόν, αυτής της αντιμετώπισης οι τουριστικές ανάγκες και τα τουριστικά αγαθά ολοένα μεταβάλλονται. Μάλιστα, στον τουρισμό ο σκοπός της τουριστικής ανάγκης, τα μέσα και οι τρόποι ικανοποίησής της είναι στοιχεία του τουριστικού φαινομένου που ιστορικά εξελίσσονται. Το γεγονός αυτό φανερώνει ότι στις διάφορες ιστορικές περιόδους της ανθρώπινης οικονομικής δραστηριότητας, οι τουριστικές ανάγκες και οι τουριστικές οικονομικές δραστηριότητες δεν ήταν πάντα οι ίδιες.

Στις διάφορες βαθμίδες ανάπτυξης της ανθρωπότητας ισοδυναμούσε ένα αντίστοιχο δίκτυο τουριστικών αναγκών αλλά και μια ανάλογη παραγωγή / καταμερισμός και κατανάλωση των τουριστικών αγαθών. Στη σημερινή του μορφή ο τουρισμός έφτασε μετά από διάφορες φάσεις εξέλιξης. Η πιο σημαντική ήταν ο εκδημοκρατισμός μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα ο τουρισμός από προνόμιο των λίγων, δηλαδή των αριστοκρατών, να γίνει προνόμιο όλων ή καλύτερα των πολλών (Βαρβαρέσος, 2013).

Αν και υπάρχει διαφοροποίηση στον χαρακτήρα του σε σχέση με το παρελθόν, παρόλα αυτά ο τρόπος που εκδηλώνεται εξακολουθεί να είναι ο ίδιος. Δηλαδή οι άνθρωποι μετακινούνται παροδικά από τον τόπο της μόνιμης διαμονής τους σε κάποιον άλλο. Ωστόσο, συγκριτικά με τις παλιότερες μορφές του εκείνο το στοιχείο που τον διαφοροποιεί είναι ο μαζικός χαρακτήρας του γεγονός που τον μετατρέπει σε οικονομικό φαινόμενο.

Στο σημείο αυτό να αναφερθεί ότι η μαζικοποίηση των ανθρώπινων μετακινήσεων έχει άμεση σύνδεση με τη δημιουργία των μέσων μεταφοράς. Δηλαδή η εξέλιξη του τουρισμού συνδέεται με την εξέλιξη των μέσων συγκοινωνίας. Ως εκ τούτου, η εξέλιξη των μεταφορικών μέσων διατέλεσε σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του τουρισμού, προσθέτοντας και το στοιχείο της υπερεθνικότητας (Βαρβαρέσος, 2013).

1.3 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ - ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

Το 1919 με τη σύσταση του Γραφείου Ξένων και Εκθέσεων πραγματοποιείται η πρώτη κρατικά οργανωμένη παρέμβαση στο χώρο του τουρισμού. Το Γραφείο Ξένων και Εκθέσεων από το 1922 λειτούργησε με την ονομασία Υπηρεσία Ξένων και Εκθέσεων και υπαγόταν στην αρμοδιότητα του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας. Αυτή η υπηρεσία είχε ως στόχο την προσέλκυση, τη διαμονή και την παράταση της διαμονής των ξένων στην Ελλάδα. Επίσης, στόχευε στη διοργάνωση εμπορικών εκθέσεων και στη συμμετοχή της χώρας στις διεθνείς εμπορικές εκθέσεις προκειμένου να αναπτυχθεί και να διαφημιστεί κάθε κλάδος της εθνικής παραγωγής. Με τον Ν. 4337/1929 το 1929 ιδρύεται ο Ελληνικός Οργανισμός Τουρισμού (ΕΟΤ) που επρόκειτο για νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Μυλωνόπουλος & Κανάκη, 2009).

Ο ΕΟΤ ήταν αρμόδιος για τη χορήγηση πιστοποιητικών καλής λειτουργίας των ξενοδοχείων, για την καταγγελία των ξενοδοχείων που δε πειθαρχούσαν με τις σχετικές διατάξεις, αλλά και για την εποπτεία των κλιναμαξών, των σιδηροδρόμων και των ατμόπλοιων. Μετά την κατάργηση του ΕΟΤ το 1936, οι αρμοδιότητές του μεταβιβάζονται στο νεοσύστατο Υφυπουργείο Τύπου και Τουρισμού. Το 1941 με Νομοθετική Πράξη (1/1941) καταργείται το Υφυπουργείο Τύπου και Τουρισμού και οι σχετικές με τον τουρισμό αρμοδιότητές του, περιέρχονται στη δικαιοδοσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας. Κατόπιν, το 1945 με τον ΑΝ 588/1945 δημιουργείται η Γενική Γραμματεία Τουρισμού, που υπαγόταν στον Πρόεδρο της Κυβέρνησης. Ακολουθεί η κατάργηση της Γενικής Γραμματείας Τουρισμού με τις αρμοδιότητές της να μεταβιβάζονται στον ΕΟΤ. Ο ΕΟΤ επαναλειτούργησε με τον ΑΝ 1565/1950, αποκτώντας περίπου τη σημερινή, λειτουργική και οργανωτική δομή ως αυτοτελές ΝΠΔΔ (Μυλωνόπουλος & Κανάκη, 2009).

Ως ΝΠΔΔ, ο ΕΟΤ εποπτεύεται από το Κράτος. Από την εποχή του Μεσοπολέμου (1929) αποτελεί τον θεσμικό εκφραστή της τουριστικής πολιτικής. Ο ΕΟΤ πλέον ευθύνεται για την προσέλκυση και τη διασφάλιση της παραμονής των ξένων περιηγητών και επισκεπτών, καλύπτοντας όλους τους κλάδους, τις υπηρεσίες και τα προϊόντα του τουριστικού τομέα. Μέχρι το 1989 διατηρεί την πρωτοκαθεδρία στη διαμόρφωση της κρατικής παρέμβασης στον τουρισμό, καθώς συστήνεται για πρώτη φορά με το Ν. 1835/1989 το Υπουργείο Τουρισμού, του οποίου οι αρμοδιότητες καθορίστηκαν με το ΠΔ 207/1989. Μετά τη δημιουργία του Υπουργείου Τουρισμού και κατόπιν του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης, η νέα διάρθρωση στον δημόσιο τομέα του τουρισμού είναι διττή, με το

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης από τη μια πλευρά και τον ΕΟΤ από την άλλη. Το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης στο νέο αυτό διοικητικό τοπίο, αποκτά επιτελικό ρόλο, με εστίαση του ενδιαφέροντος στη χάραξη και τον σχεδιασμό της τουριστικής πολιτικής της χώρας. Αυτό το πέτυχε με τη συγκέντρωση πολλών αρμοδιοτήτων και το συντονισμό θεμάτων του τουριστικού κλάδου με τα συναρμόδια υπουργεία. Από την άλλη ο ΕΟΤ αποτελεί τον κύριο εκτελεστικό βραχίονα του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης, εφόσον δραστηριοποιείται προς την εφαρμογή και την υλοποίηση της σχεδιαζόμενης τουριστικής πολιτικής (Μοίρα, 2011).

Το Εθνικό Συμβούλιο Τουρισμού λειτουργεί στο Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης και υπάγεται απευθείας στον Υπουργό. Αποτελεί όργανο με συμβουλευτικό χαρακτήρα και έχει εκπροσώπους της Κυβέρνησης, του Ε.Ο.Τ. και φορέων που ενεργούν στον τουριστικό κλάδο, όπως και προσωπικότητες με συμβολή στην ποιοτική αναβάθμιση του τουρισμού στην Ελλάδα. Επίσης το Εθνικό Συμβούλιο Τουρισμού υποβάλλει εισηγήσεις και γνώμες στον Υπουργό που αφορούν τις διεθνείς εξελίξεις στον τουρισμό, σε παγκόσμιο και ευρωπαϊκό επίπεδο. Αναφέρεται, ακόμα, στον προσδιορισμό των τάσεων της διεθνούς αγοράς, στην επεξήγηση των στόχων της ισόρροπης τουριστικής ανάπτυξης μαζί με την προστασία του περιβάλλοντος, στην προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς και του φυσικού κάλλους. Στις αρμοδιότητές του εμπίπτει και η σύνδεση της τουριστικής κατανάλωσης με την εγχώρια παραγωγή σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο, η ανάπτυξη καινοτόμων μορφών τουρισμού και η ποιοτική προαγωγή του τουριστικού προϊόντος, η μελέτη της τουριστικής ανάπτυξης με την παρατήρηση των απώτερων στρατηγικών στόχων και γενικά ο οριοθέτηση των πλαισίων διαμόρφωσης μιας μακρόπνοης και αποτελεσματικής τουριστικής πολιτικής (Μοίρα, 2011).

1.4 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΣΤΟΝ ΤΟΥΡΙΣΜΟ

Η ανάγκη για τον σχηματισμό ενός κρατικού φορέα ο οποίος, εκτός από ρυθμιστικό ρόλο στο τουρισμό θα έχει και επιχειρηματικό ρόλο, διευθύνοντας και εκμεταλλευόμενος αποτελεσματικά έναν αυξανόμενο αριθμό τουριστικών καταλυμάτων και περιουσιακών στοιχείων άρχισε να εμφανίζεται από τη δεκαετία του 1950. Ο ΕΟΤ με αυτόν τον ρόλο στις δεκαετίες του '60 και του '70 είχε αναπτύξει ριζοσπαστικές τουριστικές υποδομές για την εποχή τους όπως και επιχειρηματική δράση. Γίνεται λόγος, δηλαδή, για τις πρώτες οργανωμένες τουριστικές υποδομές της Ελλάδας μετά τον πόλεμο, όπου κυριαρχούσε το μονοπώλιο. Το αποτέλεσμα ήταν να συσταθούν δύο ανώνυμες εταιρίες, για να επιληφθούν

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

μέρος των δράσεων του ΕΟΤ, οι οποίες δεν γινόταν να ασκούνται με τη μορφή του ΝΠΔΔ. Με το Ν. 2636/1998, λοιπόν, συστάθηκε η «Ελληνικό Φεστιβάλ ΑΕ» και η «Ανώνυμη Εταιρία Αξιοποίησης Περιουσίας ΕΟΤ», ο πρόγονος της σημερινής ΕΤΑ (Πικούλα, 2015).

Ιδρύθηκε για να διοικεί, να διαχειρίζεται και να αξιοποιεί την περιουσία και τις επιχειρηματικές μονάδες του ΕΟΤ Με το Ν. 2837/2000 άλλαξε όνομα σε «Ελληνικά Τουριστικά Ακίνητα Ανώνυμη Εταιρία» και με το Ν.3270/2004 απέκτησε την ονομασία που διατηρεί μέχρι σήμερα· «Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης ΑΕ». Αντικειμενικός σκοπός της ΕΤΑ, κατά το άρ.5, παρ.1β του Ν. 3270/2004, είναι η αξιοποίηση της τουριστικής περιουσίας με πολυετή αναπτυξιακό χαρακτήρα, η ανάπτυξη των ειδικών μορφών τουρισμού (ιαματικός, συνεδριακός, αγροτουρισμός κτλ.) και η προώθηση έργων ειδικής τουριστικής υποδομής (μαρίνες, γήπεδα γκολφ κτλ.), όπως έχει καθορίσει το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα, η λειτουργία της έγκειται στη διοίκηση και τη χρήση της κρατικής τουριστικής περιουσίας, φροντίζοντας για την αύξηση της ανάπτυξης με την αρωγή σύγχρονων χρηματοδοτικών μεθόδων όπως είναι οι Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).

Το ΥΤΑΝ είναι ο μοναδικός μέτοχος της ΕΤΑ και ασκεί και τη διοικητική εποπτεία. Η λειτουργία της εταιρίας αφορά στην εξυπηρέτηση του δημοσίου συμφέροντος, με προϋπόθεση τους κανόνες της ιδιωτικής οικονομίας και τις διατάξεις του ιδρυτικού της νόμου και συμπληρωματικά τις διατάξεις του νόμου «Περί Ανωνύμων Εταιριών» (Ν. 2190/1920). Η ΕΤΑ τα έτη 2002-2003, οργάνωσε, διαχειρίστηκε και αξιοποίησε τη δημόσια τουριστική περιουσία και δίνοντας προσοχή στην ανάπτυξη νέων μορφών τουρισμού. Ταυτόχρονα, στις προτεραιότητές της προστέθηκαν η συστηματική μελέτη αξιοποίησης της δημόσιας τουριστικής περιουσίας με κριτήρια την απογραφή και την αξιολόγηση όλων των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της ΕΤΑ αλλά και η εκπόνηση στρατηγικού σχεδίου αξιοποίησης της περιουσίας, η προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων και τουριστικής τεχνογνωσίας από την Ελλάδα και το εξωτερικό, η αξιοποίηση των ακινήτων με τη μεγαλύτερη χρηματοοικονομική απολαβή και συγκριτικά ελάσσονα κίνδυνο και η ανάπτυξη άρτιων επενδύσεων σε επιλεγμένες εκτάσεις της περιφέρειας.

Παράλληλα, για την απεμπλοκή του ελληνικού Δημοσίου από την άμεση άσκηση επιχειρηματικής δράσης, δημιουργήθηκαν δραστηριότητες για την αναστροφή της φθοροποιούς λειτουργίας, για την ανακαίνιση των επιχειρηματικών μονάδων, ώστε αυτές να γίνουν ελκυστικές στους επενδυτές (Καραγιάννης & Έξαρχος, 2016).

1.5 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Είναι γνωστό το γεγονός ότι ο τουρισμός είναι ένας από τους σημαντικότερους οικονομικούς τομείς με μεγάλη άνθηση σε παγκόσμιο και ευρωπαϊκό επίπεδο. Επίσης, κρίνεται σημαντική η συμβολή του στην οικονομική εξάπλωση και την αύξηση των θέσεων εργασίας, στην συγκρότηση και την ετοιμότητα των ανθρωπίνων πόρων. Ακόμα, ενδυναμώνει τη διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς στην οποία βασίζεται και αναπτύσσεται. Η τεχνολογική πρωτοτυπία βρίσκεται στο επίκεντρο των τουριστικών δράσεων σε επίπεδο χρήσης του δυναμικού και των δομών, αλλά και σε επίπεδο προβολής και εμπορίας των προορισμών. Μεταξύ του επιπέδου της οικονομικής δραστηριότητας και της τουριστικής δραστηριότητας υπάρχει μια θετική σχέση. Γενικά, ο τουρισμός αποδίδει οφέλη μόνο στις ήδη ανεπτυγμένες ή νέο-βιομηχανοποιημένες χώρες (Πικούλα, 2015).

Το άνοιγμα της παροχής τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών βασίζεται στην ύπαρξη υποδομών, μιας αποτελεσματικής αγοράς κεφαλαίου και καλά εκπαιδευμένου προσωπικού. Τον δρόμο προς μια σταθερή ζήτηση για τουριστική δραστηριότητα έχουν ανοίξει οι αυξήσεις στην παραγωγικότητα, γεγονός που σημαίνει και αύξηση του ελεύθερου χρόνου και συνεπώς μεγαλύτερες απολαβές. Ο τουρισμός αποτελεί ένα σύνθετο οικονομικό σύστημα, με μία πληθώρα συνεργατών, κερδών και επιδιώξεων. Με άλλα λόγια πρόκειται για μία οικονομική δραστηριότητα χωρίς βαριές παρεμβάσεις, αλλά με την ύπαρξη ενός συντονισμού πολιτικών που επιδρούν στον τομέα και στις δράσεις προώθησης. Η συναίσθηση της οικονομικής και κοινωνικής συνεισφοράς αυτού του τομέα στην πρόοδο των σύγχρονων κοινωνιών κρίνεται απαραίτητη (Λαγός, 2018).

Ο διεθνής τουρισμός πρόκειται για μία άγνωστη εξαγωγή λόγω της εισροής ξένου συναλλάγματος στις χώρες που είναι τουριστικοί προορισμοί και υποδέχονται διεθνείς τουρίστες. Ως εκ τούτου, ο τουρισμός συνεισφέρει στην πρόοδο του ισοζυγίου μίας χώρας. Όπως συμβαίνει και με άλλες εξαγωγικές βιομηχανίες, η εισροή εισοδήματος βοηθάει στη δημιουργία επιχειρησιακής δραστηριότητας, νέων θέσεων απασχόλησης και κυβερνητικού εισοδήματος. Παρόλα αυτά, η διαδικασία της οικονομικής δραστηριότητας χάρη στον τουρισμό δεν σταματάει εδώ. Οι απολαβές των τοπικών επιχειρήσεων που επιδίδονται στον τουρισμό, κατά βάση καταναλώνονται μέσα στην τοπική κοινωνία του κάθε τουριστικού προορισμού και πλάθουν νέους κύκλους οικονομικής δράσης, τα λεγόμενα δευτερεύοντα οικονομικά οφέλη του τουρισμού.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Στην περίπτωση του τοπικού τουρισμού, οι οικονομικές επιπτώσεις εμφανίζονται με ως αναδιανομή του εισοδήματος μέσα σε μία χώρα. Άρα η συμβολή του είναι επίσης σημαντική από οικονομικής πλευράς, πολύ περισσότερο αν σκεφτεί κανείς το πρόβλημα της εποχικότητας που υπάρχει πολλές περιοχές ανά τον κόσμο, και όπου η ανάπτυξη του εσωτερικού τουρισμού είναι αναγκαιότητα. Σε σύγκριση με άλλους τομείς οικονομικής δραστηριότητας ο τουρισμός σε πολλές περιπτώσεις φαίνεται πιο αποτελεσματικός στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας. Για την ανάπτυξη του τουρισμού σε πολλές περιοχές είναι απαραίτητη η ανάπτυξη και η ύπαρξη μίας άρτιας υποδομής, όπως ξενοδοχειακά καταλύματα και άλλες εγκαταστάσεις. Επίσης, στα έργα υποδομής συνυπολογίζονται τα έργα για ένα ανεπτυγμένο οδικό δίκτυο, αποχετευτικό δίκτυο, δίκτυο ύδρευσης, παροχή ιατρικών υπηρεσιών, αεροδρόμια, σταθμοί λεωφορείων, τρένων, λιμάνια κ.ά. Όμως αυτά τα έργα έχουν και θετικές επιδράσεις και στο βιοτικό επίπεδο του ντόπιου πληθυσμού. Ταυτόχρονα παρέχουν προσέγγιση σε ευρύτερες αγορές για τα προϊόντα που παράγονται σε τοπικό ή εθνικό επίπεδο (Λαγός, 2018).

1.6 Ο ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ ΜΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ

1.6.1 Ο Τουρισμός ως οικονομική δραστηριότητα

Αντίθετα με τις περισσότερες δραστηριότητες του πρωτογενούς και του δευτερογενούς τομέα ο τουρισμός πρόκειται για οριζόντια δραστηριότητα και όχι κάθετη. Αυτό σημαίνει ότι ο τουρισμός είναι μια δραστηριότητα που καθορίζεται από την ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών, ενώ οι δράσεις του πρωτογενούς και του δευτερογενούς τομέα είναι δραστηριότητες παραγωγής και προσφοράς προϊόντων. Παραδείγματος χάριν, ο μεταλλουργικός κλάδος απαρτίζεται από εταιρείες παραγωγής προϊόντων μετάλλου και ο τομέας των σιτηρών από τις αγροτικές επιχειρήσεις που παράγουν σιτηρά. Αντίθετα, η δραστηριότητα του τουρισμού επενεργεί σε πολλούς τομείς της οικονομίας, όπως μεταφορές (για παράδειγμα ταξίδι με αεροπλάνο και με λεωφορείο), διαμονή (σε ξενοδοχείο ή αλλού), εστίαση (σε εστιατόρια ή bar εντός ή εκτός του χώρου διαμονής), διασκέδαση (περιλαμβανομένων των επισκέψεων σε αξιοθέατα) και κατανάλωση σε καταστήματα. Συνεπώς ο τουρισμός είναι μια δραστηριότητα που αφορά πολλά και διάφορα μέρη του κοινωνικού και παραγωγικού ιστού μιας χώρας (Ίκκος & Κουτσός, 2019).

Επίσης, η σπουδαιότητα του τουρισμού φαίνεται και στη διαμόρφωση του ΑΕΠ της χώρας και της απασχόλησης. Τα τελευταία χρόνια ο τουρισμός αποτελεί για την ελληνική οικονομία ανασταλτικός παράγοντας για την κάμψη και τη μείωση της ανεργίας. Ακόμα, ο

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

τουρισμός διαθέτει επενδυτικό ενδιαφέρον και λόγω της σημασίας του μπορεί να αποτελέσει βασικό μοχλό για την επιστροφή της χώρας στην βιώσιμη ανάπτυξη.

1.6.2 Αφίξεις και Έσοδα

Η Ελλάδα το 2018 δέχθηκε σχεδόν 30,1 εκ. τουρίστες, μόνιμους κατοίκους άλλων χωρών («Μη Κάτοικοι»), και κέρδισε σχεδόν 15,9 δις. €. Για το 2018 η εικόνα σχετικά με την επιλογή του μεταφορικού μέσου των τουριστών που επιλέγουν την Ελλάδα για τις διακοπές τους είναι σχεδόν ίδια με τα προηγούμενα χρόνια. Αναλυτικότερα, οι αεροπορικές αφίξεις αποτέλεσαν το 68% του συνόλου των αφίξεων ακολουθούμενες από τις οδικές με 29,0% και τις θαλάσσιες με 3%. Τέλος, αμελητέο ήταν το ποσοστό των τουριστών που επέλεξαν το τρένο ως μέσο μεταφοράς για το ταξίδι τους στην Ελλάδα (Ικκος & Κουτσός, 2019).

