**ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ**

ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ

Διπλωματική Εργασία

# ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΕΣ ΜΙΣΘΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΦΟΡΟΔΙΑΦΥΓΗ

Της

**ΖΗΣΑΚΟΥ ΕΛΕΝΗΣ**

Επιβλέπων Καθηγητής: **ΘΕΟΦΑΝΗΣ ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΟΣ**

Υποβλήθηκε ως απαιτούμενο για την απόκτηση του Μεταπτυχιακού Διπλώματος ειδίκευσης στη Φορολογική και Χρηματοοικονομική Διοίκηση Στρατηγικών Αποφάσεων

**Μάρτιος 2019**

**Αφιερώνεται στη μητέρα μου,**

**Πολυξένη**

**Και στην αδερφή μου Στέλλα**

# Ευχαριστίες

Η παρούσα διπλωματική εργασία σηματοδοτεί την ολοκλήρωση των σπουδών μου στο Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα της «Φορολογικής και Χρηματοοικονομικής Διοίκησης Στρατηγικών Αποφάσεων» του Τμήματος Οργάνωσης και Διοίκησης του Πανεπιστημίου Μακεδονίας.

Πρωτίστως, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Θεοφάνη Καραγιώργο, καθώς οι απύθμενες γνώσεις του συνετέλεσαν στην απόκτηση του μεταπτυχιακού μου διπλώματος, αποκομίζοντας σημαντικές γνώσεις τόσο όσον αφορά το γνωστικό αντικείμενο της Λογιστικής και της Φορολογίας, όσο και το ήθος και τις αξίες που θα πρέπει να έχουμε ως άνθρωποι. Επιπροσθέτως, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Διδάκτορα κ. Αλκιβιάδη Καραγιώργο για τον χρόνο που μου αφιέρωσε και τις ωφέλιμες παρατηρήσεις του κατά την διάρκεια εκπόνησης της μεταπτυχιακής διατριβής μου. Οι συμβουλές και οι γνώσεις που μου παρείχαν, ήταν πολύτιμες τόσο κατά την διάρκεια των προπτυχιακών και των μεταπτυχιακών μου σπουδών μου, όσο και της μελλοντικής μου πορείας.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω μέσα από την καρδιά μου την μητέρα μου και την αδερφή μου, για την απεριόριστη υποστήριξη, αγάπη και ώθηση που μου προσέφεραν όλα αυτά τα χρόνια εμψυχώνοντάς με να κυνηγάω τα όνειρά μου. Ακόμη, θα ήθελα να ευχαριστήσω τις καρδιακές μου φίλες Χαρά και Αναστασία, που χάρις τη ενθάρρυνση και τη στήριξη που μου παρείχαν, με βοήθησαν να ολοκληρώσω τη συγγραφή της διπλωματικής μου διατριβής.

# Σύνοψη

Η αύξηση της χρήσης βραχυχρόνιας μίσθωσης κατά τη διάρκεια της χρηματοοικονομικής κρίσης δημιούργησε τις προϋποθέσεις για την αύξηση της δημοσιότητας της και την επέκταση ευρεία χρήση της. Τα τελευταία χρόνια η βραχυχρόνια αγορά μισθώσεων γνωρίζει σημαντική αύξηση στον όγκο συναλλαγών και τον αριθμό των προσφερόμενων κατοικιών. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι η ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων έφερε παράλληλα και την ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού στην οποία βασίζονται και η οποία δεν ήταν τόσο διαδεδομένη και των ψηφιακών πλατφορμών που χρησιμοποιούνται για την πραγματοποίηση των συναλλαγών. Στα θετικά χαρακτηριστικά που σχετίζονται με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις μπορεί να αναγνωριστεί η δημιουργία διαπροσωπικών σχέσεων μεταξύ τουριστών και οικοδεσποτών, αύξηση των ταξιδιών για τους τουρίστες λόγω του χαμηλού κόστους ενοικίασης σε σχέση με τα ξενοδοχεία και η αύξηση της προσφοράς καταλυμάτων ειδικότερα σε περιόδους αυξημένης ζήτησης. Αντίστοιχα, στις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να έχει η βραχυχρόνια χρήση των ακινήτων συγκαταλέγονται η αύξηση του επιπέδου των τιμών στη μακροχρόνια μίσθωση, η δημιουργία αθέμιτου ανταγωνισμού σε σχέση με την ξενοδοχειακή βιομηχανία, η ασφάλεια τόσο των χρηστών όσο και των μη διαπλεκόμενων μελών και τέλος η δημιουργία φοροδιαφυγής, καθώς επρόκειτο για πρωτοεμφανιζόμενο κερδοσκοπικό μοντέλο και στο οποίο εκλείπει ένα αποτελεσματικό κανονιστικό, εποπτικό και φορολογικό πλαίσιο.

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής είναι η εξέταση των επιδράσεων που απορρέουν από τη χρήση της οικονομίας του διαμοιρασμού από την σκοπιά της βραχυχρόνιας μίσθωσης, τη φοροδιαφυγή που υφίσταται ο συγκεκριμένος κλάδος και τον αντίκτυπο των αφορολόγητων κερδών στις κρατικές ταμειακές ροές. Τα ευρήματα έδειξαν ότι το φαινόμενο της φοροδιαφυγής δε δύναται να εξαλείφει, αλλά με μέτρα οριοθέτησης και φορολογικής αναμόρφωσης των βραχυχρονίων μισθώσεων θα υπάρξουν σημάδια δίκαιης φορολογικής συμμόρφωσης και οικονομικής μεγέθυνσης. Για την ουσιαστική κατανόηση της έρευνας, παρέχεται διεξοδική πληροφόρηση ως προς τον τρόπο διενέργειας της και των συμπερασμάτων που προέκυψαν από την ανάλυση των στοιχείων του δείγματος.

**Περιεχόμενα**

**Κεφάλαιο 1ο Φορολογία** ..... 9

1.1 Εισαγωγή στη φορολογία ..... 9
1.2 Χρησιμότητα Φορολογίας ..... 9
1.3 Κανόνες φορολογίας ..... 9
1.4 Βραχυχρόνιες Μισθώσεις ..... 10
1.4.1 Ορισμός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης ..... 10
1.4.2 Διαδικασία Καταχώρησης Βραχυχρόνιων Μισθώσεων ..... 11
1.4.3 Χρονικό Όριο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων ..... 11
1.4.4 Όροι, Προϋποθέσεις και Επιπτώσεις Συμμετοχής Βραχυχρόνιας Μίσθωσης... 12
1.5 Φορολογία Εισοδήματος Ακίνητης Περιουσίας ..... 13
1.5.1 Φορολογία Εισοδήματος Βραχυχρόνιων Μισθώσεων ..... 13
1.6 Η Έννοια της Φοροδιαφυγής ..... 15
1.6.1 Διάκριση Φοροδιαφυγής, Φοροαποφυγής και Παραοικονομίας ..... 15
1.6.2 Θεωρητικές απόψεις για την φοροδιαφυγή ..... 16
1.6.3 Αιτίες Φοροδιαφυγής ..... 16
1.6.4 Αρνητικές Επιπτώσεις Φοροδιαφυγής ..... 19
1.6.5 Θετικές Επιδράσεις Φοροδιαφυγής ..... 21
1.6.6 Μέτρα Αντιμετώπισης Φοροδιαφυγής ..... 21
1.7 Η Φοροδιαφυγή στην Ελλάδα ..... 24

**Κεφάλαιο 2ο Οικονομία του Διαμοιρασμού ..... 26**

2.1 Εισαγωγή ..... 26
2.2 Έννοια της Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 26
2.2.1 Συμβαλλόμενα Μέλη της Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 27
2.3 Εξέλιξη του Διαδικτύου και της Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 28
2.3.1 Οικονομική Μεγέθυνση ..... 28
2.4 Παράγοντες Ανάπτυξης της Οικονομίας Διαμοιρασμού ..... 29
2.5 Κριτική της Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 29
2.6 Φορολογικά Ζητήματα της Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 32
2.7 Airbnb και Οικονομία του Διαμοιρασμού ..... 33

**Κεφάλαιο 3ο Airbnb ..... 35**

3.1 Εισαγωγή ..... 35
3.2 Ορισμός Airbnb ..... 35
3.2.1 Τρόπος Λειτουργίας ..... 36
3.2.3 Προμήθειες στα καταλύματα ..... 39
3.2.4 Airbnb και Ασφάλεια ..... 40
3.3 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα Airbnb ..... 40
3.3.1 Θετικές, Αρνητικές Εντυπώσεις και Προβληματισμοί ..... 43
3.4 Αποδοχή και Κριτική του φαινομένου της Airbnb ..... 44
3.5 Airbnb και Ανταγωνισμός ..... 46
3.6 Airbnb και Κίνδυνος ..... 47
3.7 Airbnb και Αποδοτικότητα ..... 48
3.7.1 Airbnb και Κερδοφορία ..... 50
3.8Airbnb και Φοροδιαφυγή ..... 51
3.9 Κανονισμοί και Περιορισμοί από Διάφορες Ευρωπαϊκές και Μη Χώρες ..... 53
3.10 Φορολογία Airbnb στην Ελλάδα ..... 55
3.11 Συμπεράσματα ..... 56

**Κεφάλαιο 4ο Airbnb και Τουριστικός Κλάδος ..... 58**

4.1 Εισαγωγή ..... 58
4.2 Διαφορές Παραδοσιακού Τουρισμού και Τουρισμού της Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 58
4.3 Ρυθμοί Ανάπτυξης Ξενοδοχειακής Βιομηχανίας και Οικονομίας του Διαμοιρασμού ..... 59
4.4 Επιπτώσεις της Οικονομίας του Διαμοιρασμού στον Τουριστικό Κλάδο ..... 60
4.5 Αιτίες, Επιδράσεις και Ραγδαία Ανάπτυξη στην Ελλάδα ..... 61
4.6 Κατευθυντήριες Γραμμές Βραχυχρόνιων Μισθώσεων ..... 62
4.7 Συμπεράσματα ..... 63

**Κεφάλαιο 5ο Ερευνητική Προσέγγιση και Διαδικασία ..... 64**

5.1 Εισαγωγή ..... 64
5.2 Ερευνητικά παραδείγματα ..... 64
5.3 Δημιουργία και ανάπτυξη των στοιχείων του ερωτηματολογίου ..... 67

5.3.1 Πλαίσιο και καθορισμός των θεωρητικών πεδίων – διαστάσεων ..... 67
5.3.2 Εξαγωγή στοιχείων του ερωτηματολογίου..... 67
5.3.3 Συνεπαγωγική παραγωγή στοιχείων ερωτηματολογίου (Deductive Item Generation)..... 68
5.3.4 Ανασκόπηση της δεξαμενής στοιχείων του ερωτηματολογίου ..... 69
5.3.5 Σύνθεση Ερωτηματολογίου..... 69
5.4 Αξιολόγηση αξιοπιστίας και εγκυρότητας (Reliability and Validity Assessment) ..... 70

**Κεφάλαιο 6ο Ερευνητικά Αποτελέσματα..... 73**

6.1Εισαγωγή ..... 73
6.2 Περιγραφική Στατιστική Ανάλυση..... 73
6.3 Διερευνητική Παραγοντική Ανάλυση (ΔΠΑ) ..... 75

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7ο Επισκόπηση Έρευνας ..... 81**

7.1 Ανάλυση Υποθέσεων ..... 81
7.2 Συμπεράσματα..... 82

**Κεφάλαιο 8ο Βιβλιογραφικές Αναφορές και Παραρτήματα ..... 84**

8.1 Ελληνική Βιβλιογραφία..... 84
8.2 Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία ..... 85
8.3 Διαδικτυακές Πηγές ..... 94
8.4 Παράρτημα ..... 96

**Ευρετήριο Πινάκων**

**Πίνακας 1.1:** Κλίμακα Φορολογίας Εισοδήματος Βραχυχρόνιας Μίσθωσης .....1
**Πίνακας 1.2:** Κλίμακα Φορολογίας Εισοδήματος από Επιχειρηματικές Δραστηριότητες .....2
**Πίνακας 4.1:** Διαφορές καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και καταλυμάτων μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης .....58
**Πίνακας 6.1:** Συχνότητα Εμφάνισης Απαντήσεων Ερωτηματολογίου .....73
**Πίνακας 6.2:** Αποτελέσματα διερευνητικής παραγοντικής ανάλυσης.....76
**Πίνακας 6.3:** Έλεγχος αξιοπιστίας .....78
**Πίνακας 6.4:** Συσχετίσεις Παραγόντων…….79

**Ευρετήριο Διαγραμμάτων**

**Διάγραμμα 6.1:** Το διάγραμμα παρυφής (scree plot).....77
**Διάγραμμα 6.2:** Οι υποτιθέμενες αιτιοκρατικές σχέσεις μεταξύ των αφανών μεταβλητών .....79

# Κεφάλαιο 1ο

# Φορολογία

## 1.1 Εισαγωγή στη φορολογία

Ο Κώδικας Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε) έρχεται να ρυθμίσει τη φορολογία εισοδήματος φυσικών, νομικών προσώπων αλλά και κάθε είδους νομικών οντοτήτων. Ο Κ.Φ.Ε ορίζει τον τρόπο με το οποίο θα φορολογηθούν τα διάφορα εισοδήματα που αναφέρονται σε αυτόν, καθώς και τον τρόπο απόδοσης των φόρων με την υποβολή φορολογικής δήλωσης, την προκαταβολή φόρου και την παρακράτηση του (Καραγιώργος, 2017).

## 1.2 Χρησιμότητα Φορολογίας

Με την επιβολή πάσης φύσεως φόρων, οι δημόσιες αρχές αποσκοπούν στη συγκέντρωση κεφαλαίων που απαιτείται για την εξυπηρέτηση των αναγκών των πολιτών, όπως η Δημόσια Υγεία, η Παιδεία, η Ασφάλεια, η Δικαιοδύνη κλπ. Παράλληλα όμως με την επιβολή των φόρων εξυπηρετείται και η κοινωνική σκοπιμότητα των φόρων, η οποία συμβάλλει στη δικαιότερη κατανομή του πλούτου και την άμβλυνση των οικονομικών και κοινωνικών ανισοτήτων (Καραγιώργος, 2016).

Επιπλέον, με την επιβολή των φόρων κύριων, και έμμεσων φόρων αλλά και δασμών που επιβάλλονται στα εισαγόμενα αγαθά, τα κράτη αποβλέπουν στην προστασία των εγχώριων παραγόμενων αγαθών και την ανάπτυξη ανταγωνιστικών οικονομικών μονάδων συγκριτικά με άλλες χώρες (Καραγιώργος, 2016).

## 1.3 Κανόνες φορολογίας

Η επιβολή φόρων, γενικά διέπεται από ορισμένους κανόνες που έχουν επιβληθεί διεθνώς, ως γενικές αρχές, σε όλα τα σύγχρονα φορολογικά συστήματα. Οι κυριότεροι από αυτούς τους κανόνες είναι οι ακόλουθοι (Καραγιώργος, 2016):

I. Ο κανόνας της **καθολικότητας** του φόρου, σύμφωνα με τον οποίο ο φόρος επιβάλλεται χωρίς διάκριση και χωρίς εξαιρέσεις σε όλους τους πολίτες.

II. Ο κανόνας της **φορολογικής δικαιοσύνης**, ο οποίος επιβάλλει όπως, κάθε φορολογούμενος εισφέρει στα κοινά βάρη, ανάλογα με την οικονομική του αντοχή και τα εισοδήματα του.

III. Ο κανόνας της **παραγωγικότητας του φόρου**, σύμφωνα με τον οποίος φόρος πρέπει να επιβάλλεται κατά τέτοιο τρόπο και ποσοστό, ώστε αφενός να επιτυγχάνεται η καλύτερη δυνατή ταμιευτική απόδοση αυτού και αφετέρου να μην προτρέπει τους πολίτες να αναζητούν μεθόδους και ενέργειες που οδηγούν σε καταστρατήγηση του φορολογικού νόμου.

IV. Ο κανόνας της **απλότητας του φόρου**, που επιβάλλεται όπως και θεσπιζόμενες φορολογικές διατάξεις, είναι όσο γίνεται πιο απλές και κατανοητές, τόσο από τους εφαρμοστές των φορολογικών νόμων, όσο και από τους φορολογούμενους.

V. Ο κανόνας της **βεβαιότητας και σταθερότητας του φόρου**, η εφαρμογή του οποίου συμβάλλει αποτελεσματικά στην ορθή εφαρμογή των φορολογικών διατάξεων. Αυτό επιτυγχάνεται όταν οι φορολογούμενοι είναι επαρκώς ενήμεροι για τις φορολογικές τους υποχρεώσεις, ώστε να ανταποκρίνονται σε αυτές εμπρόθεσμα, αποφεύγοντας έτσι τις συνέπειες εκπρόθεσμης καταβολής των φόρων.

VI. Ο κανόνας του **διαφορισμού των εισοδημάτων**, ο οποίος επιβάλλει για λόγους φορολογικής δικαιοσύνης τη διαφορετική φορολογική επιβάρυνση ορισμένων εισοδημάτων ή αγαθών όπως για παράδειγμα τα εισοδήματα από κεφάλαιο ή εργασία, τα αγαθά λαϊκής κατανάλωσης ή πολυτελείας κλπ.

VII. Ο κανόνας της **αποφυγής διπλής φορολογίας**, ο οποίος πρέπει να εφαρμόζεται τόσο σε εθνικό επίπεδο, όσο και στις σχέσεις μεταξύ διαφόρων Κρατών. Έτσι σε διακρατικό επίπεδο έχουν υπογραφεί διμερείς συμφωνίες για την αποφυγή διπλής φορολογίας. Ανάλογες συμφωνίες έχει υπογράψει και η Ελλάδα με αρκετά Κράτη.

## 1.4 Βραχυχρόνιες Μισθώσεις

### 1.4.1 Ορισμός Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρ. 111 του ν.4446/2016 και του άρ. 39 του ν.4172/2013 ως Βραχυπρόθεσμες Μισθώσεις αναφέρονται αποκλειστικά και μόνο που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, δηλαδή μισθώσεις ακινήτων που συνάπτονται μέσω των ψηφιακών πλατφόρμων για ορισμένη και πλήρως προσδιορισμένη χρονική διάρκεια, μικρότερη των 12 μηνών και όταν δεν παρέχονται ταυτόχρονα επιπλέον υπηρεσίες πλην της διαμονής και της παροχής κλινοσκεπασμάτων (ΠΟΛ.1187/2017)

Ειδικά, για την περίπτωση της "Βραχυχρόνιας Μίσθωσης", ως "ψηφιακές πλατφόρμες" νοούνται εκείνες που παρέχουν εξειδικευμένα μέσα για τη σύναψη της μίσθωσης ηλεκτρονικά και δεν περιορίζονται στην προβολή του "ακινήτου". Επομένως, τυχόν βραχυχρόνιες μισθώσεις που συνάπτονται ιδιωτικά και όχι μέσω της ως άνω πλατφόρμας, δεν υπάγονται στις συγκεκριμένες διατάξεις και αντιμετωπίζονται ως κοινές αστικές μισθώσεις, εκτός βέβαια εάν συνοδεύονται και από παρεπόμενες υπηρεσίες, οπότε αντιμετωπίζονται ως επιχειρηματική δραστηριότητα (ΠΟΛ.1187/2017). Σε περίπτωση που κάποιος εκμισθώνει το ακίνητό του βραχυπρόθεσμα αλλά η εν λόγω μίσθωση δε γίνεται μέσω ψηφιακών πλατφορμών απαλλάσσεται της υποχρέωσης να εγγραφεί στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής. Ως «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» ορίζεται το μητρώο που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), στο οποίο ο «Διαχειριστής Ακινήτου» λαμβάνει αριθμό εγγραφής ανά εκμισθωμένο ακίνητο. Τα στοιχεία που δηλώνονται στο συγκεκριμένο μητρώο λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του ετήσιου εισοδήματος ανά δικαιούχο εισοδήματος (ΠΟΛ.1187/2017).

### 1.4.2 Διαδικασία Καταχώρησης Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

Η καταχώρηση στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής πραγματοποιείται ανά εκμισθωμένο ακίνητο. Κάθε ακίνητο λαμβάνει έναν συγκεκριμένο αριθμό, τον οποίο και ο ιδιοκτήτης πρέπει να αναγράφει σε κάθε αγγελία που καταχωρεί στις αντίστοιχες ψηφιακές πλατφόρμες. Σε περίπτωση που το ίδιο ακίνητο είναι αναρτημένο σε πολλαπλές πλατφόρμες, δεν χρειάζεται να λάβει άλλο αριθμό πέρα από το σχετικό μητρώο, αλλά θα χρησιμοποιείται ο ίδιος αριθμός για κάθε πλατφόρμα (ΠΟΛ.1187/2017).

### 1.4.3 Χρονικό Όριο Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

Όσον αφορά τη χρονική διάρκεια της μίσθωσης στην Ελλάδα μέχρι σήμερα δεν υπάρχει κάποιος περιορισμός. Επιπρόσθετα ο αριθμός των εκμισθωμένων ακινήτων γίνεται χωρίς. Εντούτοις, η νέα νομοθετική ρύθμιση προβλέπει ότι με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού ενδέχεται, για λόγους που σχετίζονται με την προστασία της κατοικίας, να καθοριστούν οι γεωγραφικές περιοχές, για τις οποίες θα ισχύουν οι εξής περιορισμοί στη διάθεση ακινήτων για βραχυχρόνια μίσθωση (ΠΟΛ.1187/2017):

I. Να μην επιτρέπεται η βραχυχρόνια μίσθωση άνω των δύο (2) ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. δικαιούχου εισοδήματος.

II. Η μίσθωση κάθε ακινήτου να μην υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για τα νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις

εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Υπέρβαση της διάρκειας του προηγούμενου εδαφίου επιτρέπεται, μόνο εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή του υπεκμισθωτή, από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει για μίσθωση ή υπεκμίσθωση, δεν ξεπερνά τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

### 1.4.4 Όροι, Προϋποθέσεις και Επιπτώσεις Συμμετοχής Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Αρχικά, ο διαχειριστής ακινήτου απαιτείται να έχει εγγραφεί στο «Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής» που τηρείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε) και στη συνέχεια ο αριθμός εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής υποχρεωτικά να υπάρχει μαζί με την ανάρτηση του ακινήτου, σε φανερό σημείο, στις ψηφιακές πλατφόρμες, αλλά και σε κάθε μέσο προβολής, ενώ στην περίπτωση των διαχειριστών ακινήτων, οι οποίοι διαθέτουν Ειδικό Σήμα Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.), δεν είναι αναγκαίο να εγγραφούν στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, έχουν όμως την υποχρέωση να αναγράφουν, σε εμφανές σημείο, τον αριθμό του Ειδικού Σήματος Λειτουργίας (Ε.Σ.Λ.) κατά την ανάρτηση του ακινήτου στις ψηφιακές πλατφόρμες, όπως και σε κάθε μέσο προβολής. (ΠΟΛ.1187/2017)

Με την ενεργοποίηση της σχετικής ηλεκτρονικής πλατφόρμας της ΑΑΔΕ, θα ελέγχεται εάν τα ποσά που υποχρεούνται να δηλώσουν οι ιδιοκτήτες σχετίζονται με τα ποσά που τους έχουν κατατεθεί. Η ενεργοποίηση της πλατφόρμας θα επιτρέψει στις φορολογικές διοικήσεις να εντοπίζουν ευκολότερα τα εκμισθωμένα ακίνητα και να προβαίνουν σε επαληθεύσεις στοιχείων, δεδομένου των στοιχείων που τους παρέχουν οι πλατφόρμες. Έτσι σε περίπτωση που θα εντοπίζονται ανακρίβειες και αναντιστοιχίες σε σχέση με τα εισοδήματα που έχουν δηλωθεί, θα επιβάλλονται τα ανάλογα πρόστιμα, ενώ σε περίπτωση μη συμμόρφωσης με τις προϋποθέσεις για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις κατοικιών (ΠΟΛ.1187/2017):

III. Επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο ύψους πέντε χιλιάδων (5.000) ευρώ στους διαχειριστές ακινήτων.

IV. Αν δεν υποβληθεί ή υποβληθεί ανακριβής Δήλωσης Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται στον διαχειριστή ακινήτου πρόστιμο ίσο με το διπλάσιο του μισθώματος όπως αυτό εμφανίζεται στην ψηφιακή πλατφόρμα κατά την ημέρα που πραγματοποιείται ο έλεγχος.

