

## Υποχωρούν συνεχώς οι αποδόσεις του Airbnb

06/Αυγ/2019 07:47

Του **Δημήτρη Δελεβέγκου**

Σεδιαρκή πτώση βρίσκονται οι αποδόσεις των ακινήτων που διατίθενται μέσω των ιστοσελίδων βραχυχρόνιας μίσθωσης, με κυρίαρχη, λόγω μεριδίου αγοράς αυτήν της Airbnb. Η υποχώρηση των εσόδων για τους ιδιοκτήτες και τους διαχειριστές των ακινήτων είναι νομοτελειακά αναμενόμενη, καθώς η προσφορά ιδιοκτησιών έχει ξεπεράσει τη ζήτηση.

Σύμφωνα, εξάλλου, με παλαιότερη μελέτη του Κέντρου Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ), το 2010 οπότε άρχισε να εμφανίζει η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων, σε όλη τη χώρα, διαθέσιμα ήταν μόλις μερικές δεκάδες καταλύματα! Ωστόσο, το 2018 ο αριθμός των διαθέσιμων, προς βραχυχρόνια μίσθωση, καταλυμάτων, εκτοξεύθηκε σε περισσότερα από 126.000.

"Ημεγαλύτερη προσφορά και η περαιτέρω εξοικείωση των χρηστών με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις, έχει ενισχύσει τον ανταγωνισμό, καθιστώντας αναγκαία την επαγγελματικού χαρακτήρα διαχείριση των καταλυμάτων. Αυτό συνεπάγεται ότι όσοι οικοδεσπότες δεν προσφέρουν υψηλού επιπέδου υπηρεσίες, θα χρειαστεί, ενδεχομένως, να μειώσουν τις ζητούμενες τιμές για να προσελκύσουν επισκέπτες" εξηγεί ο Δρ. Σοφοκλής Σκούλτσος, καθηγητής στο Τμήμα Οικονομικής και Διοίκησης Τουρισμού του Πανεπιστημίου Αιγαίου.

### Τα στοιχεία του διαστήματος Μάιος - Ιούλιος

Ητάση αυτή φαίνεται ότι συνεχίζεται και για το διάστημα Μάιος – Ιούλιος, σύμφωνα με την έρευνα του κτηματομεσιτικού δικτύου E-Real Estates με επικεφαλής τον Θέμη Μπάκα. Σύμφωνα με τη σχετική ανάλυση, τα έσοδα από τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση έχουν υποχωρήσει έως και 25% το πρώτο επτάμηνο του 2019 έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του 2018.

Όπωςπροκύπτει από τη "χαρτογράφηση" που έχει πραγματοποιήσει η E-Real Estates για την περιοχή της Αττικής, τα διαμερίσματα και οι κατοικίες που προστέθηκαν στην πλατφόρμα βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων τον Ιούλιο, σε σχέση με τον Μάιο είναι κατά 230 περισσότερα. Ταυτόχρονα, βάσει της ίδιας έρευνας, τον Ιούλιο τα έσοδα από βραχυπρόθεσμες μισθώσεις εμφανίζονται κατά 15% μειωμένα συγκριτικά με τον Μάιο, γεγονός που αποδίδεται και στην υποχώρηση του αριθμού των διανυκτερεύσεων.

Ημείωση του εισοδήματος από τις μισθώσεις Airbnb παρατηρείται διεθνώς και σχετίζεται, σε πρώτη φάση, με την ενίσχυση του ανταγωνισμού που προκαλεί η αύξηση των καταχωρήσεων καταλυμάτων. Σε δεύτερη φάση, κατά τους ειδικούς, προκύπτει από την επιβολή περιορισμών, δεδομένου ότι οι βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις παραμένουν εκτός θεσμικού ή φορολογικού πλαισίου για μακρύ χρονικό διάστημα.