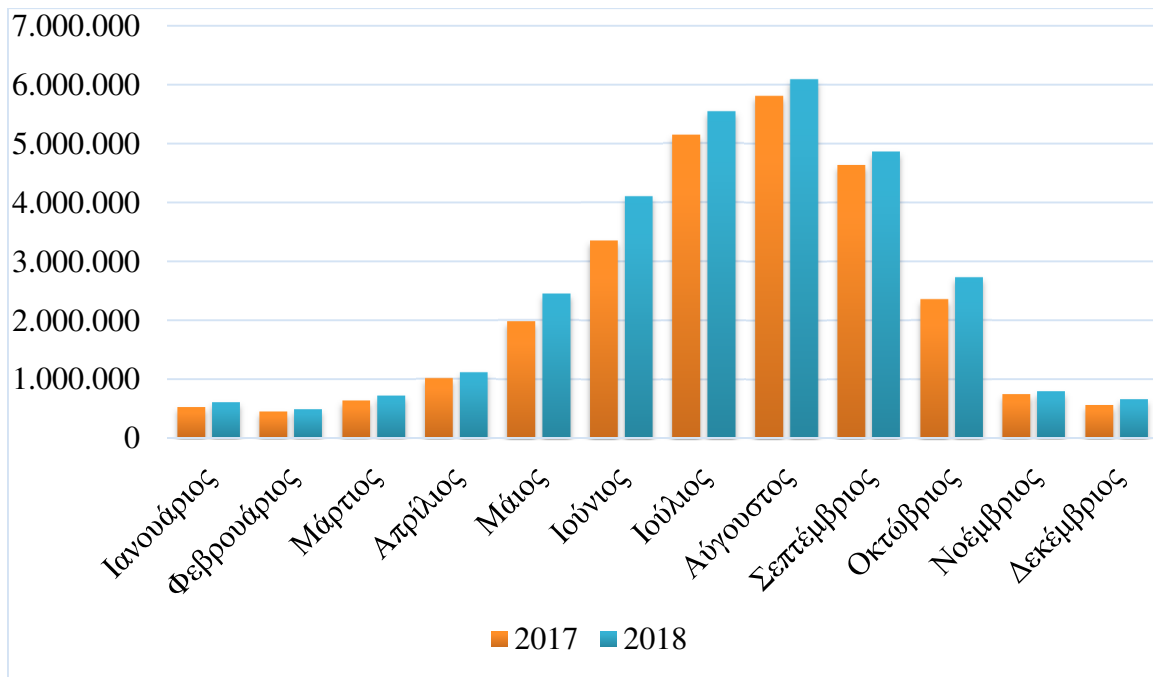
Την εξάρτηση του τουρισμού της χώρας μας από το κυρίαρχο προϊόν σε Ευρωπαϊκό επίπεδο καταδεικνύει η εποχικότητα των αφίξεων και των εσόδων, καθώς από την έναρξη μέχρι την λήξη της καλοκαιρινής περιόδου (Απρίλιος – Σεπτέμβριος) καταγράφεται το 80,2% των αφίξεων και το 84,4% των εσόδων (Πίνακας 1.1 και το Διάγραμμα 1.1).

Πίνακας 1.1: Εισερχόμενος Τουρισμός, 2017-18.

Μήνας	Αφίξεις		Έσοδα (€)	
	2017	2018	2017	2018
Ιανουάριος	520.436	603.474	156.745.700	152.047.087
Φεβρουάριος	444.404	484.123	134.220.234	151.205.279
Μάρτιος	627.577	708.169	190.160.000	246.454.499
Απρίλιος	1.009.699	1.106.808	455.766.000	463.016.875
Μάιος	1.982.124	2.449.690	1.043.583.000	1.427.889.000
Ιούνιος	3.356.286	4.103.702	1.949.939.000	2.271.114.311
Ιούλιος	5.141.621	5.539.244	2.881.923.000	3.309.532.000
Αύγουστος	5.813.441	6.093.067	3.489.988.000	3.541.725.670
Σεπτέμβριος	4.639.734	4.868.855	2.364.914.000	2.374.119.000
Οκτώβριος	2.355.849	2.722.457	1.128.518.000	1.347.860.000
Νοέμβριος	740.535	786.222	218.929.000	315.670.000
Δεκέμβριος	562.475	656.978	187.854.000	263.704.354

Πηγή: (Ικκος & Κουτσός, 2019).

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

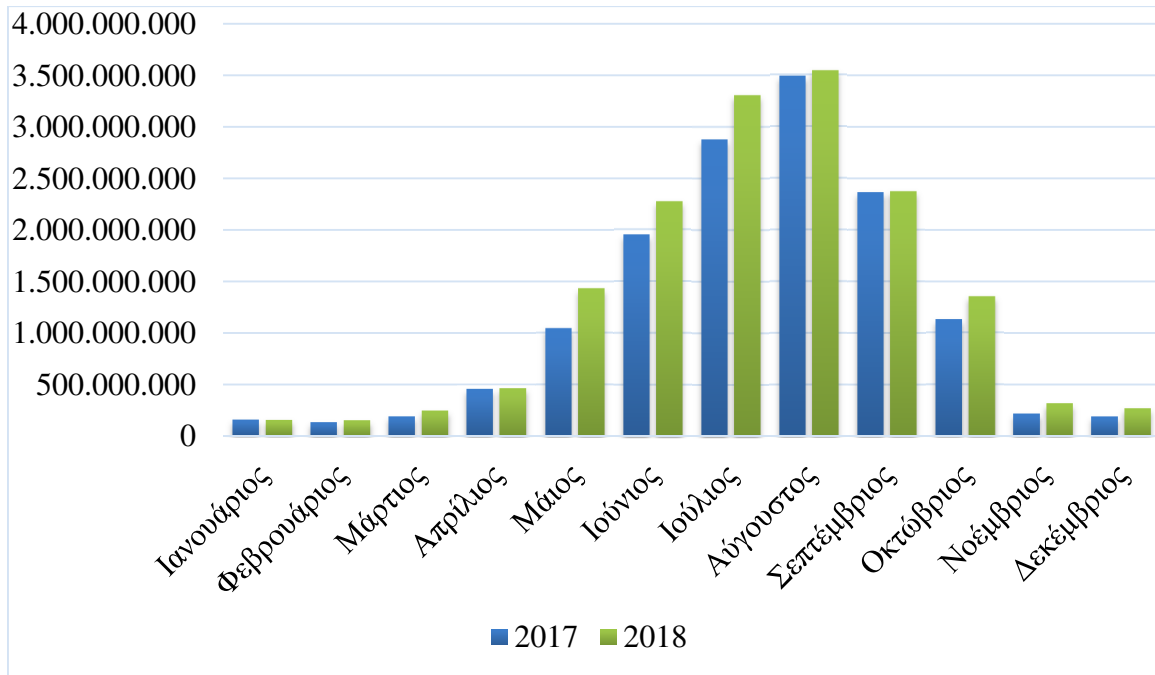


Διάγραμμα 1.1: Μηνιαίες Αφίξεις - Εισερχόμενος Τουρισμός, 2017-18.

Πηγή: (Γκκος & Κουτσός, 2019).

Ο εισερχόμενος τουρισμός το 2018 εμφάνισε αύξηση αφίξεων (+10,8%) και εσόδων (+11,7%), κατορθώνοντας νέα επίπεδα ρεκόρ 30,1 εκ. και € 15,9 δις. αντίστοιχα. Συγκεκριμένα, η αύξηση των εσόδων το 2018 κυμάνθηκε στα επίπεδα του 2017 (+11,4%), 2^η συνεχόμενη χρονιά αύξησης μετά την πτώση που καταγράφηκε το 2016 (-6,8%). Παράλληλα το 2018 σημειώθηκε νέο ρεκόρ εσόδων (μετά και το 2017), καταγράφοντας την υψηλότερη επίδοση στις ταξιδιωτικές εισπράξεις από την έναρξη της Έρευνας Συνόρων (2005). Όσον αφορά στις διανυκτερεύσεις η αύξηση ανήλθε στο +8,2% και συνολικά σε σχεδόν 227 εκ., που επίσης αποτελεί νέο ρεκόρ.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων



Διάγραμμα 1.2: Μηνιαία Έσοδα - Εισερχόμενος Τουρισμός, 2017-18.

Πηγή: (Ίκκος & Κουτσός, 2019).

2 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ»

2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Κάθε κράτος σχηματίζει την τουριστική πολιτική με επιδίωξη την επιτυχία της ορθολογικότερης αξιοποίησης των τουριστικών του πόρων και την ενίσχυση των τουριστικών ροών από τα άλλα κράτη προς αυτό. Για την τουριστική πολιτική του κράτους δημιουργούνται διοικητικά σχήματα και τίθενται σε λειτουργία διοικητικοί μηχανισμοί με στόχο τον αποτελεσματικό συντονισμό της τουριστικής δραστηριότητας, δημόσιας και ιδιωτικής.

Στην Ελλάδα το Υπουργείο Τουριστικής Ανάπτυξης (ΥΤΑΝ) που συστάθηκε με το Ν. 3270/2004 είναι αρμόδιο για τον σχεδιασμό της τουριστικής πολιτικής. Πιο συγκεκριμένα, το ΥΤΑΝ (Ν. 3270/2004: Αρμοδιότητες του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και θέματα τουρισμού, 2004), εκτός από τις άλλες αρμοδιότητες που έχει, ερευνά και μελετά τις επιδράσεις του τουρισμού στην εθνική οικονομία και στην οικονομική ζωή της χώρας. Επίσης, αναζητά τους όρους ανταγωνισμού στην παγκόσμια τουριστική αγορά προκειμένου να δημιουργήσει τουριστικούς δείκτες και δείκτες αειφόρου τουριστικής εξάπλωσης. Όπως και τη μελέτη του σχεδίου τουριστικής διαφήμισης της χώρας ή περιοχών της χώρας στο εσωτερικό και στο εξωτερικό. Το ΥΤΑΝ σύμφωνα με το νόμο επιβλέπει τον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (ΕΟΤ), τον Οργανισμό Τουριστικής Εκπαίδευσης και Κατάρτισης (ΟΤΕΚ), το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο της Ελλάδος (ΞΕΕ) όπως και την ανώνυμη Εταιρία Τουριστικής Ανάπτυξης (ΕΤΑ ΑΕ). Τέλος, το Εθνικό Συμβούλιο Τουρισμού συντελεί και αυτό στον σχεδιασμό της τουριστικής πολιτικής (Μυλωνόπουλος & Κανάκη, 2009).

2.2 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Ο Τουρισμός τα επόμενα 8-10 χρόνια θα απαρτίσει την κινητήρια δύναμη της ελληνικής οικονομίας. Οι επισκέπτες από όλον τον κόσμο αναμένεται να φθάσουν τα 22-24 εκατ., με ταυτόχρονη αύξηση της μέσης δαπάνης ανά ταξίδι. Η συνολική συνεισφορά (σε σχέση με το 2013) σε ΑΠΑ (Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία) αναμένεται να φτάσει τα 41-44 δις. Ευρώ (+16 δις Ευρώ) και περίπου 1 εκατ. θέσεις εργασίας (+300 χιλιάδες).

Η δημιουργία ενός κραταιού και διαφοροποιημένου χαρτοφυλακίου προϊόντων αποτελεί την κύρια προτεραιότητα. Έχουν καθοριστεί έξι «βασικά» προϊόντα, όπως και ορισμένα «συμπληρωματικά και εξειδικευμένα προϊόντα». Για το κάθε προϊόν ξεχωριστά έχει

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

αναπτυχθεί ειδικός σχεδιασμός ο οποίος εμπεικλείει την αρμόζουσα στρατηγική αγοράς, τμηματοποίηση πελατείας, ανάπτυξη υποδομών και στρατηγική προώθησης.

Μεταξύ 2014-2020 θα είναι απαραίτητη η αύξηση των μέσων ετήσιων επενδύσεων. Πρωταρχικό μέρος των αναγκαίων επενδύσεων σχετίζεται με την στοχευμένη βελτίωση καταλυμάτων και την ενδυνάμωση και δημιουργία νέων ανώτερης ποιότητας υποδομών που θα αφορούν στον ναυτικό τουρισμό. Επίσης, θα πρέπει να αξιοποιηθούν προσεκτικά δημόσιοι και κοινοτικοί πόροι (για παράδειγμα ΕΣΠΑ), προκειμένου να αναβαθμιστεί η αποτελεσματικότητά τους και να συγκροτήσουν «πόλο» έλξης και ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων (Τουριστικός Στρατηγικός Σχεδιασμός: Οδικός Χάρτης Υλοποίησης, 2018).

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται το άνοιγμα του Τουρισμού τα επόμενα χρόνια με βάση την ανάλυση όλων των κύριων προϊόντων και αγορών:

Πίνακας 2.1: Η ανάπτυξη του Τουρισμού 2013-2021.

	2013	2018	Εκτιμήσεις 2021	Ποσοστιαία μεταβολή 2013-2021 (Μ.Ο.) %
Διεθνείς αφίξεις (Εκατομμύρια)	17,5	21	30-34	+31%
Συνολικός τζίρος (Δις €)	22	28	31-37	+48%
Συνολική ΑΠΑ Τουρισμού (Δις €)	27	35	41-44	+57%
Τουριστική ΑΠΑ / συνολική ΑΠΑ οικονομίας	16%	18%	19-20%	+3,5%
Συνολικές θέσεις εργασίας (Χιλιάδες)	661	850	985-1.044	+53%
Δαπάνη / επίσκεψη (€)	657	730	750-800	+18%

Πηγή: (Τουριστικός Στρατηγικός Σχεδιασμός: Οδικός Χάρτης Υλοποίησης, 2018).

Μεταξύ 2014-2020 αναμένεται μέση ετήσια επένδυση 3,3 δις € προκειμένου να επιτευχθεί ο στόχος για το 2021 και η επιπλέον ανάπτυξη στο εξής. Δημόσιοι και κοινοτικοί πόροι (για παράδειγμα: ΕΣΠΑ) πρέπει να τύχουν προσεκτικής αξιοποίησης, προκειμένου να συγκροτηθεί η βάση αύξησης της ιδιωτικής επένδυσης και να βελτιστοποιηθεί η αποτελεσματικότητά τους. Πρωταρχικό μέρος των αναγκαίων επενδύσεων σχετίζεται με την αναβάθμιση υφιστάμενων και τη δημιουργία νέων υψηλής ποιότητας καταλυμάτων.

2.3 ΕΘΝΙΚΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΕΤΑΚ 2014-2020

Η Εθνική Στρατηγική Έρευνας και Καινοτομίας για την Έξυπνη Εξειδίκευση 2014-2020 αποβλέπει στη δραστική, γόνιμη και συνεργατική χρήση των (μικρών) διαθέσιμων

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

πόρων με στόχο την ενίσχυση της καινοτομίας, την βελτίωση του ανθρώπινου δυναμικού αλλά και την υποστήριξη ή τον σχηματισμό εφάμιλλων προνομίων σε κλάδους της οικονομίας που ανταποκρίνονται στις σχετικές απαιτήσεις.

Η Εθνική Στρατηγική ΕΤΑΚ πέρα από τις οριζόντιες συνιστώσες της (ανάπτυξη ριζοσπαστικών προϊόντων και υπηρεσιών, δημιουργία βάσεων μελέτης και πρωτοτυπίας, αξιοποίηση των περιστάσεων που παρέχουν αναδυόμενες τεχνολογικές ειδικότητες, αριστεία στην έρευνα, ανάπτυξη ανθρώπινου ερευνητικού δυναμικού, διασύνδεση της επιστήμης με την κοινωνία, παραγωγή νέας γνώσης, διεθνής συνεργασία), έχει καθορισμένη τομεακή διάσταση, η οποία ανάκυψε μέσα από την εκτέλεση της διαδικασίας της επιχειρηματικής ανακάλυψης.

Ο Τουρισμός, συμπεριλαμβανομένου του Πολιτισμού, των Πολιτιστικών και Δημιουργικών Βιομηχανιών ανήκει σε έναν από τους εννέα (9) τομείς προτεραιότητας της Εθνικής Στρατηγικής ΕΤΑΚ.

Η διαμόρφωση αδιαίρετης προτεραιότητας για τον συνδυασμό «Πολιτισμός & Τουρισμός και τις Πολιτιστικές & Δημιουργικές Βιομηχανίες» στοχεύει στην ολιστική γεφύρωση μεσολαβήσεων στο πλαίσιο της RIS3 και πρόκειται να καλύψει ένα αξιόλογο τμήμα της ελληνικής οικονομίας. Η δυνατή σύνδεση Πολιτισμού – Τουρισμού αναδύεται ως πρόκληση για το άνοιγμα και τη δημιουργική συνεργία ριζοσπαστικών επιχειρηματικών και ερευνητικών οικοσυστημάτων, με αρωγό την Πολιτεία και τις Περιφέρειες, προκειμένου να συνεισφέρει ουσιαστικά στην οικονομική ανάταση της χώρας.

Σε εθνικό επίπεδο η σύνδεση Πολιτισμού - Τουρισμού εμφανίζεται ως βασική αναπτυξιακή προτεραιότητα, ενώ σε περιφερειακό επίπεδο παρουσιάζεται ως εφάμιλλο προβάδισμα σχεδόν σε όλες τις Περιφέρειες της χώρας (REMACO A.E. Σύμβουλοι Επιχειρήσεων & Ανάπτυξης, 2015).

2.3.1 Κεντρικοί στόχοι της στρατηγικής ΕΤΑΚ

Για το τρίπτυχο Πολιτισμός – Τουρισμός – Πολιτιστικές & Δημιουργικές Βιομηχανίες (ΠΔΒ) οι κεντρικοί στόχοι της στρατηγικής ΕΤΑΚ είναι (REMACO A.E. Σύμβουλοι Επιχειρήσεων & Ανάπτυξης, 2015):

1ος. Η ανάδειξη της προστιθέμενης αξίας πρωτοπόρων παρεμβολών της επιστήμης και τεχνολογίας στον τομέα του πολιτισμού και της πολιτιστικής κληρονομιάς, δίνοντας έμφαση στην υποστήριξη και προβολή της πολυθεματικής & διεπιστημονικής έρευνας -

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

από τις θετικές επιστήμες μέχρι τις ανθρωπιστικές και τις κοινωνικές επιστήμες και τις τέχνες- ώστε να γίνει ένα διεθνούς φήμης, εφάμιλλο οικοσύστημα βασισμένο στη γνώση που αφορά τον ελληνικό πολιτισμό.

- 2ος.** Η προβολή, η διάχυση και η παραγωγική ενσωμάτωση της ανοικτής πρωτοτυπίας στις δράσεις των φορέων και της διαχείρισης του σύγχρονου πολιτισμού και της πολιτιστικής κληρονομιάς, αλλά και η αξιοποίηση της νέας γνώσης, ώστε να διαφοροποιηθεί το πολιτιστικό προϊόν, ο σχεδιασμός νέων υπηρεσιών υψηλής προστιθέμενης αξίας και η υποστήριξη της πολιτιστικής δράσης σε όλες τις κοινωνικές και οικονομικές της εκδηλώσεις.
- 3ος.** Η παραλλαγή των οικονομικών δράσεων και η ισχυροποίηση της νέας επιχειρηματικής δραστηριότητας οι οποίες πηγάζουν από τον πολιτισμό, τον τουρισμό και τις πολιτιστικές και δημιουργικές βιομηχανίες στο πλαίσιο του άξονα «έμπνευση – εξωστρέφεια», με ανάδειξη νέων, ποιοτικών, αναγνωρίσιμων και επώνυμων προϊόντων (brand name) και εργασιών σε εκτενείς, καθετοποιημένες αλληλουχίες αξίας σε πολλούς κλάδους της ελληνικής οικονομίας, με οικουμενικό κύρος, πολλαπλάσια κέρδη για την Ελλάδα & ποιοτική συνεισφορά στην ανάπτυξη της ειδικής μορφής του πολιτιστικού τουρισμού βάσει προτεραιότητας (αλλά και ριζοσπαστική υποστήριξη άλλων γνωστών μορφών τουρισμού), καθώς και υποστήριξη των κινήσεων ΕΤΑΚ για την αποκατάσταση της βιωσιμότητας των τουριστικών αποστολών, των πολιτιστικών τους πόρων & περιβάλλοντος.
- 4ος.** Η άνοδος του δίπολου «Πολιτισμού – Τουρισμού» ως κινητήριο δύναμη της ψηφιακής επιχειρηματικότητας της χώρας, αξιοποιώντας τα ερευνητικά επακόλουθα και του επιστημονικού και τεχνικού δυναμικού της χώρας για την εξάπλωση παγκοσμίως εφάμιλλων, προχωρημένων προϊόντων και υπηρεσιών στον πολιτισμό και στον τουρισμό βασισμένων στις νέες τεχνολογίες αιχμής.

2.3.2 Οι προτεραιότητες της στρατηγικής ΕΤΑΚ

Η στρατηγική ΕΤΑΚ σχετικά με τον Πολιτισμό - τον Τουρισμό – τις Πολιτιστικές & Δημιουργικές Βιομηχανίες (ΠΔΒ) εστιάζει στις προτεραιότητες που ακολουθούν παρακάτω (REMACO A.E. Σύμβουλοι Επιχειρήσεων & Ανάπτυξης, 2015):

- 1η.** Υποστήριξη της πρωτοτυπίας για την επεξεργασία νέων προϊόντων και υπηρεσιών που αφορούν τον επισκέπτη - φυσικό και εικονικό - αρχαιολογικών χώρων / μουσείων / συλλογών και άλλων πόλων και εκφράσεων πολιτιστικής δράσης (για παράδειγμα πολιτιστικά γεγονότα, φεστιβάλ). Αυτή η προτεραιότητα εισέρχεται στη λογική της

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

αξιοποίησης των μουσείων / αρχαιολογικών χώρων / συνεχών εκθέσεων και συλλογών ως πιλοτικών μονάδων ώστε να αναπτυχθούν διεθνή ανταγωνιστικά προϊόντα & υπηρεσίες.

- 2η.** Αξιοποίηση υποδομών και υπηρεσιών πρωτοτυπίας εφαρμόζοντας εργαλεία και μεθοδολογίες σχετικές με τον σχεδιασμό και την υλοποίηση ειδικών υπηρεσιών περιεχομένου & εκπαιδευτικών διαδραστικών χρήσεων για χώρους πολιτισμού. Ο στόχος είναι η πτώση του κόστους ανάπτυξης και η άνοδος συστημάτων επαναχρησιμοποίησης του περιεχομένου σε πολλαπλές δραστηριότητες της αλυσίδας αξίας των τομέων Πολιτισμού, Τουρισμού, Πολιτιστικών & Δημιουργικών Βιομηχανιών, εστιάζοντας στην εκπαίδευση.
- 3η.** Προβολή και υποστήριξη της ψηφιακής επιχειρηματικότητας στους τομείς του Πολιτισμού, του Τουρισμού και των ΠΔΒ.
- 4η.** Τόνωση ενώσεων στο «τρίγωνο της γνώσης», προκειμένου να αναδειχθεί η αριστεία σε ειδικότητες εξειδίκευσης της πολιτιστικής κληρονομιάς και του σύγχρονου πολιτισμού, την παραγωγή νέας γνώσης και το άνοιγμά της στη δημιουργική οικονομία.
- 5η.** Επιδεικτικές συνεργασίες - σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο - για την προσφορά άρτιων υπηρεσιών πρωτοτυπίας - μέσω ενδυνάμωσης της δεινότητας φορέων Ε&Κ και του μορφοποίησης «δικτύων γνώσης» - τα οποία θα ισχυριστούν την ευρύτερη οικονομική δράση και θα εντείνουν εξωστρεφή ΜΜΕ που ενεργούν στους τομείς Πολιτισμού - Τουρισμού - ΠΔΒ, με ταυτόχρονη επέκταση των ομόλογων αλυσίδων αξίας, υποστήριξη της βιοματικής εμπειρίας που συνεπάγεται από την ακέραια αυτή διαδικασία & αποκατάσταση συνθηκών βιώσιμης εξάπλωσης.
- 6η.** Ανάπτυξη ανάλογων ικανοτήτων / πλήρωση αντίστοιχων εκπαιδευτικών προβλημάτων για τη δημιουργική οικονομία.
- 7η.** Τόνωση διεπιστημονικών συνεργειών και ενώσεων δημόσιων και ιδιωτικών φορέων εξερεύνησης / προοδευτισμού σε περιβάλλον φυσικών και εικονικών εργαστηρίων.
- 8η.** Κινήσεις παρότρυνσης της ανοικτής πρωτοτυπίας για την παραλλαγή του πολιτιστικού προϊόντος και υπηρεσιών αλλά και την εισαγωγή της καινοτομίας στις εξειδικευμένες μορφές τουρισμού, με την αρωγή των Πολιτιστικών & Δημιουργικών Βιομηχανιών (ΠΔΒ).
- 9η.** Εξάπλωση πιλοτικών ενώσεων τύπου ΣΔΙΤ που αξιοποιούν το «τρίγωνο της γνώσης», σε διαπεριφερειακό επίπεδο.