V. Αν υποβληθεί εκπρόθεσμη Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο ύψους εκατό (100) ευρώ.

*VI.* Σε περίπτωση μη ανταπόκρισης της ψηφιακής πλατφόρμας στο αίτημα της Α.Α.Δ.Ε., ως προς την παροχή οποιασδήποτε πληροφορίας , η οποία είναι απαραίτητη για την ταυτοποίηση των διαχειριστών ακινήτων καθώς και των ακινήτων που αναρτώνται σε αυτές , επιβάλλονται πρόστιμα των 250 ή και 500 ευρώ ανάλογα με το εάν υπάρχει υποχρέωση τήρησης απλοποιημένων ή πλήρων λογιστικών προτύπων. *(ΠΟΛ.1187/2017)*

## 1.5 Φορολογία Εισοδήματος Ακίνητης Περιουσίας

Το εισόδημα που προκύπτει από την ακίνητη περιουσία εντάσσεται στο εισόδημα από κεφάλαιο σύμφωνα με το άρθρο 35 του Κ.Φ.Ε. Ο όρος «εισόδημα από ακίνητη περιουσία» είναι το εισόδημα σε χρήμα ή σε είδος, που προκύπτει από την εκμίσθωση ή την ιδιόχρηση ή την ατελώς παραχώρηση χρήσης γης και ακινήτων. (Άρθρο 35 του Ν. 4174/2013)

### 1.5.1 Φορολογία Εισοδήματος Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

I. Το εισόδημα των φυσικών προσώπων από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία, εφόσον τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Αν παρέχονται οποιεσδήποτε άλλες υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα (ΠΟΛ.1187/2017).

II. Το εισόδημα των νομικών προσώπων και των νομικών οντοτήτων , από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού, όπως αυτό ορίζεται στην προηγούμενη παράγραφο τεκμαίρεται ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία (ΠΟΛ.1187/2017).

Το εισόδημα που αποκτάται από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου της οικονομίας διαμοιρασμού απαλλάσσεται από την οφειλή του Φ.Π.Α. Στο ετήσιο εισόδημα που αποκτούν οι φορολογούμενοι από τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων επιβάλλεται φόρος εισοδήματος σύμφωνα με την κάτωθι κλίμακα των ενοικίων (ΠΟΛ.1187/2017):

| Κλιμάκιο εισοδήματος (ευρώ) | Φορολογικός Συντελεστής |
|---|---|
| Έως 12.000€ | 15% |
| 12.001€-35.000€ | 35% |
| 35.001 και άνω | 45% |

**Πίνακας 1.1:** Κλίμακα Φορολογίας Εισοδήματος Βραχυχρόνιας Μίσθωσης

Οι συντελεστές αυτοί ισχύουν σε περίπτωση που τα ακίνητα εκμισθώνονται επιπλωμένα χωρίς την παροχή οιασδήποτε υπηρεσίας πλην της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Σε αντίθετη περίπτωση , όπου δηλαδή παρέχονται και λοιπές υπηρεσίες, το εισόδημα αυτό θεωρείται ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται με (ΠΟΛ.1187/2017):

| Κλιμάκιο εισοδήματος (ευρώ) | Φορολογικός Συντελεστής |
|---|---|
| Έως 20.00€ | 22% |
| 22.001€-30.000€ | 29% |
| 30.001€ – 40.000€ | 37% |
| 40.001€ και άνω | 45% |

**Πίνακας 1.2:** Κλίμακα Φορολογίας Εισοδήματος από Επιχειρηματικές Δραστηριότητες

Σημειώνεται ότι εάν το συνολικό εισόδημα υπερβαίνει τις 12.000 ευρώ επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης με κλιμακούμενους συντελεστές. Επιπλέον, οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες επιβαρύνονται όχι μόνον με τον ΕΝΦΙΑ του ακινήτου τους, αλλά από το σύνολο των λογαριασμών κοινοχρήστων, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, φυσικού αερίου, δημοτικών τελών εν γένει, και το κόστος αποκατάστασης των ζημιών που μπορεί να προκληθούν στο ακίνητό τους από τους επισκέπτες του (ΠΟΛ.1187/2017).

## 1.6 Η Έννοια της Φοροδιαφυγής

Ως φοροδιαφυγή ορίζεται κάθε παράνομη πράξη ή παράλειψη του φορολογουμένου, με την οποία επιδιώκεται η μείωση της φορολογικής του επιβάρυνσης ή η αποφυγή καταβολής βεβαιωμένων φόρων. Η φοροδιαφυγή, ως παράνομη πράξη, καταστρατηγεί τις διατάξεις των φορολογικών νόμων και συνιστά ποινικό αδίκημα. (διαΝΕΟσις, 2016) Γενικά, αποκαλείται η με οποιονδήποτε τρόπο απόκρυψη φορολογητέας ύλης ενός φορολογούμενου φυσικού ή νομικού προσώπου από τις φορολογικές Αρχές. Η φοροδιαφυγή εκτός από ποινικό αδίκημα που μπορεί να σημειωθεί με παράβαση ή με καταστρατήγηση του φορολογικού νόμου, θεωρείται και σφόδρα αντικοινωνική συμπεριφορά δεδομένου ότι το συνολικό ποσό αυτής θα κληθεί τελικά να επωμισθεί το σύνολο των φορολογουμένων *(Βικιπαίδεια, 2019).* Βάσει έρευνας του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ, 2016), το ζήτημα της φοροδιαφυγής στην Ελλάδα εμφανίζει ακόμη έντονα ποσοστά, παρά τις προσπάθειες για την αντιμετώπιση της (OECD, 2016).

### 1.6.1 Διάκριση Φοροδιαφυγής, Φοροαποφυγής και Παραοικονομίας

Οι έννοιες της φοροδιαφυγής και της φοροαποφυγής διαφέρουν μεταξύ τους τόσο εννοιολογικά όσο και πρακτικά. Η μεν φοροδιαφυγή είναι παράβαση των φορολογικών διατάξεων, η φοροαποφυγή όμως εκμεταλλεύεται νομοθετικά κενά , όπως και τη δυνατότητα διενέργειας τεχνητών διευθετήσεων, παραβαίνοντας όχι μόνο το γράμμα, αλλά και το πνεύμα του νόμου. Κατά την φοροαποφυγή, συγκεκριμένα, ο φορολογούμενος αποσκοπεί στην αποφυγή της φορολογικής επιβάρυνσης που θα προέκυπτε για εκείνον αν δεν εκμεταλλευόταν τυχόν νομικά κενά ή τη δυνατότητα διενέργειας τεχνητών διευθετήσεων. Οδηγό για τη διάκριση μεταξύ της φοροδιαφυγής και της φοροαποφυγής στο ελληνικό δίκαιο αποτελεί η γενική διάταξη κατά της φοροαποφυγής (Άρθρο 38 του Ν. 4174/2013). Ωστόσο, το αποτέλεσμα τόσο της φοροδιαφυγής όσο και της φοροαποφυγής, τείνει να είναι το ίδιο, δηλαδή η μη καταβολή φόρων, με κοινό στοιχείο τη στέρηση εσόδων από το Δημόσιο.

Συχνά η έννοια της παραοικονομίας τείνει να ταυτίζεται με τη φοροδιαφυγή. Τα δύο αυτά φαινόμενα είναι εντούτοις διαφορετικά και είναι δυνατόν να υπάρχει το ένα χωρίς να υπάρχει το άλλο. Η σύνδεση που υπάρχει μεταξύ παραοικονομίας και φοροδιαφυγής είναι το γεγονός ότι ένας από τους πιο βασικούς λόγους ύπαρξης της παραοικονομίας είναι η αποφυγή της πληρωμής φόρων. Η δραστηριοποίηση στο χώρο της παραοικονομίας που οφείλεται σε άλλους λόγους οδηγεί σχεδόν αυτόματα στην φοροδιαφυγή , ώστε να μην αποκαλυφθούν οι αόρατες δραστηριότητες. Έτσι σε μεγάλο βαθμό, όταν υπάρχει το ένα από τα δύο φαινόμενα υπάρχει ταυτόχρονα και το άλλο. Σε καμία περίπτωση όμως δεν ταυτίζονται.

## 1.6.2 Θεωρητικές απόψεις για την φοροδιαφυγή

Σύμφωνα με τη θεωρία η φοροδιαφυγή είναι κλιμακούμενη του εισοδήματος, όσο αυξάνεται το εισόδημα τόσο αυξάνεται και η φοροδιαφυγή (Andreoni et al., 1998), ωστόσο τα εμπειρικά στοιχεία ποικίλουν. Ο Christian (1994) χρησιμοποίησε δεδομένα από τη μελέτη TCMP του 1988 προκειμένου να δείξει ότι, σε σχέση με το μέγεθος του πραγματικού εισοδήματός τους, οι φορολογούμενοι με υψηλότερα εισοδήματα απέφυγαν λιγότερο από αυτούς με χαμηλότερα εισοδήματα. Ο Slemrod (2007),αναφέρει ότι η μελέτη αυτή ταξινόμησε τους φορολογούμενους με υψηλό μόνιμο εισόδημα που αναφέρουν επιχειρηματικές απώλειες ως χαμηλά εισοδήματα, ενώ δεν παρείχε παράνομες φορολογικές στέγες και μη συμμόρφωση στις εταιρικές φορολογικές δηλώσεις. Αντίθετα, οι Fiorio και D'Amuri (2005) διαπίστωσαν ότι το μερίδιο του λαθραίου εισοδήματος στην Ιταλία μειώθηκε με το εισόδημα. Ο Matsaganis et al. (2012) υιοθετούν την άποψη ότι οι Fiorio και D'Amuri κατέληξαν σε αυτό το συμπέρασμα καθώς οι φορολογούμενοι που αποκρύπτουν μέρος του εισοδήματός τους από τις φορολογικές αρχές θα μπορούσαν να εξετάσουν το ενδεχόμενο να δηλώσουν υψηλότερο αριθμό σε έναν ανώνυμο ερευνητή (Matsaganis et al, 2012).

Σύμφωνα με τις παραδοσιακές απόψεις, η οικονομική επιβάρυνση ενός φόρου είναι ανεξάρτητη από τη θεσμική επίπτωσή του. Ελλείψει διαφορών όσον αφορά τη συμμόρφωση και την παρακολούθηση του κόστους ή των ευκαιριών φοροδιαφυγής μεταξύ της πλευράς προσφοράς και ζήτησης μιας αγοράς, η μετατόπιση της υποχρέωσης μεταφοράς εμβασμάτων από την μία στην άλλη δεν έχει αντίκτυπο ως προς το ποιος είναι ο οικονομικός φορέας του φόρου (Wilking, 2016).

## 1.6.3 Αιτίες Φοροδιαφυγής

Δεν τηρούν όλοι οι φορολογούμενοι την ίδια στάση απέναντι στη φοροδιαφυγή. Ορισμένοι ίσως να είναι περισσότερο επιρρεπείς, ενώ κάποιοι άλλοι ενδέχεται να μην έχουν διαπράξει ποτέ. Οι σημαντικότεροι παράγοντες από τους οποίους εξαρτάται η τάσης της φοροδιαφυγής από τους φορολογούμενους παραθέτονται στη συνέχεια:

I. Σημαντική αιτία για την ευδοκίμηση του φαινομένου της φοροδιαφυγής αποτελεί καταρχήν η πολυπλοκότητα του φορολογικού συστήματος (OECD, 2013).Η ύπαρξη πολλών φορολογικών νόμων και η συνεχής αναθεώρηση και τροποποίησή τους δημιουργούν σύγχυση και διευρύνουν ταυτόχρονα τόσο το πεδίο για εισαγωγή ειδικών, ή ακόμη και απαλλακτικών, φορολογικών διατάξεων, όσο και το πεδίο για υποστήριξη παρερμηνειών της φορολογικής νομοθεσίας (Βασαρδάνη, 2011). Η πολυπλοκότητα του φορολογικού συστήματος καθώς και η συνεχόμενη έκδοση ερμηνευτικών εγκυκλίων έχει ως αποτέλεσμα τη

μη επαρκή πληροφόρηση των φορολογουμένων. Επιπλέον έχει και πολύ σοβαρή επίπτωση στις τυχόν επενδύσεις που θα θελήσουν να κάνουν κάποιοι είτε ξένοι είτε Έλληνες επιχειρηματίες (διαΝΕΟσις, 2016).

II. Η διάρθρωση του φορολογικού συστήματος. Το είδος των φόρων που περιέχονται στο φορολογικό σύστημα μιας χώρας προσδιορίζουν σε μεγάλο ποσοστό την έκταση της φοροδιαφυγής. Όταν στο φορολογικό σύστημα υπάρχει πλεονασμός άμεσων φόρων (όπως είναι ο φόρος εισοδήματος), τότε η τάση για φοροδιαφυγή εμφανίζεται μεγαλύτερη. Αυτό συμβαίνει διότι δίνεται η δυνατότητα στους ελεύθερους επαγγελματίες και τις ιδιωτικές επιχειρήσεις αλλά και στα νοικοκυριά, να αποκρύψουν εισοδήματα δηλώνοντας μικρότερα από τα αληθινά.

III. Η κατανομή των φορολογικών βαρών εξαιτίας νόμιμων φορολογικών απαλλαγών. Επειδή υπάρχουν διάφορες νόμιμες εκπτώσεις ή απαλλαγές υπέρ ορισμένων φορολογουμένων , οι άλλοι φορολογούμενοι αισθάνονται κάποιο είδος κοινωνικής αδικίας και έτσι αυξάνεται η τάση αποφυγής της καταβολής των φόρων με παράνομα μέσα. Επίσης, τα ποσά που θα πλήρωναν όσοι έχουν τις νόμιμες εκπτώσεις ή απαλλαγές επιβαρύνουν τους υπόλοιπους. Αυτό είναι ιδιαίτερα αισθητό στην περίπτωση των επιχειρήσεων όπου αυτές που δικαιούνται τυχόν ελαφρύνσεις είναι σε πλεονεκτικότερη θέση από άποψη ανταγωνισμού σε σχέση με άλλες που δεν δικαιούνται το ευνοϊκότερο αυτό φορολογικό καθεστώς.

IV. Η συνεχόμενη αύξηση του φορολογικού βάρους που έχουν οι φορολογούμενοι. Η συνεχής αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης (π.χ. κατάργηση του αφορολόγητου ορίου, αύξηση της προκαταβολής φόρου εισοδήματος, αύξηση των συντελεστών υπολογισμού της ειδικής εισφοράς αλληλεγγύης κ.α.) δημιουργεί ισχυρό κίνητρο για φοροδιαφυγή, καθώς το όφελος από την απόκρυψη εισοδημάτων για φορολογικούς σκοπούς, σε σχέση με το αναλαμβανόμενο κάθε φορά ρίσκο, είναι μεγάλο. *(IMF, 2013)* Συνεπώς, όσο υψηλότερο είναι το επίπεδο φορολογικής επιβάρυνσης, τόσο μεγαλύτερος είναι ο πειρασμός φοροδιαφυγής. Οι υψηλοί φόροι μειώνουν το διαθέσιμο εισόδημα των ανθρώπων, δημιουργώντας κίνητρα για αποφυγή φορολογίας (Danopoulos et al, 2007).

V. Ποινές που επιβάλλονται.. Εάν οι ποινές που επιβάλλονται για τους δράστες της φοροδιαφυγής και φοροαποφυγής είναι μικρές, τότε το μέτρο αυτό, των

επιβαλλόμενων ποινών, δεν λειτουργεί αποτρεπτικά (Πριναράκη, Χατζητιμοθέου, 2018) .

VI. Η διαχείριση των εσόδων από το κράτος. Όταν από πλευράς του κράτους δεν υπάρχει σωστή διαχείριση χρημάτων, δημιουργείται η αίσθηση στους φορολογούμενος ότι το κράτος τους εκμεταλλεύεται και αυτό τους ωθεί στην απόκρυψη των εισοδημάτων. Οπότε ο φορολογούμενος για να δείξει την αγανάκτησή του, ένας τρόπος είναι να αποκρύψει εισοδήματα και να μην αποδώσει τον αντίστοιχο φόρο. Από την άλλη πλευρά όταν οι φορολογούμενοι γνωρίζουν ότι γίνεται σωστή διαχείριση των χρημάτων τους από το κράτος , τότε δημιουργείται μια σχέση εμπιστοσύνης μεταξύ των δύο και ελαττώνεται η τάση φοροδιαφυγής (Πριναράκη, Χατζητιμοθέου, 2018).

VII. Η οργάνωση, το μορφωτικό επίπεδο και η αποτελεσματικότητα των φοροτεχνικών οργάνων να βεβαιώσουν, να εισπράξουν τους φόρους και να διασταυρώσουν τα φορολογικά στοιχεία. Σε μεγάλο βαθμό η έκταση της φοροδιαφυγής εξαρτάται από τη δομή, τη λειτουργία και την εσωτερική συνοχή του φορολογικού συστήματος. Σημαντικά στοιχεία ενεργητικού περιλαμβάνουν την ικανότητα του συστήματος να εισπράττει τον φόρο, την αποτελεσματικότητα των μηχανισμών ελέγχου και τη φύση της οικονομίας. Ακόμη, αν η τεχνογνωσία και τη οργανωτική αποτελεσματικότητα των οργανισμών φορολογικής αξιολόγησης και συλλογής είναι σε χαμηλά επίπεδα, μπορούν να ωθήσουν τους πολίτες μιας κοινωνίας στην απόκρυψη εισοδημάτων από τις φορολογικές αρχές (Danopoulos et al, 2007).

VIII. Οι Danopoulos και Znidaric (2007) αναφέρουν ότι όσο χαμηλότερο είναι το επίπεδο εκπαίδευσης και η κοινωνία των πολιτών είναι αδύναμη, τόσο μεγαλύτερη είναι η τάση να αποφεύγεται η πληρωμή φόρων. Οι Robert W. και Michael T. στην έρευνα που πραγματοποίησαν «Tax evasion and ethics: a demographic study of 33 countries, 2006» διαπίστωσαν ότι πάνω από το μισό των ερωτηθέντων θεωρούσαν ότι η φοροδιαφυγή ήταν πάντα ανήθικη. Σημείωσαν δε ότι η φοροδιαφυγή μπορεί να δικαιολογηθεί υπό ορισμένες συνθήκες. Στη διάκριση μεταξύ των φύλων διαπίστωσαν ότι οι γυναίκες είχαν κάπως περισσότερες πιθανότητες να πιστεύουν ότι η φοροδιαφυγή δεν είναι ποτέ δικαιολογημένη. Από τις 33 χώρες στις οποίες πραγματοποιήθηκε η έρευνα τους τα ποσοστά των ανδρών ήταν υψηλότερα συγκριτικά με αυτά των γυναικών σε δύο μόνο χώρες, Ελλάδα και Πολωνία. Στη συνέχεια, εξέτασαν τη φοροδιαφυγή με βάση την ηλικία και κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι καθώς οι άνθρωποι

μεγαλώνουν πιστεύουν ότι η φοροδιαφυγή είναι ανήθικη. Με βάση το μορφωτικό επίπεδο των ανθρώπων υποδεικνύουν ότι οι άνθρωποι με χαμηλότερη μόρφωση τείνουν να είναι περισσότερο αντίθετοι στη φοροδιαφυγή συγκριτικά με άτομα που έχουν μεγαλύτερη μόρφωση. Τέλος, καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι οι φτωχότεροι άνθρωποι τείνουν να αντιτίθενται περισσότερο στη φοροδιαφυγή από τους πλουσιότερους (Πριναράκη, Χατζητιμοθέου, 2018).

### 1.6.4 Αρνητικές Επιπτώσεις Φοροδιαφυγής

Οι οικονομολόγοι και άλλοι κοινωνικοί ερευνητές συμφωνούν ότι οι αρνητικές επιπτώσεις της φοροδιαφυγής είναι πολυάριθμες και πως οι επιπτώσεις στην κοινωνία είναι σοβαρές. Μερικές αρνητικές συνέπειες παρατίθενται παρακάτω (Πριναράκη, Χατζητιμοθέου, 2018):

I. **Η φοροδιαφυγή στερεί σημαντικά έσοδα από το κράτος**, δημιουργώντας έτσι δημόσιο έλλειμμα, περιορίζοντας τη δυνατότητα για χρηματοδότηση των κρατικών δαπανών και επενδύσεων από εσωτερικές πηγές με συνέπεια να ωθεί τις κυβερνήσεις να προβούν σε αυξημένο εσωτερικό δανεισμό, το οποίο έχει σαν αποτέλεσμα αύξηση των επιτοκίων, ώστε να προσελκύσουν ιδιωτικά κεφάλαια για την κάλυψη του ελλείμματος. Αυτός ο χειρισμός οδηγεί και σε εξωτερικό δανεισμό, και σε αυτή την περίπτωση έχουμε λιγότερη ανεξαρτησία και ελευθερία οικονομικών και ταυτόχρονα αύξηση δημοσίου χρέους, εξαιτίας των υψηλών επιτοκίων του εξωτερικού δανεισμού.

II. **Προκειμένου να καλυφθούν τα δημόσια ελλείμματα που προκαλεί η φοροδιαφυγή, πολλές φορές παρατηρείται αύξηση των φορολογικών συντελεστών**, αλλά και περιορισμός στην ποιότητα και στο πλήθος των παρεχόμενων υπηρεσιών από το Δημόσιο.

III. **Επιπροσθέτως , η διαχρονική φοροδιαφυγή δημιουργεί αναταραχή στη δομή της οικονομίας**, καθώς επηρεάζει το διαθέσιμο εισόδημα, το οποίο με τη σειρά του επιδρά στις αποφάσεις των πολιτών σχετικά με την προσφορά εργασίας, αλλά και σχετικά με την κατανομή του εισοδήματος μεταξύ κατανάλωσης, επένδυσης και αποταμίευσης (διαΝΕΟσις, 2016).

IV. **Μια άλλη συνέπεια της φοροδιαφυγής είναι η ενασχόληση με μη παραγωγικές και μη ανταγωνιστικές δραστηριότητες**, με μόνο κριτήριο την διευκόλυνση της φοροδιαφυγής.

V. **Το φαινόμενο της φοροδιαφυγής δημιουργεί ανισότητες μεταξύ των πολιτών**, διότι κάποια επαγγέλματα μπορούν να φοροδιαφεύγουν ενώ κάποια όχι. Αυτό έχει σαν επακόλουθο να αυξάνονται οι φόροι γι' αυτούς που δεν φοροδιαφεύγουν ελλείψει δημοσίων εσόδων. Έτσι, οι συνεπείς καταλήγουν να πληρώνουν περισσότερα από ό, τι πρέπει, σε αντίθεση με άλλους που πληρώνουν λιγότερα από ό,τι τους αναλογεί ή και καθόλου και αυτό έχει ως αποτέλεσμα την άδικη κατανομή της φορολογίας.

VI. **Εξαιτίας της ανισότητας που υπάρχει η πιθανότητα να επηρεασθεί η φορολογική συνείδηση των ευσυνείδητων φορολογουμένων**, οι οποίοι μέχρι τότε ήταν συνεπής στις υποχρεώσεις τους, αυξάνεται και έτσι είναι δυνατόν να διευρυνθεί ακόμη περισσότερο το φαινόμενο της φοροδιαφυγής .

VII. **Άλλη αρνητική συνέπεια της φοροδιαφυγής είναι η διαστρέβλωση των κανόνων ανταγωνισμού και ελεύθερης αγοράς**, καθώς πολλοί επιστήμονες θεωρούν ότι οι πολίτες επιλέγουν να ασκήσουν οικονομικές δραστηριότητες με κριτήριο το επίπεδο ευκολίας της φοροδιαφυγής και όχι της παραγωγικότητας και της ανταγωνιστικότητας της εν λόγω δραστηριότητας , καθώς οι φόροι αποτελούν μεγάλο μέρος από τις επιχειρηματικές δαπάνες. Για τους λόγους αυτούς, μερικές επιχειρήσεις με μικρή κερδοφορία φοροδιαφεύγουν , ώστε να μειώσουν το κόστος τους, γεγονός που φέρει σε κίνδυνο τον υγιή ανταγωνισμό. Σύμφωνα με τα παραπάνω, πολλές είναι οι επιχειρήσεις που διστάζουν να στραφούν σε νέες επενδύσεις και σε ανάληψη ρίσκων για αύξηση των εσόδων τους, αφού αυτό δύναται να το κατορθώσουν φοροδιαφεύγοντας.