Ν.Αττικής	Αριθμός ακινήτων		Διανυκτερεύσεις		Τιμή (€) / Διανυκτέρευση		Εκτιμώμενο εισόδημα (€) / μήνα	
	Μάιος 2019	Ιούλιος 2019	Μάιος 2019	Ιούλιος 2019	Μάιος 2019	Ιούλιος 2019	Μάιος 2019	Ιούλιος 2019
<b>ΑΘΗΝΑ</b>	<b>8.892</b>	<b>9.122</b>	<b>116</b>	<b>110</b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>507</b>	<b>463</b>
<b>ΠΕΡΙΟΧΗ</b>								
1ο ΝΕΚΤΡΟΤΑΦΕΙΟ	39	40	141	140	59	58	516	508
ΑΓ. ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ	36	38	41	39	52	51	132	125
ΑΓ. ΚΩΝ/ΝΟΥ-ΠΛ. ΒΑΘΗΣ	459	550	132	118	53	58	478	421
ΑΓ. ΝΙΚΟΛΑΟΣ	47	54	93	83	38	36	244	217
ΑΚΑΔΗΜΙΑ ΠΛΑΤΩΝΟΣ	67	77	107	105	51	47	400	364
ΑΚΡΟΠΟΛΗ	307	333	136	129	93	93	838	782
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	329	351	88	187	48	147	301	287
ΑΝΩ ΚΥΨΕΛΗ	68	74	89	60	37	35	171	167
ΑΝΩ ΠΑΤΗΣΙΑ	65	75	63	61	45	42	169	156
ΝΙΡΒΑΝΑ	52	74	107	113	37	58	269	497
ΠΑΓΚΡΑΤΙ	411	464	101	99	51	49	400	371
ΠΑΤΗΣΙΑ	96	112	78	73	34	32	189	171
ΠΕΔΙΟΝ ΑΡΕΩΣ	73	79	81	75	49	48	283	262
ΠΕΝΤΑΓΩΝΟ	6	7	39	40	76	66	145	133
ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ	246	270	115	111	47	45	416	390
ΠΛ. ΑΜΕΡΙΚΗΣ	97	110	91	85	42	39	241	221
ΠΛ. ΑΤΤΙΚΗΣ	342	413	110	109	46	42	362	328
ΠΟΛΥΓΩΝΟ	21	29	53	41	46	39	137	102
ΠΡΟΜΠΟΝΑ	9	13	60	47	47	44	212	163
ΡΙΖΟΥΠΟΛΗ	10	18	41	61	101	36	222	146
ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	64	74	120	113	63	58	553	497
ΓΚΑΖΙ	73	78	147	140	69	67	731	688
ΓΚΥΖΙ	85	97	87	90	41	39	238	232
ΓΟΥΒΑ	59	67	90	85	46	44	274	252
ΓΟΥΔΙ	95	102	85	83	52	50	290	275

ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΩΝ	37	44	91	83	106	103	2665	240
ΕΜΠ. ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ	1092	1320	130	117	90	94	756	651
ΖΑΠΠΕΙΟ	101	105	149	146	101	100	972	953
ΘΗΣΕΙΟ	253	274	147	140	79	78	798	699
ΙΩΣΙΑ	181	197	90	91	58	56	382	328
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	207	255	124	107	108	108	563	471
ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥ	15	16	109	103	33	32	274	259
ΚΟΛΩΝΑΚΙ	332	353	98	96	79	79	571	550
ΚΟΛΩΝΟΣ	77	91	135	124	41	39	418	372
ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	660	732	142	140	66	91	674	628
ΚΥΨΕΛΗ	193	222	69	73	57	53	211	200
ΛΥΚΑΒΗΤΤΟΣ	110	118	86	87	76	76	505	490
ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ-ΝΕΑΠΟΛΗ	653	779	116	110	53	53	409	374
Ν. ΚΥΨΕΛΗ	53	58	73	76	45	42	194	190
Ν. ΚΟΣΜΟΣ	572	620	130	129	56	65	520	497
ΣΕΠΟΛΙΑ	17	23	99	88	40	34	280	220
ΣΤΑΔΙΟ	204	220	120	114	57	57	464	436
ΣΤΑΘΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	47	58	104	98	50	53	303	295

Πηγή / Έρευνα : Πανελλαδικό Δίκτυο Κτηματομεσιτών E-Real Estates



Στην Ελλάδα, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, το καθεστώς που επικρατεί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις δεν συνοδεύεται από κανέναν περιορισμό, ενώ υπάρχουν περισσότερες από 10 διαφορετικές διατάξεις που προκαλούν σύγχυση ακόμη και σε λογιστές.

Τα μέτρα που σχεδιάζει-δεν αναμένεται να νομοθετηθούν άμεσα- η κυβέρνηση περιλαμβάνουν κατά βάση τη φορολογική συμμόρφωση των ιδιοκτητών ή διαχειριστών ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, σε πρώτη φάση, θα ελεγχθούν τα περίπου 20.000 και 10.000 ακίνητα, που διατίθενται μέσω των ιστοσελίδων Airbnb και Booking, αντίστοιχα.

Πάντως, κατά τον κ. Μπάκα, η υποχώρηση των αποδόσεων σε συνδυασμό με τη φορολογία και τα έξοδα διαχείρισης, εκτιμάται ότι θα οδηγήσει τους ιδιοκτήτες σε σταδιακή...επιστροφή στις μακροχρόνιες ενοικιάσεις.

[dimitris.delevegos@capital.gr](mailto:dimitris.delevegos@capital.gr)

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)