2.3.3 Ερευνητικές υποδομές και εμβληματικές δράσεις

Το τρίπτυχο Πολιτισμός – Τουρισμός – Πολιτιστικές & Δημιουργικές Βιομηχανίες ευνοούν ερευνητικές υποδομές και εμβληματικές δράσεις οι οποίες σχετίζονται (REMACO A.E. Σύμβουλοι Επιχειρήσεων & Ανάπτυξης, 2015):

- a) Με την προάσπιση, συντήρηση και άνοδο της πολιτιστικής κληρονομιάς και της φυσικής ομορφιάς της χώρας, καθώς και αποφασιστικών περιβαλλοντικών πόρων σχετικών με την τουριστική φυσιογνωμία της – για παράδειγμα το θαλάσσιο οικοσύστημα.
- b) Με πολυθεματική έρευνα ΤΠΕ / ανθρωπιστικών επιστημών & τεχνών για την ανάδειξη, υποστήριξη και αξιοποίηση της ψηφιακής πολιτιστικής παρακαταθήκης.

Αναλυτικά οι ερευνητικές υποδομές που υποστηρίζουν και το δίπτυχο Πολιτισμός – Τουρισμός αποβλέπουν:

- Στην τόνωση εξελιγμένων πεδίων εφαρμογής της φυσικής και της επιστήμης των υλικών, των Lasers, της φωτονικής, για την εξάπλωση ριζοσπαστικών τεχνολογιών διατήρησης και επιτυχίας της πολιτιστικής κληρονομιάς αλλά και λεπτομερών συστημάτων και εργαλείων (στο τρίπτυχο micro-macro-info) υποστηρίζοντας τη μελέτη σε αρχαιολογικά ευρήματα, ιστορικά μνημεία, ενάλιες αρχαιότητες κτλ.
- Στη συμμετοχή, έρευνα και αξιοποίηση των θαλάσσιων οικοσυστημάτων για την άνοδο και την προάσπισή τους, αλλά και για την εξάπλωση αρμοζουσών συνθηκών για υποθαλάσσιες τουριστικές δράσεις, με σεβασμό στα θαλάσσια οικοσυστήματα και τις ενάλιες αρχαιότητες.
- Στην εξάπλωση πλασματικών ερευνητικών υποδομών για τις τέχνες & ανθρωπιστικές επιστήμες, αξιοποιώντας και διευρύνοντας τις τεχνολογίες διαχείρισης περιεχομένου, την τεχνογνωσία όσον αφορά τη διαλειτουργικότητα ψηφιακών αποθετηρίων καθώς και τις γλωσσικές τεχνολογίες και εφαρμογές, συνεισφέροντας ουσιαστικά στην ενίσχυση και άνοδο του ελληνικού πολιτισμού και στη δημιουργική οικονομία (συμπεριλαμβανομένου του πολιτιστικού τουρισμού ως ιδιαίτερη οικονομική δραστηριότητα).

2.4 ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ

Στο εξής ακολουθούν όλοι οι νόμοι με τα ανάλογα άρθρα που αφορούν τη νομοθεσία βραχυχρόνιων υποχρεώσεων:

2.4.1 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας

Το «Ειδικό Σήμα Λειτουργίας» καταδεικνύεται με τον νόμο 4179/2013 και ειδικότερα με το άρθρο 46 παρ. 5. Αναλυτικότερα: Κάτοχος ακινήτου, ο οποίος έχει τα γνωρίσματα και προδιαγραφές τουριστικού επιπλωμένου καταλύματος, έχει τη δυνατότητα να το μισθώνει ενιαία, σε φυσικά πρόσωπα, χωρίς αξίωση επιπλέον υπομίσθωσης, μέχρι μία εβδομάδα τουλάχιστον και όχι περισσότερο των τριών (3) μηνών συνολικά ανά έτος, απαγορευμένης της διαδοχικής μίσθωσής του περισσότερο του τριμήνου του ίδιου έτους. Ο κάτοχος του αυτού ακινήτου δεν έχει την υποχρέωση να τελέσει έναρξη επιτηδεύματος στην πλησιέστερη Δ.Ο.Υ. ούτε να ασφαλιστεί σε οποιονδήποτε φορέα για τη δράση αυτή, ωστόσο έχει την υποχρέωση να εφοδιασθεί προηγουμένως με Ειδικό Σήμα Λειτουργίας τουριστικού επιπλωμένου καταλύματος (Ν. 4179/2013 άρθρο 46 παρ. 5 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, 2013).

2.4.2 Υποβολή πληροφοριακών στοιχείων

Η «Υποβολή πληροφοριακών στοιχείων» καταδεικνύεται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ.1013/7.1.2014. Συγκεκριμένα: Υπόχρεοι υποβολής βεβαίωσης πληροφοριακών δεδομένων εκμίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Οι ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας έχουν την υποχρέωση να αναφέρουν όλα τα πληροφοριακά δεδομένα των πρώτων ή τροποποιητικών μισθώσεων, έως το τέλος του επόμενου μήνα από την εκκίνηση της μίσθωσης ή την αλλαγή της, χωρίς να εξαρτάται από γραπτή ή προφορική συμφωνία. Αυτή η δέσμευση είναι προαιρετική για τους ιδιοκτήτες αγροτικών εκτάσεων με την προϋπόθεση το μηνιαίο μίσθωμα να μην ξεπερνά το ποσό των ογδόντα (80) ευρώ. Στην ηλεκτρονική φόρμα υποβολής των πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας, περιλαμβάνονται οι γενικές κατηγορίες πληροφοριών που ακολουθούν (ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Υποβολή πληροφοριακών στοιχείων, 2014):

- Στοιχεία εκμισθωτών
- Στοιχεία μισθωτών
- Στοιχεία μίσθωσης
- Στοιχεία ακινήτου
- Στοιχεία Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) (η συμπλήρωση είναι προαιρετική).

2.4.3 Φορολόγηση εισοδήματος

Η «Φορολόγηση εισοδήματος» καταδεικνύεται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ. 1069/23.3.2015. Συγκεκριμένα: Για την ορθή και ομοιογενή χρήση των διατάξεων του άρθρου 39 συνδυαστικά με το άρθρο 40 του ν. 4172/2013, σχετικά με τη φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητη περιουσία, παρέχονται οι εξής οδηγίες: Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» δηλώνει το εισόδημα, σε μετρητά ή σε είδος, το οποίο συνεπάγεται από τη μίσθωση ή την ιδιοχρησιμοποίηση ή τη δωρεάν μεταβίβαση χρήσης γης και ακινήτων.

Τέλος, δηλώνεται, ότι επειδή υπάρχουν οι διατάξεις της εσωτερικής νομοθεσίας προσφέρεται απαλλαγή του αντίστοιχου εισοδήματος και δεν είναι απαραίτητη η υποβολή μηδενικής δήλωσης από τα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες.

Οι διατάξεις του άρθρου 72 του ίδιου νόμου ορίζουν ότι οι διατάξεις των άρθρων αυτών έχουν εφαρμογή στα εισοδήματα που αποκτώνται και τα έξοδα που συντελούνται στα φορολογικά έτη που ξεκινούν από την 1^η Ιανουαρίου 2014 και μετά (ΠΟΛ. 1069/23.3.2015 Φορολόγηση εισοδήματος, 2015).

2.4.4 Συνεργασία του Ε.Δ. με τις πλατφόρμες

Η «Συνεργασία του Ε.Δ. με τις πλατφόρμες» καταδεικνύεται με τον νόμο 4446/2016 άρθρο 111. Συγκεκριμένα: Ψηφιακές πλατφόρμες είναι οι ηλεκτρονικές, διμερείς ή πολυμερείς αγορές, στις οποίες δύο ή περισσότερες ομάδες χρηστών σχετίζονται μέσω διαδικτύου με την παρέμβαση του επιμελητή της πλατφόρμας ώστε να διευκολυνθεί μία συναλλαγή μεταξύ τους. Η βραχυχρόνια μίσθωση είναι η μίσθωση ακινήτου που συντελείται μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες για καθορισμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους. Ο διαχειριστής ακινήτου βραχυχρόνιας μίσθωσης (στο εξής «διαχειριστής ακινήτου») είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, η οποία επιλαμβάνεται της διαδικασίας ανάρτησης ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες επιδιώκοντας βραχυχρόνια μίσθωση και μεριμνώντας για την βραχυχρόνια μίσθωση του ακινήτου. Ως διαχειριστής ακινήτου μπορεί να είναι είτε ο κύριος του ακινήτου ή ο νομέας ή ο επικαρπωτής ή ο υπεκμισθωτής ή τρίτος (Νόμος 4446/2016 άρθρο 111 Συνεργασία του Ε.Δ. με τις πλατφόρμες, 2016).

2.4.5 Διευκρινίσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση

Οι «Διευκρινίσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση» καταδεικνύονται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ. 1112/2017 παρ. 4. Συγκεκριμένα: Με τις διατάξεις του άρθρου 83 αυτού του νόμου προστίθεται νέο άρθρο 39 Α στο ν. 4172/2013. Η φορολογική αντιμετώπιση του εισοδήματος που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο περιθώριο της οικονομίας του διαμοιρασμού για τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα καθώς και για τις νομικές οντότητες ρυθμίζεται με τις νέες διατάξεις. Για το παραπάνω εισόδημα μετρούν τα όσα έχουν διασαφηνιστεί με την ΠΟΛ. 1069/23.3.2015 εγκύκλιο. Διευκρινίζεται ότι το παραπάνω εισόδημα στην περίπτωση των φυσικών προσώπων αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία και εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 39 και της παρ.4 του άρθρου 40 του ν. 4172/2013 (Κ.Φ.Ε.), με την προϋπόθεση τα ακίνητα να μισθώνονται επιπλωμένα χωρίς να παρέχεται οποιαδήποτε υπηρεσία εκτός την παροχή κλινοσκεπασμάτων (ΠΟΛ. 1112/2017 παρ. 4 Διευκρινίσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση, 2017).

2.4.6 Φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων

Η «Φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων» καταδεικνύεται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ 1187/2017. Συγκεκριμένα: Η Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» πραγματοποιείται ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτυακού τόπου www.aade.gr από κάθε «Διαχειριστή» με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης που διαθέτει στο TAXISnet. Τα στοιχεία που καταχωρούνται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» έχουν τη βαρύτητα υπεύθυνης δήλωσης του αρ.8 ν. 1599/1986. Εάν γίνει έλεγχος, ο «Διαχειριστής» πρέπει να παρουσιάσει όλα τα αναγκαία νομιμοποιητικά έγγραφα - στοιχεία που τεκμηριώνουν την ορθότητα των πληροφοριών που έχει καταχωρήσει. Ο «Διαχειριστής» μετά την απόκτηση αριθμού εγγραφής, μπορεί να προχωρά σε μεταβολές μέχρι και την ημερομηνία οριστικοποίησης του «Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής», ώστε είτε να αποκαθιστά λανθασμένες καταχωρήσεις είτε να τροποποιεί στοιχεία λόγω αλλαγής των πραγματικών περιστατικών, χωρίς να αλλάζει ο αριθμός εγγραφής «Ακινήτου» (ΠΟΛ. 1187/2017 Φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων, 2017).

2.4.7 Φορολογική μεταχείριση βραχυχρόνιας μίσθωσης

Η «Φορολογική μεταχείριση βραχυχρόνιας μίσθωσης» καταδεικνύεται με τον νόμο 4472/2017 άρθρο 84. Συγκεκριμένα: Προβλέπεται δυνατότητα βραχυχρόνιας μίσθωσης

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

ακινήτου, μέσω των ψηφιακών πλατφορμών στο περιθώριο της οικονομίας του διαμοιρασμού.

Για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού μπορεί να καθοριστούν γεωγραφικές περιοχές, στις οποίες θα ισχύουν οριοθετήσεις στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση ως εξής (Ν. 4472/2017 άρθρο 84 Φορολογική μεταχείριση βραχυχρόνιας μίσθωσης, 2017):

- Να απαγορεύεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.
- Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην ξεπερνά τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος.

2.4.8 Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

Η «Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» καταδεικνύεται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ. 1187 /23-11-2017. Συγκεκριμένα: Η Διαδικασία Εγγραφής και Οριστικοποίησης στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» πραγματοποιείται ηλεκτρονικά μέσω του διαδικτυακού τόπου www.aade.gr από κάθε «Διαχειριστή» με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης που διαθέτει στο TAXISnet. Τα στοιχεία που εισάγονται στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» λειτουργούν ως υπεύθυνη δήλωση του αρ.8 ν.1599/1986. Ο αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» δίνεται μηχανογραφικά, μετά την καταχώρηση έστω του Α.Τ.ΑΚ. του «Ακινήτου» και εάν πρόκειται για υπεκμίσθωση και του αριθμού Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας (ΠΟΛ. 1187 /23-11-2017: Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, 2017).

2.4.9 Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου

Η «Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου» καταδεικνύεται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ. 1162 / 03-08-2018. Συγκεκριμένα: Οι

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

ιδιοκτήτες ακίνητης περιουσίας έχουν την υποχρέωση να γνωστοποιούν όλα τα πληροφοριακά δεδομένα των αρχικών ή τροποποιητικών μισθώσεων, μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την εκκίνηση της μίσθωσης ή την ημερομηνία τροποποίησής της, ανεξάρτητα αν πρόκειται για γραπτή ή προφορική συμφωνία. Εάν λυθεί η μίσθωση, τότε ο εκμισθωτής έχει δικαίωμα να δηλώσει τη λύση της μίσθωσης μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την λύση. Η δυνατότητα του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται για μισθώσεις που λύνονται μετά την 1.10.2018 (ΠΟΛ. 1162 /03-08-2018 : Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου, 2018).

2.4.10 Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού

Η «Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού» καταδεικνύεται με την Πολυγραφημένη Υπουργική Εγκύκλιο ΠΟΛ. 1159 /23-03-2018. Συγκεκριμένα: Όπως φαίνεται από τις οικείες διατάξεις, στις ρυθμίσεις του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο περιθώριο της οικονομίας του διαμοιρασμού ανήκουν οι μισθώσεις διαμερισμάτων, μονοκατοικιών, εξαιρουμένων των μονοκατοικιών οι οποίες έχουν χαρακτηριστεί ως τέτοιες ένεκα της ακύρωσης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, οποιωνδήποτε άλλων μορφών οικήματος με δομική και λειτουργική αυτάρκεια, καθώς και δωματίων μέσα σε διαμερίσματα ή μονοκατοικίες, με την προϋπόθεση ότι πρόκειται για μισθώσεις οι οποίες συνάπτονται για καθορισμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη του έτους, μέσω ψηφιακών πλατφορμών. Όπως ορίζεται στην παράγραφο 3α του παραπάνω άρθρου, το εισόδημα που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων της οικονομίας του διαμοιρασμού, στο περιθώριο των διατάξεων του άρθρου 39Α του ν. 4172/2013, απαλλάσσεται του ΦΠΑ (ΠΟΛ. 1159 /23-03-2018: Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, 2018).

3 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

3.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η σύμβαση με την οποία ο ένας από τους συμβαλλόμενους (εκμισθωτής) αναλαμβάνει την υποχρέωση αντί καθορισμένου τιμήματος να προσφέρει στον έτερο (μισθωτή) την χρήση πράγματος (μισθίου) ή εργασία και ο άλλος έχει τη υποχρέωση να καταβάλει το συμφωνηθέν τίμημα (μίσθωμα) καλείται μίσθωση.

Στην καθημερινότητα οι όροι μίσθωση και μισθωτής λέγονται ενοικίαση και ενοικιαστής αντίστοιχα, ενώ το τίμημα ονομάζεται ενοίκιο ή νοίκι. Στην περίπτωση που ο ενοικιαστής δεν πληρώνει το ενοίκιο, τότε ο ιδιοκτήτης μπορεί να του κάνει έξωση (Σειμένης & Γεράγγελου, 2018).

Η μίσθωση χωρίζεται σε:

- a) Σύμβαση μίσθωσης πράγματος, όπου ο εκμισθωτής παρέχει χρήση πράγματος.
- b) Σύμβαση μίσθωσης εργασίας.

3.2 Η ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΗ ΜΙΣΘΩΣΗ ΜΕΣΩ ΤΗΣ AIRBNB ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Για πρώτη φορά στο πλαίσιο της οικονομίας καθορίστηκαν από ομότιμους, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία, οι όροι και οι προϋποθέσεις για τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ή τη μίσθωση μέσω διαδικτυακών πλατφόρμων, και ιδίως της πλατφόρμας Airbnb.

3.2.1 Υποχρεώσεις του Property Manager

Αρχικά ο διαχειριστής ακινήτων έχει την υποχρέωση να καταγράψει κάθε μισθωμένο ακίνητο στο «Μητρώο ιδιόκτητων μισθώσεων μικρής διάρκειας» το οποίο κρατά η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων. Παρόλα αυτά, αυτό το Μητρώο δεν έχει ενεργοποιηθεί και η ενεργοποίησή του αναμένεται καθημερινά. Επίσης, για κάθε ιδιοκτησία μόνο ένας διαχειριστής μπορεί να διοριστεί (The short-term lease via Airbnb in Greece, 2018).

Ο κάθε διαχειριστής μπορεί να εγγραφεί στο «Μητρώο ιδιόκτητων μισθώσεων» μέσω της ιστοσελίδας www.aade.gr, κάνοντας χρήση των προσωπικών του κωδικών πρόσβασης TAXISnet. Στις ψηφιακές πλατφόρμες ο αριθμός εγγραφής πρέπει να συνοδεύει την ιδιοκτησία, σε περίοπτη θέση.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

Κατόπιν, πρέπει να υποβληθεί δήλωση βραχυπρόθεσμη διαμονής. Πρόκειται για μια δήλωση την οποία εισάγει ο διαχειριστής μέσω των ψηφιακών πλατφορμών και έχει τη υποχρέωση να υποβάλει σε ηλεκτρονική αίτηση της Ανεξάρτητης Αρχής Δημόσιων Εσόδων. Στη δήλωση πρέπει να περιλαμβάνονται τα εξής (Σειμένης & Γεράγγελου, 2018):

- a) Ο αριθμός εγγραφής στο «Μητρώο ακινήτων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης»
- b) Το συμφωνηθέν συνολικό ενοίκιο ή το συνολικό ποσό σύμφωνα με την πολιτική ακύρωσης
- c) Το όνομα της ψηφιακής πλατφόρμας
- d) Οι λεπτομέρειες του ενοικιαστή
- e) Η περίοδος μίσθωσης
- f) Ο τρόπος πληρωμής του μισθώματος

Στη συνέχεια οι δηλώσεις, αρχικές ή τροποποιημένες, υποβάλλονται μέχρι τις 12:00 π.μ. της επόμενης εργάσιμης ημέρας αφού αναχωρήσει ο μισθωτής από το ακίνητο.

Από τον νόμο προβλέπεται η δυνατότητα κοινής απόφασης των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού, οι οποίοι θα καθορίζουν τις γεωγραφικές περιοχές, όπου οι περιορισμοί στη βραχυπρόθεσμη μίσθωση θα ισχύουν ως εξής:

- 1η. Δεν επιτρέπεται η βραχυπρόθεσμη μίσθωση περισσότερων από δύο (2) ακινήτων ανά ιδιοκτήτη.
- 2η. Δεν πρέπει να υπερβαίνει η μίσθωση κάθε ακινήτου τις 90 ημέρες ετησίως και για τα νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων, 60 ημέρες το χρόνο. εάν το συνολικό εισόδημα του κατόχου που προκύπτει από τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, δεν υπερβαίνει τα 12.000 € κατά το σχετικό φορολογικό έτος, τότε η υπέρβαση αυτής της διάρκειας επιτρέπεται.

Παρόλα αυτά μέχρι στιγμής δεν έχει εκδοθεί τέτοια υπουργική απόφαση.

3.2.2 Φορολογία της βραχυπρόθεσμης μίσθωση στην Ελλάδα

Το εισόδημα των φυσικών προσώπων που προέρχεται από τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση του ακινήτου αποτελεί εισόδημα από ακίνητη περιουσία, με την προϋπόθεση το ακίνητο να ενοικιάζεται χωρίς να παρέχεται οποιαδήποτε υπηρεσία εκτός από την παροχή κλινοσκεπασμάτων. Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα έσοδα από ακίνητα τα οποία φορολογούνται ως εξής (Σειμένης & Γεράγγελου, 2018), (The short-term lease via Airbnb in Greece, 2018):

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Εισόδημα	Φόρος %
0-12.000	15%
12.001 -35.000	35%
35.001 -	45%

Εάν προσφέρονται πιο πολλές υπηρεσίες (εκτός από την παροχή κλινοσκεπασμάτων), παρεμφερείς με εκείνες που προσφέρουν τα ξενοδοχεία, τότε το εισόδημα φορολογείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα. Σε αυτή την περίπτωση τα έσοδα από επιχειρηματική δραστηριότητα φυσικών προσώπων έχουν την εξής φορολόγηση (Σειμμένης & Γεράγγελου, 2018), (The short-term lease via Airbnb in Greece, 2018):

Εισόδημα	Φορολογικός συντελεστής
0 - 20.000	22%
20.001 - 30.000	29%
30.001 - 40.000	37%
40.001 -	45%

Το εισόδημα που προκύπτει από τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση ενός ακινήτου για τα νομικά πρόσωπα ή άλλα νομικά πρόσωπα, υπολογίζεται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα ως εισόδημα που εισπράττεται από αυτά και φορολογείται με κατ' αποκοπή ποσοστό 29%.

Το εισόδημα από τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση της περιουσίας της ομότιμης οικονομίας είναι απαλλαγμένο από τον ΦΠΑ, υπό όρους.

Η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρο ότι κατά τη διάρκεια της μίσθωσης δεν παρέχονται στους μισθωτές πρόσθετες υπηρεσίες, πλην των κλινοσκεπασμάτων, όπως υπηρεσίες καθαρισμού, συλλογή απορριμμάτων ή άλλες υπηρεσίες εξυπηρέτησης πελατών. Ειδικότερα, το συνολικό ενοίκιο από τον ΦΠΑ με μειωμένο συντελεστή 13% για υπηρεσίες διαμονής.