VIII. **Επιπρόσθετα είναι ευκολότερο να αποφεύγονται οι άμεσοι φόροι**, καθώς όταν υπάρχει έλλειψη κρατικών εσόδων οι κυβερνήσεις αυξάνουν τους έμμεσους φόρους. Αυτό έχει ως αντίκτυπο, να αυξάνεται το μερίδιο συμμετοχής των πολιτών στη φορολογία ακόμη και από άτομα τα οποία έχουν φορολογική συνείδηση και συμμόρφωση (Danopoulos, 2007). Ως αποτέλεσμα, των ανωτέρω η φοροδιαφυγή θεωρείται ότι παραβιάζει τις έννοιες της δικαιοσύνης και της ίσης μεταχείρισης και υπονομεύει την ιδέα της αμοιβαιότητας που βρίσκεται στο επίκεντρο της κοινωνικής σύμβασης μεταξύ των φορολογουμένων και του κράτους.

IX. **Καθώς, οι δραστηριότητες των φοροφυγάδων πληρώνονται πάντοτε με μετρητά χρήματα, η φοροδιαφυγή μειώνει την ελαστικότητα της ζήτησης ρευστού στις αλλαγές των κρατικών επιτοκίων** που σημαίνει μεγαλύτερες δυσκολίες στην εφαρμογή νομισματικής πολιτικής (Πριναράκη & Χατζητιμοθέου, 2018).

X. **Ο Matsaganis et al. (2012), καταδεικνύει πως η ύπαρξη της φοροδιαφυγής στην Ελλάδα, αυξάνει το διαθέσιμο εισόδημα των νοικοκυριών**, διότι δεν υπάρχει πλήρη φορολογική συμμόρφωση, και ως εκ τούτου το όριο της φτώχειας τείνει να αυξάνεται. Επιπλέον σημειώνουν ότι η φοροδιαφυγή και η έλλειψη συμμόρφωσης οδηγούν σε μεγαλύτερη ανισότητα και μειώνουν την προοδευτικότητα της φορολογίας, προκαλώντας δυσχέρειες στην είσπραξη της φορολογίας.

## 1.6.5 Θετικές Επιδράσεις Φοροδιαφυγής

Παρά τις έντονες αρνητικές επιπτώσεις της φοροδιαφυγής, είναι σκόπιμο να εξεταστεί αν υπάρχουν και θετικές συνέπειες από αυτή , από τη μία πλευρά για την οικονομία και από την άλλη πλευρά για τις συναλλαγές των ιδιωτών, τόσο στις σχέσεις μεταξύ τους, όσο και απέναντι στο Δημόσιο.

Οι θιασώτες των θετικών αποτελεσμάτων ισχυρίζονται ότι η φοροδιαφυγή αποτελεί ένα μέσο αποταμίευσης και συνεπώς αύξησης των εσόδων τους. Επιπλέον, δίνει τη δυνατότητα ανάπτυξης οικονομικών δραστηριοτήτων, οι οποίες δε θα μπορούσαν να βρουν πρόσφορο έδαφος εξαιτίας της φορολογίας (Πριναράκη & Χατζητιμοθέου, 2018).

## 1.6.6 Μέτρα Αντιμετώπισης Φοροδιαφυγής

Μέτρα για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής συναντάμε και στο ελληνικό φορολογικό δίκαιο. Ο Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας περιέχει γενικούς κανόνες για την καταπολέμηση του φαινομένου της φοροαποφυγής, με βάση τον οποίο κατά τον προσδιορισμό του φόρου η Φορολογική Διοίκηση δύναται να αγνοεί κάθε τεχνητή διευθέτηση που αποσκοπεί σε αποφυγή της φορολόγησης και η οποία οδηγεί σε φορολογικό πλεονέκτημα. Η παραπάνω διάταξη στοχεύει στην πάταξη της φοροδιαφυγής και της φοροαποφυγής τόσο σε επίπεδο νομικών, όσο και σε επίπεδο φυσικών προσώπων.

Καθώς η φοροδιαφυγή παρατηρείται τόσο στην ελληνική κοινωνία, όσο και πολλές χώρες στον κόσμο, φαίνεται ότι δεν μπορεί να εξαλειφθεί παντελώς . Ωστόσο, μπορούν να υπάρξουν σημαντικά μέτρα για την καταπολέμηση της. Ορισμένα από αυτά είναι τα εξής:

I. **Χρήση Πλαστικού Χρήματος και Ηλεκτρονικής Τιμολόγησης.** Η χρήση του πλαστικού χρήματος, που αποδεδειγμένα μειώνει τα ποσοστά της φοροδιαφυγής και της παραοικονομίας, αυξάνει συγχρόνως τα δημόσια έσοδα καθίσταται αναγκαία , ειδικά ως μέτρο που αποσκοπεί στη μείωση και εξάλειψη της φοροδιαφυγής, κυρίως σε όσους δραστηριοποιούνται στα λεγόμενα ελεύθερα επαγγέλματα, καθώς και στη μείωση του λαθρεμπορίου (διαΝΕΟσις, 2016).

II. **Τακτικοί έλεγχοι σε πρόσωπα και επιχειρήσεις.** Η μείωση των συντελεστών φορολογίας από μόνη της δεν αρκεί να οδηγήσει σε πάταξη της φοροδιαφυγής, εάν ταυτόχρονα δεν εφαρμοστούν μέτρα εξαναγκασμού των φορολογουμένων σε συμμόρφωση. Το ενδεχόμενο ελέγχου και επιβολής αυστηρών προστίμων και ποινών μπορούν να λειτουργήσουν ως κίνητρα για την ενίσχυση της φορολογικής συμμόρφωσης των φορολογουμένων. Οι έλεγχοι αυτοί θα πρέπει να γίνονται με βάση το πραγματικό φορολογικό καθεστώς των φοροφυγάδων. Επομένως, αρχικά, θα ήταν αποτελεσματικό να εντατικοποιηθεί η διενέργεια των φορολογικών ελέγχων, ενώ ο έλεγχος αυτός θα στοχεύει σε φυσικά και νομικά πρόσωπα που έχουν μεγαλύτερες πιθανότητες να φοροδιαφύγουν (διαΝΕΟσις, 2016).

III. **Οργάνωση Φορολογικών Αρχών.** Σημαντικό ρόλο στην πάταξη του φαινομένου της φοροδιαφυγής διαδραματίζει η εσωτερική οργάνωση και αναδιοργάνωση της Φορολογικής Διοίκησης. Όπως εξετάστηκε , η ελλιπής οργάνωση, η γραφειοκρατία και η τυπολατρία που ακολουθείται στις δράσεις της Φορολογικής Διοίκησης καθιστούν αναποτελεσματική την εκτέλεση του έργου της. Οι συνεχείς εσωτερικές αναδιαρθρώσεις (μεταβολή αρμοδιοτήτων, σύσταση νέων διευθύνσεων / γραφείων) δημιουργούν αναμφισβήτητα ανασφάλεια δικαίου και οδηγεί σε μη συνέχεια του έργου της Διοίκησης. Για τους λόγους αυτούς και για την αντιμετώπιση της εσωτερικής δυσλειτουργίας, κρίνεται σημαντική η δημιουργία ενός σταθερού οργανωτικού πλαισίου, που θα καθορίζει με σαφήνεια και ακρίβεια τις επιμέρους αρμοδιότητες, το οποίο θα παραμείνει αμετάβλητο, ώστε να λειτουργήσει με συνέχεια και συνέπεια. Προκειμένου η εν λόγω αναδιάρθρωση να φέρει αποτελέσματα, θα πρέπει κατ' αρχάς να στηρίζεται σε σταθερές οργανωτικές δομές και στη συνέχεια οι αντίστοιχοι φορείς και μονάδες να μπορέσουν να λειτουργήσουν χωρίς σημαντικές μεταβολές για ικανό χρονικό διάστημα, προκειμένου να εξασφαλιστεί η διαρκής και συνεχής άσκηση φορολογικής πολιτικής (διαΝΕΟσις, 2016).

**IV. Τεχνολογική Οργάνωση.** Σημαντικότατη στην οργανωτική αναδιάρθρωση της Φορολογικής Διοίκησης αποτελεί η τεχνολογική διάρθρωσή της. Πιο συγκεκριμένα, ο εκσυγχρονισμός και η ηλεκτρονική μηχανογράφηση καθίστανται αναγκαία , δεδομένου ότι αφενός η χείριστη κατάσταση στην οποία βρίσκεται η Φορολογική Διοίκηση, από τεχνολογικής απόψεως, και αφετέρου τα οφέλη που θα προκύψουν από τη χρήση τεχνολογικών μεθόδων προς την επίτευξη των στόχων της. Η ψηφιοποίηση και η δημιουργία ηλεκτρονικής φορολογικής διοίκησης θα επιταχύνουν τη διαδικασία υποβολής των κάθε είδους δηλώσεων και στοιχείων, θα επιτρέψουν στις φορολογικές και στις τελωνειακές αρχές να συγκεντρώνουν άμεσα τα δεδομένα και τα στοιχεία των φορολογουμένων, και θα επιταχύνουν την αποτελεσματικότητα των προσπαθειών τους,

έτσι ώστε να γίνονται εύκολα αντιληπτοί τυχόν περιπτώσεις μη συμμόρφωσης. Ακόμη, με την τεχνολογική οργάνωση της Φορολογικής Διοίκησης, θα εκλείψουν τυχόν φαινόμενα διαφθοράς, καθώς εκλείψει σχεδόν η προσωπική επαφή των φορολογουμένων με τους υπαλλήλους της Φορολογικής Διοίκησης (διαΝΕΟσις, 2016).

V. **Δημιουργία Σταθερού και Απλοποιημένου Φορολογικού Συστήματος.** Η δημιουργία ενός σταθερού και απλοποιημένου φορολογικού συστήματος αποτελεί έναν σημαντικό παράγοντα για την εξάλειψη της φοροδιαφυγής. Η πολυνομία και η πολυπλοκότητα του φορολογικού συστήματος αποτελούν σημαντικές αιτίες για την ανάπτυξη της φοροδιαφυγής. Η πολύπλοκη φορολογική νομοθεσία δημιουργεί σύγχυση στους φορολογουμένους, οι οποίοι αδυνατούν πολλές φορές να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους, μη δυνάμενοι να παρακολουθήσουν τις συνεχείς τροποποιήσεις των φορολογικών νόμων. Η δυστοκία ακόμη του φορολογικού συστήματος οδηγεί αναπόφευκτα και σε ανασφάλεια δικαίου, καθώς οι φορολογούμενοι, εξαιτίας της αδυναμίας τους να γνωρίζουν ανά πάσα στιγμή το φορολογικό νόμο και να τον εφαρμόζουν, αισθάνονται ανασφαλείς υπό το φόβο τέλεσης κάποιας τυπικής ή ουσιαστικής παράβασης. Ένα οργανωμένο και καλά σχεδιασμένο φορολογικό σύστημα μπορεί να ενισχύσει την ανάπτυξη, την απασχόληση και την ανταγωνιστικότητα, αλλά και να εξασφαλίσει δημοσιονομική σταθερότητα, ενώ παράλληλα μπορεί να συμβάλει και σε μια «δικαιότερη» κατανομή των φορολογικών βαρών και των κοινωνικών επιδομάτων, δημιουργώντας την αίσθηση ενός δίκαιου ,κοινωνικά και φορολογικά, κράτους (διαΝΕΟσις, 2016).

VI. **Δημιουργία Φορολογικής Συνείδησης.** Σπουδαία αποτελέσματα θα προσέφερε η προσπάθεια αλλαγής της πεποίθησης και της νοοτροπίας των πολιτών σχετικά με το κράτος και το φορολογικό σύστημα της χώρας, καθώς και στη δημιουργία φορολογικής συνείδησης. Δηλαδή, να δοθεί έμφαση στην δημιουργία καλλιέργειας της συνειδητής συμμόρφωσης προς τους φορολογικούς κανόνες, με ταυτόχρονη ανάπτυξη της αντίληψης ότι η φοροδιαφυγή δεν αποτελεί μόνο παράβαση από νομικής πλευράς, αλλά και παράπτωμα από ηθική άποψη . Η εμφανής δυσαρέσκεια των πολιτών ως προς την ανταποδοτικότητα του κράτους και την ύπαρξη φαινομένων διαφθοράς επιβαρύνει την εν λόγω αντίληψη και συνιστά αντικίνητρο για την καταβολή των φόρων που τους αντιστοιχούν. Ως προς την δημιουργία ακέραιης φορολογικής συνείδησης, είναι απαραίτητο να εφαρμοστούν κυβερνητικές πολιτικές σε μακροπρόθεσμο πλάνο. Ακόμη , σημαντικός παράγοντας που θα συνεισφέρει στην καλλιέργεια φορολογικής συνείδησης είναι η καθιέρωση δημοσίευσης των εισπραττόμενων φόρων και της αξιοποίησης αυτών για τη δημιουργία παροχών προς τους φορολογουμένους. Εξάλλου, η φορολογική συνείδηση μπορεί να καλλιεργηθεί μέσω της εφαρμογής κυβερνητικών πολιτικών, οι

οποίες θα στοχεύουν στην ενημέρωση των φορολογουμένων αναφορικά με τις αρνητικές επιπτώσεις της φοροδιαφυγής. Έτσι, η ενίσχυση της φορολογικής συνείδησης και της εκούσιας συμμόρφωσης των φορολογουμένων πρόκειται να καταστείλει φαινόμενα φοροδιαφυγής και παραοικονομίας, με την ανάπτυξη σχέσεων αμοιβαίας εμπιστοσύνης μεταξύ των πολιτών και της Φορολογικής Διοίκησης- κράτους, με ταυτόχρονη επιβράβευση των συνεπών φορολογουμένων. Η επιβράβευση αυτή θα πρέπει να συνοδευτεί και με τη θέσπιση ενός αυστηρού πλαισίου κυρώσεων για όσους επιδεικνύουν παραβατική συμπεριφορά και ελλιπή εκπλήρωση των φορολογικών τους υποχρεώσεων (διαΝΕΟσις, 2016).

VII. **Η διασταύρωση των αποδείξεων και των παραστατικών να πραγματοποιείται αυτόματα.** Για την αξιοποίηση των φορολογικών εσόδων θα μπορούσε να αυξηθεί η έκπτωση φόρου για ορισμένες δαπάνες, ακόμα και αν προβαίνει σε βάρος κάποιων φορολογικών εσόδων. Πιθανώς, έτσι να υπάρξει μια βελτίωση στη νοοτροπία και τη συνείδηση των φορολογουμένων και θα είναι έτσι πλέον αυτονόητο το να εκδίδει κάποιος αποδείξεις, αποφεύγοντας τακτικές καταστρατήγησης της φορολογικής νομοθεσίας (Πριναράκη & Χατζητιμοθέου, 2018).

## 1.7 Η Φοροδιαφυγή στην Ελλάδα

Το φαινόμενο της φοροδιαφυγής δεν εμφανίζεται μόνο στην ελληνική κοινωνία, αλλά είναι ένα φαινόμενο που παίρνει διάσταση σε παγκόσμια κλίμακα με διαφορετικές μορφές και διαφορετικό εύρος και ένταση, ανάλογα με τις συνθήκες και τα χαρακτηριστικά της εκάστοτε αγοράς και οικονομίας. Ωστόσο, η φοροδιαφυγή είναι γνωστό ότι δύσκολα μπορεί να αποκαλυφθεί, ιδίως όταν πραγματοποιούνται οικονομικές συναλλαγές σε χρηματικό επίπεδο (Slemrod et al, 2012). Η συζήτηση για την εξάλειψη του φαινομένου της φοροδιαφυγής δεν περιορίζεται μόνο στο εσωτερικό του , αντιθέτως παρουσιάζει παγκόσμια διάσταση. Η Ευρωπαϊκή Ένωση και ο ΟΟΣΑ έχουν εντάξει στις δράσεις τους αυτήν την παγκόσμια και διακρατική διάσταση με κοινό γνώμονα την εξάλειψη της φοροδιαφυγής (Artavanis et al, 2015).

Με βάση την ελληνική φορολογική νομοθεσία , έγκλημα φοροδιαφυγής διαπράττει όποιος, με σκοπό να αποφύγει την πληρωμή φόρου οποιουδήποτε είδους [π.χ. φόρος εισοδήματος, Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ), Ειδικός Φόρος Ακινήτων (ΕΦΑ), παρακρατούμενοι και επιρριπτόμενοι φόροι, τέλη ή εισφορές κ.λπ.], αποκρύπτει από τη Φορολογική Διοίκηση φορολογητέα ύλη, είτε χωρίς να υποβάλει καθόλου δήλωση, είτε την υποβάλλει μεν, αλλά με ανακριβή στοιχεία δε. (Άρθρο 66, Ν. 4174/2013) Επιπλέον, τόσο η έκδοση πλαστών, νοθευμένων ή εικονικών φορολογικών

στοιχείων, όσο και η αποδοχή εικονικών φορολογικών στοιχείων, ανεξάρτητα από το εάν ο δράστης διαφεύγει ή όχι της πληρωμής φόρου, συναποτελούν ποινικά πράξεις φοροδιαφυγής. (διαΝΕΟσις, 2016) Επίσης, το λαθρεμπόριο είναι κατεξοχήν μια πράξη φοροδιαφυγής, καθώς συνίσταται στην εισαγωγή ή στην εξαγωγή εμπορευμάτων χωρίς την άδεια των τελωνειακών αρχών και χωρίς την καταβολή των αντίστοιχων δασμών, φόρων και άλλων τελών και αποσκοπεί να στερήσει όλα τα παραπάνω από το Ελληνικό Δημόσιο ή ακόμα και από την Ευρωπαϊκή Ένωση από τα εισαγόμενα ή τα εξαγόμενα εμπορεύματα (Άρθρο 155, Ν. 2960/2001).

Στην εν λόγω έρευνα υπολογίστηκε ότι τα διαφυγόντα έσοδα από τη φοροδιαφυγή των φυσικών προσώπων κυμαίνονται από 1,9% ως 4,7% του ΑΕΠ ετησίως. Από τη φοροδιαφυγή στον ΦΠΑ υπολογίζεται ότι η ελληνική οικονομία χάνει 3,5% του ΑΕΠ, ενώ από το λαθρεμπόριο ποτών, τσιγάρων και καύσιμων η έλλειψη δημοσίων εσόδων ανέρχεται στο 0,5% του ΑΕΠ. Τα διαφυγόντα κέρδη για τη χώρα από τη φοροδιαφυγή και τη φοροαποφυγή των **επιχειρήσεων** υπολογίζονται γύρω στο 0,15% του ΑΕΠ. Κατά συνέπεια, το μέγεθος της φοροδιαφυγής στην Ελλάδα προσδιορίζεται σε ένα ποσοστό της τάξεως από 6% ως 9% του ΑΕΠ, δηλαδή ανάμεσα σε €11 και €16 δισ. το χρόνο (διαΝΕΟσις, 2016).

# Κεφάλαιο 2ο

# Οικονομία του Διαμοιρασμού

## 2.1 Εισαγωγή

Ως εξέλιξη των ηλεκτρονικών-διαδικτυακών συναλλαγών, που δριμύτατα έχουν κατακλίσει την καταναλωτική πρακτική ήρθε η ανάπτυξη των εξειδικευμένων αγορών, όπως η οικονομία του διαμοιρασμού, γνωστή ως «sharing economy». Πρωτοπόρες στον κλάδο αυτό υπήρξαν οι διαδικτυακές υπηρεσίες όπως eBay και Amazon, εξυπηρετώντας πλήθος καταναλωτών παγκοσμίως.

## 2.2 Έννοια της Οικονομίας του Διαμοιρασμού

Η προσπάθεια να δοθεί ένας ακριβής ορισμός για την έννοια και σκοπιμότητα της κοινής οικονομίας καθίσταται ιδιαίτερα δυσχερής, καθώς υπήρξαν πλείστες μελέτες επί του θέματος. Η κοινή πρόσβαση σε ιδιωτικά αγαθά και υπηρεσίες σε αδρανή ή ανεπαρκή ικανότητα είναι ένας από τους ορισμούς για την οικονομία του διαμοιρασμού, ο οποίος στηρίζεται σε τρεις κύριους πυλώνες: Αρχικά να αξιοποιηθεί η αδράνεια των ιδιωτικών αγαθών, στη συνέχεια να διευκολυνθεί η ανταλλαγή μεταξύ των ξένων, αναπτύσσοντας εμπιστοσύνη και τέλος να δημιουργηθεί μια κρίσιμη μάζα. Εξάλλου, η κοινή πρόσβαση επιτυγχάνεται μέσω δύο τύπων κοινής χρήση, την κοινή χρήση αφενός και την κοινόχρηστη ιδιοκτησία αφετέρου (Botsman et al 2010). Ο Koen Frenken (2017), καθηγητής στο Πανεπιστήμιο της Ουτρέχτης, δίνοντας ένα συνοπτικό ορισμό αναφέρει: «Ορίζουμε ως Οικονομία Διαμοιρασμού την παραχώρηση από έναν καταναλωτή σε έναν άλλο προσωρινής πρόσβασης σε φυσικά περιουσιακά στοιχεία του τα οποία δεν αξιοποιεί πλήρως (υπάρχει δηλαδή αδρανής δυναμικότητα σε αυτά), πιθανώς για χρήματα» (An, 2018 & Frenken, 2017).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η παραδοσιακή πραγματικότητα γύρω από την αγορά ενοικίασης ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή οι ιδιοκτήτες έχουν στην κυριότητα τους περιουσιακά στοιχεία, ώστε να τα εκμισθώνουν, συνήθως μακροπρόθεσμα και μεταξύ λίγων διαδοχικών μισθωτών. Ωστόσο, οι νέες εταιρείες τεχνολογίας εμφανίστηκαν προωθώντας ένα νεωτερικό μοντέλο ενοικίασης κατά το οποίο οι ιδιοκτήτες χρησιμοποιούν τα ακίνητα τους άλλοτε για προσωπική τους χρήση και άλλοτε για εκμίσθωση. Τις αγορές αυτές μπορεί κανείς να τις συναντήσει στη βιβλιογραφία ως αγορές «peer-to-peer» ή «sharing economy». Φυσικά, ο τρόπος αυτός ενοικίασης ακινήτων ήταν γνωστός και παλαιότερα , αφορούσε όμως ως επί το πλείστον ακριβά, περιοδικής χρήσης αγαθά, όπως εξοχικές κατοικίες και

σκάφη αναψυχής, συνήθως με μεγαλύτερες περιόδους ενοικίασης, για παράδειγμα για μια τουριστική περίοδο κατά προτίμηση μεταξύ οικογενειών και φίλων και χωρίς ρητή συμφωνία πληρωμής. Ωστόσο, με την ενσωμάτωσης της τεχνολογίας, οι αγορές ενοικίασης από ομότιμους χρήστες (P2P) είναι πλέον ανοικτές αγορές και το αγαθό «μοιράζεται» έναντι πληρωμής (Horton et al, 2016).

## 2.2.1 Συμβαλλόμενα Μέλη της Οικονομίας του Διαμοιρασμού

Οι παράγοντες που δραστηριοποιούνται σ' αυτό το μοντέλο οικονομίας είναι τρεις (Γκούρη, 2017):

I. Οι πάροχοι των υπηρεσιών ή των προϊόντων. Αυτοί είναι, είτε ιδιώτες, οι οποίοι παρέχουν τις υπηρεσίες/προϊόντα τους ανά κάποια ορισμένα χρονικά διαστήματα και για όφελος τους, είτε επαγγελματίες, οι οποίοι ενεργούν ασκώντας την εν λόγω επαγγελματική δραστηριότητα.

II. Οι χρήστες των υπηρεσιών.

III. Οι μεσάζοντες μέσω των οποίων οι πάροχοι «γνωρίζονται» με τους χρήστες με τη συνδρομή των διαδικτυακών πλατφορμών, διευκολύνοντας τις συναλλαγές. Στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες δημιουργούν κάποιου είδους μεσάζοντα που καθιστούν πιο βατή, αλλά και διευκολύνουν και εξασφαλίζουν την ασφαλέστερη και ταχύτερη επικοινωνία μεταξύ των αντισυμβαλλομένων.

Στο εν λόγω επιχειρηματικό μοντέλο σημαντικό ρόλο έχουν τα τελικά μέρη της συναλλαγής, τα οποία θα πρέπει να είναι «ομότιμοι» (peer-to-peer) και όχι «επιχείρηση προς καταναλωτή» (business-to-customer), (Daskalaki, 2018). Τέτοιου είδους πλατφόρμες (P2P) έχουν έντονο επιχειρηματικό ενδιαφέρον καθώς προσφέρουν διευρυμένη πρόσβαση σε αγαθά, διευρύνουν την κατανάλωση και χρήση αυτών και συγχρόνως αυξάνουν την αποδοτικότητα των περιουσιακών στοιχείων, εξασφαλίζοντας εισόδημα στους ιδιοκτήτες (Sundararajan, 2013, Edelman & Geradin, 2015, Botsman & Rogers , 2010). Έτσι, κάθε λογοίς ακίνητα ως περιουσιακά στοιχεία λειτουργούν και ως υπηρεσίες (Horton et al, 2016).