Εν τούτοις, μόνο η παροχή κλινοσκεπασμάτων απαλλάσσεται από τον ΦΠΑ, καθώς δεν αποτελεί πρόσθετη υπηρεσία. Επίσης, δεν θεωρείται ως πρόσθετη υπηρεσία οι υπηρεσίες κοινής ωφέλειας, όπως η ηλεκτρική ενέργεια, το νερό, το τηλέφωνο, το Internet, που χρεώνονται στον ιδιοκτήτη, οι οποίες συμπεριλαμβάνονται στο ενοίκιο.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

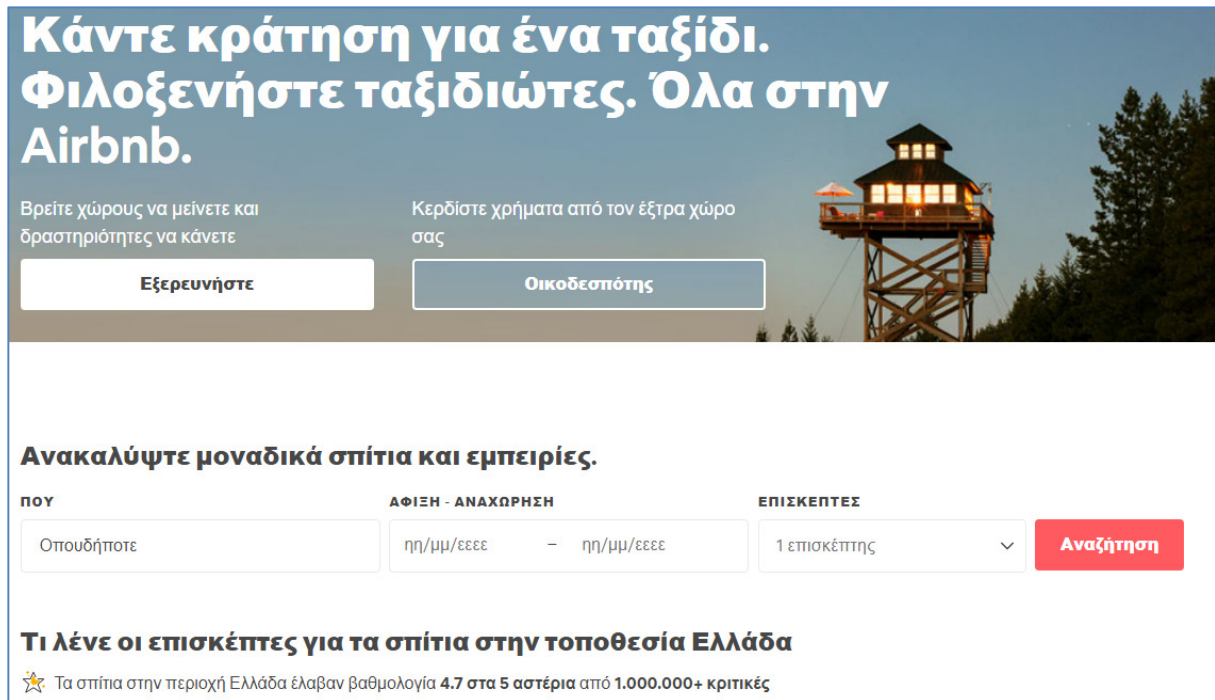
Στο σημείο αυτό να σημειωθεί ότι η απαλλαγή από τον ΦΠΑ σχετίζεται τόσο με τα φυσικά όσο και με τα νομικά πρόσωπα. Παρόλα αυτά, νομικά πρόσωπα έχουν την υποχρέωση να αρχίζουν τη δραστηριότητά τους και να κερδίζουν τον αριθμό ΦΠΑ, ενώ δεν υπάρχει τέτοια απαίτηση για τα φυσικά πρόσωπα. Στην περίπτωση των αλλοδαπών θα πρέπει να οριστεί ένας φορολογικός εκπρόσωπος στην Ελλάδα.

Πλέον όλο και περισσότεροι άνθρωποι προσχωρούν σε αυτές τις πλατφόρμες και ενοικιάζουν τις περιουσίες τους στους τουρίστες, προσπαθώντας να βελτιώσουν το εισόδημά τους. Παράλληλα, και νομικά πρόσωπα επενδύουν σε ακίνητα στην Ελλάδα προκειμένου να τα μισθώσουν και να λάβουν τα κέρδη. Αυτό αποτελεί ευρέως μια κερδοφόρα επένδυση, με δεδομένο το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια τουριστική άνθηση στην Ελλάδα και η διαμονή είναι μάλλον μικρότερη από τη ζήτηση, κυρίως σε τουριστικούς προορισμούς. Επίσης, αν και το λόμπι του ξενοδοχείου στην Ελλάδα δεν είναι τόσο ισχυρό, ωστόσο είναι δύσκολο να εφαρμοστεί ένα αυστηρότερο νομικό πλαίσιο, τουλάχιστον για τους επαγγελματίες του χώρου (Σειμένης & Γεράγγελου, 2018), (The short-term lease via Airbnb in Greece, 2018).

3.3 ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ AIRBNB

3.3.1 Γενικά στοιχεία

Η Airbnb ιδρύθηκε το 2008, για να δημιουργήσει έναν κόσμο όπου ο καθένας μπορεί να ανήκει οπουδήποτε, παρέχοντας ταξίδια τοπικά, αυθεντικά, χωρίς αποκλεισμούς και βιώσιμα. Η Airbnb εκμεταλλεύεται τη μοναδική τεχνολογία για να ενισχύσει οικονομικά εκατομμύρια ανθρώπους σε όλο τον κόσμο, κερδίζοντας χρήματα από τους χώρους και την επιθυμία τους να γίνουν επιχειρηματίες στον τομέα της φιλοξενίας. Η αγορά καταλυμάτων της Airbnb παρέχει πρόσβαση σε περίπου 6 εκατομμύρια μοναδικά μέρη για διαμονή, σε 100.000 πόλεις και 191 χώρες και περιοχές. Επίσης, προσφέρει πρόσβαση στις τοπικές κοινότητες μέσω 40.000 μοναδικών δραστηριοτήτων που διοργανώνονται από οικοδεσπότες σε 1.000 και πλέον αγορές σε όλο τον κόσμο. Η πλατφόρμα People-to-People της Airbnb ωφελεί όλους τους ενδιαφερόμενους, συμπεριλαμβανομένων των φιλοξενουμένων, των επισκεπτών, των εργαζομένων και των κοινοτήτων στις οποίες δραστηριοποιείται (Airbnb, 2019).



Κάντε κράτηση για ένα ταξίδι. Φιλοξενήστε ταξιδιώτες. Όλα στην Airbnb.

Βρείτε χώρους να μείνετε και δραστηριότητες να κάνετε

Κερδίστε χρήματα από τον έξτρα χώρο σας

Εξερευνήστε **Οικοδεσπότης**

Ανακαλύψτε μοναδικά σπίτια και εμπειρίες.

ΠΟΥ: Οπουδήποτε

ΑΦΙΞΗ - ΑΝΑΧΩΡΗΣΗ: ηη/μμ/εεεε - ηη/μμ/εεεε

ΕΠΙΣΚΕΠΤΕΣ: 1 επισκέπτης

Αναζήτηση

Τι λένε οι επισκέπτες για τα σπίτια στην τοποθεσία Ελλάδα

🌟 Τα σπίτια στην περιοχή Ελλάδα έλαβαν βαθμολογία 4.7 στα 5 αστέρια από 1.000.000+ κριτικές

Εικόνα 3.1: Αρχική σελίδα της πλατφόρμας AIRBNB.

Πηγή: (Airbnb, 2019).

3.3.2 Airbnb Citizen

Η Airbnb Citizen είναι ένα ζωντανό, παγκόσμιο κίνημα εξοπλισμένο με εργαλεία για την εκμάθηση και υποστήριξη μέσω των ιστοριών των φιλοξενουμένων, σχετικά με την κατάσταση της χρήσης κατοικίας και των τρόπων δράσης, καθιστώντας την ανεύρεση μια διαθέσιμη λύση.

Μέσω του Γραφείου Υγιεινής Τουρισμού προωθούνται πρωτοβουλίες που θα ωθήσουν την οικονομική ανάπτυξη στις κοινότητες, θα ενισχύσουν τους προορισμούς από μεγάλες πόλεις σε αναδυόμενους προορισμούς και θα υποστηρίξουν την περιβαλλοντική βιωσιμότητα.

Η Airbnb υποστηρίζει τη δημιουργία ομάδων οικιακής κατανομής για να βοηθήσει τους οικοδεσπότες να υποστηρίξουν τη δίκαιη κατανομή των νόμων στις κοινότητές τους. Περισσότεροι από 25.000 άνθρωποι έχουν βρει προσωρινή στέγαση χάρη στους οικοδεσπότες των Open Homes (Airbnb Citizen, 2019).

3.3.3 Φιλοξενία μέσω της Airbnb

Ανεξάρτητα από τον τύπο του καταλύματος ή του δωματίου, η Airbnb προσφέρει έναν άνετο και ασφαλή τρόπο φιλοξενίας των επισκεπτών. Ο κάτοχος του καταλύματος έχει

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

τον πλήρη έλεγχο της διαθεσιμότητας, της τιμολόγησης, των κανόνων του σπιτιού του και της επικοινωνίας με τους επισκέπτες του.

Για να είναι ο ιδιοκτήτης του καταλύματος, το σπίτι του και τα υπάρχοντά του ασφαλή, καλύπτεται κάθε κράτηση για προστασία, για ζημιές στην ιδιοκτησία και για ασφάλεια έναντι ατυχημάτων.

Η Airbnb προκειμένου να κάνει μια κράτηση ζητά πάντα από τους επισκέπτες να δίνουν κάποιες πληροφορίες, όπως έναν επιβεβαιωμένο αριθμό τηλεφώνου ή μια διεύθυνση email. Για επιπλέον έλεγχο, ο ιδιοκτήτης μπορεί να απαιτήσει από τους επισκέπτες να παρέχουν συστάσεις από άλλους οικοδεσπότες και μια επαληθευμένη ταυτότητα (Airbnb, 2019).

Η φιλοξενία μέσω της πλατφόρμας Airbnb μπορεί να γίνει σε 3 βήματα:

1ο. Δωρεάν καταχώρηση του χώρου

Ο οικοδεσπότης μπορεί να ενοικιάσει οποιονδήποτε χώρο χωρίς χρεώσεις εγγραφής, από ένα κοινόχρηστο σαλόνι έως ένα δεύτερο σπίτι ή οποιοδήποτε άλλο τύπο καταλύματος έχει διαθέσιμο.

2ο. Επιλογή του τύπου φιλοξενίας

Ο οικοδεσπότης επιλέγει το δικό του πρόγραμμα και τις τιμές σύμφωνα με τις απαιτήσεις του για τους επισκέπτες.

3ο. Καλωσόρισμα του πρώτου επισκέπτη

Μόλις δημοσιευτεί η καταχώρηση, οι κατάλληλοι επισκέπτες θα μπορέσουν να επικοινωνήσουν με τον οικοδεσπότη. Επίσης, μπορεί να τους στείλει κάποιο μήνυμα με οποιεσδήποτε ερωτήσεις πριν από τη διαμονή τους.

3.4 ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ BOOKING

Μέσω της πλατφόρμας Booking.com BV («Booking.com») παρέχονται online υπηρεσίες κρατήσεων. Η εν λόγω πλατφόρμα λειτουργεί ως μεσάζων (πράκτορας) μεταξύ των επισκεπτών που επιθυμούν να κάνουν κράτηση σε κατάλυμα και του ξενοδοχείου, καταλύματος ή προσωρινής/παραθεριστικής κατοικίας. Αλλιώς πρόκειται για το λεγόμενο «μοντέλο πρακτορείου».

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Η συμφωνία γίνεται απευθείας ανάμεσα στον ιδιοκτήτη του καταλύματος και τον επισκέπτη. Η Booking.com δεν είναι συμβαλλόμενο μέρος στην συναλλαγή μεταξύ του καταλύματος και του επισκέπτη σε αντίθεση με άλλους ιστοχώρους κράτησης καταλυμάτων. Με αυτό τον τρόπο, υπάρχει πλήρης έλεγχος των τιμών και της διαθεσιμότητας, και μπορούν οι επισκέπτες να έχουν μεγαλύτερη διαφάνεια σχετικά με τους κανονισμούς του καταλύματος, τις πολιτικές και όσα προσφέρονται.

Ο επισκέπτης πληρώνει την τιμή της κράτησης στον κάτοχο του καταλύματος κατόπιν της διαμονής, ή σε περίπτωση κράτησης νωρίτερα χωρίς να επιστρέφεται όμως η τιμή. Ο οικοδεσπότης που έχει συμφωνητικό με την Booking.com για να χρησιμοποιεί την online πλατφόρμα κρατήσεων, οφείλει να πληρώνει στην Booking.com ένα προκαθορισμένο ποσοστό προμήθειας για όλες τις επιβεβαιωμένες κρατήσεις, τις κρατήσεις με μη επιστρέψιμη τιμή αλλά και τις κρατήσεις με επιμέρους επιστροφή χρημάτων οι οποίες πραγματοποιούνται στην πλατφόρμα. Κάθε μήνα, λαμβάνει το τιμολόγιο που αναφέρει το ποσοστό προμήθειας που οφείλει.

Η πλατφόρμα της Booking.com δεν προσθέτει τίποτα στις τιμές, αντίθετα με άλλες πλατφόρμες που χρεώνουν επιπλέον ποσά τους επισκέπτες.

3.5 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ

Οι Liang, Schuckert, Law και Chen (2019) επεσήμαναν τη σημασία του περιεχομένου που παράγεται από τον ιδιοκτήτη στις πλατφόρμες ενοικίασης ακινήτων από ομοτίμους.

Τα σημεία της μελέτης τους που είναι αξιοσημείωτα είναι τα εξής:

- Αυτή η μελέτη επικεντρώνεται στις επιπτώσεις του περιεχομένου που παράγει ο ιδιοκτήτης στη συμπεριφορά κράτησης και αναθεώρησης σε πλατφόρμες ενοικίασης ακινήτων P2P.
- Χρησιμοποιείται μοντέλο παλινδρόμησης πολλαπλών επιπέδων σε δευτερεύοντα δεδομένα από την Airbnb.
- Τόσο το εύρος όσο και το βάθος των περιγραφών περιουσιακών στοιχείων συνδέονται θετικά με τον όγκο επανεξέτασης των ιδιοτήτων.
- Η περιγραφή του κεντρικού υπολογιστή μπορεί επίσης να ωφελήσει τον όγκο και την απόδοση των ιδιοτήτων.
- Η ποσότητα της ιδιότητας μπορεί να μετριάσει την επίδραση του MGC στις αποφάσεις αξιολόγησης των επισκεπτών.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακινήτων

Οι επιπτώσεις του περιεχομένου που παράγει ο χρήστης (user-generated content / UGC) στις αγοραστικές συμπεριφορές των καταναλωτών έχουν επαληθευτεί από προηγούμενες μελέτες. Αυτή η μελέτη επεκτείνει το πλαίσιο σε πλατφόρμες ενοικίασης ακινήτων από ομότιμους χρήστες. Οι συγγραφείς αναμένουν ότι η ετερογένεια των ιδιοτήτων και η περιορισμένη ποσότητα του UGC θα πρέπει να υπογραμμίσουν τη σημασία του περιεχομένου που παράγει ο ιδιοκτήτης (marketer-generated content / MGC) σε τέτοιες πλατφόρμες. Χρησιμοποιώντας δευτερεύοντα δεδομένα από την Airbnb, η μελέτη φωτίζει τις μεθόδους που χρησιμοποιούν οι οικοδεσπότες για να παρουσιάσουν περιγραφές σχετικές με τις ιδιότητές τους και τον εαυτό τους και τον τρόπο με τον οποίο η MGC επηρεάζει την κράτηση επισκεπτών και τις αποφάσεις σχετικά με την ανάρτηση σχολίων. Τα αποτελέσματα δείχνουν ότι η παροχή περιεκτικών και λεπτομερών περιγραφών που σχετίζονται με τις ιδιότητες και τους κεντρικούς υπολογιστές βελτιώνει τον όγκο αναθεώρησης. Επιπλέον, η ποσότητα ιδιοκτησίας μπορεί να μετριάσει τις επιπτώσεις του MGC στον όγκο των αναθεωρήσεων και στην απόδοση των ακινήτων (Liang, Schuckert, Law, & Chen, 2019).

Οι Heo και Blengini (2019) μελέτησαν μια μακροοικονομική προοπτική στην παγκόσμια παρουσία της Airbnb.

Τα σημεία της μελέτης που αξίζει να αναφερθούν είναι τα εξής:

- Αυτή η μελέτη προσπάθησε να εντοπίσει τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την παγκόσμια παρουσία της Airbnb.
- Επίσης, διαπίστωσε ότι η πλατφόρμα Airbnb είναι πιο δημοφιλής σε χώρες όπου ο πληθυσμός είναι τεχνολογικά εκπαιδευμένος.
- Ένα άλλο ενδιαφέρον εύρημα είναι η αρνητική σχέση μεταξύ του ΑΕΠ ανά εργαζόμενο και του αριθμού των καταχωρήσεων Airbnb.
- Ο αριθμός των διεθνών αφίξεων σχετίζεται σε μεγάλο βαθμό με τις ιδιωτικές ενοικιάσεις δωματίων, αλλά όχι με ολόκληρα σπίτια.

Η άνοδος της οικονομίας P2P (Peer-to-Peer)¹ τροφοδοτήθηκε από μια σειρά κοινωνικών, οικονομικών και τεχνολογικών παραγόντων, αλλά η περιορισμένη έρευνα επικεντρώθηκε στην οικονομία P2P από μακροοικονομική άποψη. Ως εκ τούτου, η μελέτη

¹Μια ομότιμη οικονομία (P2P) είναι ένα αποκεντρωμένο μοντέλο όπου δύο άτομα αλληλεπιδρούν για να αγοράζουν ή να πωλούν αγαθά και υπηρεσίες απευθείας μεταξύ τους, χωρίς τρίτο μεσάζοντα ή με τη χρήση μιας επιχείρησης. Ο αγοραστής και ο πωλητής πραγματοποιούν συναλλαγές απευθείας μεταξύ τους. Εξαιτίας αυτού, ο παραγωγός διαθέτει τόσο τα εργαλεία (ή τα μέσα παραγωγής) όσο και το τελικό προϊόν τους.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

αυτή προσπάθησε να εντοπίσει τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την παγκόσμια παρουσία της Airbnb. Προκειμένου να εξηγηθεί ο αριθμός των ενοικιάσεων που διατίθενται σε διαφορετικές πρωτεύουσες, εξέτασαν αρκετούς μακροοικονομικούς παράγοντες, όπως τον βαθμό τεχνολογικής ανάπτυξης των χωρών, το οικονομικό μέγεθος, το σχετικό μέγεθος των τουριστικών βιομηχανιών, τις αφίξεις τουριστών, την ονομαστική συναλλαγματική ισοτιμία, το επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης (ή ευημερίας) και το επίπεδο παραγωγικότητάς τους. Μια άλλη σημαντική μεταβλητή αντιπροσωπεύει το σχετικό μέγεθος των τουριστικών και εμπορικών βιομηχανιών στη χώρα. Οι επιπτώσεις των ερευνητικών ευρημάτων και των κατευθύνσεων για μελλοντική έρευνα προτείνεται (Heo & Blengini, 2019).

Οι Chattopadhyay και Mitra (2019) διερεύνησαν κατά πόσο οι ιδιότητες της λίστας φιλοξενίας του Airbnb επηρεάζουν ομοιόμορφα την τιμολόγηση των δωματίων.

Τα σημεία της μελέτης που είναι αξιοσημείωτα είναι τα παρακάτω:

- Η μελέτη προσπαθεί να εντοπίσει βασικούς προσδιοριστές τιμών από καταχωρίσεις υποδοχής στην πλατφόρμα ενοικίασης Airbnb.
- Η μεταβλητή σημασία συγκεκριμένης πόλης υπολογίζεται χρησιμοποιώντας τα τρία μοντέλα.
- Επιδεικνύεται η περιφερειακή ετερογένεια της επίδρασης των καθοριστικών παραγόντων στην πόλη.

Η έρευνα αυτή συμβάλλει κυρίως στην αναγνώριση των σημαντικών μεταβλητών που επηρεάζουν σημαντικά την τιμολόγηση των δωματίων στην πλατφόρμα ενοικίασης Airbnb. Η μελέτη υιοθέτησε μια συγκριτική προσέγγιση χρησιμοποιώντας τρεις διαφορετικές μεθόδους και την εφάρμοσε σε ένα τεράστιο όγκο δεδομένων από το σύνολο δεδομένων της Airbnb για 11 πόλεις των ΗΠΑ. Κάθε ατομική ανέγερση που αναφέρεται στον κατάλογο με τη μορφή κειμένου χρησιμοποιήθηκε ως ανεξάρτητη μεταβλητή. Προσθέσανε επίσης έξι άλλες κοινές μεταβλητές εισαγωγής για να αποκτήσουν ενδιαφέρουσες γνώσεις σχετικά με την επίδραση αυτών των μεταβλητών από την οπτική γωνία του φιλοξενούμενου, του επισκέπτη, του ταξιδιώτη και του τουρίστα, εκτός από την αναγνώριση της μεταβλητής σημασίας που αφορά συγκεκριμένες πόλεις, χρησιμοποιώντας διαφορετικά μοντέλα (Chattopadhyay & Mitra, 2019).

Οι Sthapit και Björk (2019) μελέτησαν τις προοπτικές των επισκεπτών του Airbnb.

Τα καλύτερα σημεία της μελέτης έχουν ως εξής:

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

- Αυτή η μελέτη βασίζεται σε αρνητικές κριτικές που οι επισκέπτες της Airbnb δημοσίευσαν στο διαδίκτυο σχετικά με τις εμπειρίες τους.
- Αυτή η μελέτη συνδέει την έννοια της δυσπιστίας στο πλαίσιο του Airbnb.
- Εφαρμόζεται θεωρητική προσέγγιση για τον εντοπισμό των παραγόντων που προκαλούν δυσπιστία στους επισκέπτες της Airbnb.
- Η κακή εξυπηρέτηση πελατών της Airbnb και η δυσάρεστη συμπεριφορά των φιλοξενουμένων προέκυψαν ως προηγούμενος δυσπιστίας.
- Βρήκαν ενδείξεις δυσπιστίας προς την εταιρεία (βασισμένη σε ιδρύματα) και τους οικοδεσπότες (διάθεση).

Η παρούσα μελέτη εξετάζει πηγές δυσπιστίας στο πλαίσιο του Airbnb. Η μελέτη επικεντρώνεται στις αρνητικές κριτικές των πελατών της Airbnb που δημοσιεύθηκαν στα αγγλικά στην ιστοσελίδα της Trustpilot. Η αναζήτηση για θέσεις εργασίας χρησιμοποιήθηκε με τη λέξη-κλειδί «εμπιστοσύνη» για να βρει τις αφηγήσεις σε απευθείας σύνδεση από πελάτες που είχαν αρνητικές εμπειρίες εμπιστοσύνης με την Airbnb. Από τις 2733 online κριτικές που εξετάστηκαν, η μελέτη επικεντρώθηκε σε 216 αρνητικές κριτικές. Η ανάλυση των δεδομένων ακολούθησε τη θεμελιωμένη προσέγγιση της θεωρίας, η οποία οδήγησε σε δύο θέματα που αντικατοπτρίζουν τις πηγές δυσπιστίας: την κακή εξυπηρέτηση πελατών της Airbnb και την δυσάρεστη συμπεριφορά των οικοδεσποτών. Οι διοικητικές συνέπειες είναι ότι η Airbnb θα πρέπει να επενδύσει πρόσθετους πόρους στην ελαχιστοποίηση των αρνητικών εμπειριών των πελατών, εστιάζοντας στις σχέσεις εμπιστοσύνης και στη διατήρηση της ποιότητας στα βασικά στοιχεία της υπηρεσίας (Sthapit & Björk, 2019).