## 2.3 Εξέλιξη του Διαδικτύου και της Οικονομίας του Διαμοιρασμού

Η εμφάνιση του Διαδικτύου και η άνοδος της οικονομίας του διαμοιρασμού, πέρα από το γεγονός ότι καθιστούν ευκολότερη την ανταλλαγή απόψεων εκτός από τα προσωπικά δίκτυα, κατανέμοντάς τα μεταξύ ξένων, ανοίγουν ένα μεγάλο, θετικό δυναμικό για τον επαναπροσδιορισμό των μορφών κατάνάλωσης σε μια επιφανειακή κλίμακα (Belk 2014). Η οικονομία του διαμοιρασμού «sharing economy», έτσι γίνεται ένα εναλλακτικό οικονομικό μοντέλο ή ακόμη και μέσω επίτευξης μιας αειφόρου ανάπτυξης. Και αυτό γιατί η κοινή οικονομία δημιουργεί όρους για την ανταλλαγή αγαθών και υπηρεσιών που ειδάλλως θα έμεναν σε αδράνεια, η οποία θεωρητικά μεγιστοποιεί την αποδοτικότητα των πόρων επαναπροσδιορίζοντας τους όρους κατανάλωσης και ιδιοκτησίας (Heinrichs 2013), (An, 2018). Με τον τρόπο αυτό οι καταναλωτές διαμορφώνουν, ταυτόχρονα, μαζί με τους ιδιοκτήτες την εμπορική αξία της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ έχουν την ευκαιρία να γίνουν οι ίδιοι επιχειρηματίες ασχολούμενοι με τα ενεργητικά τους, όπως η ηλιακή ενέργεια και ενοικιάζοντας τα σπίτια και τα διαμερίσματά τους (Boswijk et al., 2015).

Στον κόσμο του διαδικτύου και της πληροφορικής, δεν υπάρχει ποτέ αξιακή και ιεραρχική διαβάθμιση των χρηστών μεταξύ τους. Η ισότητα στον τρόπο αντιμετώπισης τους είναι καθολική. Στη συγκεκριμένη πλατφόρμα όλοι οι υπολογιστές έχουν συγχρόνως τον ρόλο του πελάτη αλλά και του διακομιστή κάνοντας δυνατή την κοινή χρήση σε περισσότερους συνδέσμους, όπως για παράδειγμα σε αρχεία, περιφερειακά συστήματα (λόγου χάρη εκτυπωτές) και αισθητήρες χωρίς να απαιτείται κεντρική διαχείριση. Όλα αυτά διευκολύνουν τις συναλλαγές παρέχοντας στους καταναλωτές, οι οποίοι στην περίπτωση αυτή είναι οι ιδιώτες, τη δυνατότητα να νοικιάζουν διαρκώς τα αγαθά που έχουν στην κατοχή τους όταν αυτά δεν τα χρησιμοποιούν, σχηματίζοντας με τον τρόπο αυτό μια ανοιχτή αγορά ως προς την κοινή χρήση αγαθών και υπηρεσιών, όπως είναι η παραχώρηση ενός σπιτιού, η κοινή χρήση αυτοκινήτου κ.α. (Daskalaki, 2018).

### 2.3.1 Οικονομική Μεγέθυνση

Σύμφωνα με στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το 2015 το εισόδημα από τις πλατφόρμες αντιπραγματισμού υπολογίστηκε στα 28 δις. μόνο στην Ευρώπη. Φυσικά είναι ένα μεγάλο ποσό, αν σκεφτεί κανείς ότι οι ηλεκτρονικές πλατφόρμες παροχής της συγκεκριμένης οικονομίας έχουν ξεκινήσει να αναπτύσσονται μόλις τα τελευταία χρόνια. Τον Μάιο του 2015 ανακοίνωσε πως αν και υποστηρίζει αυτή την νέα επιχειρηματική δραστηριότητα, είναι απαραίτητο να δραστηριοποιείται σύμφωνα με τους εθνικούς κανόνες δίνοντας έμφαση στις συνθήκες εργασίας (https://ec.europa.eu/digital-single-

market/en/consultations). Τον Φεβρουάριο του 2016, το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο αναγνώρισε τις δυνατότητες της οικονομίας διαμοιρασμού, τονίζοντας ότι πρέπει να είναι σύμφωνη με το νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο της κάθε χώρας, προϋποθέτοντας τη δημιουργία ενός υγιούς ανταγωνισμού (Μαρμάρα, 2017).

## 2.4 Παράγοντες Ανάπτυξης της Οικονομίας Διαμοιρασμού

Η με αστραπιαίους ρυθμούς αναπτυσσόμενη οικονομία του διαμοιρασμού ωθείται από τρείς κεντρικούς παράγοντες κατά τον Finley (2013). Αυτός, πρώτα επισημαίνει τον κοινωνικό παράγοντα που διαποτίζεται από τον σύγχρονο τρόπο ζωής και ο οποίος με τα σειρά του προκαλεί την αύξηση της αστικοποίησης καθώς επίσης και ένα βιώσιμο και πλέον ευήμερο κόσμο. Αναλυτικότερα, η πληθυσμιακή συγκέντρωση και η αυξανόμενη αστικοποίηση οδηγεί στην ανάγκη για την καλύτερη διοχέτευση και εκμετάλλευση των διαθέσιμων πόρων. Η κοινή χρήση στους αστικούς πληθυσμούς χαρίζει μεγαλύτερα οφέλη καθώς η δυνατότητα να παραδώσει αυτό που διαθέτει και επιθυμεί ένας καταναλωτής, εξαρτάται από το πόσοι άλλοι καταναλωτές της ίδιας κατηγορίας το έχουν (Daskalaki, 2018).

Στη συνέχεια, στους οικονομικούς παράγοντες περιλαμβάνει την παγκόσμια οικονομική κρίση που διαμόρφωσε τις συμπεριφορές των καταναλωτών, οδηγώντας τους καταναλωτές από την υπερκατανάλωση σε πιο λελογισμένες συμπεριφορές αναζητώντας μέγιστη ικανοποίηση από τη σχέση ποιότητας-τιμής (Daskalaki, 2018).

Τέλος, όπως προαναφέρθηκε η τεχνολογία είναι αναπόσπαστο κομμάτι της κοινής οικονομίας και μάλιστα είναι αυτή που την διευθύνει αφού με την ανάπτυξη του διαδικτύου, οι πληροφορίες που μπορεί να έχει κάθε χρήστης για μια ορισμένη υπηρεσία ή ένα προϊόν διαχέονται ταχύτατα και οι συναλλαγές πραγματοποιούνται σε φυσικό χρόνο (Finley, 2013).

## 2.5 Κριτική της Οικονομίας του Διαμοιρασμού

Η οικονομία του διαμοιρασμού παρουσιάζεται από τους Botsman & Rodgers (2010) ως μια καινοτόμα οικονομία που θα αλλάξει τα δεδομένα και θα διαμορφώσει ένα ευνοϊκό περιβάλλον μέσω της συνεργατικής κατανάλωσης και της εκμετάλλευσης αυτής. Έτσι, οι καταναλωτές θα έχουν φθηνότερη πρόσβαση σε αγαθά ή υπηρεσίες με την εκμίσθωση ή τη δανειοδότησή τους από άλλους και με αυτόν τον τρόπο θα εξαρτώνται όσο πάει και λιγότερο από την ιδιοκτησία (Frenken et al, 2017).

Βέβαια, τα οφέλη αυτά για τη βιωσιμότητα της οικονομίας κοινής χρήσης είναι πολύ πιο πολύπλοκα από ό,τι αρχικά υπολογιζόταν. Ακολουθώντας τους ανθρώπους, τον πλανήτη, την τριπλή ευημερία των επιπτώσεων στη βιωσιμότητα, τις εξετάζουμε εδώ με αντίστροφη σειρά (Frenken et al, 2017).

Οι Koen F. και Juliet S. αναφέρουν πως οι οικονομικές επιπτώσεις της κοινής οικονομίας είναι θετικές αφού στην οικονομία του διαμοιρασμού συμμετέχουν άτομα με δική τους επιθυμία και μόνο όταν η συναλλαγή επιφέρει κέρδη και στα δύο συμβαλλόμενα μέρη. Έπειτα, σημειώνουν ότι οι οικονομικές επιπτώσεις είναι πολύ πιο σύνθετες και αυτό γιατί η ανάπτυξη των αγορών P2P θα έχει έμμεσες επιπτώσεις σε άλλες αγορές, όπως στις επιχειρήσεις που δεν εντάσσονται στην κοινή οικονομία και οι εργαζόμενοι σε παρόμοιες αγορές πιθανώς να εισπράττουν λιγότερα έσοδα. Όπως μελετήθηκε, τα έσοδα των ξενοδοχείων στο Τέξας μειώθηκαν σημαντικά σε μέρη όπου σημειώθηκε αύξηση των κρατήσεων με την Airbnb ( Zervas et al., 2016). Η αγορά του Airbnb αναφέρεται ως μερικό υποκατάστατο κυρίως για τα χαμηλού κόστους ξενοδοχεία. Επίσης, θεωρείται ότι θα υπάρξουν και πιθανές επιπτώσεις τόσο στην προσφορά όσο και στην τιμή των ακινήτων σε περιοχές που η κοινή οικονομία της κατοικίας γίνει πιο διαδεδομένη (Frenken et al, 2017).

Επιπλέον, αναφέρονται στο ενδεχόμενο ύπαρξης και αρνητικών συνεπειών σε ανθρώπους που δεν συμμετέχουν στη συνεργασία των δύο. Το πρόβλημα αυτό εντοπίζεται κατά κύριο λόγο στην ανταλλαγή κατοικιών, στις οποίες οι γείτονες βιώνουν ενοχλήσεις από θορύβους που προκαλούν οι ταξιδιώτες, καθώς και το αίσθημα κινδύνου σε πολλές περιπτώσεις. Όλο και εντείνονται οι προσπάθειες από πολλές γειτονιές να σταματήσουν την περαιτέρω ανάπτυξη της οικονομίας του διαμοιρασμού στις τουριστικές πόλεις, όπως το Άμστερνταμ, η Βαρκελώνη, το Βερολίνο κλπ. (Frenken et al, 2017).

Υπάρχει μάλιστα υποψία ότι υπάρχει άνιση κατανομή του εισοδήματος και της ευημερίας. Μεγάλο μέρος της αξίας της πλατφόρμας βραχυχρόνιων μισθώσεων αντικατοπτρίζεται στις αξιολογήσεις. Αν και οι τελευταίες αποτελούν τα προϊόντα των χρηστών της πλατφόρμας, η αξία που παράγεται αξιοποιείται από την ίδια την πλατφόρμα. Ακόμα, οι αμέσως επόμενοι που επωφελούνται περισσότερο από το σύστημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι οι ιδιοκτήτες περιουσιακών στοιχείων, καθώς οι καταναλωτές μπορούν να μετατρέψουν ευκολότερα τα καταναλωτικά αγαθά τους σε κεφάλαια προκειμένου να αποκομίζουν μισθώματα, και αυτά τα υπέρογκης αξίας καταναλωτικά αγαθά συνήθως συγκεντρώνονται σε μια μικρή ομάδα, των εύπορων ανθρώπων (Frenken et al, 2017).

Η κοινή χρήση θεωρείται ακόμα ότι είναι φιλική προς το περιβάλλον, καθώς υπολογίζεται ότι θα μειώσει τη ζήτηση για νέα αγαθά ή την κατασκευή νέων εγκαταστάσεων, όπως ανέγερση ξενοδοχείων ή κατασκευή και διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων.

Η Schor (2014) δημοσίευσε μία μελέτη σχετικά με το ζήτημα της οικονομίας διαμοιρασμού, η οποία πραγματεύεται τις θετικές και αρνητικές συνέπειες, που προκύπτουν από την ανάπτυξη των επιχειρήσεων οικονομίας διαμοιρασμού. Η ερευνήτρια επισημαίνει

το ιδιαίτερο ενδιαφέρον που παρουσιάζεται τα τελευταία χρόνια στην ανάπτυξη των εν λόγω αγορών, καθώς η ταχεία ανάπτυξη τους και η μεγάλη ανταπόκριση από πλευράς των καταναλωτών, έχει προκαλέσει ποικίλες ρυθμιστικές και πολιτικές διαμάχες (Daskalaki, 2018).

Φυσικά και παρατηρείται ένας διαχωρισμός στους υπέρμαχους και στους επικριτές αυτού του είδους οικονομίας. Οι υποστηρικτές της συγκεκριμένης οικονομίας ισχυρίζονται, πως οι νέες τεχνολογίες θα εισάγουν μια ουτοπική ενδυνάμωση για τους απλούς ανθρώπους, θα αυξήσουν την αποτελεσματικότητα της οικονομίας αλλά και θα μειώσουν σε μεγάλο βαθμό τις αρνητικές επιδράσεις από την εκπομπή του διοξειδίου του άνθρακα. Οι υπέρμαχοι λοιπόν υποστηρίζουν ότι, εκτός από τα οφέλη οικονομικής σκοπιάς η οικονομία διαμοιρασμού θα έχει και θετικό αντίκτυπο ως προς τη ρύπανση του πλανήτη (Daskalaki, 2018).

Αντίθετα, οι επικριτές ισχυρίζονται ότι αποτελεί έναν τρόπο για να ενισχυθεί η οικονομική ιδιοτέλεια και όχι για να προωθηθεί η κοινή χρήση. Την σκοπιά αυτή ακολουθούν όσοι υποστηρίζουν το γεγονός ότι ο κόσμος μας αποτελείται από ανθρώπους που τείνουν να εκμεταλλεύονται τα οφέλη που προκύπτουν από την πρόσκαιρη συμμετοχή σε μια οικονομία και ενδεχομένως έμμεσα να σκοπεύουν και στην εκμετάλλευση των καταναλωτών. (Daskalaki, 2018).

Όμως, η Schor (2014) έχει διαφορετική, σε κάποιο βαθμό από τις προηγούμενες απόψεις, αφού καταλήγει ότι αυτό το είδος οικονομίας έχει και «σκοτεινές» πλευρές που χρήζουν μελέτης, ώστε να μπορέσει η κοινή οικονομία να λειτουργήσει προς όφελος των καταναλωτών. Συγκεκριμένα, καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η ανάδυση της αγοράς από ομότιμου (peer-to-peer) έχουν αρκετά οφέλη, όπως ο διαμοιρασμός των αγαθών και η μείωση του κόστους, ενώ επισημαίνει ότι μπορεί να αποτελέσουν την βάση για την ανάπτυξη κοινωνιών που θα είναι λιγότερο εξαρτημένες από την εργοδοσία και θα μπορούν να διαφοροποιήσουν το εισόδημα και την ικανότητά τους να προσφέρουν αγαθά και υπηρεσίες. Αναφέρει όμως, ότι οι υπάρχουσες πλατφόρμες της οικονομίας του διαμοιρασμού είναι ακόμα σε πρώιμο στάδιο και υπάρχει ο κίνδυνος να δημιουργηθεί μία πλασματική υπεραξία η οποία θα πλήξει τον «κοινό» τύπο επιχειρήσεων (Daskalaki, 2018).

Συγκεντρωτικά, οι συνέπειες σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο των πλατφορμών κοινής χρήσης οικονομίας είναι σε μεγάλο βαθμό άγνωστες. Ενώ τα άμεσα οικονομικά οφέλη είναι φανερά από το πλήθος των νομισματικών συναλλαγών που λαμβάνουν χώρα, οι διανεμητικές επιδράσεις μπορεί να είναι αρκετά επικίνδυνες. Λαμβάνοντας υπόψη, ότι το μεγαλύτερο μέρος των εσόδων στην οικονομία κοινής χρήσης δημιουργείται με την κατανομή σπιτιού, οι ιδιοκτήτες οικείων που είναι ευπαθείς θα

επωφεληθούν περισσότερο. Τα περιβαλλοντικά οφέλη κυριαρχούν κυρίως στο αυτοκίνητο και την οδική κυκλοφορία και οι συνολικές επιδράσεις των πλατφορμών οικονομικής απόδοσης μπορεί να είναι μικρές λόγω των επιπτώσεων ανάκαμψης. Συμπερασματικά, οι πλατφόρμες κοινής χρήσης οικονομίας ενδέχεται να οδηγήσουν σε κοινωνικές μεταβολές , οι οποίες χαρακτηρίζονται από πολυπλοκότητα και όχι περιεκτικότητα, τουλάχιστον όχι αναγκαστικά.

Εντούτοις , δεν είναι σαφές εάν η οικονομία του διαμοιρασμού είναι ακόμα έτοιμη να ανταποκριθεί πλήρως στις δυνατότητές της, αφού πρόκειται για ένα σχετικά νέο φαινόμενο και για τον λόγο αυτό εξακολουθούν να διεξάγονται επιστημονικές εργασίες με επίκεντρο την «sharing economy» και ελάχιστες εκπονήσεις μέχρι σήμερα έχουν καταφέρει να αξιολογήσουν πλήρως την οικονομία του διαμοιρασμού (An, 2018).

## 2.6 Φορολογικά Ζητήματα της Οικονομίας του Διαμοιρασμού

Η οικονομία του διαμοιρασμού μπορεί εύκολα να μοιράσει πόρους και ταυτόχρονα να γίνει γρήγορα προσφιλής σε όλους . Η οικονομία του διαμοιρασμού όμως εκτός από τα οφέλη που προσφέρει ελλοχεύει και προβλήματα όπως την έλλειψη εποπτείας, τον αθέμιτο ανταγωνισμό, συγκριτικά με την παραδοσιακή οικονομία, και την αύξηση του ανταγωνισμού. Ενώ κυρίαρχοι πυλώνες του φορολογικού συστήματος αποτελούν η πληρωμή του φόρου, το φορολογικό αντικείμενο και ο φορολογικός συντελεστής, βασικό πρόβλημα στην οικονομία του διαμοιρασμού είναι το πως θα καθοριστούν με ακρίβεια οι εν λόγω φορολογικοί παράγοντες (Yu et al, 2017).

Οι συναλλαγές χωρίς χαρτί γεννούν δυσκολίες στη συλλογή και τη διαχείριση των φόρων. Στις παραδοσιακές εμπορικές συναλλαγές, το τιμολόγιο ως έγγραφο συναλλαγής μπορεί να καταγράψει τη συναλλαγή, το περιεχόμενο της συναλλαγής, το ποσό, την ημερομηνία και άλλο περιεχόμενο, το οποίο αποτελεί και μέσο απόδειξης της συναλλαγής και της εξόφλησης της ,ενώ περιγράφει τη σαφή ευθύνη των μερών και τη νομική ισχύ της. Όμως στο επιχειρηματικό μοντέλο κοινής οικονομίας, και οι δύο πλευρές της συναλλαγής μέσω της πλατφόρμας διαπραγμάτευσης δικτύου, οι παραγγελίες, οι συμβάσεις, τα αρχεία πληρωμών μεταφέρονται με τη μορφή ηλεκτρονικών δεδομένων άτυπα. Εάν η πλατφόρμα δικτύου δεν είναι ενεργή και δεν μπορούν να τιμολογούν τα προϊόντα-υπηρεσίες, όλη η συναλλαγή είναι άτυπη, αδιαπραγμάτευτη, με παντελή έλλειψη αποδεικτικών στοιχείων (Yu et al, 2017).

## 2.7 Airbnb και Οικονομία του Διαμοιρασμού

Αντιπροσωπευτική περίπτωση της οικονομίας του διαμοιρασμού είναι η Airbnb, καθώς προσφέρει τη δυνατότητα μέσω μια ηλεκτρονικής πλατφόρμας σε ιδιοκτήτες να μισθώσουν προσωρινά υπνοδωμάτια, διαμερίσματα ή και ολόκληρα σπίτια. Στην περίπτωση της στέγασης, οι κατοικίες αστικές ή εξοχικές δύναται να μην αξιοποιηθούν πλήρως (για παράδειγμα, κατά τη διάρκεια διακοπών ή λόγω αχρησιμοποίητου υπνοδωματίου), δίνοντας την ευκαιρία στους ιδιοκτήτες να «μοιράζονται» μερικά ή το σύνολο τα σπίτια τους κατά τη διάρκεια αυτών των χρόνων και να κερδίσουν έσοδα. Αυτό επιτρέπει στους ιδιοκτήτες κατοικιών να «μοιράζονται» (π.χ. να νοικιάσουν) τα μέρη ή το σύνολο των σπιτιών τους κατά τη διάρκεια αυτών των χρόνων και να κερδίσουν έσοδα. Η προσπάθεια αυτή όπως και η συχνότητα τέτοιου είδους συναλλαγών αυξάνονται σε μεγάλο βαθμό με την χρήση των τεχνολογικών μέσων, ενώ στηρίζεται κυρίως από το Διαδίκτυο (Horton & Zeckhauser 2016). Η Airbnb μειώνει περαιτέρω το κόστος συναλλαγών τόσο για τους καταναλωτές, όσο και για τους παραγωγούς παρέχοντας έναν μηχανισμό ανάδρασης (Sheppard et al, 2016).

Επιπλέον, η επιμερισμένη οικονομία στην εφαρμογή της σήμερα οδηγεί σε ακούσιες, αρνητικές επιπτώσεις λόγω της έλλειψης ρύθμισης της αποκεντρωμένης οικονομίας. Η κατανομή οικονομίας προκαλεί την κυρίαρχη οικονομία παρέχοντας ένα αποκεντρωμένο εναλλακτικό άτομο που έχει τώρα τη δυνατότητα να μείνει στο σπίτι κάποιου άλλου παρά σε ένα παγκόσμιο ξενοδοχείο επωνυμίας (Martin, 2016). Δυστυχώς, αυτή η αποκεντρωμένη οικονομία μπορεί να είναι επικίνδυνη αν δεν ρυθμίζονται οι αρνητικές πιέσεις και οι παρενέργειες είναι πιο ορατές στις αγορές εργασίας και στέγασης (Slee, 2015). Για παράδειγμα, ορισμένοι επικριτές ισχυρίστηκαν ότι η αποκέντρωση της οικονομίας του διαμοιρασμού θέτει τους εργαζόμενους σε κίνδυνο επειδή ελαχιστοποιεί την ιστορική προστασία της εργασίας. Επειδή οι πλατφόρμες κοινής χρήσης δεν μισθώνουν άμεσα κανέναν από τους εργαζόμενους, η συνέπεια της ύπαρξης «ανεξάρτητων εργολάβων» στην κοινή οικονομία απαλλάσσει τις εταιρείες από οποιαδήποτε νομική ευθύνη απέναντι στους υπαλλήλους τους και συνεπώς στα εργασιακά δικαιώματα (Chen 2015), (An, 2018).

Έτσι, πολλές από αυτές τις δυσμενείς επιπτώσεις που προκύπτουν από τη μη ρυθμιζόμενη, αποκεντρωμένη οικονομία, αν αντιμετωπιστούν, τότε θα μπορεί να βρει τη θέση η νέα αυτή πρακτική στις σύγχρονες συναλλαγές, απαλλαγμένη από επικρίσεις και καχυποψία.. Επιπλέον, η έλλειψη προσωπικής ιδιοκτησίας και η πίστη στα κοινά μπορεί να οδηγήσει σε ανεξέλεγκτες αρνητικές εξωτερικές επιδράσεις, οι οποίες μπορούν να βλάψουν τους γείτονες και άλλους παράγοντες που δεν συμμετέχουν άμεσα στην κοινή οικονομία (An, 2018).

Συνάγεται έτσι το συμπέρασμα ότι, η ανάλυση της διακυβέρνησης και του ελέγχου στην κοινή χρήση οικονομικών πλατφορμών «sharing economic platforms» είναι αναγκαία ώστε να αποκτήσει μια κριτική αντίληψη των καινοτόμων χαρακτηριστικών τους, των πλεονεκτημάτων τους καθώς και των αδυναμιών τους. Μέχρι σήμερα οι άμεσες συνέπειες από την κοινή χρήση οικονομικών πλατφορμών είναι σίγουρα αρκετά αντιφατικές. Αφενός, η μεγάλη επιτυχία των μεγάλων πλατφορμών οικονομίας της κοινής γνώμης έχει οδηγήσει τους παραδοσιακούς τομείς, όπως η φιλοξενία και οι μεταφορές σε αυξανόμενο ανταγωνισμό αφετέρου, έχουν δημιουργηθεί εξαιτίας αυτών νέες ευκαιρίες απασχόλησης και μεγαλύτερη ευελιξία στην εργασία. Από την άλλη πλευρά, επειδή αυτές οι πλατφόρμες συχνά παραβλέπουν τους εθνικούς, κρατικούς και τοπικούς νόμους και κανονισμούς, τα εργατικά δικαιώματα, και η ατομική ασφάλεια ενδέχεται να διατρέχει κίνδυνο (Dudley, Banister, & Schwanen et al., 2017, Malin & Chandler, 2017). Για τους λόγους αυτούς , είναι αναγκαία η διερεύνηση των μηχανισμών διακυβέρνησης και ελέγχου στο πλαίσιο της κοινής οικονομίας με σκοπό να κατανοηθούν οι υποκείμενες αξίες της κοινής οικονομίας και να αξιολογηθεί μια καινοτόμος προσέγγιση για την οικονομία, τη διανομή πόρων και τη συνεργασία, ώστε αυτές να οδηγήσουν σε θετικά αποτελέσματα.

# Κεφάλαιο 3ο

# Airbnb

## 3.1 Εισαγωγή

Η ανάπτυξη των αγορών «peer-to-peer» παρέχει έναν μηχανισμό μέσω του οποίου οι ιδιώτες μπορούν να εισέλθουν σε μια αγορά μικρής κλίμακας, που διευκολύνουν αυτό το είδος προμήθειας και έχουν δημιουργήσει αντιπαραθέσεις σε πόλεις σε όλο τον κόσμο, με ανησυχίες σχετικά με την Uber και την Airbnb, ειδικότερα. Και οι δύο εταιρείες έχουν υποβληθεί σε κριτική για τη μη καταβολή φόρων στις τοπικές αρχές και για την αποφυγή ρυθμιστικής εποπτείας που περιορίζει τους πιο παραδοσιακούς προμηθευτές αυτών των υπηρεσιών. Δεν αποτελεί έκπληξη το γεγονός, ότι αυτές οι εταιρείες έχουν επικριθεί από πιο παραδοσιακούς προμηθευτές βραχυπρόθεσμων καταλυμάτων ή μεταφορών που παρουσιάζουν αθέμιτο ανταγωνισμό και έχουν καταβληθεί προσπάθειες για την απαγόρευση παροχής αυτών των υπηρεσιών σε διάφορες πόλεις ανά τον κόσμο (Sheppard et al., 2016).

## 3.2 Ορισμός Airbnb

Η Airbnb, Inc. είναι μια ιδιόκτητη παγκόσμια εταιρία με έδρα το Σαν Φρανσίσκο, η οποία δραστηριοποιείται σε μια ηλεκτρονική αγορά και συγκεκριμένα στον τομέα των υπηρεσιών φιλοξενίας , ενώ είναι προσβάσιμη μέσω των ιστοσελίδων της αλλά και των κινητών εφαρμογών. Ωστόσο, τα παραρτήματά της κάνουν την εμφάνισή τους σε πολλές πόλεις του κόσμου, όπως Λονδίνο, Παρίσι, Μόσχα και άλλες. Οι ιδρυτές της είναι οι Brian Chesky, Joe Gebbia και Nathan Blecharczyk (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019).

Τα μέλη της εταιρίας μπορούν να χρησιμοποιήσουν την υπηρεσία , ώστε να οργανώσουν ή να προσφέρουν καταλύματα, ή άλλες έμπειρες τεχνικές στον χώρο του τουρισμού. Η εταιρεία δεν κατέχει κανένα από τα ακίνητα που υπάρχουν διαθέσιμα στις λίστες της, ούτε φιλοξενεί εκδηλώσεις με την ιδιότητα του μεσίτη, παρά μόνο λαμβάνει προμήθειες από κάθε κράτηση (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019).

Το Airbnb είναι μια αγορά που βασίζεται στο διαδίκτυο και δίνει την δυνατότητα σε ιδιώτες να "καταγράφουν, να ανακαλύπτουν και να κάνουν κράτηση" σε πάνω από

5.000.000 καταλύματα πάνω από 81.000 πόλεις και σε περισσότερες από 191 χώρες σε όλο τον κόσμο (Airbnb, https://press.airbnb.com/about-us/ ,12/02/2019). Η Airbnb λειτουργεί ως διαμεσολαβητής μεταξύ των καταναλωτών και των παραγωγών με στόχο να μειώσει τον κίνδυνο και το κόστος προσφοράς της ιδιόκτητης και ιδιόχρηστης κατοικίας για βραχυπρόθεσμη μίσθωση, η οποία επιτρέπει στους προμηθευτές (ιδιοκτήτες σπιτιού) να συμμετέχουν ευέλικτα στην εμπορική αγορά για βραχυπρόθεσμες μισθώσεις κατοικιών. Παρόλο που, η Airbnb δεν ήταν η πρώτη υπηρεσία που ενεργούσε ως ενδιάμεσος κρίκος κατ' αυτόν τον τρόπο, και μάλιστα σήμερα έχει ανταγωνισμό στην παροχή τέτοιου είδους υπηρεσιών, η επιτυχία και η ταχεία ανάπτυξή της έχουν βρεθεί στο επίκεντρο δημιουργώντας ανησυχία για τους υπεύθυνους χάραξης πολιτικής (Sheppard et al., 2016).

Η Airbnb θεωρείται ως η πιο σημαντική εταιρεία στον τομέα που δραστηριοποιείται. Ωστόσο, αποτελεί μέρος και της γενικότερης εμφάνισης εταιριών με βάση το διαδίκτυο, που επιτρέπουν σε απλούς ανθρώπους να προσφέρουν τουριστικά καταλύματα. Η εταιρία διαθέτει αρκετούς ανταγωνιστές που προσφέρουν ουσιαστικά ταυτόσημες υπηρεσίες, συμπεριλαμβανομένων των Wimdu, 9flats και Roomorama, καθώς και ανταγωνιστές εξειδικευμένων θέσεων όπως το Onefinestay, το οποίο προσφέρει αποκλειστικά αναβαθμισμένες καταχωρίσεις. Επίσης, υπάρχουν αρκετές μεγάλες εταιρείες, όπως η HomeAway (και η θυγατρική της VRBO), το HouseTrip και η FlipKey (θυγατρική του TripAdvisor), οι οποίες λειτουργούν με τον ίδιο τρόπο, όπως η Airbnb, αλλά επικεντρώνονται κυρίως σε εξοχικές κατοικίες και όχι σε βασικές - αστικές κατοικίες. Τέλος, υπάρχουν και τα διάφορα «δίκτυα φιλοξενίας», στα οποία οι οικοδεσπότες προσφέρουν δωρεάν διαμονή σε τουρίστες (Guttentag, 2013).

## 3.2.1 Τρόπος Λειτουργίας

Παρόλο που η ανταλλαγή κατοικίας δεν είναι νέο φαινόμενο, η παγκόσμια διαδικτυακή πλατφόρμα πρόσβασης της Airbnb προσθέτει μια ποιοτική διαφορά στο ταξίδι και την πρόσβαση σε μία από τις παλαιότερες μορφές φιλοξενίας. Στη συνεργατική οικονομία, όπου δραστηριοποιείται η Airbnb, μπορεί να συμμετέχει όποιος επιθυμεί, αρκεί να έχει στη διάθεση του ένα σπίτι, είτε είναι το εξοχικό του είτε η μόνιμη κατοικία του, ή ακόμα και ένα ελεύθερο δωμάτιο μέσα στο διαμέρισμα που διαμένει.

Όταν κάποιος έχει στη διάθεση του ένα ακίνητο με τη μορφή που περιγράφηκε παραπάνω, μπορεί να δημιουργήσει δωρεάν ένα προφίλ μέσω της πλατφόρμας. Ακόμη, οι οικοδεσπότες γίνονται μέλη της κοινότητας, αφού πρώτα επαληθεύσουν την ταυτότητά τους και καταχωρήσουν στην ιστοσελίδα το χώρο τους με τα βήματα που ορίζονται στην

πλατφόρμα. Στη συνέχεια, προσθέτουν φωτογραφίες, μια απλή περιγραφή του σπιτιού και ορίζουν την τιμή που οι ίδιοι επιθυμούν για κάθε κράτηση. Στην περιγραφή της οικίας τους καλούνται να προσθέσουν και τις παροχές του καταλύματος, όπως πρόσβαση στο διαδίκτυο, τηλεόραση, θέρμανση κ.λπ.

Οι επισκέπτες με τη σειρά τους, αφού γίνουν μέλη της κοινότητας, μπορούν να επιλέξουν το κατάλληλο δωμάτιο ή σπίτι για τις διακοπές τους, μέσα από μια ποικιλία καταλυμάτων και να πραγματοποιήσουν την διαδικτυακή τους κράτηση. Έπειτα, στέλνουν στον οικοδεσπότη ένα μήνυμα και αυτό λειτουργεί ως αίτημα κράτησης της κατοικίας. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να επικοινωνήσει με τον ενδιαφερόμενο, να απαντήσει σε τυχόν ερωτήσεις που μπορεί να ζητηθούν και να αποφασίσει αν επιθυμεί να του παραχωρήσει την κατοικία του.

Όταν ένας επισκέπτης ψάχνει για μια ενοικίαση στην Airbnb, παρουσιάζεται ένα σύνολο αποτελεσμάτων αναζήτησης που περιλαμβάνει μια εικόνα και τοποθεσία. Αφού ένας επισκέπτης κάνει κλικ σε ένα κατάλογο, παρουσιάζεται μία πιο λεπτομερή καταγραφή του κόστους μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένου του τέλους εξυπηρέτησης της Airbnb και του φόρου διαμονής. Το σχήμα 1 δείχνει παραδείγματα καταχωρίσεων από δύο δικαιοδοσίες: μία που έχει διμερή συμφωνία με την Airbnb (Amsterdam) και μία που δεν έχει (Ελλάδα). Ο φόρος πληρότητας εμφανίζεται μόλις γίνει η επιλογή του διαμερίσματος. Καθώς οι δύο κυβερνητικές πολιτικές διαφέρουν μεταξύ Ολλανδίας και Ελλάδας στα θέματα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως φαίνεται και στις εικόνες, στην περίπτωση της Ολλανδίας, που το κράτος έχει επιβάλει φόρο διαμονής, ο χρήστης με την ολοκλήρωση της συναλλαγής είναι υποχρεωμένος να καταβάλει τον φόρο στο Ολλανδικό κράτος. Από την άλλη πλευρά, στην περίπτωση της Ελλάδας, ο τουρίστας επιβαρύνεται μόνο με το κόστος καθαρισμού και την προμήθεια της υπηρεσίας, καθώς δεν έχει επιβληθεί ο εν λόγω φόρος για τα Ελληνικά διαμερίσματα, που εκμισθώνονται μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης.

ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΔΩΜΑΤΙΟ ΣΕ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

## sleep on my couch and rock Am'dam!!

Άμστερνταμ

**Κοινόχρηστο δωμάτιο σε διαμέρισμα**
2 επισκέπτες 1 υπνοδωμάτιο 1 κρεβάτι 1 κοινόχρηστο μπάνιο

**Αστραφτερή καθαριότητα**
Το 11 των πρόσφατων επισκεπτών είπε ότι αυτό το μέρος είναι πεντακάθαρο.

**Τζακούζι**
Αυτό είναι ένα από τα λίγα μέρη με αυτό το χαρακτηριστικό.

**Εξαιρετική εμπειρία άφιξης**
Το 94% των πρόσφατων επισκεπτών αξιολόγησε τη διαδικασία άφιξης με 5 αστέρια.

Να μεταφραστεί αυτή η περιγραφή στα Ελληνικά

Hi are you ready for something comfy and informal: my pull out couch bed fits two people...wake up get a shower and hit the Amsterdam streets with one of my bicycle...a full set of adventures is waiting for you ; )

Επικοινωνήστε με τον οικοδεσπότη

**€51** ανά διανυκτέρευση
★★★★★ 93

Ημερομηνίες
08/03/2019 → 11/03/2019

Επισκέπτες
2 επισκέπτες

| | |
|---|---|
| €51 x 3 διανυκτερεύσεις | €153 |
| Κόστος καθαρισμού | €25 |
| Προμήθεια υπηρεσιών | €28 |
| Φόροι πληρότητας και προμήθειες | €12 |
| **Σύνολο** | €218 |

**Κάντε κράτηση**

Δεν θα χρεωθείτε ακόμα

Αναφέρετε αυτήν την καταχώρηση

ΟΛΟΚΛΗΡΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

## Modern Studio Supercentral Salonika White TowerA/C

Θεσσαλονίκη

**Ολόκληρο διαμέρισμα**
2 επισκέπτες Στούντιο 1 κρεβάτι 1 μπάνιο

**Εξαιρετική εμπειρία άφιξης**
Το 95% των πρόσφατων επισκεπτών αξιολόγησε τη διαδικασία άφιξης με 5 αστέρια.

**Αστραφτερή καθαριότητα**
Το 11 των πρόσφατων επισκεπτών είπε ότι αυτό το μέρος είναι πεντακάθαρο.

**Εξαιρετική τοποθεσία**
Το 95% των πρόσφατων επισκεπτών αξιολόγησε την τοποθεσία με 5 αστέρια.

Να μεταφραστεί αυτή η περιγραφή στα Ελληνικά

Located in the Heart of Thessaloniki, provides you a luxury stay with style downtown. Only 5 min from the white town. The best studio best location, there is bakery in front lot of coffe shops taverns and anything that you need. Is very centra thats so you can walk to go anywhere you dont need car or bus.

Επικοινωνήστε με τον οικοδεσπότη

**€35** ανά διανυκτέρευση
★★★★★ 109

Ημερομηνίες
08/03/2019 → 11/03/2019

Επισκέπτες
2 επισκέπτες

| | |
|---|---|
| €35 x 3 διανυκτερεύσεις | €105 |
| Κόστος καθαρισμού | €5 |
| Προμήθεια υπηρεσιών | €18 |
| **Σύνολο** | €128 |

**Κάντε κράτηση**

Δεν θα χρεωθείτε ακόμα

**Έκπτωση 25% για 19 Φεβ - 21 Φεβ**
Κάντε κράτηση μέσα στις επόμενες 4 μέρες για να κερδίσετε την ειδική αυτή προσφορά.

## 3.2.3 Προμήθειες στα καταλύματα

**1. Προμήθεια υπηρεσιών οικοδεσπότη**

Η Airbnb διαχειρίζεται, επιπλέον, όλες τις πληρωμές, καθώς οι επισκέπτες χρεώνονται πριν φτάσουν στον χώρο μέσω χρεωστικής ή πιστωτικής κάρτας. Επίσης, οι αμοιβές των ιδιοκτητών πιστώνονται 24 ώρες μετά την άφιξη του τουρίστα είτε μέσω Paypal, είτε μέσω άλλων τραπεζικών ιδρυμάτων. (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019)

Η προμήθεια υπηρεσιών για τα σπίτια κυμαίνεται, γενικά, στο 3%, αλλά ενδέχεται να είναι υψηλότερη για οικοδεσπότες στην Ιταλία ή οικοδεσπότες με πολύ αυστηρή πολιτική ακύρωσης. Η προμήθεια υπολογίζεται από το υποσύνολο της κράτησης (η τιμή ανά διανυκτέρευση μαζί με το κόστος καθαρισμού και τη χρέωση επιπλέον επισκεπτών, αν ισχύει, αλλά χωρίς την προμήθεια της Airbnb και φόρους) και αφαιρείται αυτόματα από την πληρωμή του οικοδεσπότη. (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019)

**2. Προμήθεια υπηρεσιών επισκέπτη**

Η προμήθεια υπηρεσιών επισκέπτη για τα σπίτια είναι μεταξύ 0% και 20% του υποσυνόλου της κράτησης (η τιμή ανά διανυκτέρευση συν το κόστος καθαρισμού και τη χρέωση επιπλέον επισκεπτών, αν ισχύει, χωρίς την προμήθεια της Airbnb και φόρους) και υπολογίζεται με βάση ορισμένους παράγοντες, που περιλαμβάνουν το υποσύνολο της κράτησης, τη διάρκεια της διαμονής και τα χαρακτηριστικά της καταχώρησης. Σε γενικές γραμμές, η προμήθεια υπηρεσιών είναι αντιστρόφως ανάλογη του κόστους κράτησης, καθώς μειώνεται όσο αυξάνεται το δεύτερο. Οι επισκέπτες έχουν τη δυνατότητα να βλέπουν αυτήν την προμήθεια στη σελίδα πληρωμών, πριν κάνουν την κράτηση. (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019)

Αν απαιτείται από την Airbnb να συγκεντρώσει Φ.Π.Α. η προμήθεια υπηρεσιών και το ΦΠΑ συνδυάζονται στη σελίδα πληρωμών, με αποτέλεσμα το ποσό της προμήθειας υπηρεσιών να εμφανίζεται ως μεγαλύτερο από το 20%. Ανάλογα με τη νομοθεσία της εκάστοτε δικαιοδοσίας, ενδέχεται να χρεώνεται Φ.Π.Α. επί της προμήθειας υπηρεσιών οικοδεσπότη και επισκέπτη. (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019)

### 3.2.4 Airbnb και Ασφάλεια

Πολύ σημαντικό είναι το γεγονός, ότι η Airbnb έχει δώσει μεγάλη προτεραιότητα στην ασφάλεια. Η ασφάλεια προστασίας οικοδεσπότη παρέχει κύρια ασφαλιστική κάλυψη για τους οικοδεσπότες της Airbnb και τους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων (όταν οι ιδιοκτήτες αναφέρονται ονομαστικά σε μια αγωγή), σε όλο τον κόσμο. Το πρόγραμμα προστατεύει, απέναντι σε απαιτήσεις λόγω αστικής ευθύνης, για ποσό έως και 1 εκατομμυρίου αμερικανικών δολαρίων, που γίνονται σε κάποια καταχώρηση ή σε κάποια ιδιοκτησία της Airbnb κατά τη διάρκεια μιας διαμονής (Airbnb, https://www.airbnb.gr/host-protection-insurance, 02.03.2019). Για να είναι ασφαλέστερες οι συναλλαγές, μόλις γίνει αποδεκτό το αίτημα της κράτησης, απαιτείται άμεση επαλήθευση πληροφοριών συμπεριλαμβανομένου ακόμη και του αριθμού τηλεφώνου. Με την ολοκλήρωση του ταξιδιού, μπορούν οι αντισυμβαλλόμενοι να γράψουν κριτικές, ούτως ώστε, να μπορέσουν οι χρήστες να μοιραστούν την εμπειρία τους με τους υπόλοιπους χρήστες της πλατφόρμας και επιπλέον να προβάλουν τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα που προέκυψαν από την συμμετοχή τους σε αυτήν την εναλλακτική μορφή τουρισμού, δίνοντας έτσι χρήσιμες οδηγίες αλλά και μία εικόνα για το κατάλυμα σε υποψήφιους επισκέπτες (Airbnb, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee, 02.03.2019).

## 3.3 Πλεονεκτήματα και Μειονεκτήματα Airbnb

Η ανάπτυξη της συνεργατικής οικονομίας στον τομέα της διαμονής έχει δημιουργήσει νέους ορίζοντες στον τομέα του τουρισμού τόσο από την πλευρά της ξενοδοχειακής βιομηχανίας, όσο και από την πλευρά των τουριστών. Παρακάτω παραθέτονται ορισμένα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα της Airbnb.

Η Airbnb περιγράφει τη σχέση φιλοξενίας-φιλοξενούμενου να κυριαρχεί και παρουσιάζει το μέτρο της επιτυχίας της ως κοινωνικό, οικονομικό και περιβαλλοντικό. (Airbnb, www.airbnb.gr, 02.03.2019)

I. Δημιουργώντας προσωπικές φιλίες και σχέσεις μεταξύ τουριστών και οικοδεσποτών

II. Συμβάλλοντας στο έργο του κάθε οικοδεσπότη σχετικά με τα ενοίκια ή τις πληρωμές υποθηκών αποφεύγοντας έτσι πιθανές κατασχέσεις, ενώ προωθεί

την αύξηση των ταξιδιών για τους τουρίστες που προγραμματίζουν εκδρομές με βάση τον προϋπολογισμό

III. Δημιουργία εκατοντάδων χιλιάδων μικρο-επιχειρηματικών επιχειρήσεων παγκοσμίως

IV. Δημιουργία πρόσθετης προσφοράς καταλυμάτων κατά τη διάρκεια των πιο πολυσύχναστων περιόδων κατά τις οποίες οι πόλεις δεν μπορούν να καλύψουν τη ζήτηση των επισκεπτών, όπως σε περιπτώσεις εκδηλώσεν που αφορούν το Παγκόσμιο Κύπελλο ή τους Ολυμπιακούς Αγώνες

Οι τεχνολογίες Web 2.0 επέτρεψαν το καινοτόμο επιχειρησιακό μοντέλο της Airbnb να εισέλθει στην αγορά, αλλά για να αναπτυχθεί, πρέπει τελικά να υπάρχει ζήτηση για τις υπηρεσίες της. Η ζήτηση για μια υπηρεσία, όπως η Airbnb δεν είναι δεδομένη, καθώς αυτή υστερεί σε βασικά σημεία, στα οποία στηρίζονται οι τουρίστες κατά την επιλογή ενός ξενοδοχείου, όπως είναι η φιλικότητα του προσωπικού, η φήμη του εμπορικού σήματος και η ασφάλεια (Chu & Choi, 2000, Dolnicar & Otter, 2003). Από τη μία, τα αποδιαργανωτικά προϊόντα μιας καινοτόμου αγοράς, είναι κατώτερα συγκριτικά με τα κύρια χαρακτηριστικά των επικρατέστερων προϊόντων του είδους, από την άλλη τέτοια προϊόντα είναι συχνά φθηνότερα και προσφέρουν νέα οφέλη. Στην πραγματικότητα, τα καταλύματα Airbnb είναι συνήθως φθηνότερα από τα παραδοσιακά καταλύματα και προσφέρουν πρόσθετα οφέλη που συνδέονται με τη διαμονή σε μια κατοικία (Guttentag, 2013).

Το κόστος είναι αναμφισβήτητα ένας σημαντικός παράγοντας για τη διαμονή σε ξενοδοχειακές μονάδες (Chu & Choi, 2000, Dolnicar & Otter, 2003, Lockyer, 2005a, 2005b), οπότε δεν αποτελεί έκπληξη το γεγονός ότι το σχετικά χαμηλό κόστος της Airbnb φαίνεται να προσελκύει όλο και περισσότερους ανθρώπους. Οι κεντρικοί υπολογιστές της Airbnb είναι ικανοί να εκτιμήσουν τον ανταγωνισμό στον οικείο κλάδο, επειδή τα βασικά σταθερά έξοδα των φιλοξενουμένων (π.χ. ενοίκια και ηλεκτρική ενέργεια) καλύπτονται ήδη. Σε γενικές γραμμές, οι φιλοξενούμενοι έχουν ελάχιστο ή καθόλου κόστος εργασίας, οι οικοδεσπότες δεν εξαρτώνται πλήρως από τα έσοδά της ενοικίασης μέσω Airbnb και δεν χρεώνονται με επιπλέον φόρους. (Guttentag, 2013)

Εκτός από την προσφορά εναλλακτικής φιλοξενίας, η οποία είναι φθηνή και προσφέρει διάφορα οφέλη, που συνδέονται με τη διαμονή σε μια τοπική κατοικία, η Airbnb,

συνεχώς, εισάγει βελτιώσεις σε περιοχές όπου παρουσιάζουν χαμηλότερες επιδόσεις, όπως προβλέπει η αποδιοργανωτική θεωρία καινοτομίας. Για παράδειγμα, για την εξάλειψη των φόβων, που σχετίζονται με την ασφάλεια και τη γενικότερη αβεβαιότητα, που προκαλείται από τη διαμονή με έναν ξένο, η Airbnb δρομολόγησε προοδευτικούς μηχανισμούς επαλήθευσης ταυτότητας και προχώρησε στη δυνατότητα επαγγελματικών φωτογραφιών με το υδατογράφημα της Airbnb (Airbnb, 2013d, 2013f, 2013i · Boyd Myers, 2011 · Kincaid, 2011 · Lawler, 2013c). Επιπλέον, στη προσπάθειά της να εναρμονιστεί με τις υπηρεσίες υποδοχής των ξενοδοχείων, παρουσίασε τη δική της 24ωρη υπηρεσία τηλεφωνικής εξυπηρέτησης (Airbnb, 2013c, Van Grove, 2011, Guttentag, 2013),

Ένα ακόμη στοιχείο, το οποίο συγκαταλέγεται στα πλεονεκτήματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης, είναι η εμπειρία της διαμονής σε μια κατοικία Airbnb, καθώς προσφέρει στους επισκέπτες την ευκαιρία να έρθουν σε επαφή με τους ντόπιους κατοίκους, αλληλεπιδρώντας με τον οικοδεσπότη ή τους γείτονες. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα να μείνουν σε μια περιοχή "μη τουριστική", καθώς τα καταλύματα Airbnb τείνουν να είναι περισσότερο διάσπαρτα από τα παραδοσιακά καταλύματα. Η MacCannell υπογραμμίζει την επιθυμία των τουριστών να μοιραστούν την πραγματική ζωή των προορισμών που επισκέφθηκαν ή τουλάχιστον να δουν την πραγματική ζωή των ντόπιων (σελ. 594), σημειώνοντας ότι «οι τουρίστες προσπαθούν να εισχωρήσουν πίσω στις περιοχές που επισκέπτονται, καθώς αυτές συνδέονται με την οικειότητα των σχέσεων και την αυθεντικότητα των εμπειριών» (σελ.589) (Guttentag, 2013).