Οι Randle και Dolnicar (2019) επικεντρώθηκαν στην ενεργοποίηση ατόμων με προβλήματα με τη χρήση του Airbnb.

Τα καλύτερα σημεία της μελέτης έχουν ως εξής:

- Τα φυσικά και πληροφοριακά εμπόδια που επηρεάζουν τη στάση, περιορίζουν τις δυνατότητες διαμονής των τουριστών με προβλήματα.
- Αναγνωρίζουν στρατηγικές που επιτρέπουν την υπέρβαση αυτών των φραγμών.
- Η αύξηση της διαμονής από ομότιμους αυξάνει την ποσότητα και τη μεταβλητότητα των χώρων.
- Η αυξημένη ποσότητα και η μεταβλητότητα καταστρέφουν τα φυσικά εμπόδια.
- Αυτό το μεταβαλλόμενο περιβάλλον μετατοπίζει την προσοχή στα πληροφοριακά εμπόδια.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Τα κατανεμημένα δίκτυα στέγασης από ομότιμους, συμπεριλαμβανομένης της Airbnb, έχουν κατηγορηθεί ότι αποκλείουν άτομα με προβλήματα. Αυτή η μελέτη αναλύει τις θέσεις υποδοχής και φιλοξενουμένων στην κοινότητα που φιλοξενεί το Airbnb για να αποκαλύψει βασικά εμπόδια που εμποδίζουν τα άτομα με αναπηρίες να συμμετέχουν πλήρως στην εμπορία καταλυμάτων από ομότιμους κατοίκους και να εντοπίζουν λύσεις για την υπέρβαση αυτών των φραγμών χρησιμοποιώντας ως θεωρητικό πλαίσιο το κοινωνικό μοντέλο της αναπηρίας. Το βασικό συμπέρασμα είναι ότι παρατηρείται μια θεμελιώδη μεταβολή στη φύση των φραγμών καθώς ο αυξανόμενος τομέας στέγασης μεταξύ των ομότιμων αυξάνει την ποσότητα και τη μεταβλητότητα των επιλογών στέγασης. Η πρωταρχική πρόκληση δεν είναι πλέον η έλλειψη κατάλληλης στέγασης (φυσικής φράγμα), αλλά η αναγνώριση της κατάλληλης στέγασης (πληροφοριακό φράγμα). Τα πληροφοριακά εμπόδια είναι δυνητικά ευκολότερο να ξεπεραστούν (Randle & Dolnicar, 2019).

Οι Lin, Fan, Zhang και Lau (2019) σε μελέτη τους κατανόησαν την κοινωνική επαφή των τουριστών στο πλαίσιο του Airbnb.

Τα σημεία τα οποία αξίζει να αναφερθούν είναι τα παρακάτω:

- Μια επέκταση της κοινωνικής επαφής από τις προοπτικές των χρηστών Airbnb.
- Προσδιορισμός των βασικών χαρακτηριστικών του τόπου όπου οι τουρίστες μπορούν να συν-δημιουργήσουν την ταξιδιωτική τους εμπειρία με διαφορετικές ομάδες συμμετοχής.
- Πρόταση ενός μοντέλου κοινωνικής επαφής για τους επισκέπτες της Airbnb.

Τα αναδυόμενα καταλύματα Airbnb παρέχουν μια μοναδική πλατφόρμα οικονομίας που επιτρέπει στους τουρίστες να δημιουργούν τις ταξιδιωτικές τους εμπειρίες με διαφορετικές ομάδες συμμετοχής. Ωστόσο, έχουν πραγματοποιηθεί περιορισμένες έρευνες για την κατανόηση της κοινωνικής επαφής των επισκεπτών στο κατάλυμα Airbnb. Η μελέτη αυτή διερευνά την κοινωνική επαφή των επισκεπτών της Airbnb κατά τη διάρκεια της διαμονής τους και εντοπίζει τρεις τύπους επαφών κατά τη διάρκεια αυτής της διαμονής, δηλαδή επαφές φιλοξενουμένων, επισκεπτών και τουριστών. Σε κάθε επαφή συζητούνται οι δραστηριότητες επαφής, η ένταση και οι επιπτώσεις, καθώς και η στάση απέναντι στην επαφή. Στη συνέχεια δημιουργείται ένα μοντέλο κοινωνικής επαφής για τους επισκέπτες της Airbnb. Οι θεωρητικές και πρακτικές επιπτώσεις παρέχονται ανάλογα (Lin, Fan, Zhang, & Lau, 2019).

4 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Κάθε επιστήμη για την «παραγωγή» της γνώσης χρησιμοποιεί τη μέθοδο της επιστημονικής έρευνας. Η Επιστημονική Έρευνα απαντάει σε ερωτήματα που απασχολούν τόσο τους επιστήμονες, όσο και πολλούς άλλους ανθρώπους, χρησιμοποιώντας και εφαρμόζοντας τις επιστημονικές μεθόδους και διαδικασίες που εξασφαλίζουν ακρίβεια, εγκυρότητα και αντικειμενικότητα, χωρίς εικασίες, προσωπικές επιλογές ή ιδεολογικές δεσμεύσεις.

Τα χαρακτηριστικά της είναι η επανάληψη και η εφαρμογή (στα πλαίσια των επιστημονικών θεωριών), χωρίς ωστόσο να είναι απόλυτα και συνολικά, μόλο που οι παρόμοιες συνθήκες, οδηγούν σε παρόμοια αποτελέσματα.

Η μεθοδολογία της έρευνας, η τήρηση της οποίας χαρακτηρίζεται απολύτως απαραίτητη είναι, λοιπόν, η ειδοποιός διαφορά της επιστημονικής έρευνας από άλλες διερευνήσεις. Με τον όρο μεθοδολογία εννοείται το σύστημα διαδικασιών, ενεργειών, μεθόδων, τεχνικών οι οποίες υλοποιούνται/επαναλαμβάνονται με λογική σειρά από τους ερευνητές και αποσκοπούν στην διερεύνηση του προβλήματος.

Συνεπώς, η έρευνα είναι το «εργαλείο» προσέγγισης, διερεύνησης και ανάλυσης θεμάτων που αφορούν συγκεκριμένες ομάδες ή κοινωνίες.

4.2 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Με τη βοήθεια της μεθοδολογίας η επιστημονική σκέψη ακολουθεί την πορεία, ώστε να προσεγγίσει το ειδικό της αντικείμενο. Ως εκ τούτου, ως μεθοδολογία θα μπορούσε να οριστεί «το σύστημα διαδικασιών, ενεργειών, μεθόδων και τεχνικών που υλοποιούνται με λογική σειρά και στοχεύουν στη διερεύνηση ενός προβλήματος».

Ο εν λόγω συστηματικός χαρακτήρας της διερεύνησης της κοινωνικής πραγματικότητας είναι το βασικό κριτήριο επιστημονικότητας της κοινωνικής έρευνας η οποία την ξεχωρίζει από άλλες μορφές ερευνών, όπως για παράδειγμα η δημοσιογραφική έρευνα.

4.3 ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΕΡΕΥΝΕΣ

Η βραχυπρόθεσμη μίσθωση ακινήτων σε πλατφόρμες που μοιράζονται τη στέγαση όπως η Airbnb έχει αρχίσει να δημιουργεί προβλήματα στην παραδοσιακή μακροχρόνια αγορά ενοικίασης, σύμφωνα με μελέτη του Grant Thornton για τις συνέπειες της οικονομίας κατανομής που του ανέθεσε το Ελληνικό Επιμελητήριο Ξενοδοχείων.

Τα έσοδα από τη βραχυπρόθεσμη αγορά ενοικίασης στην Ελλάδα ανήλθαν σε 1,9 δισ. ευρώ, δηλαδή 10% των ετήσιων δαπανών των ξένων τουριστών στην Ελλάδα.

Μεταξύ των κυριότερων προβλημάτων που υπογραμμίζει η μελέτη ήταν το γεγονός ότι ολοένα και περισσότεροι ιδιοκτήτες ακινήτων παίρνουν ενοικιαζόμενες μονάδες που συνήθιζαν να στεγάζουν μακροχρόνια ενοικιαστές από την αγορά και επιλέγουν να μισθώσουν τα διαμερίσματα ή τα σπίτια τους στους τουρίστες για βραχυπρόθεσμη βάση. Ο λόγος είναι ότι τα μακροχρόνια ενοίκια έχουν συνήθως ένα κανονικό μηνιαίο μίσθωμα, ενώ τα βραχυπρόθεσμα, μπορούν να χρεώσουν ένα ημερήσιο τέλος ενοικίου, το οποίο μπορεί να ποικίλει.

Η μελέτη έδειξε ότι ο ετήσιος ρυθμός αύξησης των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων στην Ελλάδα ανήλθε σε περίπου 25%, με αποτέλεσμα την αύξηση των μακροπρόθεσμων ενοικίων κατά 9,3%.

Σύμφωνα με τον Grant Thornton, ο ταχύς ρυθμός αύξησης των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων στην Ελλάδα έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία των πρώτων «τουριστικών γκέτο» στις πόλεις, προκαλώντας ανησυχίες για την ασφάλεια, απομακρύνοντας τους κατοίκους της περιοχής.

Τέλος, ο Πρόεδρος του Ελληνικού Επιμελητηρίου Ξενοδοχείων Αλέξανδρος Βασιλικός υπενθύμισε ότι το Σώμα προειδοποιεί για τις αρνητικές επιπτώσεις των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων από το 2012 (Krinis, 2019).

4.4 ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ / ΜΕΘΟΔΟΣ

Για την επίτευξη του σκοπού της παρούσας έρευνας αξιοποιήθηκαν τα δεδομένα που προέκυψαν τόσο από το θεωρητικό μέρος αλλά και από την καταγραφή των απόψεων των πελατών των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακινήτων -μέσω δομημένου ερωτηματολογίου- για το βαθμό ικανοποίησής τους από τις νέες μορφές Μισθώσεων Ακινήτων αλλά και τα εναλλακτικά πεδία δράσης τους.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Υλοποιήθηκε εμπειρική έρευνα σε πληθυσμό των πελατών διαφόρων πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. Το δείγμα της έρευνας προέκυψε με δειγματοληπτικό έλεγχο σε όλη την Ελλάδα και ανήλθε στα 250 άτομα. Για τη συγκεκριμένη έρευνα οι στόχοι προσδιορίστηκαν στους εξής:

A. Κοινωνικό - Δημογραφικά στοιχεία:

- 1η.** Φύλο
- 2η.** Ηλικία
- 3η.** Οικογενειακή κατάσταση
- 4η.** Περιοχή κατοικίας
- 5η.** Ασχολία/Επαγγελματική κατάσταση
- 6η.** Οικονομική κατάσταση
- 7η.** Μορφωτικό επίπεδο

B. Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

- 8η.** Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων²

C. Στοιχεία χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

- 9η.** Ο χρόνος χρήσης πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων
- 10η.** Ονομασία πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων χρησιμοποίησης
- 11η.** Επιλογή καλύτερης πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων
- 12η.** Ικανοποίηση από την χρήση πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων
- 13η.** Λόγοι επιλογής (brand name, τιμή, ασφάλεια συναλλαγής) πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων
- 14η.** Λόγοι επιλογής (Επαγγελματικό ταξίδι, Διακοπές) πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων
- 15η.** Πρόταση σε φίλους πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

² Σε αυτό το στάδιο του ερωτηματολογίου πραγματοποιείται διαχωρισμός του δείγματος. Δηλαδή όσοι απαντήσουν «Ναι» στην 8^η ερώτηση «Χρησιμοποιείτε ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;» συνεχίζουν στις επόμενες ερωτήσεις του ερωτηματολογίου (7 ερωτήσεις), ενώ όσοι απάντησαν «Όχι» σταματούν σε αυτό το σημείο (8^η ερώτηση).

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Οι παραπάνω στόχοι θα εξεταστούν ανάλογα με τα κοινωνικό - δημογραφικά στοιχεία των πελατών των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

4.5 ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ

Το ερωτηματολόγιο αποτελεί ένα ερευνητικό εργαλείο το οποίο χρησιμοποιείται επιτυχώς και με αποτελεσματικότητα στις δειγματοληπτικές έρευνες ή αλλιώς. Πρόκειται για μια σειρά ερωτήσεων τις οποίες πρέπει να απαντήσει ο ερωτώμενος και οι οποίες μετρούν κοινωνικά ή οικονομικά χαρακτηριστικά της ομάδας που ερευνά. Όσον αφορά την ποιότητα και την ακρίβεια της αποτύπωσης των χαρακτηριστικών που ερευνώνται, εξαρτώνται από το ίδιο το ερωτηματολόγιο, την κλίμακα αξιολόγησης που τυχόν χρησιμοποιείται, τον τρόπο συμπλήρωσής του, την διαδικασία συμπλήρωσής του κ.ά.

Η σύνταξη του ερωτηματολογίου είναι εξειδικευμένη για κάθε έρευνα και βρίσκει εφαρμογή μόνο σε αυτή. Ο σχεδιασμός και η κατασκευή του είναι ιδιαίτερα δύσκολο εγχείρημα κατά τη φάση της ερευνητικής διαδικασίας, εφόσον από την προηγούμενη μελέτη έχει επιλεγεί σαν πιο κατάλληλη μέθοδος συλλογής πληροφοριών.

Για τη συλλογή δεδομένων χρησιμοποιήθηκε ένα ειδικά διαμορφωμένο ερωτηματολόγιο, 15 ερωτήσεων, το οποίο έχοντας ως βάση τη θεωρητική ανάλυση που προηγήθηκε, περιλαμβάνει ερωτήσεις που αφορούν τα δημογραφικά χαρακτηριστικά των ερωτώμενων (ερωτήσεις διχοτόμησης και ονομαστικές ερωτήσεις) και ερώτηση τύπου Likert³ καθώς τέτοιου είδους ερωτήσεις αφορούν στην εκτίμηση ενός ατόμου για την πιθανότητα και το βαθμό αλήθειας μιας πρότασης. Στην ερώτηση αυτού του τύπου που συμπεριλήφθηκε στο ερωτηματολόγιο αναζητούνται οι λόγοι ικανοποίησης των πελατών από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Το ερωτηματολόγιο δόθηκε πιλοτικά σε 20 άτομα προκειμένου να ελεγχθεί η αξιοπιστία του καθώς και για να υπολογιστεί ο χρόνος που απαιτείται για τη συμπλήρωσή του. Κατά την κύρια φάση της έρευνας, έγινε διανομή και άμεση συγκέντρωση του ερωτηματολογίου στα άτομα-υποκείμενα της έρευνας με έντυπα ερωτηματολόγια αλλά και σε ηλεκτρονική μορφή με μέσα κοινωνικής δικτύωσης όπως το e-mail και το Facebook.

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε από την 01 Ιουλίου 2019 μέχρι την 1 Σεπτεμβρίου 2019.

³Ο ερωτώμενος καλείται να τοποθετηθεί επιλέγοντας μία από τις διαβαθμισμένες απαντήσεις, μισές θετικές, μισές αρνητικές και μία ενδιάμεση ή ουδέτερη.

4.6 ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Η ανάλυση των στοιχείων της έρευνας άρχισε αφού συγκεντρώθηκαν τα ερωτηματολόγια και πραγματοποιήθηκε ανάλυση με το Microsoft Excel (διότι το ερωτηματολόγιο δημιουργήθηκε σε φόρμα: «docs.google.» και οι απαντήσεις αποθηκεύονται σε αρχείο Microsoft Excel), το οποίο περιλαμβάνει νέα εργαλεία ανάλυσης και αναπαράστασης δεδομένων, αποτελώντας ένα αξιόπιστο και δημοφιλές εργαλείο στατιστικής μελέτης στις κοινωνικές επιστήμες.

Στην αρχή πραγματοποιήθηκε μια ανάλυση συχνότητας για να διαπιστωθούν τα ποσοστά των ερωτώμενων προκειμένου να περιγραφεί η σύσταση του δείγματος, η γενική πρώτη εικόνα για τη στάση και την άποψη των πελατών των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Κατόπιν εξετάστηκαν οι πιθανοί συσχετισμοί των στοιχείων, θέτοντας ως ανεξάρτητες μεταβλητές τα δημογραφικά στοιχεία των ερωτώμενων με τις απαντήσεις για τον βαθμό ικανοποίησης από διαδικτυακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. Η καλύτερη δυνατή ανάλυση πραγματοποιήθηκε με τη χρήση φίλτρων.

4.7 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΕΡΕΥΝΑΣ

Οι περιορισμοί της έρευνας ήταν οι εξής:

- Δεν ήταν δυνατή η συμπλήρωση των ερωτηματολογίων με προσωπική συνέντευξη πολλών ατόμων ελλείπει χρόνου.
- Δεν θα μπορούσε στην προκειμένη, να πραγματοποιηθεί μεγαλύτερη έρευνα, λόγω έλλειψης χρόνου και πόρων.
- Ωστόσο, κατορθώθηκε η διεξαγωγή συμπερασμάτων για την αποτελεσματικότητα της αξιολόγησης του βαθμού ικανοποίησης των διαφόρων διαδικτυακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ / ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΩΝ ΕΡΕΥΝΑΣ»

Στο σημείο αυτό θα παρουσιαστούν τα αποτελέσματα της ποσοτικής έρευνας του βαθμού ικανοποίησης των πελατών των διαφόρων διαδικτυακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. Όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο κεφάλαιο, για τη διεξαγωγή της πρωτογενούς έρευνας πραγματοποιήθηκε χρήση ερωτηματολογίων. Έτσι λοιπόν στο παρόν κεφάλαιο θα παρουσιαστούν αναλυτικά τα αποτελέσματα των 250 ερωτηματολογίων που έχουν απαντηθεί κατά τη διάρκεια της έρευνας. Η ανάλυση θα είναι ποσοστιαία.

5.1 ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

Οι παρακάτω πίνακες αντιπροσωπεύουν τα κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά των ερωτηθέντων που πήραν μέρος στην έρευνα.

5.1.1 Φύλο

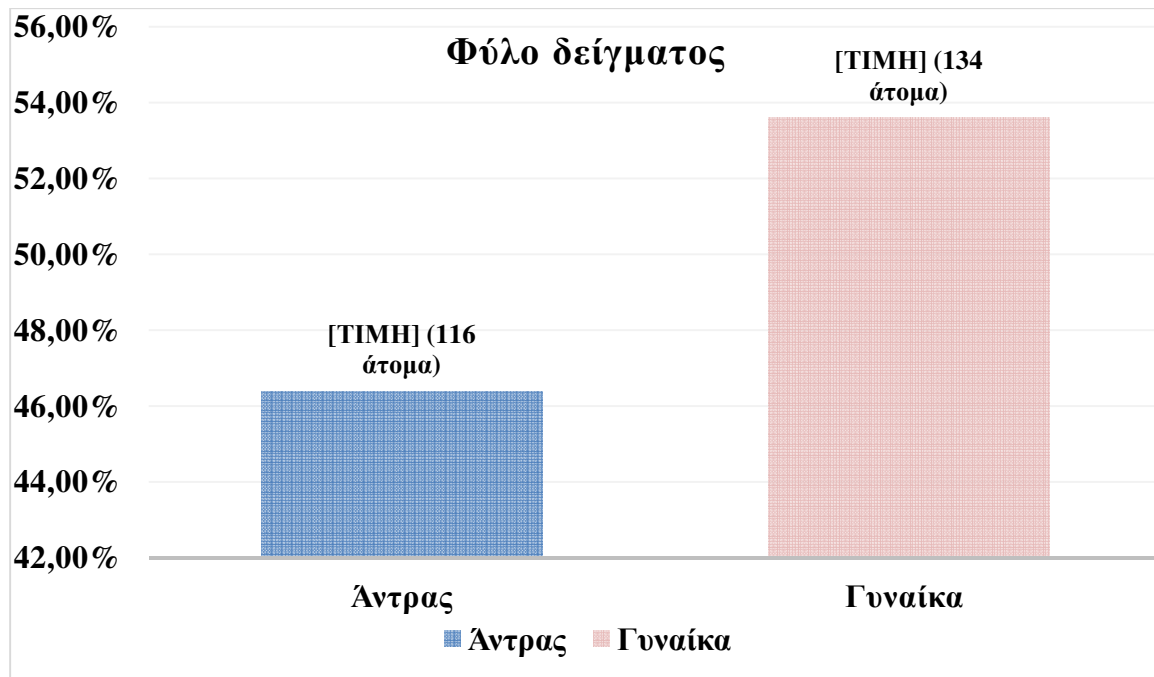
Οι απαντήσεις του 1^{ου} ερωτήματος σχετικά με το φύλο, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.1 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.1. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 116 άτομα (46,4%) είναι άντρες και 134 γυναίκες (53,6%).

Πίνακας 5.1: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Φύλο).

Φύλο	Άτομα	Ποσοστό
Άντρας	116	46,4%
Γυναίκα	134	53,6%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων



Διάγραμμα 5.1: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Φύλο).

5.1.2 Ηλικία

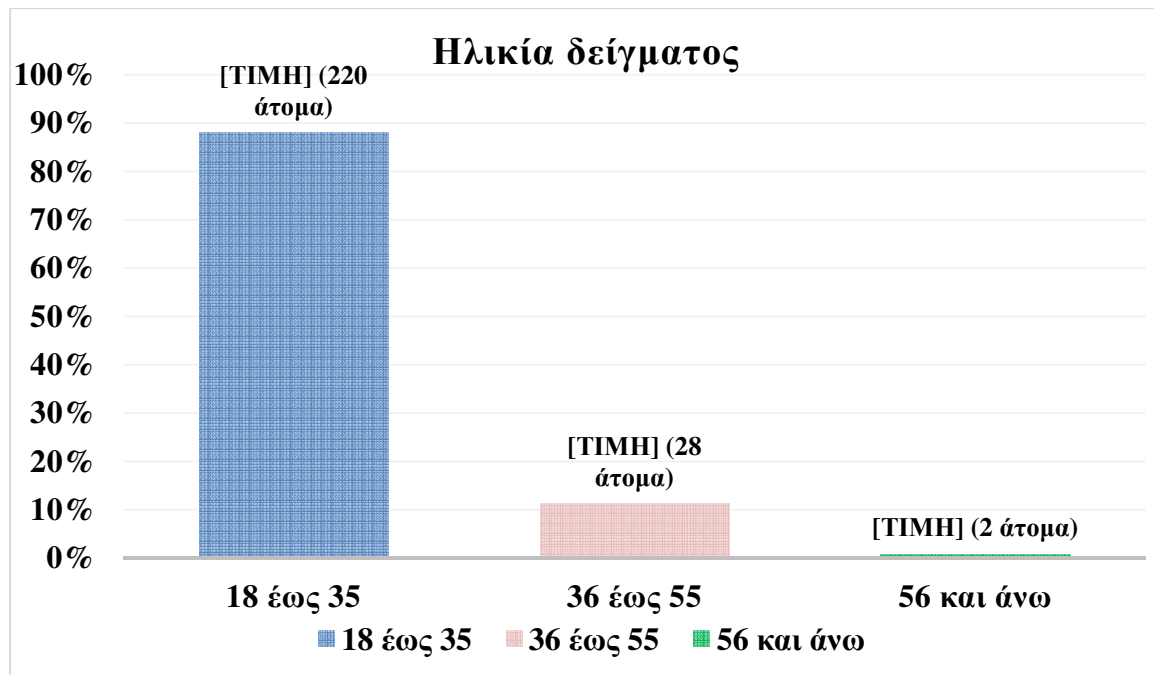
Οι απαντήσεις του 2^{ου} ερωτήματος σχετικά με την ηλικία, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.2 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.2. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 200 άτομα (88%) έχουν ηλικία «18 έως 35 χρονών», 28 άτομα (11,2%) έχουν ηλικία «36 έως 55», και τέλος 2 άτομα (0,8%) έχουν ηλικία «56 και άνω».

Πίνακας 5.2: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ηλικία).

Ηλικία	Άτομα	Ποσοστό
18 έως 35	220	88%
36 έως 55	28	11,2%
56 και άνω	2	0,8%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων



Διάγραμμα 5.2: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ηλικία).

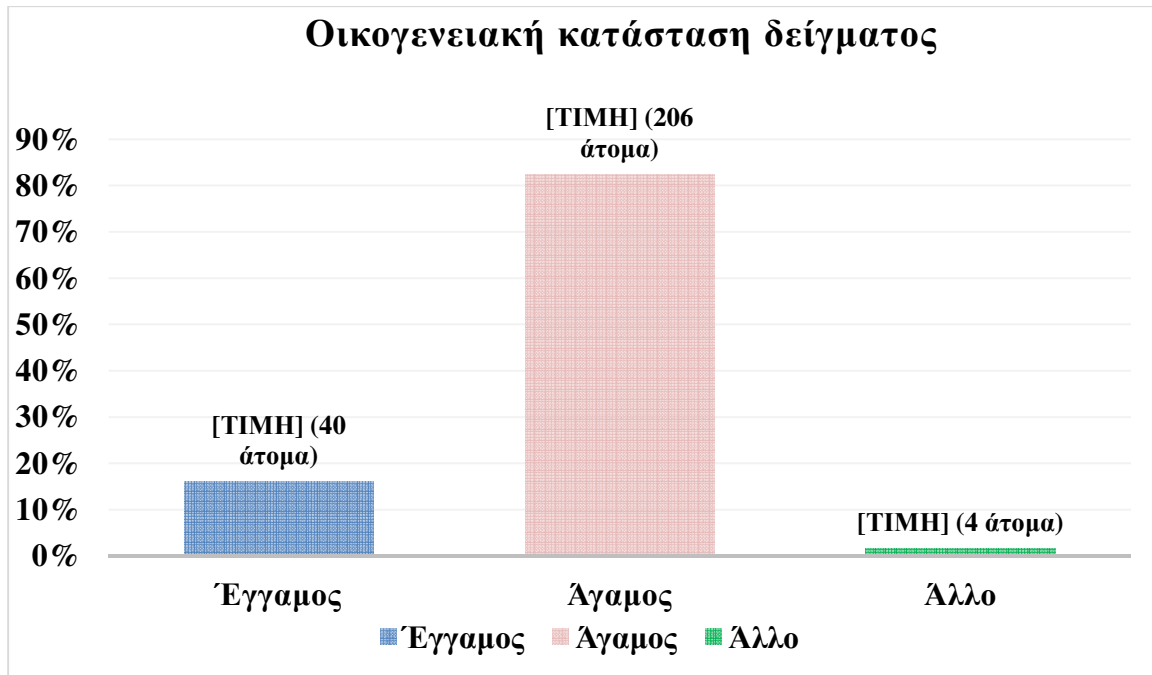
5.1.3 Οικογενειακή κατάσταση

Οι απαντήσεις του 3^{ου} ερωτήματος σχετικά με την οικογενειακή κατάσταση, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.3 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.3. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 40 άτομα (16%) είναι «έγγαμα», 206 άτομα (82,4%) είναι «άγαμα», και τέλος 4 άτομα (1,6%) έχουν κάποια «άλλη» οικογενειακή κατάσταση.

Πίνακας 5.3: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικογενειακή κατάσταση).

Οικογενειακή κατάσταση	Άτομα	Ποσοστό
Έγγαμος	40	16%
Άγαμος	206	82,4%
Άλλο	4	1,6%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.3: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικογενειακή κατάσταση).

5.1.4 Περιοχή κατοικίας

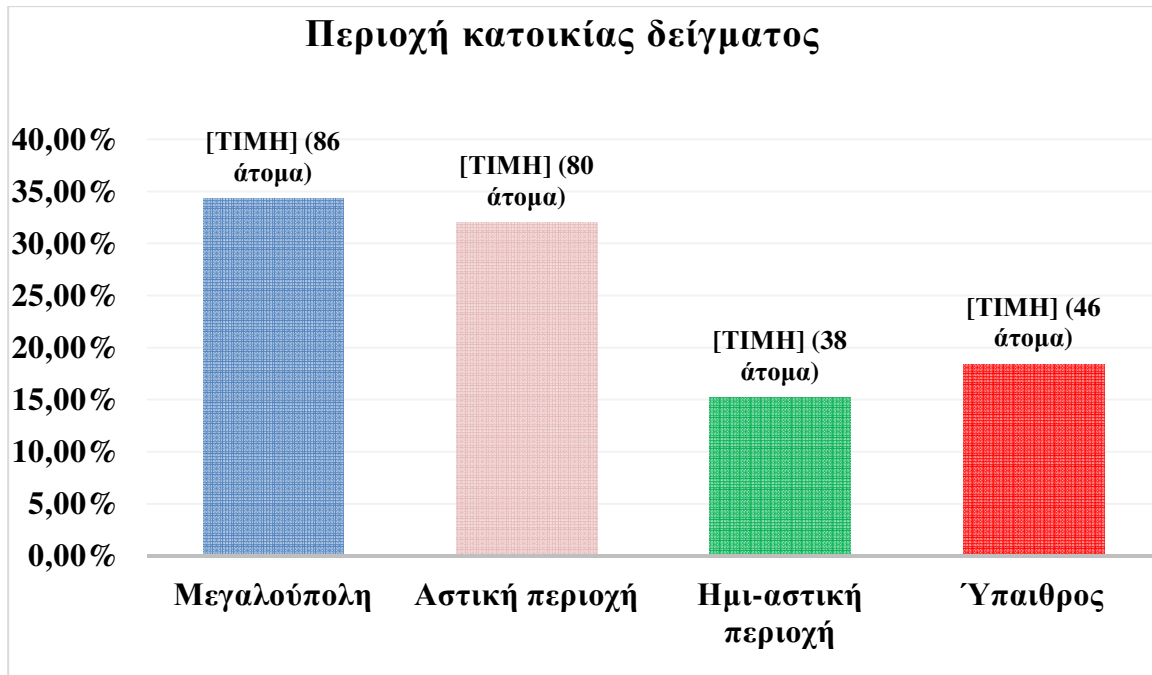
Οι απαντήσεις του 4^{ου} ερωτήματος σχετικά με την περιοχή κατοικίας, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.4 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.4. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 86 άτομα (34,3%) διαμένουν σε Μεγαλόπολεις, 80 άτομα (32%) κατοικούν σε Αστική περιοχή, 38 άτομα (15,2%) κατοικούν σε Ημι-αστική περιοχή, και τέλος 46 άτομα (18,4%) κατοικούν στην Ύπαιθρο / χωριά.

Πίνακας 5.4: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Περιοχή κατοικίας).

Περιοχή κατοικίας	Άτομα	Ποσοστό
Μεγαλούπολη	86	34,3%
Αστική περιοχή	80	32%
Ημι-αστική περιοχή	38	15,2%
Ύπαιθρος	46	18,4%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων



Διάγραμμα 5.4: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Περιοχή κατοικίας).

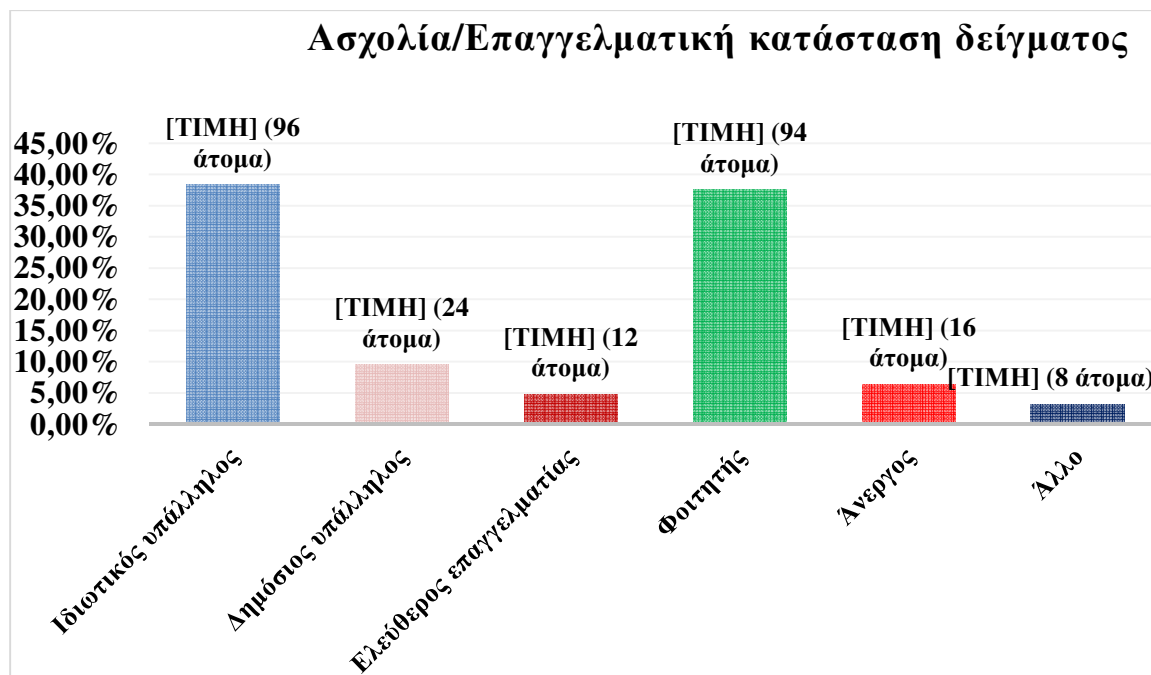
5.1.5 Ασχολία / Επαγγελματική κατάσταση

Οι απαντήσεις του 5^{ου} ερωτήματος σχετικά με την ασχολία / επαγγελματική κατάσταση, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.5 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.5. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 96 άτομα (38,4%) είναι Ιδιωτικοί υπάλληλοι, 24 άτομα (9,6%) είναι Δημόσιοι υπάλληλοι, 12 άτομα (4,8%) είναι Ελεύθεροι Επαγγελματίες, 94 άτομα (37,6%) είναι Φοιτητές, 16 άτομα (6,4%) είναι Άνεργοι, και τέλος 8 άτομα (3,2%) δηλώσαν «Άλλο».

Πίνακας 5.5: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ασχολία / Επαγγελματική κατάσταση).

Ασχολία / Επαγγελματική κατάσταση	Άτομα	Ποσοστό
Ιδιωτικός υπάλληλος	96	38,4%
Δημόσιος υπάλληλος	24	9,6%
Ελεύθερος επαγγελματίας	12	4,8%
Φοιτητής	94	37,6%
Άνεργος	16	6,4%
Άλλο	8	3,2%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.5: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Ασχολία/Επαγγελματική κατάσταση).

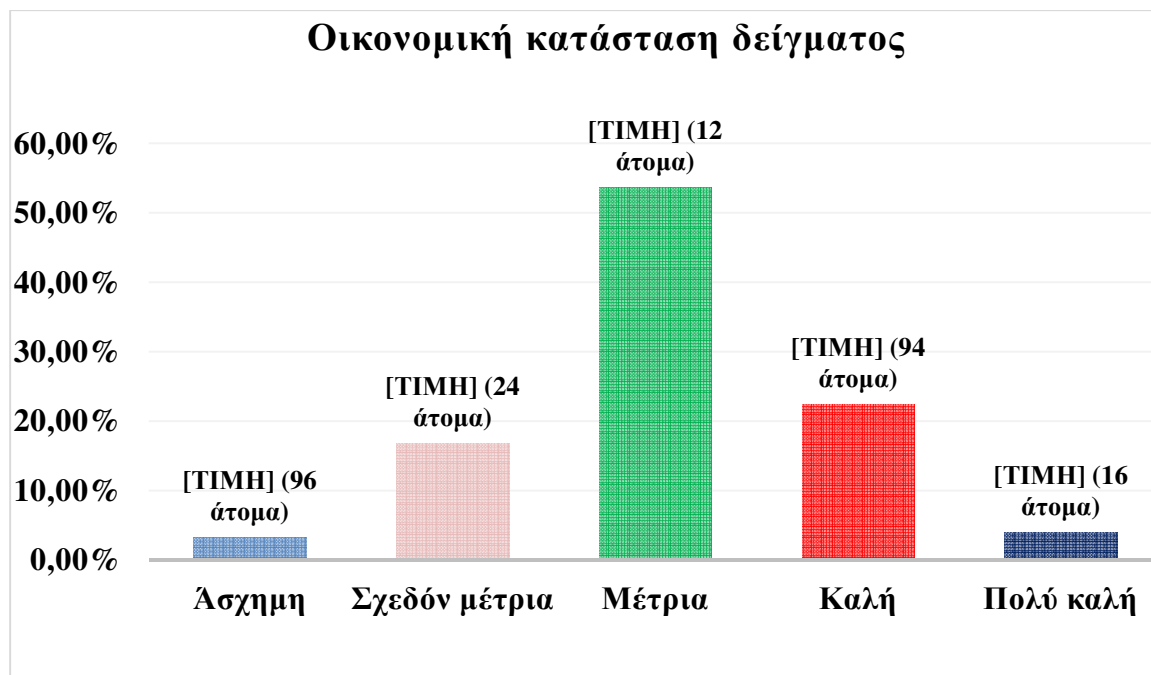
5.1.6 Οικονομική κατάσταση

Οι απαντήσεις του 6^{ου} ερωτήματος σχετικά με την οικονομική κατάσταση, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.6 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.6. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 4 άτομα (3,2%) έχουν «Άσχημη» Οικονομική κατάσταση, 21 άτομα (16,8%) έχουν «Σχεδόν μέτρια», 67 άτομα (53,6%) έχουν «Μέτρια», 28 άτομα (22,4%) έχουν «Καλή», και τέλος 5 άτομα (4%) έχουν «Πολύ καλή».

Πίνακας 5.6: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικονομική κατάσταση).

Οικονομική κατάσταση	Άτομα	Ποσοστό
Άσχημη	4	3,2%
Σχεδόν μέτρια	21	16,8%
Μέτρια	67	53,6%
Καλή	28	22,4%
Πολύ καλή	5	4%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.6: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Οικονομική κατάσταση).

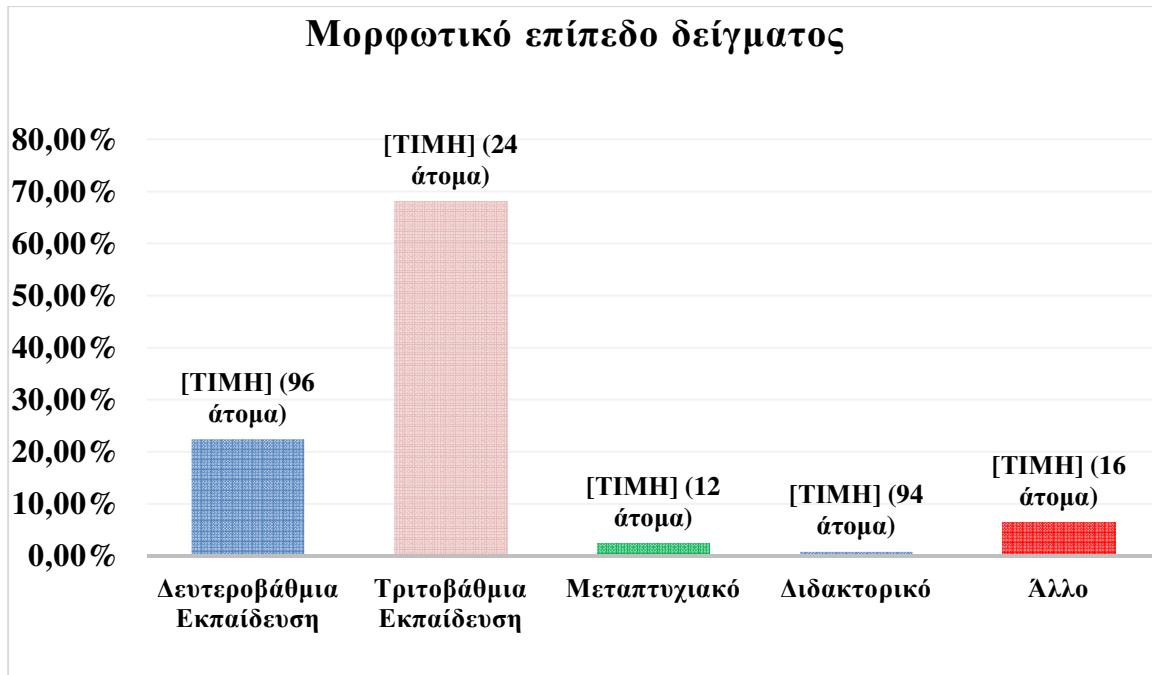
5.1.7 Μορφωτικό επίπεδο

Οι απαντήσεις του 7^{ου} ερωτήματος σχετικά με το μορφωτικό επίπεδο, φαίνονται στο παρακάτω πίνακα 5.7 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.7. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 56 άτομα (22,4%) έχουν απολυτήριο «Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης», 170 άτομα (68%) έχουν πτυχίο «Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης», 6 άτομα (2,4%) έχουν «Μεταπτυχιακό» δίπλωμα, 1 άτομο (0,8%) κατέχει «Διδακτορικό» δίπλωμα, και τέλος 16 άτομα (6,4%) έχουν κάποια άλλη βαθμίδα μόρφωσης.

Πίνακας 5.7: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Μορφωτικό επίπεδο).

Μορφωτικό επίπεδο	Άτομα	Ποσοστό
Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση	56	22,4%
Τριτοβάθμια Εκπαίδευση	170	68%
Μεταπτυχιακό	6	2,4%
Διδακτορικό	1	0,8%
Άλλο	16	6,4%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.7: Κοινωνικό-δημογραφικά χαρακτηριστικά ερωτώμενων (Μορφωτικό επίπεδο).

5.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σε αυτό το στάδιο του ερωτηματολογίου πραγματοποιείται διαχωρισμός του δείγματος. Δηλαδή όσοι απαντήσουν «Ναι» στην 8^η ερώτηση «Χρησιμοποιείτε ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;» συνεχίζουν στις επόμενες ερωτήσεις του ερωτηματολογίου (7 ερωτήσεις), ενώ όσοι απάντησαν «Όχι» σταματούν σε αυτό το σημείο (8^η ερώτηση).

5.2.1 Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 8^{ου} ερωτήματος σχετικά με την χρήση ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων, αποτελούν κόμβο στο παρόν ερωτηματολόγιο και καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.8 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.8. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 132 άτομα (52,8%) έχουν χρησιμοποιήσει ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων και τέλος 118 άτομα (47,2%) απάντησαν «Όχι» δηλαδή δεν έχουν χρησιμοποιήσει ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

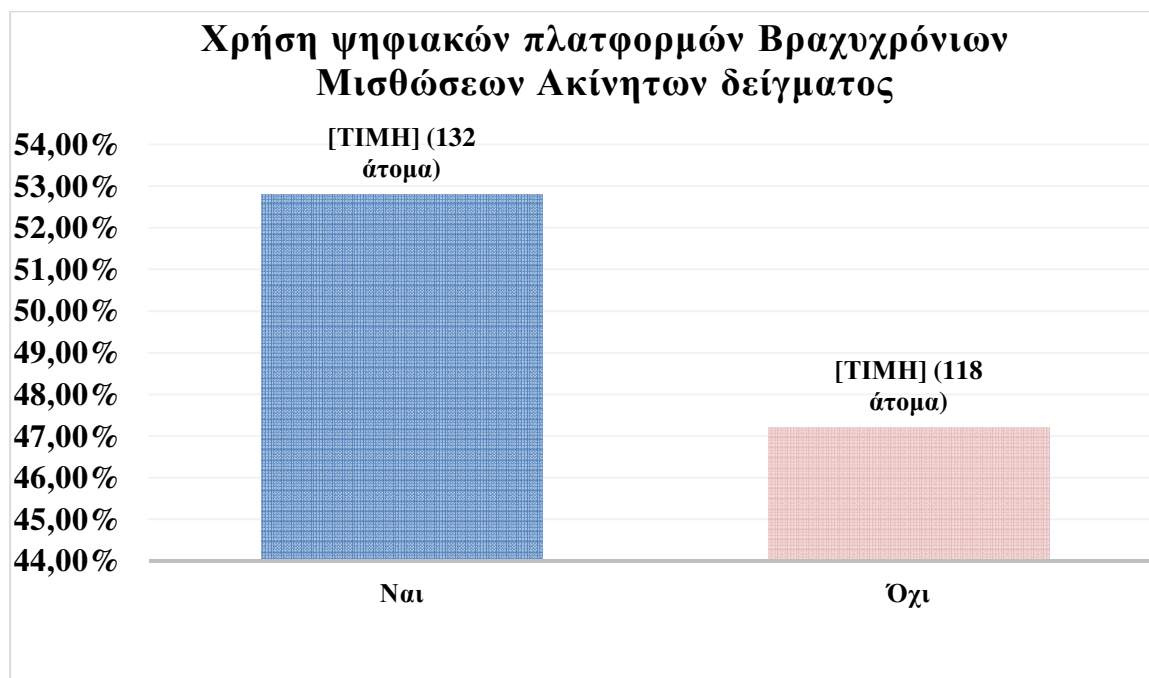
Πίνακας 5.8: Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Χρήση ψηφιακών	Άτομα	Ποσοστό
----------------	-------	---------

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων		
Ναι	132	52,8%
Όχι	118	47,2%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.8: Χρήση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Σε αυτό το σημείο και σύμφωνα με τις παραπάνω απαντήσεις το δείγμα μας πλέον ανέρχεται στα 132 άτομα, δηλαδή όσα άτομα δήλωσαν «Ναι» στην παραπάνω 8^η ερώτηση «Χρησιμοποιείτε ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;».