Ένα βασικό δυνητικό όφελος είναι ότι τα βραχυπρόθεσμα ενοίκια μπορεί να συμβάλουν στην τόνωση του τουρισμού (Gottlieb, 2013 · Yglesias, 2012a). Έπειτα, η βραχυπρόθεσμη μίσθωση παρέχει στους οικοδεσπότες τη δυνατότητα, εκμισθώνοντας τα σπίτια τους, να προσκομίζουν επιπλέον έσοδα, με τα οποία δύναται να καλύψουν σημαντικά έξοδα, όπως η ικανοποίηση ενυπόθηκων δανειστών, αποτρέποντας έτσι πιθανές κατασχέσεις. (Gottlieb, 2013). Συγκεκριμένα, θεωρείται ότι ένα αρκετά μεγάλο ποσοστό ιδιοκτητών, που ενοικιάζουν κάποιο χώρο, μέσω Airbnb, έχουν αυξήσει σημαντικά τα έσοδα τους, με τα οποία μπορούν να καλύψουν τα βασικά έξοδα διαβίωσης τους (Dannen, 2012, Jaffe, 2012) (Airbnb, 2012b · Levy & Goldman, 1200 D. Guttentag 2012). Τέλος, με τη νομιμοποίηση των βραχυπρόθεσμων ενοικίων, παρέχονται φορολογικά έσοδα στις τοπικές κυβερνήσεις (Gottlieb, 2013, Guttentag, 2013).

### 3.3.1 Θετικές, Αρνητικές Εντυπώσεις και Προβληματισμοί

Η μεγάλη δυσκολία στην ερευνητική προσέγγιση του θέματος είναι η χρήση έντονης γραφής και έκφραση απόψεων, καθώς δεν φαίνεται να υπάρχει πληθώρα αντικειμενικής και επιστημονικής γραφής της ως επί το πλείστον υπάρχουσας αρθρογραφίας. Διατυπώθηκαν αρκετοί προβληματισμοί σχετικά με την αύξηση του επιπέδου των τιμών στις μακροχρόνιες μισθώσεις, ενώ άλλοι υποστηρίζουν ότι τα αποτελέσματα της συνεργατικής οικονομίας στην αγορά ενοικίων αυξάνουν την ευημερία των πολιτών. Ταυτόχρονα, παρατίθενται απόψεις σχετικά με την υποβάθμιση και παράβλεψη σημαντικών κανόνων που ορίζονται είτε σε τοπικές κοινωνίες είτε σε παγκόσμιο επίπεδο, όπως ο αθέμιτος ανταγωνισμός που ορισμένοι ισχυρίζονται ότι παρατηρείται πλέον έντονα με βάση τα παραπάνω δεδομένα.

Οι κάτοικοι των πόλεων και των τοπικών αρχών σε όλο τον κόσμο που τάσσονται είτε υπέρ, είτε κατά της παρουσίας της Airbnb, αυξάνονται ολοένα και περισσότερο. Τα επιχειρήματα κατά της Airbnb επικεντρώνονται κυρίως σε τρεις τομείς, όπως αναφέρουν οι Sheppard S. και A Udell A. στο άρθρο τους με τίτλο «Do Airbnb properties affect house prices?» (Sheppard et al. , 2016):

I. τον αντίκτυπο της Airbnb στη μείωση της προσιτότητας,

II. τις αρνητικές εξωτερικές επιπτώσεις που προκαλούνται από τους πελάτες της Airbnb και

III. τη βιομηχανία ξενοδοχειακών σκιών που επιτρέπει στους εμπορικούς φορείς να χρησιμοποιούν Airbnb, προκειμένου να αποφύγουν σημαντικούς κανονισμούς ασφαλείας και φορολογίας[7].

Από την άλλη πλευρά αναφέρουν ότι όσοι υποστηρίζουν την παρουσία της Airbnb τείνουν να επικεντρωθούν στις θετικές οικονομικές επιπτώσεις που επιφέρει σε επίπεδο πόλεως, συμπεριλαμβανομένης της δημιουργίας νέων εισοδηματικών πόρων για τους κατοίκους, καθώς και της ενθάρρυνσης του τουρισμού και των συναφών οικονομικών ωφελημάτων για μια πόλη (Kaplan & Nadler 2015 ). Ο Arun Sundararajan υποστηρίζει ότι πρέπει να αναπτυχθούν νέοι κανονισμοί για την προστασία των ατόμων, τόσο των καταναλωτών όσο και των εργαζομένων, ως αποτέλεσμα αυτών των εταιρειών" (Sheppard et al., 2016).

Οι Einav et al. (2015) εξετάζουν ορισμένα από τα ζητήματα πολιτικής και κανονιστικής ρύθμισης που προκύπτουν στο πλαίσιο των αγορών (peer-to-peer), όπως η διχοτόμηση που συχνά υπόκεινται στις τοπικές επιχειρήσεις σε ορισμένα πρότυπα εισόδου και αδειοδότησης (όπως είναι τα όρια για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις κατοικιών), ενώ εταιρείες όπως η Airbnb είναι συχνά σε θέση να αποφύγουν αυτούς τους κανονισμούς. Δεν υπάρχει σαφής λύση σε αυτά τα ζητήματα. Οι Einav, Farronato & Levin (2015) μεταξύ άλλων, επισημαίνουν τις δυσκολίες που συνδέονται με το σχεδιασμό αυτών των αγορών (peer-to-peer), όπως η αναζήτηση, εμπιστοσύνη και φήμη, καθώς και μηχανισμοί τιμολόγησης (Sheppard et al. , 2016).

Η Airbnb καθώς και άλλες πλατφόρμες κατανομής καταλυμάτων έχουν μια ελκυστική υπόσχεση για να διευκολύνουν τη χρήση προσωρινά άδειων δωματίων ή σπιτιών από επισκέπτες που διαφορετικά θα είχαν προτιμήσει την παραμονή τους σε ένα ξενοδοχείο. Με τη μετατόπιση αυτής της ζήτησης από τις ξενοδοχειακές δομές, οι προσωρινές μισθώσεις Airbnbs θα μπορούσαν να μειώσουν τον αριθμό των νέων ξενοδοχείων που δύναται να κατασκευαστούν μακροπρόθεσμα. Με τη μεγιστοποίηση της χρήσης των προϋπαρχουσών δομών, τα προσωρινά ενοίκια εξοικονομούν πόρους που συνδέονται με την κατασκευή και λειτουργία ξενοδοχείων. Ωστόσο, μερικά καταλύματα Airbnb ήταν τόσο κερδοφόρα και δημοφιλή ,ώστε οι οικοδεσπότες τους αρχίζουν να ορίζουν ολόκληρες ιδιοκτησίες ως μόνιμες κατοικίες ειδικά για τους χρήστες της Airbnb ή κατ 'ουσίαν με τον τρόπο αυτό δημιουργούν ένα μικρό, ανεξάρτητο ξενοδοχείο. Επιπλέον, η Airbnb είναι ελκυστική για τους χρήστες, διότι μερικές φορές αποτελεί μια πιο προσιτή επιλογή.

## 3.4 Αποδοχή και Κριτική του φαινομένου της Airbnb

Από την ίδρυσή της το 2008, η ταχεία ανάπτυξη της Airbnb προκάλεσε την έκφραση ανησυχιών για τον αντίκτυπό της στις πόλεις και τις αστικές στεγαστικές αγορές. Αυτές οι ανησυχίες επικεντρώθηκαν σε διάφορα ζητήματα, μεταξύ των οποίων είναι αν οι πελάτες της Airbnb πληρώνουν επαρκής φόρους και τέλη. Πιθανότατα, αυτή η ανησυχία να μην εκφράζεται τόσο έντονα όσο ο αντίκτυπος των καταχωρίσεων της Airbnb στην οικονομική προσιτότητα των κατοικιών. Το ζήτημα αυτό, οδήγησε στην πρωτοβουλία της ψηφοφορίας Proposition F το 2015 στο Σαν Φρανσίσκο, στην οποία καλούνταν να ψηφήσουν για τον περιορισμό των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων, με μια ομάδα διαδηλωτών να καταλαμβάνει το αρχηγείο της Airbnb στο Σαν Φρανσίσκο πριν από την ψηφοφορία. Έχει επίσης οδηγήσει σε απαγορεύσεις ή μερικές απαγορεύσεις στη διαφήμιση βραχυπρόθεσμων ιδιωτικών

μισθωμάτων στη Βαρκελώνη, το Βερολίνο, τη Νέα Υόρκη και σε άλλες πόλεις ανά τον κόσμο (Sheppard et al., 2016).

Οι περισσότεροι φορείς χάραξης πολιτικής φαίνεται να πιστεύουν ότι η Airbnb προκαλεί αύξηση των τιμών των κατοικιών τόσο στο επίπεδο της μίσθωσης, όσο και στο επίπεδο της πώλησης αυξάνοντας τις εμπορικές τιμές. Τον Οκτώβριο του 2016, ο κυβερνήτης της Νέας Υόρκης, Andrew Cuomo, υπέγραψε νομοσχέδιο που προβλέπει την επιβολή μιας σειράς προστίμων σε όσους διαφημίζουν ολόκληρα διαμερίσματα ή κατοικίες για χρονικές περιόδους μικρότερες των 30 ημερών. Το ζήτημα των επιπτώσεων στις τιμές των κατοικιών παρουσιάστηκε ως κεντρικό επιχείρημα για θέσπιση και εφαρμογή νόμου, όπως σημειώνεται στο Brustein & Berthelsen (Sheppard et al., 2016).

> Η Liz Krueger, ο κυβερνητικός γερουσιαστής που υποστήριξε το νομοσχέδιο, δήλωσε ότι το απόσπασμα ήταν μια "τεράστια νίκη για τους μέσους πολίτες της Νέας Υόρκης για τα συμφέροντα μιας εταιρείας 30 δισεκατομμυρίων δολαρίων".

Για ένα μεγάλο διάστημα το Airbnb κατηγορήθηκε για προώθηση και ενθάρρυνση παράνομων δραστηριοτήτων, καθώς απομάκρυνε τις τιμές ενοικίου από τα επίπεδα της αγοράς, δυσχεραίνοντας την δυνατότητα στέγασης των πολιτών. Η απάντηση της Airbnb ήταν να χαρακτηρίσει τον νόμο ως μια πολιτική που αποσκοπούσε στην προστασία της ξενοδοχειακής βιομηχανίας παρά στην ανησυχία της για την οικονομική προστασία της στέγης. Οι Brustein & Berthelsen (2016) ανέφεραν ότι δημιουργήθηκε ζήτημα στην ελεύθερη αγορά, καθώς ο κρατικός μηχανισμός της Νέας Υόρκης επικρίθηκε για άμεση επέμβαση στις τιμές των ενοικίων, μην δίνοντας σημασία στις επιταγές των πολιτών. Μία τέτοια αρνητική στάση απέναντι στο Airbnb φαίνεται να δέχεται κρητική καθώς υποβοηθά τα συμφέροντα του ξενοδοχειακού κλάδου (Sheppard et al. , 2016).

Κατά τη διάρκεια της έρευνας του Γενικού Εισαγγελέα το 2014, η Airbnb παρουσίασε αύξηση άνω του 1000% στις δύο λίστες και στις κρατήσεις από το 2010 έως το 2014. Για να κατανοήσουν την κλίμακα ανάπτυξης της Airbnb ή τουλάχιστον τον τρόπο με τον οποίο οι επενδυτές αξιολογούν την επιχείρησή τους, η στατιστική είναι ότι στον τελευταίο γύρο χρηματοδότησής της η Airbnb εκτιμήθηκε σε περίπου $ 25B. Κάτι τέτοιο υποδηλώνει ότι είναι πιο πολύτιμη από την Marriott International Inc., η οποία έχει κεφαλαιοποίηση αγοράς 17, 9 δολάρια και κατέχει περισσότερα από 4.000 ξενοδοχεία. Το 2014, η Marriott International Inc. είχε έσοδα 13,8 δισ. Δολ., περισσότερα κατά δέκα φορές από τα προβλεπόμενα έσοδα της Airbnb για το 2015 (Kokalitcheva 2015). Το γεγονός ότι οι

επενδυτές εξακολουθούν να είναι πρόθυμοι να αγοράσουν ένα μετοχικό μερίδιο στην Airbnb με την τρέχουσα αποτίμηση της, υποδηλώνει την προσδοκία για συνεχιζόμενη, εξαιρετική ανάπτυξη. Τα αναμενόμενα έσοδά τους για το 2020 είναι $ 10B, που υποδηλώνει ετήσιο ρυθμό ανάπτυξης περίπου + 75% (Sheppard et al., 2016).

## 3.5 Airbnb και Ανταγωνισμός

Προτίστως, αληθεύει ότι η Airbnb θα έχει πάντα κάπως περιορισμένη προσέλκυση. Γεγονός που απορρέει από το ότι ορισμένοι τουρίστες θα αποθαρρυνθούν από ανησυχίες, σχετικά με την ασφάλεια της παραμονής του σε χώρο μη οργανωμένο, όπως θα ήταν ένα ξενοδοχειακό συγκρότημα, ενώ άλλοι προτιμούν την πιο προβλέψιμη εμπειρία της διαμονής σε παραδοσιακά καταλύματα. Οι ενδεχόμενες ανησυχίες σχετικά με την ποιότητα μιας διαμονής Airbnb είναι αναμενόμενες , για παράδειγμα, όταν ο Lieber (2011) εξέτασε την περίπτωση μιας Airbnb διαμονής στη Νέα Υόρκη, ήταν ευχαριστημένος από τα χρήματα που αποταμίευσε, αλλά επισήμανε τόσο τα προβλήματα καθαριότητας που υπήρχαν όσο και τον θόρυβο. Επιπλέον, τα μηνύματα host-guest που προηγούνται των περισσότερων κρατήσεων (μερικοί οικοδεσπότες προσφέρουν μια άμεση δυνατότητα κράτησης) σημαίνει ότι γενικά απαιτεί πολύ περισσότερο χρόνο και προσπάθεια για την κράτηση του καταλύματος Airbnb από τα παραδοσιακά καταλύματα. Αυτά τα ζητήματα, σε συνδυασμό με τις μοναδικές ιδιότητες της Airbnb, συνάδουν ότι η προσφυγή στην υπηρεσία θα πρέπει να είναι μεγαλύτερη μεταξύ των νέων, τεχνολογικά εξοικειωμένων, παράτολμων τουριστών. Η Grant (2013), η διευθύντρια ταξιδιών και τουρισμού στην εταιρεία έρευνας της αγοράς Euromonitor International, τόνισε ότι ο περιορισμός της Airbnb αποτελεί μόνο μια μικρή απειλή για τη βιομηχανία ξενοδοχείων. Η Grant προέβλεψε ότι η Airbnb θα δημιουργήσει περιορισμένο ανταγωνισμό για τους ταξιδιώτες αναψυχής, ενώ οι επαγγελματίες ταξιδιώτες θα παραμείνουν πιστοί στα ξενοδοχεία λόγω των εταιρικών ταξιδιωτικών πολιτικών, προγραμμάτων αφοσίωσης και τυποποιημένων υπηρεσιών. Ένα παρόμοιο επιχείρημα, προβλήθηκε από τον Mayock (2013), τον αρχισυντάκτη του HotelNewsNow.com, έναν ιστότοπο ειδήσεων του ξενοδοχειακού τομέα, σε ένα άρθρο με τίτλο "Οι ιστότοποι κρατήσεων από ομότιμους χρήστες δεν απειλούν τη ζήτηση". Στο συγκεκριμένο άρθρο ένας αναλυτής της βιομηχανίας, ισχυρίστηκε ότι η Airbnb θα απευθύνει έκκληση μόνο σε περιπετειώδεις τουρίστες, ενώ οι επιχειρηματίες θα το αποφύγουν (Guttentag, 2013).

Έπειτα, οι πιθανές επιπτώσεις της Airbnb μπορούν να απορριφθούν λόγω του ότι η συνυπάρχει μαζί με τα παραδοσιακά καταλύματα, χωρίς να τα ανταγωνίζεται απαραίτητα. Στην πραγματικότητα, η Airbnb υποστηρίζει ότι απλά συμπληρώνει τα ξενοδοχεία

προσελκύοντας ένα διαφορετικό τύπο τουριστών (Lawler, 2012), δημιουργώντας κατ' αυτό τον τρόπο ένα μεγαλύτερο μερίδιο αγοράς, σε αντίθεση με την άποψη περί νέου διαμοιρασμού του ήδη υπάρχοντος μεριδίου αγοράς (Shankland, 2013), ενθαρρύνοντας έτσι τις επισκέψεις από τουρίστες, οι οποίοι δεν θα μπορούσαν υπό άλλες συνθήκες να έχουν κάποιο προορισμό (Yglesias, 2012a). Κατά κάποιον τρόπο, η Grant (2013) τοποθετεί την Airbnb στην αγορά ενοικίασης διακοπών, την οποία ισχυρίζεται ότι δεν θα αποδυναμώσει την αγορά του ξενοδοχείου. Σημειώνει: «Και τα δύο επιχειρηματικά μοντέλα συνυπήρχαν για σημαντικό χρονικό διάστημα χωρίς να παραβιάζουν την ανάπτυξη του άλλου». Όπως δήλωσε ο διευθύνων σύμβουλος της Αυστραλιανής Ένωσης Ξενοδοχείων, η ανησυχία για την δυσχέρεια της Airbnb στον τουριστικό κλάδο είναι υπερτιμημένη καθώς τόσο η Airbnb , όσο και ανάλογες εταιρίες προσφοράς στέγασης αναφέρονται σε διαφορετικό μερίδιο αγοράς και πελατειακή βάση, ενώ πρόκειται για ένα διαφορετικό «προϊόν» (Guttentag, 2013).

## 3.6 Airbnb και Κίνδυνος

Θεωρείται πως η εκτεταμένη παρανομία των μισθωμάτων της Airbnb και η αυξανόμενη προσοχή από τους νομοθέτες αποτελούν απειλή για τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη της Airbnb. Οι κυβερνήσεις θεωρητικά θα μπορούσαν να αναγκάσουν την Airbnb να περιορίσει την παράνομη μίσθωση. Διαφορετικά, θα μπορούσαν να εντείνουν σημαντικά τις καταστολές εναντίον των οικοδεσποτών της Airbnb, οι οποίοι μπορούν εύκολα να εντοπιστούν μέσω της ιστοσελίδας, πράγμα που θα προκαλούσε σοβαρή μείωση των καταχωρίσεων. Ωστόσο, μοιάζει απίθανο ότι τέτοιες ενέργειες θα αντιμετωπίσουν τα αναφερόμενα προβλήματα, ενώ οι κυβερνητικές καταστολές, μάλλον, θα συνεχίσουν να επικεντρώνονται στις παράνομες επιχειρήσεις και στους αδίστακτους ιδιοκτήτες παρά στους μεμονωμένους οικοδεσπότες (Guttentag, 2013).

Συγκριτικά, μια πιθανή καταστολή από τους ιδιοκτήτες και τους ταξιδιώτες είναι αρκετά πιο απειλητική, καθώς πολλά διαμερίσματα απαγορεύουν ή περιορίζουν αυστηρά την υπεκμίσθωση (Said, 2012, The Economist, 2013b · Thomas, 2012a). Στην πραγματικότητα, υπάρχουν ήδη αναφορές για την έξοδο των οικοδεσποτών Airbnb από τις μονάδες τους (Dannen, 2012). Δεν υπάρχει λόγος να πιστεύει κανείς ότι οποιαδήποτε σημαντική αύξηση σε τέτοιες ενέργειες είναι επικείμενη, αλλά το αυξανόμενο προφίλ της Airbnb αυξάνει ασφαλώς την πιθανότητα αύξησης των καταστολών. Ενώ, η Airbnb μπορεί να ασκήσει πιέσεις στις κυβερνήσεις για νομοθετικές αλλαγές, οι μεμονωμένοι οικοδομικοί κανόνες θα αποδειχθούν δυσκολότερο να τροποποιηθούν, καθώς οι ιδιοκτήτες μπορούν να διακρίνουν μεγαλύτερους κινδύνους και λιγότερα οφέλη από τις κυβερνητικές παρεμβάσεις στη βραχυπρόθεσμη

ενοικίαση. Ωστόσο, δεδομένης της επιθυμίας πολλών ανθρώπων να αυξήσουν τα έσοδα τους της Airbnb, ορισμένα κτίρια ενδέχεται να προσελκύσουν ενοίκους και κατοίκους διευκολύνοντας τους περιορισμούς υπεκμισθώσεων, ίσως σε ορισμένους ορόφους ή με επιπλέον χρέωση (Guttentag, 2013).

Η Airbnb είναι, επίσης, ευάλωτη στον κακό Τύπο που απορρέει από εγκλήματα που αφορούν διαμονή σε κατοικίες βραχυχρόνιας μίσθωσης. Αν και, δεν έχουν αναφερθεί σοβαρά εγκλήματα εναντίον επισκεπτών Airbnb, ωστόσο η πιθανότητα είναι διαρκής. Για παράδειγμα, το 2009 ένας άνδρας στη Βρετανία βίασε έναν επισκέπτη του CouchSurfing από το Χονγκ Κονγκ (BBC News, 2009). Επιπλέον, κατά καιρούς έχουν δημοσιευθεί περιστατικά που αφορούν εγκληματικές ενέργειες από πλευράς των επισκεπτών Airbnb, συμπεριλαμβανομένων διαμερισμάτων στο Σαν Φρανσίσκο και το Όκλαντ (Arrington, 2011, Bly, 2011) καθώς και για ένα διαμέρισμα στη Στοκχόλμη που χρησιμοποιήθηκε ως προσωρινός οίκος ανοχής (Γιαννόπουλος, 2012). Παρ 'όλα αυτά, δεδομένης της προφανούς ικανότητας της Airbnb να αντιμετωπίζει τέτοιου είδους επεισόδια και των συνεχώς διευρυνόμενων μηχανισμών ασφαλείας, είναι αμφίβολο ότι τέτοια περιστατικά θα έβλαπταν σοβαρά την ανάπτυξη της Airbnb (Guttentag, 2013).

## 3.7 Airbnb και Αποδοτικότητα

Η τεράστια θεωρία της καινοτομίας υποδηλώνει ότι ένα αποδιοργανωτικό προϊόν θα πρέπει να απολαμβάνει περιορισμένη αρχική δημοτικότητα, αλλά στη συνέχεια να μεγαλώνει σε έκταση καθώς εισέρχεται ολοένα και περισσότερο στη συμβατική αγορά. Αυτό το μοτίβο περιγράφει απόλυτα την ανάπτυξη της Airbnb, καθώς μετά από πολλά χρόνια πολύ οριακής δημοτικότητας, τα τελευταία χρόνια παρουσίασε εκρηκτική ανάπτυξη. Μετά την επίσημη ίδρυση της στα μέσα του 2008, χρειάστηκε μέχρι το Φεβρουάριο του 2011 να κλείσει τα πρώτα εκατομμύρια διανυκτερεύσεων της, τον Ιούνιο του 2011 είχε κάνει κράτηση για ποσό ύψους εξήντα εκατομμυρίων διανυκτερεύσεων, μέχρι τέλη Ιανουαρίου 2012 είχε κλείσει συνολικά πέντε εκατομμύρια νύχτες, ενώ μέχρι τα τέλη Ιουνίου 2012 είχε κλείσει συνολικά 10 εκατομμύρια νύχτες (Airbnb, 2011, 2012c). Εν ολίγοις, η Airbnb κράτησε πέντε εκατομμύρια διανυκτερεύσεις περίπου το πρώτο πεντάμηνο του 2012. Σύμφωνα με στατιστικά δεδομένα, μέχρι το τέλος του 2012, κατά μέσο όρο 38.000 άτομα χρησιμοποιούσαν Airbnb κάθε βράδυ (Airbnb, 2012c) και 141.000 άτομα παρέμειναν στην Airbnb Παραμονή της Πρωτοχρονιάς 2012 (Geron, 2013). Επίσης, μέχρι το τέλος του 2012, τέσσερα εκατομμύρια άτομα χρησιμοποίησαν το κατάλυμα Airbnb και τρία εκατομμύρια από αυτά το είχαν χρησιμοποιήσει μόνο το 2012 (Airbnb, 2013α).