5.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Στην παρούσα ενότητα θα παρουσιαστούν στοιχεία για την χρησιμοποίηση ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων 132 ατόμων του αρχικού δείγματος.

5.3.1 Ο χρόνος χρήσης πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 9^{ου} ερωτήματος σχετικά με τον χρόνο χρήσης ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.9 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.9. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του

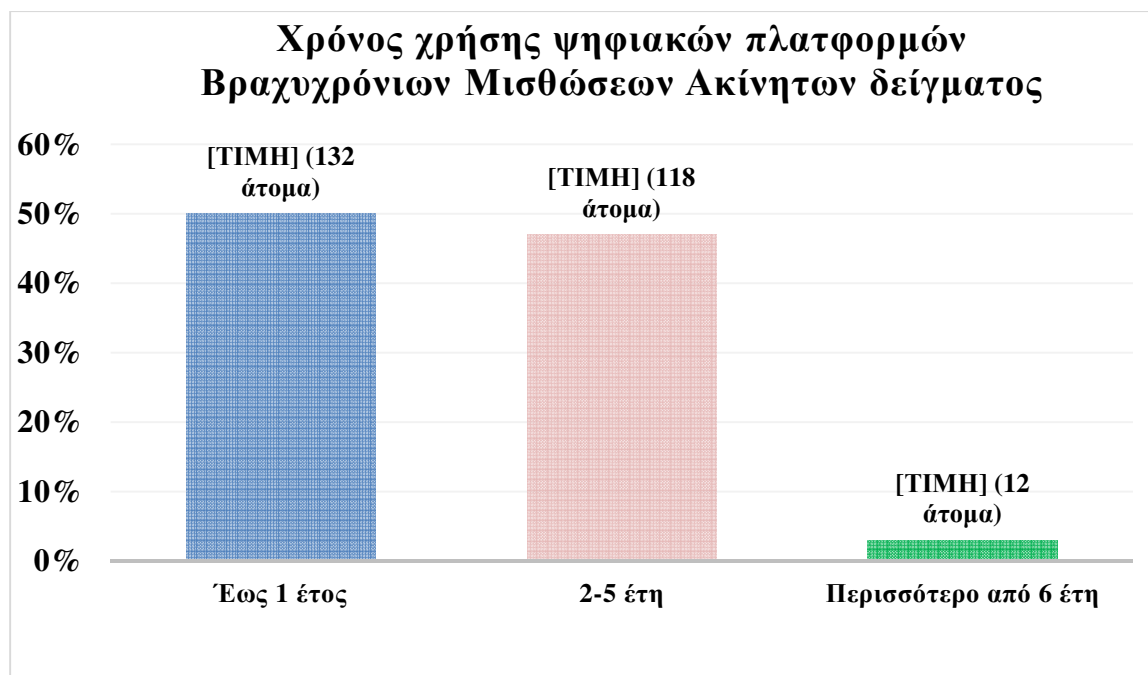
Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

δείγματος, 66 άτομα (50%) χρησιμοποίησαν ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων για 1 έτος, 62 άτομα (47%) χρησιμοποιούν ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων 2-5 έτη, και τέλος 4 άτομα (3%) χρησιμοποιούν ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων περισσότερο από 6 έτη.

Πίνακας 5.9: Χρόνος χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Χρόνος χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	Άτομα	Ποσοστό
Έως 1 έτος	66	50%
2-5 έτη	62	47%
Περισσότερο από 6 έτη	4	3%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.9: Χρόνος χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5.3.2 Όνομα χρήσης πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 10^{ου} ερωτήματος σχετικά με το όνομα χρήσης ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.10 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.10 (ο κάθε ερωτώμενος έχει την δυνατότητα να επιλέξει περισσότερες από μία επιλογές). Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος, 116 άτομα (87,9%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων

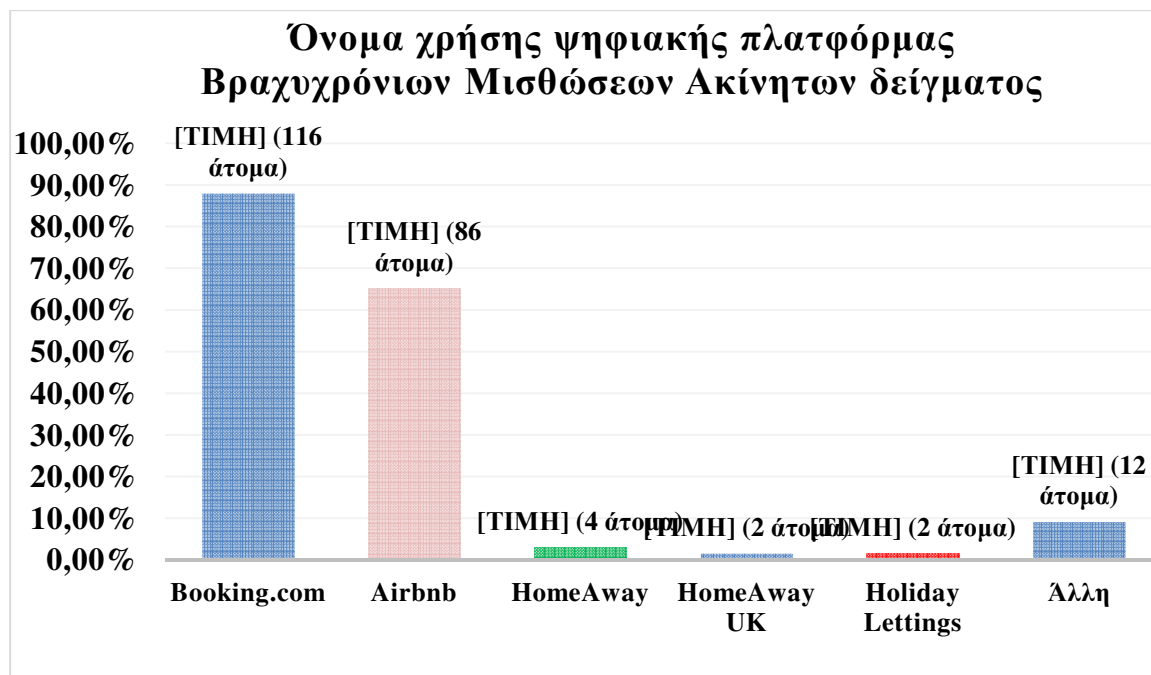
Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Μισθώσεων Ακίνητων «Booking.com», 86 άτομα (65,2%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Airbnb», 6 άτομα (4,5%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «HomeAway», 2 άτομα (1,5%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «HomeAway UK», 2 άτομα (1,5%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Holiday Lettings», και τέλος 12 άτομα (9,1%) χρησιμοποίησαν κάποια άλλη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. Κανένα άτομο από το δείγμα μας δεν χρησιμοποίησε τις ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων: VRBO, Couchsurfing, FeWo- direkt, Abritel HomeAway, Stayz, Alugue Temporada, Homelidays, OwnersDirect, FlipKey, TUI Villas.

Πίνακας 5.10: Όνομα χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Όνομα χρήσης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	Άτομα	Ποσοστό
Booking.com	116	87,9%
Airbnb	86	65,2%
HomeAway	4	3%
HomeAway UK	2	1,5%
Holiday Lettings	2	1,5%
Άλλη	12	9,1%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.10: Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5.3.3 Καλύτερη πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 11^{ου} ερωτήματος σχετικά με την καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.11 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.11. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος, 94 άτομα (71,2%) θεωρούν καλύτερη την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Booking.com», 26 άτομα (19,7%) θεωρούν καλύτερη την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Airbnb», και τέλος 12 άτομα (9,1%) θεωρούν καλύτερη κάποια άλλη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Κανένα άτομο από το δείγμα μας δεν θεωρεί καλύτερη τις ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων: HomeAway, HomeAway UK, Holiday Lettings, VRBO, Couchsurfing, FeWo- direkt, Abritel HomeAway, Stayz, Alugue Temporada, Homelidays, OwnersDirect, FlipKey, TUI Villas.

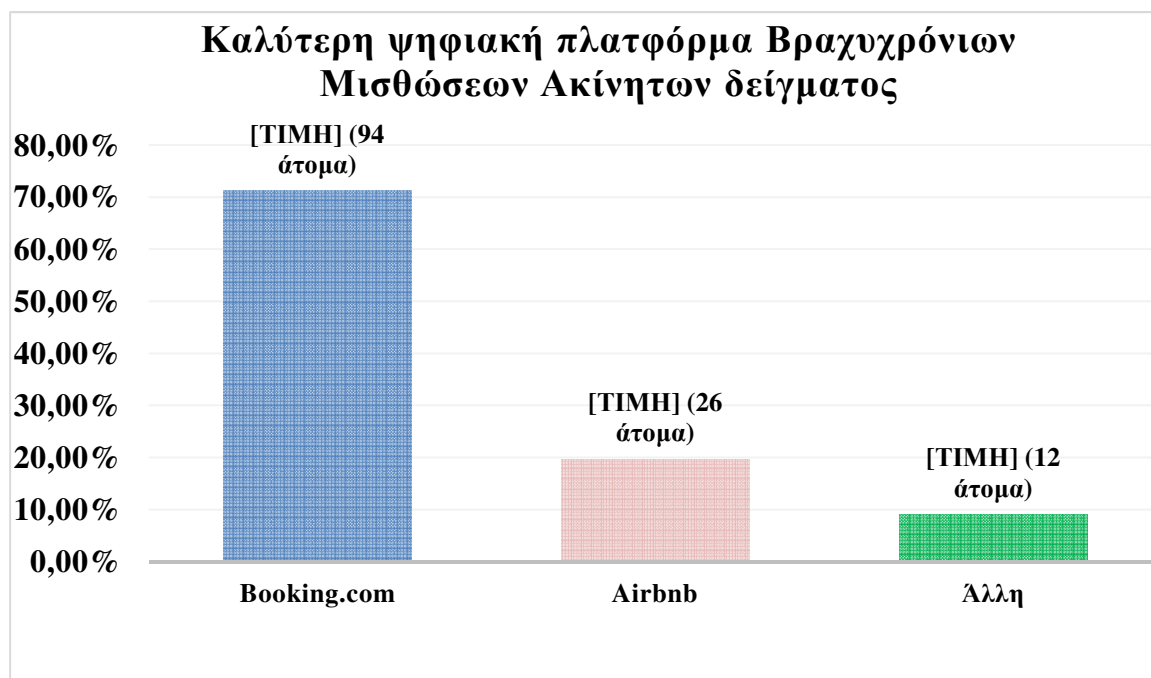
Πίνακας 5.11: Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	Άτομα	Ποσοστό
Booking.com	94	71,2%
Airbnb	26	19,7%

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Άλλη	12	9,1%
------	----	------

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.11: Καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5.3.4 Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 12^{ου} ερωτήματος σχετικά με την ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.12 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.12. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος, 4 άτομα (3,2%) έχουν «Άσχημη» Οικονομική κατάσταση, 21 άτομα (16,8%) έχουν «Σχεδόν μέτρια», 67 άτομα (53,6%) έχουν «Μέτρια», 28 άτομα (22,4%) έχουν «Καλή», και τέλος 5 άτομα (4%) έχουν «Πολύ καλή».

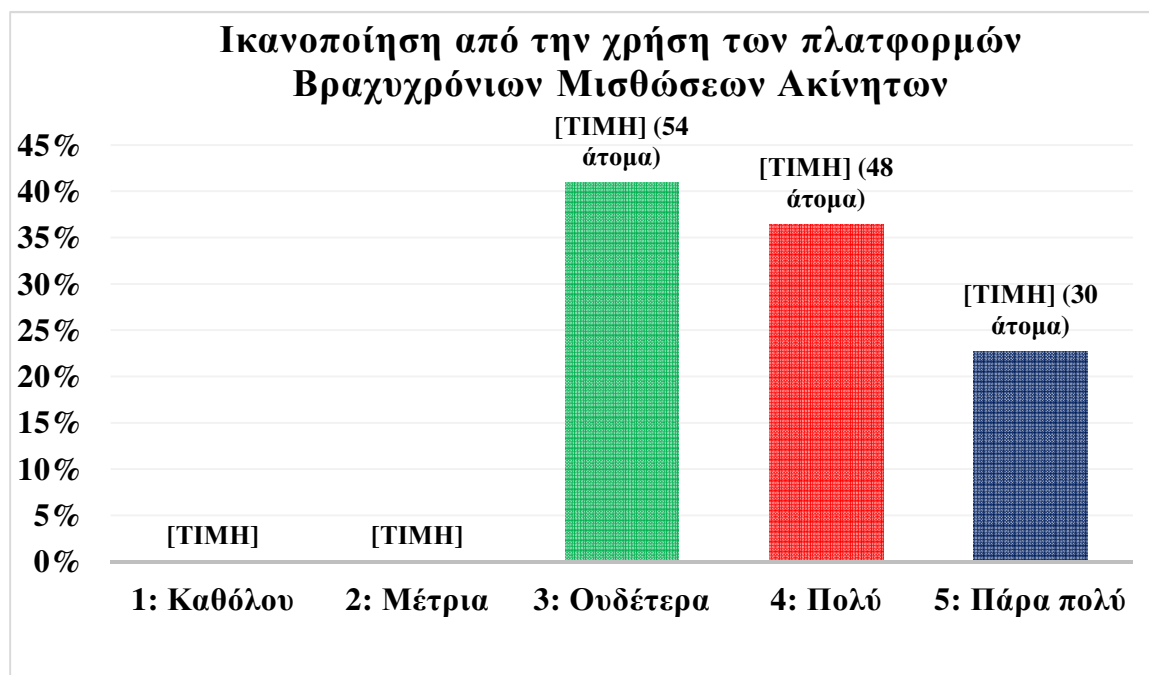
Πίνακας 5.12: Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	Άτομα	Ποσοστό
1: Καθόλου	0	0%
2: Μέτρια	0	0%
3: Ουδέτερα	54	40,9%
4: Πολύ	48	36,4%

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

5: Πάρα πολύ	30	22,7%
---------------------	----	-------

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.12: Ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5.3.5 Βασικά στοιχεία μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 13^{ου} ερωτήματος σχετικά με τα βασικά στοιχεία μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.13 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.13. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος, 4 άτομα (3%) ως βασικό στοιχείο μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων έχουν «Το brand name της πλατφόρμας Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακίνητων», 84 άτομα (63,6%) έχουν την «τιμή του ακινήτου», 26 άτομα (19,7%) έχουν την «ασφάλεια της συναλλαγής», και τέλος 18 άτομα (13,6%) έχουν κάποια «Άλλη» επιλογή.

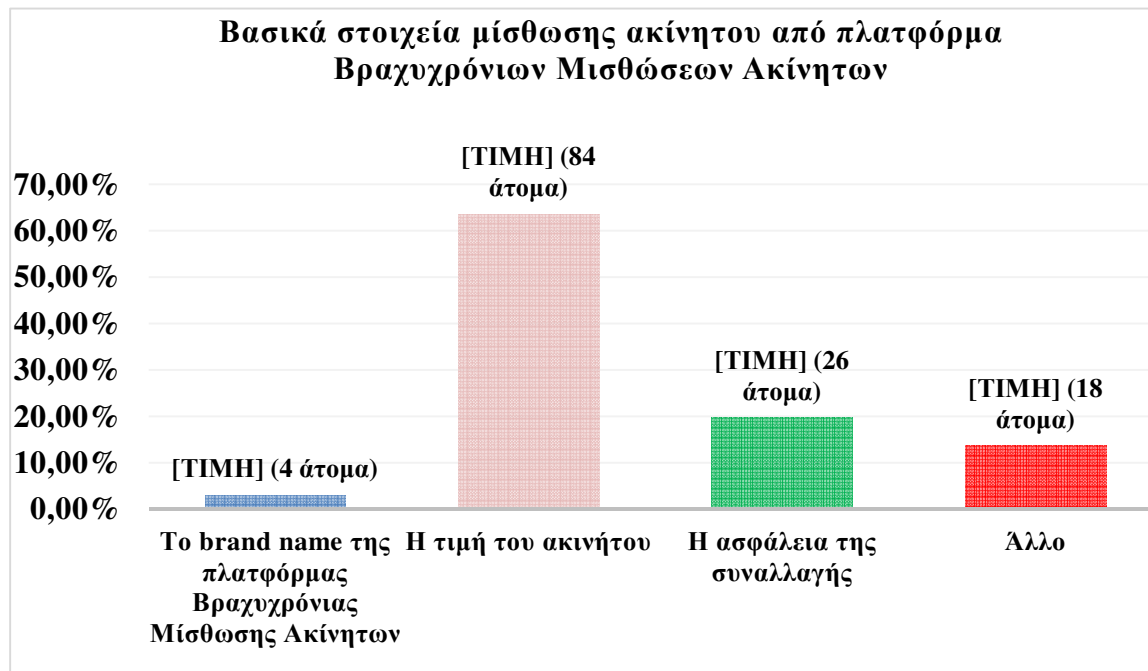
Πίνακας 5.13: Βασικά στοιχεία μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Βασικά στοιχεία μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	Άτομα	Ποσοστό
Το brand name της πλατφόρμας Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακίνητων	4	3%
Η τιμή του ακινήτου	84	63,6%

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Η ασφάλεια της συναλλαγής	26	19,7%
Άλλο	18	13,6%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.13: Βασικά στοιχεία μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5.3.6 Λόγοι μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

Οι απαντήσεις του 14^{ου} ερωτήματος σχετικά με τους λόγους μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.14 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.14. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος, 14 άτομα (10,6%) ως λόγο μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων έχουν «Επαγγελματικό ταξίδι», 100 άτομα (75,8%) έχουν τις «Διακοπές», και τέλος 18 άτομα (13,6%) έχουν κάποιο «Άλλο» λόγο.

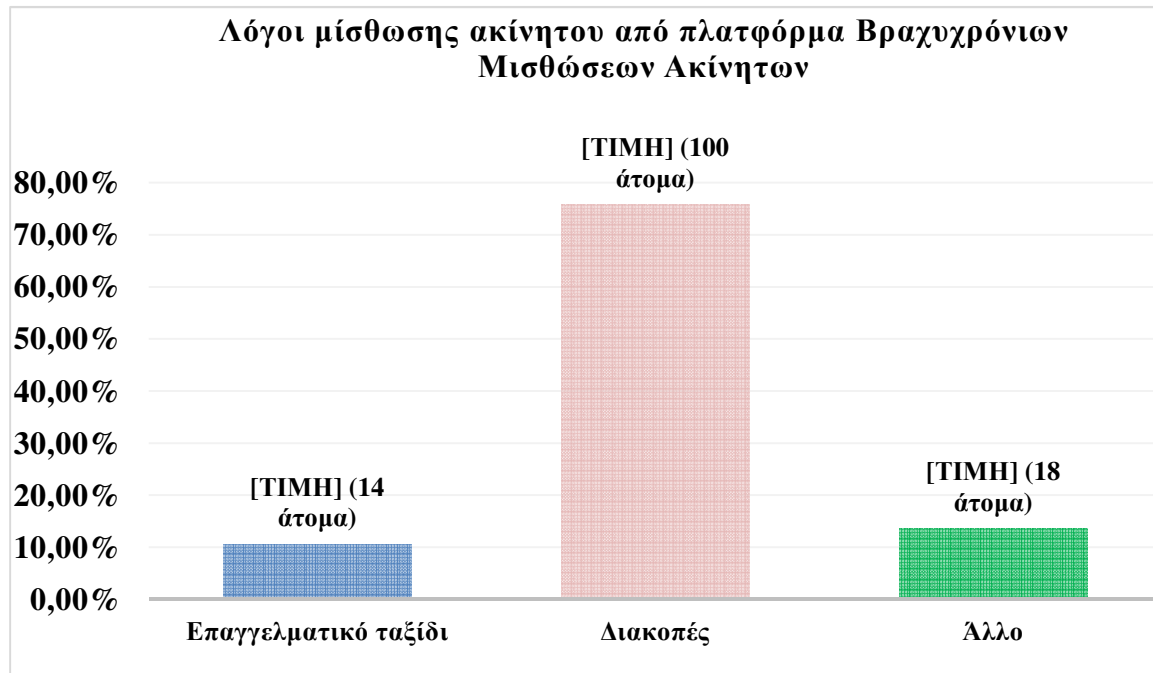
Πίνακας 5.14: Λόγοι μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Λόγοι μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων	Άτομα	Ποσοστό
Επαγγελματικό ταξίδι	14	10,6%
Διακοπές	100	75,8%

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Άλλο	18	13,6%
------	----	-------

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.



Διάγραμμα 5.14: Λόγοι μίσθωσης ακίνητου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

5.3.7 Πρόταση της πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους

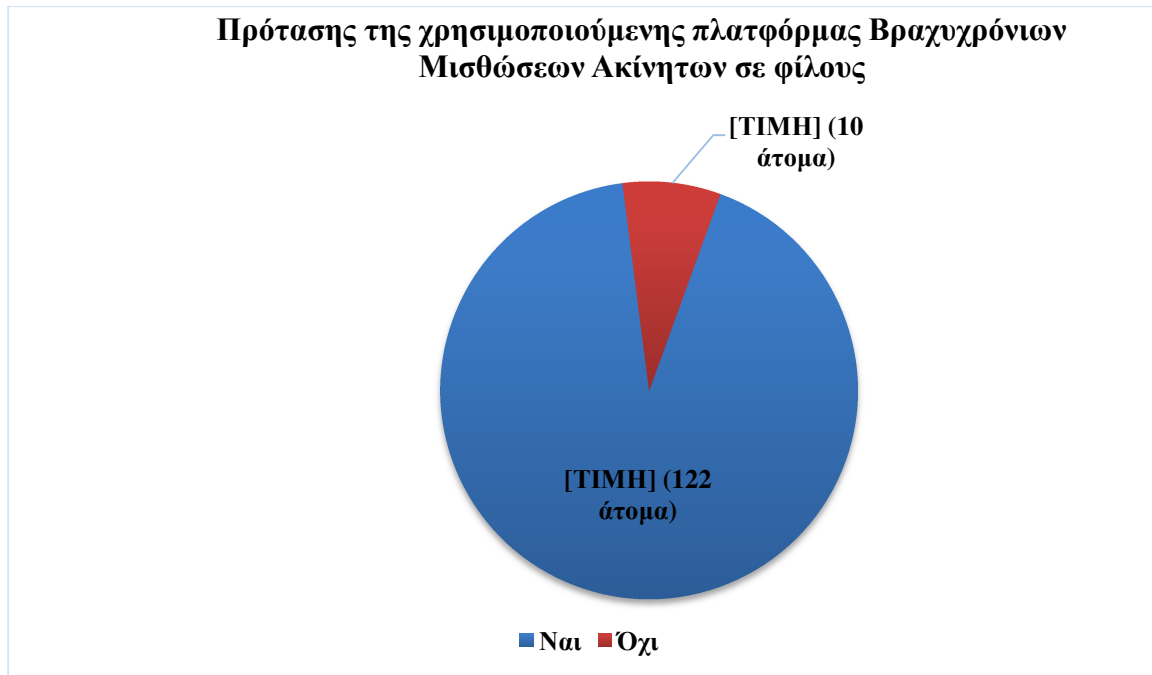
Οι απαντήσεις του 15^{ου} ερωτήματος σχετικά με την πρότασης της χρησιμοποιούμενης πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους, καταγράφονται στο παρακάτω πίνακα 5.15 και το αντίστοιχο διάγραμμα 5.15. Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος, 122 άτομα (92,4%) προτείνουν την χρησιμοποιούμενη πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους ενώ αντίθετα 10 άτομα (7,6%) δεν θα την πρότειναν.