Η οικονομία καθώς αποϋλοποιείται μια σημαντική μετατόπιση συμβαίνει στις δυτικές οικονομίες, με τη μετάβαση από τη γεωργική και βιομηχανική παραγωγή σε υπηρεσίες, στις οποίες η εμπειρία είναι σημαντική. Επίσης, η αποϋλοποίηση μπορεί να θεωρηθεί ότι αναφέρεται στη σχετική μείωση της ποσότητας φυσικών υλικών που απαιτούνται για την εκτέλεση οικονομικών λειτουργιών (Herman et al., 1990). Υπάρχουν τρεις τομείς στους οποίους εκφράζεται η αποϋλοποίηση: η ψηφιοποίηση, η οικολογική αποδοτικότητα και οι άυλες πτυχές της κατανάλωσης. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι, η οικονομία που βασίζεται στη σπανιότητα μετατρέπεται σε μια οικονομία αφθονίας. Περνάμε από ένα χρονικό πλαίσιο κατοχής στην ηλικία πρόσβασης (Rifkin, 2000). Η διαδικασία της γρήγορης ψηφιοποίησης διαταράσσει τα παλιά επιχειρησιακά μοντέλα σκληρότερα από ότι το μπορεί κανείς να συνειδητοποιήσει. Εντός και εκτός Διαδικτύου των πραγμάτων υπάρχει μια αυξανόμενη μετατόπιση της ισχύος μεταξύ καταναλωτών και προμηθευτών και των δικτύων τους. Διαδικασία που επιτρέπει σε μερικούς οργανισμούς να αναπτυχθούν εκθετικά (Oskam et al, 2016).

Η Airbnb αποτελεί ένα σημαντικό παράδειγμα αγοράς ενοικίασης P2P, η οποία επιτρέπει στους ιδιοκτήτες να νοικιάζουν υπνοδωμάτια, διαμερίσματα ή ακόμη ολόκληρα σπίτια. Πολλοί είναι αυτοί που έχουν προειδοποιήσει την Airbnb και άλλες, όμοιες της, πλατφόρμες, καθώς υπόσχονται να διευρύνουν την πρόσβαση σε αγαθά, να διαφοροποιήσουν την ατομική κατανάλωση, να αυξήσουν την αποδοτικότητα μεγιστοποιόντας την αξιοποίηση των περιουσιακών στοιχείων και να εξασφαλίσουν εισόδημα στους ιδιοκτήτες (Sundararajan, 2013, Edelman and Geradin, 2015, Botsman and Rogers , 2010). Το επιχειρηματικό ενδιαφέρον σε αυτές τις πλατφόρμες ήταν έντονο. Η Airbnb έχει συγκεντρώσει συνολικά 4,4 δισεκατομμύρια δολάρια σε επενδύσεις επιχειρηματικών κεφαλαίων σε πάνω από 13 γύρους χρηματοδότησης Η τελευταία τους χρηματοδότηση τέθηκε στις 5 Σεπτεμβρίου 2018 από την δευτερεύουσα αγορά ακινήτων, όπως έχει διαμορφωθεί ο όρος τα τελευταία χρόνια, διαφοροποιημένη από την παραδοσιακή πρωτογενή αγορά ακινήτων μέσω μεσίτη. Οι εταιρείες που οργανώνουν αγορές διαμοιρασμού έχουν, επίσης, προσελκύσει ενδιαφέρον πολιτικής, ένα μεγάλο μέρος των οποίων είναι αρνητικό (Slee, 2015, Malhotra και Van Alstyne, 2014, Avital et al., 2015, Horton et al, 2016).

Τα τελευταία χρόνια, η ταχεία πρόοδος στην τεχνολογία επέτρεψε σε πολλές επιχειρήσεις του κλάδου των υπηρεσιών να αναπτύξουν καινοτόμους τρόπους προσέγγισης και εξυπηρέτησης δυνητικών πελατών, καθώς και να επεκτείνουν την πελατειακή τους βάση. Για παράδειγμα, η εμφάνιση υπηρεσιών όπως η Airbnb, η μεγαλύτερη ξενοδοχειακή αλυσίδα στον κόσμο, και ο Uber, ο μεγαλύτερος στόλος των ενοικιαζόμενων αυτοκινήτων στον κόσμο

(Tucker, 2014) άλλαξαν θεμελιωδώς τον τρόπο με τον οποίο οι άνθρωποι έχουν πρόσβαση σε υπηρεσίες μεταφοράς και στέγασης . Οι πελάτες έχουν πλέον περισσότερες επιλογές, διαφορετικούς και συχνά πιο αποτελεσματικούς τρόπους κράτησης αυτών των υπηρεσιών. Σύμφωνα με τον Bailetti (2012), η ταχεία παγκόσμια ανάπτυξη νέων τεχνολογιών, όπως η Airbnb, μπορεί να αποδοθεί σε τρεις παράγοντες: (1) τα προβλήματα που αντιμετώπισαν ήταν παγκοσμίως διαδεδομένα, (2) επέτρεψαν στους πελάτες να δρουν επιχειρηματικά και (3) παρείχαν καινοτόμες υπηρεσίες μέσω διαδικτύου ενώ υιοθέτησαν και εφάρμοσαν καινοτόμες διαδικτυακές διαδικασίες που τους επιτρέπουν να καινοτομούν συνεχώς και αποτελεσματικά. Για παράδειγμα, η Airbnb δίνει τη δυνατότητα στους ιδιοκτήτες ενοικίασης να ενεργούν με επιχειρηματικό τρόπο, όπου οι ενοικιαστές καταγράφουν τα διαθέσιμα καταλύματα τους στην Airbnb και κερδίζουν έσοδα, μισθώνοντάς τα, συνήθως σε τιμές φθηνότερες από τα αντίστοιχης εμβέλειας ξενοδοχεία, με αποτέλεσμα την εξοικονόμηση χρημάτων για τους ταξιδιώτες (Varma et al, 2016).

## 3.7.1 Airbnb και Κερδοφορία

Παρέχοντας έναν μηχανισμό για τους χρήστες να ολοκληρώνουν τα προφίλ τους και να ανεβάζουν φωτογραφίες, η Airbnb είναι απίθανο να αντιμετωπίσει νομικές παραμέτρους που επηρεάζουν τη προσβασιμότητα του χρήστη ή το σχεδιασμό της. Επιπλέον, οι εικόνες είναι ένα σημαντικό κομμάτι του σχεδιασμού της Airbnb: από συζητήσεις με τους επισκέπτες της Airbnb, καταλαβαίνουμε ότι οι εικόνες βοηθούν τους επισκέπτες να αποδεχθούν το μοντέλο Airbnb, συμπεριλαμβανομένης της διαμονής σε ένα ακίνητο με ή προσφερόμενο από έναν ξένο. Οι προηγούμενες εικόνες υποδοχής θα μπορούσαν να μειώσουν την προθυμία ορισμένων επισκεπτών να χρησιμοποιήσουν την Airbnb. Ως εκ τούτου, αν η Airbnb έπρεπε να αναλάβει δράση για να μειώσει την έκταση των διακρίσεων, και η απόφαση να κινηθεί με γνώμονα την ηθική, και όχι αποκλειστικά το κέρδος ή το νόμο. (Edelman et al, 2014)

Η ζήτηση για βραχυπρόθεσμη μίσθωση κατοικιών αυξήθηκε σύμφωνα με τον ταχύτατα αναπτυσσόμενο τουρισμό. Αυτό έχει εν μέρει αντιμετωπιστεί από τις επενδύσεις σε ξενοδοχεία και εν μέρει από την προσαρμογή ορισμένων, του τρέχοντος αποθέματος, κατοικιών για βραχυπρόθεσμα ενοίκια στους τουρίστες. Η κερδοφορία από βραχυπρόθεσμα ενοίκια διαμερισμάτων έχει επίσης οδηγήσει σε αυξανόμενες τιμές και αυξημένες επενδύσεις σε κεντρικά διαμερίσματα. (Elíasson et al, 2018)

Παρόλο που η Airbnb δεν είναι ο μοναδικός ιστότοπος για την καταγραφή των βραχυπρόθεσμων ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, διατηρεί τη θέση της ηγέτιδας στην αγορά.

Η AirDNA προσφέρει ένα εκτεταμένο σύνολο δεδομένων σχετικά με τη δραστηριότητα της Airbnb και με αυτή την ευκαιρία να εκτιμήσει την επίδρασή της στην αγορά κατοικιών. Η ευκαιρία για πρόσθετο εισόδημα μέσω της πλατφόρμας της Airbnb χρησιμοποιήθηκε από Ισλανδούς ιδιοκτήτες σπιτιών και ιδιοκτήτες ακινήτων. Από την εμφάνιση της Airbnb έως το τέλος του 2017, συνολικά καταγράφηκαν 8.162 φιλοξενίες και 14.088 καταχωρήσεις στην ιστοσελίδα. Από το 2017, η Ισλανδία είχε συνολικά περίπου 134.000 κατοικίες. Λαμβάνοντας υπόψη τη δυνατότητα πολλαπλών καταχωρήσεων ανά ιδιοκτησία, το ποσοστό των κατοικιών στην Ισλανδία που είναι εισηγμένες στο Airbnb τη μια ή την άλλη στιγμή μπορεί να φθάσει το 10%. Μέχρι τον Δεκέμβριο του 2017, τα συνολικά έσοδα από τη δραστηριότητα της Airbnb ανήλθαν σε περίπου 32 δισεκατομμύρια ισλανδικά στερών (ISK), στις τιμές του Δεκεμβρίου του 2017, γύρω στο 1,3% του ΑΕΠ της Ισλανδίας το 2017 (Elíasson et al, 2018).

## 3.8Airbnb και Φοροδιαφυγή

Πέρα από τους ενδοιασμούς περί ασφάλειας των καταναλωτών, οι τοπικές κυβερνήσεις έχουν εκφράσει την ανησυχία τους για την αποφυγή βραχυπρόθεσμων φόρων ενοικίασης από τους οικοδεσπότες της Airbnb. Σε πόλεις με μεγάλη προσέλκυση τουριστών, η εκτιμώμενη απώλεια εσόδων από φόρους χρήσης είναι σημαντική.

Δεδομένου ότι η εκμίσθωση της Airbnb υφίσταται σε μεγάλο βαθμό στον ανεπίσημο τομέα, οι επισκέπτες μπορούν εύκολα να αποφύγουν τους φόρους, που συνήθως χρεώνονται στα παραδοσιακά καταλύματα διαμονής. Ο κλασικός ξενοδοχειακός κλάδος συνεπάγεται τη πληρωμή ειδικών φόρων διαμονής, οι οποίοι μπορούν να διατεθούν για ορισμένες χρήσεις, που συνδέονται με τον τουρισμό και δύναται να συμπληρωθούν από παραδοσιακούς φόρους πωλήσεων (Guttentag, 2013).

Στις ΗΠΑ, οι συνολικοί φόροι για καταλύματα τουρισμού είναι γενικά γύρω στο 15% (McCartney, 2012). Για παράδειγμα, οι επισκέπτες στην πόλη της Νέας Υόρκης πληρώνουν συνολικά 14,75% φόρους (8,875% στους φόρους επί των πωλήσεων και 5,875% φόρος πληρότητας) και πλέον 3,50 δολάρια σε νυκτερινά τέλη (2,00 δολάρια σε έξοδα διαμονής και 1,50 δολάρια για ταμείο συνεδριακών κέντρων), (NYC & Company, 2013b). Από την άλλη, οι επισκέπτες του Σαν Φρανσίσκο πληρώνουν στο σύνολο μεταξύ 15% και 15,5%, ανάλογα με την περιοχή της πόλης (φόρος πληρότητας 14% και φόρος τουριστικής ανάπτυξης 1% έως 1,5%), (Guttentag, 2013).

Οι φόροι διαμονής είναι χρήσιμοι, καθώς προορίζονται κατ' αποκλειστικότητα για τους τουρίστες, ως εκ τούτου έχουν την τάση να φορολογούν τους μη κατοίκους. Ωστόσο, πρωταρχικός λόγος για τους φόρους διαμονής είναι συχνά η δημιουργία πόρων για την

προώθηση του τουρισμού, ο οποίος αποτελεί «δημόσιο αγαθό», διότι ωφελεί όλους τους τουριστικούς προμηθευτές, ανεξάρτητα από το βαθμό συνεισφοράς (Mak, 2006). Συνεπώς, «παρά τη γενική αντίθεση του κλάδου στους τουριστικούς φόρους, υποστήριζε έντονα τη νομοθεσία περί επιβολής φόρων καταθέσεως για τη χρηματοδότηση της προώθησης του τουρισμού» (Mak, 2006, σελ.257). Ειδικότερα η Ελλάδα δεν έχει προχωρήσει, επί του παρόντος, στην επιβολή τέτοιων φόρων διαμονής προς την Airbnb , γεγονός που προσφέρει στην εταιρεία και τους ιδιοκτήτες των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, ανταγωνιστικό πλεονέκτημα έναντι του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου (Guttentag, 2013).

Η Airbnb προ πολλού γνωρίζει ότι πολλά από τα ενοίκια της είναι παράνομα, αλλά υποστηρίζει ότι δεν μπορεί να αστυνομεύσει τους χρήστες της. Επομένως, η εφαρμογή ή μη των τοπικών νόμων τίθεται στην ευχέρεια του εκάστοτε χρήστη, σύμφωνα και με τους μακροπρόθεσμους όρους της Airbnb (Airbnb, 2013, Levy & Goldman, 2012, Lieber, 2012). Είναι προφανές, ότι η στρατηγική της εταιρείας ήταν να εδραιώσει τη θέση της όσο το δυνατόν καλύτερα και στη συνέχεια να αντιμετωπίσει τα νομικά της ζητήματα (Yglesias, 2012a). Παρ 'όλα αυτά, ο Guttentag (2013) υποστηρίζει ότι έφτασε η ώρα να αντιμετωπιστούν αυτά τα ζητήματα δεδομένης της εξάπλωσης της εταιρείας και του υψηλού κρατικού ενδιαφέροντος απέναντι στη κουλτούρα που αντιπροσωπεύει και της απήχησης αυτής. Οι κυβερνήσεις σε όλο τον κόσμο, από το Σαν Φρανσίσκο (Jones, 2013b) έως την Ισπανία (Govan, 2013), αρχίζουν να αντιμετωπίζουν με σοβαρότητα τα νομικά ζητήματα που θέτουν οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Το σημερινό εξομαλυντικό περιβάλλον, χαρακτηρίζεται από μία κατάσταση αβεβαιότητας ως προς τις διαδικασίες που κρίνεται σκόπιμο να εφαρμοστούν στο προσεχές μέλλον (Guttentag, 2013).

Η Goolsbee (2000) θεωρεί ότι οι καταναλωτές που αντιμετωπίζουν υψηλότερους τοπικούς φόρους επί των πωλήσεων είναι πιο πιθανό να πραγματοποιούν ηλεκτρονικές αγορές και ότι η φορολόγηση αυτών θα μπορούσε να μειώσει σημαντικά το ποσοστό των αγορών στο διαδίκτυο. Άλλοι οικονομολόγοι (Alm and Melnik, 2005, Ballard and Lee, 2007, Scanlan, 2007, Ellison and Ellison, 2009, Anderson et al., 2010, Einav et al., 2014 and Baugh et al., 2018) έχουν, επίσης, μελετήσει αυτή τη σχέση χρησιμοποιώντας διαφορετικά ηλεκτρονικά δεδομένα αγορών και βρίσκουν παρόμοια αποτελέσματα. (Bibler et al, 2013)

Στην έρευνα περί επιπτώσεων της εισόδου της Airbnb στην οικονομία διαμοιρασμού, οι Farronato και Fradkin (2018) διαπιστώνουν ότι, από τη μία, το συνεχώς αυξανόμενο μερίδιο αγοράς της μειώνει τα έσοδα των ξενοδοχειακών μονάδων, από την άλλη, το 70% των κρατήσεων αυτής δεν μεταφράζεται σε κρατήσεις ξενοδοχείων, σε περίπτωση απουσίας της Airbnb από τον κλάδο. Αυτό είναι σύμφωνο, με προηγούμενη μελέτη του Zervas et al. (2017), η οποία υποστηρίζει ότι η αύξηση της επικράτειας του Airbnb συνδέεται με

χαμηλότερες ξενοδοχειακές τιμές και τα έσοδα αυτών. Παρόλο που, αυτές οι μελέτες δείχνουν ότι η εταιρία ανταγωνίζεται, επιτυχώς, τον ξενοδοχειακό κλάδο και αυξάνει το πλεόνασμα των καταναλωτών, συγκεκριμένα σε περιόδους υψηλής ζήτησης, όπου τα ξενοδοχεία είναι περισσότερο πιθανό να παρουσιάσουν πληρότητα κρατήσεων, υπάρχουν ανησυχίες (Barron et al, 2017)ότι η ανάπτυξη αυτής της αγοράς καθιστά τις κατοικίες προς μακροχρόνια μίσθωση λιγότερο προσιτές (Bibler et al, 2013).

Συνολικά, από τα ευρήματα της παραπάνω έρευνας εξάγονται τα εξής αντικρουόμενα συμπεράσματα. Από τη μία, οι συμφωνίες επιβολής του φόρου μεταξύ κρατικών και τοπικών κυβερνήσεων και της Airbnb δύναται να αυξήσουν σημαντικά τη φορολογική συμμόρφωση, καθώς τουλάχιστον το 76% των συναλλαγών αποφεύγουν τη φορολόγηση πριν από την επιβολή τους , και επομένως τα έσοδα που προέρχονται από αυτή. Επιπλέον, η διαπίστωση ότι η ζήτηση είναι λιγότερο ευαίσθητη στις τιμές από την προσφορά, συνεπάγεται ότι οι καταναλωτές είναι περισσότερο ανεκτικοί στη φορολογική επιβάρυνση των κατοικιών Airbnb. Γεγονός, που μπορεί να αποτελέσει ένα επιθυμητό χαρακτηριστικό από την πλευρά των κρατικών και τοπικών κυβερνήσεων, καθώς τα πρόσθετα έσοδα και η αναποτελεσματικότητα, που συνδέονται με τη φορολογία σε αυτό το πλαίσιο, επιβαρύνονται δυσανάλογα από επισκέπτες εκτός δικαιοδοσίας. Από την άλλη, υποδεικνύουν ότι η φορολόγηση της Airbnb είναι ένας σχετικά μη αποτελεσματικός μοχλός πολιτικής για τις ομάδες συμφερόντων, που επιδιώκουν τη μείωση της δραστηριότητας της εν λόγω αγοράς (Bibler et al, 2018).

## 3.9 Κανονισμοί και Περιορισμοί από Διάφορες Ευρωπαϊκές και Μη Χώρες

Κύριος στόχος κάθε χώρας αποτελεί τα τουριστικά καταλύματα να πληρούν τα πρότυπα υγείας και ασφάλειας και να υποβάλλονται σε κατάλληλες επιθεωρήσεις. Επιπλέον, μια παροδική ροή τουριστών σε ένα οικιστικό κτίριο ή μια γειτονιά μπορεί να είναι δυσάρεστη για άλλους ενοικιαστές ή γείτονες και ενδέχεται να μειώσει τον κοινοτικό ιστό (Gottlieb, 2013). Οι Leland (2012) και Said (2012) περιγράφουν τους κατοίκους, που διαμένουν κοντά σε καταλύματα Airbnb, να διαμαρτύρονται περί θορύβου, να εκφράζουν τις ανησυχίες τους για την ασφάλεια και να συγκρούονται με τους φιλοξενούμενους της Airbnb. Επιπλέον, σε μεγάλες πόλεις με περιορισμένη προσφορά στέγασης, μια πληθώρα βραχυπρόθεσμων μισθώσεων ενδέχεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στις τοπικές αγορές κατοικιών. Για παράδειγμα, οι αντίπαλοι των βραχυπρόθεσμων μισθωμάτων στο Σαν Φρανσίσκο ισχυρίζονται ότι μειώνουν την προσφορά κατοικιών, αυξάνοντας έτσι το ύψος των ενοικίων (Said, 2012, Shih, 2012). Επίσης, το κόστος στέγασης μπορεί να αυξηθεί εάν οι

οικοδεσπότες ενοικίασης αυξήσουν τους προϋπολογισμούς στέγασης με το σχέδιο κερδοφορίας βραχυπρόθεσμου εισοδήματος από ενοίκια. Η πιθανότητα βραχυπρόθεσμων κερδών από ενοίκια μπορεί να ενθαρρύνει την αδίστακτη συμπεριφορά στην αγορά κατοικίας (Guttentag, 2013).

Συνεπώς, η εκτεταμένη παράνομη συμπεριφορά της Airbnb, που απορρέει από κώδικες ζώνης και άλλες διατάξεις, έχει οδηγήσει πολλές πόλεις στην απαγόρευση της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης χωρίς ειδικές άδειες. Η πιο πρόσφατη πόλη, που θέσπισε αυστηρούς κανονισμούς Airbnb, είναι το Λος Άντζελες, καθώς με το νόμο που ψηφίστηκε τον Δεκέμβριο του 2018 θέτει μέγιστο όριο βραχυχρόνιας μίσθωσης τις 120 ημέρες και απαιτεί εγγραφή στην πόλη για $89 το χρόνο. Επιπλέον, οι οικοδεσπότες δύναται να νοικιάσουν μόνο μία κατοικία τους - την πρωτεύουσα, όπου διαμένουν τουλάχιστον έξι μήνες το χρόνο.

Η Νέα Υόρκη έχει, παγκοσμίως, ορισμένους από τους αυστηρότερους νόμους Airbnb. Τον Οκτώβριο του 2016, ο κυβερνήτης της Νέας Υόρκης, Andrew Cuomo, υπέγραψε ως νόμο την απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων σε τοποθεσίες μίσθωσης κατοικιών. Ειδικότερα, η ενοικίαση ενός ολόκληρου διαμερίσματος για διαμονή μικρότερη των 30 ημερών θεωρείται παράνομη, όπως και η διαφήμιση μιας τέτοιας μίσθωσης, με πρόστιμα που αγγίζουν έως και τα 7.500 δολάρια. Οι οικοδεσπότες, όπως και στο Λος Άντζελες, μπορούν να μισθώσουν μόνο τη κύρια κατοικία τους.

Ακόμη και στη πατρίδα της Airbnb, στο Σαν Φρανσίσκο, έχουν τεθεί ορισμένοι πολύ αυστηροί νόμοι ενοικίασης, καθώς οι οικοδεσπότες πρέπει να εγγραφούν τόσο για Πιστοποιητικό Εγγραφής Επιχειρήσεων, όσο και για Πιστοποιητικό Μικρής Κατοικίας από την κυβέρνηση της πόλης. Ενώ η μέγιστη ενοικίαση ανέρχεται σε 90 νύχτες τον χρόνο ή σε απεριόριστο αριθμό ημερών εάν ενοικιάζετε ιδιωτικό δωμάτιο. Πλέον επιβάλλεται 14% τουριστικός φόρος ίσος με τον ξενοδοχειακό φόρο της πόλης. Μέχρι πρότινος, στο Άμστερνταμ, υπήρχε η δυνατότητα ενοικίασης ολόκληρης της οικίας ή ενός δωματίου έως και 60 νύχτες ανά έτος. Παράλληλα, η Airbnb συγκεντρώνει 6% τουριστικό φόρο σε όλες τις κρατήσεις της πόλης, όπως και στον ξενοδοχειακό κλάδο. Ωστόσο, από τον Ιανουάριο του 2019, ο αριθμός μειώθηκε κατά το ήμισυ, σε μόλις 30 νύχτες το χρόνο. Πέραν τούτου, κάθε οικία βραχυχρόνιας μίσθωσης μπορεί να φιλοξενήσει έως και τέσσερις ενήλικες κάθε φορά.