Πίνακας 5.15: Πρότασης της χρησιμοποιούμενης πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους.

Πρότασης της χρησιμοποιούμενης πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους	Άτομα	Ποσοστό
Ναι	122	92,4%
Όχι	10	7,6%

Πηγή: Ερωτηματολόγιο.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων



Διάγραμμα 5.15: Πρότασης της χρησιμοποιούμενης πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους.

6 ΚΕΦΑΛΑΙΟ: «ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ»

Από την εκτεταμένη βιβλιογραφική επισκόπηση του θέματος απορρέει ότι ο τουρισμός συγκροτεί ένα σύνθετο κοινωνικό φαινόμενο με πολύ αξιόλογες οικονομικές, πολιτισμικές και περιβαλλοντικές διαστάσεις. Κατ' ακολουθίαν, η κρατική παρέμβαση στο τουριστικό φαινόμενο είναι αναγκαία και διαρκώς ενεργή. Το διοικητικό πλαίσιο για την άσκηση της τουριστικής πολιτικής κάθε κράτους διαμορφώνεται ανάλογα με το βαθμό προτεραιότητας που κατέχει ο τουριστικός τομέας στην οικονομική ανάπτυξη και καταρτίζει το τουριστικό δίκαιο.

Ο τουρισμός έχει αποκτήσει κατά κύριο λόγο οριζόντιο χαρακτήρα λόγω της πολυμορφίας του επιχειρηματικού κόσμου και των δημόσιων και ιδιωτικών φορέων του τουρισμού, της επίδρασής του σε ποικίλες άλλες οικονομικές δράσεις, της ευρύτατης κοινωνικής του διάστασης και, τέλος, της γεωγραφικώς διάσπαρτης και ευμετάβλητης κατανάλωσης του προϊόντος του.

Η Ελλάδα το 2018 δέχθηκε σχεδόν 30,1 εκ. τουρίστες, μόνιμους κατοίκους άλλων χωρών («Μη Κάτοικοι»), και κέρδισε σχεδόν 15,9 δις. €. Για το 2018 η εικόνα σχετικά με την επιλογή του μεταφορικού μέσου των τουριστών που επιλέγουν την Ελλάδα για τις διακοπές τους είναι σχεδόν ίδια με τα προηγούμενα χρόνια. Αναλυτικότερα, οι αεροπορικές αφίξεις αποτέλεσαν το 68% του συνόλου των αφίξεων ακολουθούμενες από τις οδικές με 29,0% και τις θαλάσσιες με 3%. Τέλος, αμελητέο ήταν το ποσοστό των τουριστών που επέλεξαν το τρένο ως μέσο μεταφοράς για το ταξίδι τους στην Ελλάδα.

1. Πλατφόρμα Airbnb

Η Airbnb ιδρύθηκε το 2008, για να δημιουργήσει έναν κόσμο όπου ο καθένας μπορεί να ανήκει οπουδήποτε, παρέχοντας ταξίδια τοπικά, αυθεντικά, χωρίς αποκλεισμούς και βιώσιμα. Η Airbnb εκμεταλλεύεται τη μοναδική τεχνολογία για να ενισχύσει οικονομικά εκατομμύρια ανθρώπους σε όλο τον κόσμο, κερδίζοντας χρήματα από τους χώρους και την επιθυμία τους να γίνουν επιχειρηματίες στον τομέα της φιλοξενίας.

2. Πλατφόρμα Booking

Μέσω της πλατφόρμας Booking.com BV («Booking.com») παρέχονται online υπηρεσίες κρατήσεων. Η εν λόγω πλατφόρμα λειτουργεί ως μεσάζων (πράκτορας) μεταξύ των επισκεπτών που επιθυμούν να κάνουν κράτηση σε κατάλυμα και του ξενοδοχείου,

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

καταλύματος ή προσωρινής/παραθεριστικής κατοικίας. Αλλιώς πρόκειται για το λεγόμενο «μοντέλο πρακτορείου».

ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΙΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Για την επίτευξη του σκοπού της παρούσας έρευνας αξιοποιήθηκαν τα δεδομένα που προέκυψαν τόσο από το θεωρητικό μέρος αλλά και από την καταγραφή των απόψεων των πελατών των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων -μέσω δομημένου ερωτηματολογίου- για το βαθμό ικανοποίησής τους από τις νέες μορφές Μισθώσεων Ακίνητων αλλά και τα εναλλακτικά πεδία δράσης τους.

1. ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ-ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ

Παρατηρούμε πως από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος σχετικά με:

- το φύλο, 116 άτομα (46,4%) είναι άντρες και 134 γυναίκες (53,6%).
- την ηλικία, 200 άτομα (88%) έχουν ηλικία «18 έως 35 χρονών», 28 άτομα (11,2%) έχουν ηλικία «36 έως 55», και τέλος 2 άτομα (0,8%) έχουν ηλικία «56 και άνω».
- την οικογενειακή κατάσταση, 40 άτομα (16%) είναι «έγγαμα», 206 άτομα (82,4%) είναι «άγαμα», και τέλος 4 άτομα (1,6%) έχουν κάποια «άλλη» οικογενειακή κατάσταση.
- την περιοχή κατοικίας, 86 άτομα (34,3%) διαμένουν σε Μεγαλοπόλεις, 80 άτομα (32%) κατοικούν σε Αστική περιοχή, 38 άτομα (32%) κατοικούν σε Αστική περιοχή, και τέλος 46 άτομα (18,4%) κατοικούν στην Ύπαιθρο / χωριά.
- την ασχολία / επαγγελματική κατάσταση, 96 άτομα (38,4%) είναι Ιδιωτικοί υπάλληλοι, 24 άτομα (9,6%) είναι Δημόσιοι υπάλληλοι, 12 άτομα (4,8%) είναι Ελεύθεροι Επαγγελματίες, 94 άτομα (37,6%) είναι Φοιτητές, 16 άτομα (6,4%) είναι Άνεργοι, και τέλος 8 άτομα (3,2%) δηλώσαν «Άλλο».
- την οικονομική κατάσταση, 4 άτομα (3,2%) έχουν «Άσχημη» Οικονομική κατάσταση, 21 άτομα (16,8%) έχουν «Σχεδόν μέτρια», 67 άτομα (53,6%) έχουν «Μέτρια», 28 άτομα (22,4%) έχουν «Καλή», και τέλος 5 άτομα (4%) έχουν «Πολύ καλή».
- το μορφωτικό επίπεδο, 56 άτομα (22,4%) έχουν απολυτήριο «Δευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης», 170 άτομα (68%) έχουν πτυχίο «Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης», 6 άτομα (2,4%) έχουν «Μεταπτυχιακό» δίπλωμα, 1 άτομο (0,8%) κατέχει «Διδακτορικό» δίπλωμα, και τέλος 16 άτομα (6,4%) έχουν κάποια άλλη βαθμίδα μόρφωσης.

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Σε αυτό το στάδιο του ερωτηματολογίου πραγματοποιείται διαχωρισμός του δείγματος. Δηλαδή όσοι απαντήσουν «Ναι» στην 8η ερώτηση «Χρησιμοποιείτε ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;» συνεχίζουν στις επόμενες ερωτήσεις του ερωτηματολογίου (7 ερωτήσεις), ενώ όσοι απάντησαν «Όχι» σταματούν σε αυτό το σημείο (8η ερώτηση).

- σχετικά με την χρήση ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων, από το σύνολο 250 ατόμων του δείγματος, 132 άτομα (52,8%) έχουν χρησιμοποιήσει ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων και τέλος 118 άτομα (47,2%) απάντησαν «Όχι» δηλαδή δεν έχουν χρησιμοποιήσει ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων.

Σε αυτό το σημείο και σύμφωνα με τις παραπάνω απαντήσεις το δείγμα μας πλέον ανέρχεται στα 132 άτομα, δηλαδή όσα άτομα δήλωσαν «Ναι» στην παραπάνω 8η ερώτηση «Χρησιμοποιείτε ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;».

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΨΗΦΙΑΚΩΝ ΠΛΑΤΦΟΡΜΩΝ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΩΝ ΜΙΣΘΩΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Παρατηρούμε πως από το σύνολο 132 ατόμων του δείγματος σχετικά με:

- με τον χρόνο χρήσης ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων, 66 άτομα (50%) χρησιμοποίησαν ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων για 1 έτος, 62 άτομα (47%) χρησιμοποιούν ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων 2-5 έτη, και τέλος 4 άτομα (3%) χρησιμοποιούν ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων περισσότερο από 6 έτη.
- το όνομα χρήσης ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων, (ο κάθε ερωτώμενος έχει την δυνατότητα να επιλέξει περισσότερες από μία επιλογές), 116 άτομα (87,9%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Booking.com», 86 άτομα (65,2%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Airbnb», 6 άτομα (4,5%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «HomeAway», 2 άτομα (1,5%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «HomeAway UK», 2 άτομα (1,5%) χρησιμοποίησαν την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Holiday Lettings», και τέλος 12 άτομα (9,1%) χρησιμοποίησαν κάποια άλλη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. Κανένα άτομο από το δείγμα μας δεν χρησιμοποίησε τις ψηφιακές πλατφόρμες

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων: VRBO, Couchsurfing, FeWo- direkt, Abritel HomeAway, Stayz, Alugue Temporada, Homelidays, OwnersDirect, FlipKey, TUI Villas.

- την καλύτερη ψηφιακή πλατφόρμα βραχυχρόνιων μισθώσεων ακίνητων, 94 άτομα (71,2%) θεωρούν καλύτερη την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Booking.com», 26 άτομα (19,7%) θεωρούν καλύτερη την ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων «Airbnb», και τέλος 12 άτομα (9,1%) θεωρούν καλύτερη κάποια άλλη ψηφιακή πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων. Κανένα άτομο από το δείγμα μας δεν θεωρεί καλύτερη τις ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων: HomeAway, HomeAway UK, Holiday Lettings, VRBO, Couchsurfing, FeWo- direkt, Abritel HomeAway, Stayz, Alugue Temporada, Homelidays, OwnersDirect, FlipKey, TUI Villas.
- την ικανοποίηση από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, 4 άτομα (3,2%) έχουν «Άσχημη» Οικονομική κατάσταση, 21 άτομα (16,8%) έχουν «Σχεδόν μέτρια», 67 άτομα (53,6%) έχουν «Μέτρια», 28 άτομα (22,4%) έχουν «Καλή», και τέλος 5 άτομα (4%) έχουν «Πολύ καλή».
- τα βασικά στοιχεία μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, 4 άτομα (3%) ως βασικό στοιχείο μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων έχουν «Το brand name της πλατφόρμας Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακίνητων», 84 άτομα (63,6%) έχουν την «τιμή του ακινήτου», 26 άτομα (19,7%) έχουν την «ασφάλεια της συναλλαγής», και τέλος 18 άτομα (13,6%) έχουν κάποια «Άλλη» επιλογή.
- τους λόγους μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, 14 άτομα (10,6%) ως λόγο μίσθωσης ακινήτου από πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων έχουν «Επαγγελματικό ταξίδι», 100 άτομα (75,8%) έχουν τις «Διακοπές», και τέλος 18 άτομα (13,6%) έχουν κάποιο «Άλλο» λόγο.
- την πρόταση της χρησιμοποιούμενης πλατφόρμας Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους, 122 άτομα (92,4%) προτείνουν την χρησιμοποιούμενη πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων σε φίλους ενώ αντίθετα 10 άτομα (7,6%) δεν θα την πρότειναν.

Πλέον όλο και περισσότεροι άνθρωποι προσχωρούν σε αυτές τις πλατφόρμες και ενοικιάζουν τις περιουσίες τους στους τουρίστες, προσπαθώντας να βελτιώσουν το εισόδημά τους. Παράλληλα, και νομικά πρόσωπα επενδύουν σε ακίνητα στην Ελλάδα προκειμένου να τα μισθώσουν και να λάβουν τα κέρδη. Αυτό αποτελεί ευρέως μια κερδοφόρα επένδυση, με

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

δεδομένο το γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια τουριστική άνθηση στην Ελλάδα και η διαμονή είναι μάλλον μικρότερη από τη ζήτηση, κυρίως σε τουριστικούς προορισμούς. Επίσης, αν και το λόμπι του ξενοδοχείου στην Ελλάδα δεν είναι τόσο ισχυρό, ωστόσο είναι δύσκολο να εφαρμοστεί ένα αυστηρότερο νομικό πλαίσιο, τουλάχιστον για τους επαγγελματίες του χώρου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Airbnb*. (2019, 8). Ανάκτηση από https://www.airbnb.gr/a/?af=43720035&c=.pi0.pk6504974464_108345336064_c_12026464216&sem_position=1t1&sem_target=kwd-12026464216&location_of_interest=&location_physical=9067660&ghost=true&gclid=Cj0KCQjw4s7qBRCzARIsAImcAxbaVYQDyOkczc6zl8KNPpYAPxULNvWXQe0LRN
- Airbnb Citizen*. (2019, 8). Ανάκτηση από Airbnb: <https://www.airbnbcitizen.com/>
- Chattopadhyay, M., & Mitra, S. (2019, 8). Do airbnb host listing attributes influence room pricing homogenously? *International Journal of Hospitality Management*, 81, σσ. 54-64.
- Heo, C., & Blengini, I. (2019, 4). A macroeconomic perspective on Airbnb's global presence. *International Journal of Hospitality Management*, 78, σσ. 47-49.
- Krinis, N. (2019, 2 5). *Greece Sees Rise in Airbnb Rentals, Drop in Long-term Housing Availability*. Ανάκτηση από Headlines: <https://news.gtp.gr/2019/02/05/greece-sees-rise-airbnb-rentals-drop-long-term-housing-availability/>
- Liang, S., Schuckert, M., Law, R., & Chen, C.-C. (2019, 8). The importance of marketer-generated content to peer-to-peer property rental platforms: Evidence from Airbnb. *International Journal of Hospitality Management*, 84.
- Lin, P., Fan, D., Zhang, H., & Lau, C. (2019). Spend less and experience more: Understanding tourists' social contact in the Airbnb context. *International Journal of Hospitality Management*, 83, σσ. 65-73.
- Randle, M., & Dolnicar, S. (2019, 5). Enabling people with impairments to use Airbnb. *Annals of Tourism Research*, 76, σσ. 278-289.
- REMACO A.E. Σύμβουλοι Επιχειρήσεων & Ανάπτυξης. (2015). *Μελέτη Εξειδίκευσης Δράσεων Κρατικών Ενισχύσεων στον Τομέα του Τουρισμού στο πλαίσιο των Περιφερειακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων 2014-2020*. Αθήνα: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων.
- Sthapit, E., & Björk, P. (2019, 7). Sources of distrust: Airbnb guests' perspectives. *Tourism Management Perspectives*, 31, σσ. 245-253.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

- The short-term lease via Airbnb in Greece.* (2018, 4 5). Ανάκτηση από nexuslaw: <https://nexuslaw.gr/en/short-term-lease-via-airbnb-greece-provided-law/>
- Βαρβαρέσος, Σ. (2013). *Οικονομική του τουρισμού*. Αθήνα: Προπομπός.
- Ίγκος, Α., & Κουτσός, Σ. (2019, 5). *Η συμβολή του Τουρισμού στην ελληνική οικονομία το 2018*. Ανάκτηση από INSETE: http://www.insete.gr/Portals/0/meletes-INSETE/01/2019/2019_SymvolhTourismou-2018.pdf
- Καραγιάννης, Σ., & Έξαρχος, Γ. (2016). *Τουριστική ανάπτυξη-Κοινωνική Ευθύνη και Στοχασμοί*. Αθήνα: Διάυλος.
- Λαγός, Δ. (2018). *Τουριστική οικονομική*. Αθήνα: Κριτική.
- Μοίρα, Π. (2011). Η εποπτεία της τουριστικής δραστηριότητας μέσω αποκεντρωμένων μονάδων διοίκησης τουρισμού. Οι Περιφερειακές Υπηρεσίες Τουρισμού του ΕΟΤ. *Journal of Science and Technology (e-JST)*, 3(6), σσ. 83-95.
- Μυλωνόπουλος, Δ., & Κανάκη, Γ.-Α. (2009, 12). Το θεσμικό πλαίσιο της άσκησης τουριστικής πολιτικής στην Ελλάδα και στη Σουηδία. Κριτική Θεώρηση. *Τουριστικά Θέματα*, 7, σσ. 108-121.
- N. 3270/2004: Αρμοδιότητες του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης και θέματα τουρισμού.* (2004, 10 11). Ανάκτηση από kodiko: https://www.kodiko.gr/nomologia/document_navigation/166928/nomos-3270-2004
- (2013). *N. 4179/2013 άρθρο 46 παρ. 5 Ειδικό Σήμα Λειτουργίας*. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2017). *N. 4472/2017 άρθρο 84 Φορολογική μεταχείριση βραχυχρόνιας μίσθωσης*. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2016). *Νόμος 4446/2016 άρθρο 111 Συνεργασία του Ε.Δ. με τις πλατφόρμες*. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων .
- Πικούλα, Β. (2015). *Οι Επιδράσεις του Τουρισμού στην Οικονομία 2000-2014*. Αθήνα: Ε.Α.Π.
- (2015). *ΠΟΛ. 1069/23.3.2015 Φορολόγηση εισοδήματος*. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2017). *ΠΟΛ. 1112/2017 παρ. 4 Διευκρινίσεις για την βραχυχρόνια μίσθωση*. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

- (2018). ΠΟΛ. 1159 /23-03-2018: Εφαρμογή διατάξεων ΦΠΑ στις βραχυχρόνιες μισθώσεις ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2018). ΠΟΛ. 1162 /03-08-2018 : Υποβολή Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2017). ΠΟΛ. 1187 /23-11-2017: Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2017). ΠΟΛ. 1187/2017 Φορολόγηση βραχυχρόνιων μισθώσεων. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- (2014). ΠΟΛ.1013/7.1.2014 Υποβολή πληροφοριακών στοιχείων. Αθήνα: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων.
- Σειμένης, Ο., & Γεράγγελου, Α. (2018, 7 21). *Μίσθωση κατοικίας*. Ανάκτηση από taxheaven: <https://www.taxheaven.gr/news/news/view/id/41459>
- Τουριστικός Στρατηγικός Σχεδιασμός: Οδικός Χάρτης Υλοποίησης. (2018). *12ο Συνέδριο ΣΕΤΕ -«Τουρισμός & Ανάπτυξη»*. Αθήνα: Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

1. ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

(Το παρόν ερωτηματολόγιο αποτελεί μέρος της πτυχιακής εργασίας «Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων». Είναι ανώνυμο και τα αποτελέσματα θα χρησιμοποιηθούν για ερευνητικούς σκοπούς).

D. Κοινωνικό Δημογραφικά στοιχεία δείγματος:

1. Φύλο

- Άντρας
- Γυναίκα

2. Ηλικία

- 18 έως 35
- 36 έως 55
- 56 και άνω

3. Οικογενειακή κατάσταση

- Έγγαμος
- Άγαμος
- Άλλο

4. Περιοχή κατοικίας

- Μεγαλούπολη
- Αστική περιοχή
- Ημι-αστική περιοχή
- Ύπαιθρος

5. Ασχολία/Επαγγελματική κατάσταση

- Ιδιωτικός υπάλληλος
- Δημόσιος υπάλληλος

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

- Ελεύθερος επαγγελματίας
- Φοιτητής
- Άνεργος
- Άλλο

6. Οικονομική κατάσταση

(1: Άσχημη, 2: Σχεδόν μέτρια, 3: Μέτρια, 4: Καλή, 5: Πολύ καλή)

Άσχημη	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	Πολύ Καλή
--------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------

7. Μορφωτικό επίπεδο

- Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση
- Τριτοβάθμια Εκπαίδευση
- Μεταπτυχιακό
- Διδακτορικό
- Άλλο

E. Χρησιμοποίηση ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων:

8. Χρησιμοποιείτε ψηφιακές πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;

(Μόνο εάν απαντήσετε «Ναι» στην ερώτηση 8 συνεχίζετε την απάντηση του ερωτηματολογίου)

- Ναι
- Όχι

F. Στοιχεία χρησιμοποίησης ψηφιακών πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων

9. Ποιος είναι ο χρόνος χρήσης πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;

- Έως 1 έτος
- 2-5 έτη

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

- Περισσότερο από 6 έτη

10. Ποιες πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων έχετε χρησιμοποιήσει;

- Booking.com
- Airbnb
- VRBO
- Couchsurfing
- HomeAway
- FeWo-direkt
- Abritel HomeAway
- HomeAway UK
- Stayz
- Alugue Temporada
- Homelidays
- OwnersDirect
- FlipKey
- TUI Villas
- Holiday Lettings
- Άλλη

11. Ποια από τις παρακάτω πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων θεωρείτε καλύτερη;

- Booking.com
- Airbnb
- VRBO
- Couchsurfing
- HomeAway
- FeWo-direkt
- Abritel HomeAway
- HomeAway UK
- Stayz
- Alugue Temporada
- Homelidays
- OwnersDirect

Τουριστικό Δίκαιο με έμφαση στις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις Ακίνητων

- FlipKey
- TUI Villas
- Holiday Lettings
- Άλλη

12. Είστε ικανοποιημένοι από την χρήση των πλατφορμών Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων;

Καθόλου	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>	Πάρα πολύ
---------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------

13. Το ακίνητο που μισθώσατε (τελευταία) από την πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, το επιλέξατε με βάση:

- Το brand name της πλατφόρμας Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακίνητων
- Την τιμή του ακινήτου
- Την ασφάλεια της συναλλαγής
- Άλλο

14. Ο λόγος που μισθώσατε ακίνητο (τελευταία) από την πλατφόρμα Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων, ήταν:

- Επαγγελματικό ταξίδι
- Διακοπές
- Άλλο

15. Έχετε προτείνει σε φίλους πλατφόρμες Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακίνητων που χρησιμοποιείτε;

- Ναι
- Όχι

Πνευματικά δικαιώματα

Copyright © ΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Δηλώνω ρητά ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν. 1599/1988 και τα άρθρα 2,4,6 παρ. 3 του Ν. 1256/1982, η παρούσα εργασία αποτελεί αποκλειστικά προϊόν προσωπικής εργασίας και δεν προσβάλλει κάθε μορφής πνευματικά δικαιώματα τρίτων και δεν είναι προϊόν μερικής ή ολικής αντιγραφής, οι πηγές δε που χρησιμοποιήθηκαν περιορίζονται στις βιβλιογραφικές αναφορές και μόνον.

Γιαννοπούλου Μαρία, [2019]