Ακολουθεί η Βαρκελώνη, η οποία απαιτεί από όλες τις κατοικίες Airbnb και τους βραχυπρόθεσμους ενοικιαστές να εγγραφούν στην πόλη και να εμφανίσουν τους αριθμούς αδειών τους. Σε αντίθεση με τις προαναφερθείσες πόλεις, η Βαρκελώνη, εστιάζει περισσότερο στη διάλυση των μη καταχωρημένων, παράνομων της λίστας, παρά στη

δημιουργία νέων. Μια ομάδα, αποτελούμενη από 40 ανακριτές, ερευνά και εισπράττει πρόστιμα σε παράνομους ενοικιαστές.

Μια άλλη ευρωπαϊκή πόλη, το Παρίσι, ένας από τους πιο δημοφιλείς προορισμούς της Airbnb, με περίπου 65.000 καταχωρήσεις εντός πόλεως. Ως εκ τούτου, οι παριζιάνικες κυβερνητικές αρχές ακολουθούν ένα αυστηρά καθορισμένο πολιτικό πλαίσιο, στο οποίο οι μισθωτές δύναται να νοικιάσουν τα διαμερίσματά τους έως 120 μέρες ετησίως, υπό την προϋπόθεση ότι έχουν λάβει γραπτή έγκριση από τον ιδιοκτήτη και έχουν εγγραφεί στην πόλη. Το 2017 έχουν επιβληθεί πρόστιμα ύψους περίπου 700.000 δολαρίων για παράνομες εκμισθώσεις διαμερισμάτων στη πλατφόρμα Airbnb από μισθωτές.

Εκτός από την καθιέρωση ή την επανεκτίμηση των βραχυπρόθεσμων μισθωτικών νόμων, οι κυβερνήσεις πρέπει επίσης να διασφαλίσουν την αυστηρή επιβολή αυτών των νόμων. Η εφαρμογή της νομοθεσίας, αρχικά, κυμαίνονταν ανάμεσα σε ελαστικά όρια (Glantz, 2011, Jaffe, 2012 , Tuttle, 2010), ωστόσο, κάτι τέτοιο παύει να ισχύει με την ολοένα αυξανόμενη τάση προς τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις. Αξίζει να σημειωθεί ότι, σε πολλές περιπτώσεις η επιβολή αυτή επικεντρώνεται κυρίως σε φορείς που ασκούν πολυάριθμες μόνιμες παράνομες βραχυπρόθεσμες μισθώσεις, και όχι σε μεμονωμένους οικοδεσπότες που εκμισθώνουν περιστασιακά τις προσωπικές τους κατοικίες (Guttentag, 2013).

Αδιαμφισβήτητα, το κανονιστικό και φορολογικό περιβάλλον θα δημιουργεί ερωτηματικά για πολλά χρόνια, καθώς η δύσκολη διαδικασία ανταπόκρισης στην ταχεία άνοδο του τομέα της άτυπης στέγασης (peer to peer accommodation sector), μόλις άρχισε. Οι εξελίξεις σε βασικές πόλεις, όπως το Σαν Φρανσίσκο και η Νέα Υόρκη, μπορούν να αποτελέσουν καλές πρακτικές για άλλους προορισμούς. Ωστόσο, κάθε προορισμός έχει μοναδικά χαρακτηριστικά, που θα καθορίσουν την βαρύτητα των οφελών και του κόστους των βραχυπρόθεσμων ενοικίων. Για παράδειγμα, μια μεγάλη μητρόπολη με περιορισμένα διαμερίσματα κατοικιών και ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων, θα προσεγγίσει τα ζητήματα διαφορετικά από μια κοινότητα παραθαλάσσια με πολλά δευτερεύοντα σπίτια, που οι ιδιοκτήτες έχουν μισθώσει από καιρό σε τουρίστες (Guttentag, 2013).

## 3.10 Φορολογία Airbnb στην Ελλάδα

Αντικείμενο της φορολογίας είναι η επίλυση του προβλήματος της είσπραξης των φόρων. Το εύρος και το όριο της φορολογίας αποτελεί το κύριο στοιχείο διάκρισης των διαφόρων ειδών φόρων. Ωστόσο, στο επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομίας του διαμοιρασμού, το όριο του φορολογικού αντικειμένου είναι ασαφές και δύσκολο να

διακριθεί, καθώς οι φορολογικοί συντελεστές διαφέρουν ανάλογα με το φορολογικό αντικείμενο.

Η βραχυχρόνια ενοικίαση κατοικιών σε τουρίστες, αφενός, αποτελεί αποδεδειγμένα διέξοδο και λύση για δεκάδες πλέον χιλιάδες Έλληνες ιδιοκτήτες ακινήτων που επιζητούν ένα επιπλέον -αφορολόγητο κυρίως μέχρι στιγμής- εισόδημα, με ό,τι αυτό συνεπάγεται για τα εκατομμύρια των χαμένων εσόδων για τα δημόσια ταμεία λόγω φοροδιαφυγής, αφετέρου, πυροδοτεί την ένταση του ανταγωνισμού στους επαγγελματίες τουρισμού. Παλιότερη έρευνα της Grant Thornton προς τα τέλη του 2015 για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ) είχε υπολογίσει ότι οι πραγματικές απώλειες για το Ελληνικό Δημόσιο από αδήλωτα εισοδήματα, τέλη, ΦΠΑ, ασφαλιστικές εισφορές, φορολόγηση ανάλογη με αυτή που ισχύει για τα ξενοδοχεία, αγγίζουν το ποσό των 350 εκατ. ευρώ το χρόνο (Σούκη, 2017).

Η Airbnb, ανακοίνωσε πως το Κουκάκι βρισκόταν, το 2015, στην πέμπτη θέση παγκοσμίως στις γειτονιές που σημειώνουν αύξηση τουριστικής κίνησης, με ποσοστό 800% (Ζαφειρόπουλος, 2017). Σύμφωνα με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, το 68% των οικοδεσποτών δηλώνουν ότι βασίζονται στα έσοδα που προέρχονται από βραχυχρόνιες μισθώσεις, προκειμένου να συνεχίσουν να διαμένουν στο σπίτι τους, ενώ ένας στους τέσσερις τουρίστες λέει ότι δεν θα επισκεπτόταν την Αθήνα χωρίς την πλατφόρμα της Airbnb (Athens-Greek, 2015). Η Ελλάδα το καλοκαίρι του 2017 σημείωσε σημαντική άνοδο στη ζήτηση για βραχυχρόνια μίσθωση μεταξύ των μεγάλων τουριστικών προορισμών της Μεσογείου (βλ. Ισπανία, Ιταλία, Πορτογαλία ή ακόμη και Τουρκία), ενώ συγκριτικά με το καλοκαίρι του 2016 η αύξηση αυτή άγγιξε το 62%(Σούκη, 2017). Η αύξηση αυτή αφορά μόνο την Airbnb, χωρίς να περιλαμβάνονται μεμονωμένα sites ιδιοκτητών ή άλλες πλατφόρμες της λεγόμενης «οικονομίας του διαμοιρασμού»

Σύμφωνα με την Τράπεζας της Ελλάδος, η καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τρία πρώτα τρίμηνα του 2018 αυξήθηκε κατά 172,3%, το 2017 αυξήθηκε κατά 86,5% σε σύγκριση με το 45,3% που είχε αυξηθεί το 2016 και το 36,1% που είχε μειωθεί το 2015.

## 3.11 Συμπεράσματα

Σε γενικές γραμμές, όμως, η νομιμοποίηση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων φαίνεται να είναι η πιο συνετή και αναπόφευκτη προσέγγιση, καθώς θα επιτρέψει μεγαλύτερη κανονιστική εποπτεία και φορολογία. Αυτή η ρυθμιστική χαλάρωση, πιθανότατα, θα επεκταθεί μόνο στις πρωτεύουσες και δευτερεύουσες κατοικίες, προκειμένου να αποφευχθεί η λειτουργία χώρων ως μισθώσεων πλήρους απασχόλησης, οι οποίες μπορεί να ρυθμίζονται

διαφορετικά. Επιπλέον, οι προορισμοί μπορούν να θεσπίσουν κανονισμούς, όπως ο περιορισμός των βραχυπρόθεσμων ενοικίων σε ορισμένες περιοχές, του αριθμού των ατόμων που μπορούν να παραμείνουν σε μια μονάδα, του αριθμού των ημερών ανά έτος, της δυνατότητας μίσθωσης μιας μονάδας, της ανάθεσης κάποιας ευθύνης στους οικοδεσπότες για τη διεξαγωγή των φιλοξενουμένων τους, της υποχρεωτικής κατοχής άδειας βραχυπρόθεσμης μίσθωσης από τους οικοδεσπότες (Gottlieb, 2013). Ένα σύστημα αδειοδότησης θα μπορούσε να υποχρεώσει τους οικοδεσπότες να εγγραφούν στην κυβέρνηση με μια μικρή χρέωση που θα μπορούσε ενδεχομένως να καλύψει μια απλή επιθεώρηση ασφάλειας και υγείας. Επίσης, θα μπορούσε να προωθηθεί ένα σύστημα αδειοδότησης, που να περιλάμβανε ένα απτό πιστοποιητικό ή μια λίστα σε έναν ιστότοπο πόλης, όπου οι καταχωρημένοι κεντρικοί υπολογιστές θα μπορούσαν να διαφημίσουν τη νομιμότητά τους στα προφίλ της Airbnb (Guttentag, 2013).

# Κεφάλαιο 4ο

# Airbnb και Τουριστικός Κλάδος

## 4.1 Εισαγωγή

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις που πρεσβεύουν την οικονομία του διαμοιρασμού, είναι άμεσα συνδεδεμένες με τον κλάδο του τουρισμού. Μέσω των ταξιδιών αναδείχτηκε και η επιχειρηματική καινοτομία της οικονομίας του διαμοιρασμού. Η ταξιδιωτική και τουριστική βιομηχανία είναι μάρτυρες της αποδιοργανωτικής δύναμης αυτού του συνεργατικού φαινομένου κατανάλωσης, με έναν αυξανόμενο αριθμό υπηρεσιών ενοικίασης, ανταλλαγής και δανεισμού από ομότιμους, διευκολύνοντας τους κατοίκους της περιοχής να εξυπηρετούν τους τουρίστες παράλληλα με τους παραδοσιακούς παράγοντες της στέγασης, (Guttentag, 2015) Hamari, Sjöklint, & Ukkonen, 2016 Sigala, 2017 Tussyadiah, 2015 Tussyadiah & Pesonen, 2016, Tussyadiah & Sigala, 2017).

Παρά όμως τις θετικές επιδράσεις της εμπειρίας απόκτησης εμπειριών από ομότιμους, ειδικά εκείνες που σχετίζονται με τις ελεύθερες ανταλλαγές μεταξύ φιλοξενουμένων και επισκεπτών, οι κάτοικοι σε τουριστικούς προορισμούς αντιλαμβάνονται επίσης κάποιες αρνητικές επιπτώσεις (Tussyadiah & Sigala, 2017).

## 4.2 Διαφορές Παραδοσιακού Τουρισμού και Τουρισμού της Οικονομίας του Διαμοιρασμού

**Πίνακας 4.1:** Διαφορές καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου και καταλυμάτων μέσω ηλεκτρονικής πλατφόρμας βραχυχρόνιας μίσθωσης (Daskalaki, 2018)

| | **Παραδοσιακά Νόμιμα Ξενοδοχεία και Καταλύματα** | **Οικίες και Δωμάτια μέσω «Sharing Economy»** |
|---|---|---|
| **Ταξιδιωτική Εμπειρία** | Μαζικό τουριστικό προϊόν, ομοιομορφία | Αυθεντική ταξιδιωτική εμπειρία, ο φιλοξενούμενος έρχεται κοντά με του ντόπιους πολίτες |
| **Επικοινωνία** | Άμεση επικοινωνία, αλλά και ορισμένες φορές απρόσωπη | Αλληλεγγύη, ισότιμη συμμετοχή |

| | | |
|---|---|---|
| **Τιμή** | Υψηλό κόστος διανυκτέρευσης | Χαμηλές τιμές |
| **Αξιοπιστία** | Ακρίβεια, άμεση ικανοποίηση αναγκών, διαφάνεια | Δεν υπάρχουν εγγυήσεις για την άμεση ικανοποίηση αναγκών, ψευδείς καταχωρίσεις |
| **Υγιεινή και Ασφάλεια** | Έχουν ελεγχθεί από νόμιμους πιστοποιημένους φορείς | Δεν υπάρχουν πρότυπα-νόμοι διασφάλισης, η μόνη εμπιστοσύνη βασίζεται στις κριτικές των χρηστών |

## 4.3 Ρυθμοί Ανάπτυξης Ξενοδοχειακής Βιομηχανίας και Οικονομίας του Διαμοιρασμού

Σύμφωνα με τη μελέτη που πραγματοποίησε η Grant Thornton το 2017 με τίτλο «Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου» η αξία της οικονομίας του διαμοιρασμού (διαμοιρασμός σπιτιού / δωματίων) ανήλθε σε 15 δις ευρώ στην Ευρώπη για το 2015. Πιο συγκεκριμένα, αναφέρει «*Η Ευρωπαϊκή Ένωση Επιχειρήσεων Ξενοδοχείων και Εστίασης (European Association of Hotels Restaurants and Cafes) εκτιμά πως η οικονομία διαμοιρασμού διαθέτει διπλάσιο μέγεθος διαμονής από εκείνο που προσφέρουν τα παραδοσιακά ξενοδοχειακά καταλύματα στην Ευρώπη. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η Γαλλία, όπου από το σύνολο των διαθέσιμων καταλυμάτων, το 40% διατίθεται μέσω της οικονομίας διαμοιρασμού»* (Grant Thornton, 2017).

Η Airbnb αυξήθηκε σε περισσότερες από 1.000.000 λίστες, από 350.000 οικοδεσπότες, σε 190 χώρες σε 6 χρόνια (Airbnb). Οι μεγαλύτερες ξενοδοχειακές εταιρείες χρειάστηκαν μεταξύ 30 και 240 ετών να επιτύχουν παρόμοια στατιστικά στοιχεία. Οι βασικές υπηρεσίες της Airbnb περιλαμβάνουν κρατήσεις, επαλήθευση, πληρωμή, ανατροφοδότηση μέσω αναθεωρήσεων, ασφάλιση αστικής ευθύνης, 24ωρη εξυπηρέτηση πελατών και οδηγούς γειτονιάς (κατάλογος τύπου θυρωρού) σε 18 αγορές (Lehr D. Dean, 2015). Οι υποστηρικτές της Airbnb πιστεύουν ότι έχει μεγαλύτερη χρησιμότητα από την αλυσίδα ξενοδοχείων Hyatt Hotels, η οποία διαθέτει 500 ξενοδοχειακά ακίνητα παγκοσμίως (Lehr D. Dean, 2015).

## 4.4 Επιπτώσεις της Οικονομίας του Διαμοιρασμού στον Τουριστικό Κλάδο

Κάθε ξενοδοχειακή οντότητα, επιδιώκει μια ισχυρή απόδοση της επένδυσής της, μέσω δέσμευσης για τη μοναδική αποστολή, όραμα, αξίες, πολιτισμό και στόχο τους. Οι επεκτεινόμενες προσφορές εμπορικών σημάτων, οι εξειδικευμένες ιδέες ξενοδοχείων και η εστίαση της κατάτμησης της αγοράς επέτρεψαν στα μεγάλα εμπορικά σήματα ξενοδοχείων να προσελκύσουν διάφορα τμήματα της αγοράς στις πόλεις. Οι μεγαλύτερες εταιρείες παγκοσμίως διαπραγματεύονται δημόσια με διαφάνεια στις οικονομικές πληροφορίες. Αντίθετα, η Airbnb είναι ιδιόκτητη και οι οικονομικές πληροφορίες δεν είναι εύκολα διαθέσιμες.(Lehr D. Dean, 2015)

Η ξενοδοχειακή βιομηχανία έχει υψηλό κόστος εισόδου. Ο Dean D. Lehr (2015) αναφέρει πως η ανάπτυξη του ξενοδοχείου περιλαμβάνει πολύ υψηλό προκαταρκτικό κόστος, συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων σε ακίνητα πρώτης προτεραιότητας, μεγάλους χρόνους παράδοσης δικαιωμάτων, εξειδικευμένες κατασκευές, έπιπλα και εξοπλισμός, τεχνολογία, σηματοποίηση και μάρκετινγκ. Η αγορά ενός ξενοδοχείου πλήρους εξυπηρέτησης βασίζεται συνήθως σε ένα κόστος ανά κλειδί και κυμαίνεται από 175.000 έως 550.000 δολάρια ανά κλειδί στις κύριες αγορές των ΗΠΑ. Η προσέγγιση του ποσοστού κεφαλαιοποίησης για την αξία και την επένδυση σε ξενοδοχεία με πλήρη εξυπηρέτηση κυμαίνεται μεταξύ 6,1 και 6,7 (HVS, 2013). Πρόκειται για μια σημαντική διαφορά ανάμεσα σε ξενοδοχεία και πλατφόρμες κοινής οικονομίας όπως η πλατφόρμα Airbnb που δεν διαθέτει ακίνητη περιουσία ή ακόμα και κρεβάτι. Η γενική ανησυχία από τους ξενοδόχους είναι ότι εκτός από τη μείωση της ροής εσόδων της βιομηχανίας ξενοδοχείων, η Airbnb δεν μεταχειρίζεται με ίσες συνθήκες ανταγωνισμού (Lehr D. Dean, 2015).

Η ξενοδοχειακή βιομηχανία απολαμβάνει κύκλους άνθησης και βιώνει περιόδους προτομής. Κατά τις κυκλικές κάμψεις, το υψηλό κόστος ιδιοκτησίας μπορεί να θέσει σε κίνδυνο τις επενδύσεις του ξενοδοχείου, όπως και η ενοικίαση ενός διαμερίσματος με υψηλότερο μηνιαίο ενοίκιο από ό, τι το εισόδημά του μπορεί να υποστηρίξει. Οι οικονομικές κάμψεις μπορούν να προκαλέσουν χαμηλή κατανάλωση, χαμηλά ποσοστά και χαμηλή ταμειακή ροή που δεν μπορούν να στηρίξουν το κόστος υποθηκών και λειτουργικών εξόδων. Αυτό μπορεί να προκαλέσει την απώλεια μετοχικού κεφαλαίου. ακόμη και της ιδιοκτησίας ενός ξενοδοχείου από αποκλεισμό. Με την ως άνω ανάλυση, ουσιαστικά, παραθέτονται τα μειονεκτήματα των επενδύσεων σε ακίνητα και ξενοδοχεία, μειονεκτήματα που δεν υφίστανται για μια πλατφόρμα διαδικτύου, όπως η Airbnb. .(Lehr D. Dean, 2015)

Σύμφωνα με την μελέτη της Grant Thornton (2017), που πραγματοποιήθηκε για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδας θεωρείται πως η οικονομία διαμοιρασμού δεν χαρακτηρίζεται πλέον ως μια εναλλακτική, αλλά ως μια παράλληλη αγορά. Κρίσιμο στοιχείο αποτελεί ο βαθμός υποκατάστασης των υπηρεσιών που προσφέρει ως προς αυτές που προσφέρουν οι υπάρχοντες (παραδοσιακοί) πάροχοι. Στην έρευνα αυτή, σημειώνεται πως όταν στον κλάδο διαμονής η οικονομία του διαμοιρασμού λειτουργεί ως υποκατάστατο, τόσο των ξενοδοχείων όσο και των καταλυμάτων, αυτό προκαλεί απώλεια εσόδων στον ξενοδοχειακό κλάδο και το πρόβλημα εντείνεται ειδικά σε χώρες που τα έσοδα της ξενοδοχειακής βιομηχανίας έχουν σημαντική συμβολή στην οικονομία. Επιπλέον, σε περιπτώσεις που το φορολογικό και κανονιστικό πλαίσιο είναι ευέλικτο ή ο φορολογικός μηχανισμός είναι αναποτελεσματικός, η απώλεια των εσόδων, που θα προκύψει από τον ξενοδοχειακό τομέα, θα οδηγήσουν σε μείωση των δημόσιων εσόδων (Grant Thornton, 2017).

Από την άλλη πλευρά, σύμφωνα με τα αποτελέσματα της έρευνας των Bin F. Qiang Y. Rob L. (2016) προκύπτει ότι η είσοδος της κοινής οικονομίας ωφελεί ολόκληρη την τουριστική βιομηχανία δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας, καθώς αποτελεί επιλογή των περισσότερων τουριστών λόγω του χαμηλότερου κόστους διαμονής. Ωστόσο, θεωρείται ότι τα ξενοδοχεία χαμηλού κόστους πλήττονται και σταδιακά αντικαθίστανται από τις μισθώσεις Airbnb (Zervas et al., 2014), το οριακό αποτέλεσμα μειώνεται καθώς αυξάνεται το μέγεθος της κοινής οικονομίας. Οι εργαζόμενοι σε ξενοδοχεία χαμηλού κόστους θα χάσουν τις θέσεις τους, ενώ ταυτόχρονα οι Airbnb οικίες δεν χρειάζεται να προσλάβουν προσωπικό. Ως εκ τούτου, το περιθωριακό αποτέλεσμα της Airbnb μειώνεται μαζί με την αντικατάσταση των ξενοδοχείων χαμηλού κόστους (Bin F., Qiang Y., Rob L., 2016).

## 4.5 Αιτίες, Επιδράσεις και Ραγδαία Ανάπτυξη στην Ελλάδα

Η μελέτη της Grant Thornton (2017), έδειξε ότι τα ξενοδοχειακά έσοδα στην Ελλάδα έχουν συμβολή € 17,36 δις (9,87% του ΑΕΠ) και αντιπροσωπεύουν το 52% της τουριστικής συμβολής στην οικονομία του ξενοδοχειακού κλάδου. Επιπρόσθετα, η ξενοδοχειακή βιομηχανία δημιουργεί πάνω από 236 χιλ. θέσεις εργασίας, μέγεθος που αντιστοιχεί στο 6,48% της απασχόλησης της χώρας. Η οικονομία διαμοιρασμού στη διαμονή στην Ελλάδα το 2017 ξεπερνά τα € 1,71 δις. Και λόγω αυτής, η ξενοδοχειακή αγορά υφίσταται καθαρές απώλειες ύψους € ~ 525 εκ., σε ετήσια βάση, «χάνονται» 13.860 θέσεις εργασίας, ενώ τα καθαρά διαφυγόντα έσοδα του δημοσίου ανέρχονται σε € ~ 88 εκ.

Τα εν λόγω αποτελέσματα, η έρευνα αναφέρει ότι υπάρχουν καθώς υφίστανται ζητήματα διαφορετικής φορολογικής αντιμετώπισης μεταξύ των δύο τομέων. Τέλος, στη μελέτη τονίζεται ότι ο υψηλός βαθμός υποκατάστασης μεταξύ ξενοδοχείων και καταλυμάτων

οικονομίας διαμοιρασμού σε συνδυασμό με το φαινόμενο της άνισης φορολογικής μεταχείρισης, προκαλεί στρεβλώσεις στον μεταξύ τους ανταγωνισμό, κυρίως σε επίπεδο τιμών. Καθώς η τιμή διάθεσης δύο κοινών προϊόντων φέρει διαφορετική φορολογική επιβάρυνση, η αγορά δεν λειτουργεί αποτελεσματικά και δημιουργούνται αντικίνητρα παραγωγικότητας και βελτίωσης των προσφερόμενων αγαθών. Συγκεκριμένα, αναφέρεται πως εάν υπάρξει μια φορολόγηση της οικονομίας διαμοιρασμού, αντίστοιχου βεληνεκούς με αυτή των ξενοδοχείων, είναι δυνατό να δημιουργηθεί μια πρόσθετη ετήσια εισροή για το Ελληνικό δημόσιο της τάξεως των € ~ 341 εκ. (Grant Thornton, 2017).

Σε μία πιο πρόσφατη μελέτη της Grant Thornton (Οικονομία διαμοιρασμού: κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμιστικές παρεμβάσεις, 2019) παρατηρήθηκε ότι, τόσο στις περιοχές της Αθήνας όσο και στο υπόλοιπο της χώρας, υφίσταται μεγάλη ανισορροπία μεταξύ του πλήθους των προσφερόμενων ακινήτων για μακροχρόνια μίσθωση και αυτών για βραχυχρόνια . Η αναλογία ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης ως προς το σύνολο φτάνει μέχρι το 95%, ενώ η αναλογία των τιμών αγγίζει το 5:1 μεταξύ βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης. Ένα ακίνητο στην οικονομία διαμοιρασμού στερεί 2 ακίνητα στις μακροχρόνιες μισθώσεις κα αυξάνει τις τιμές των ενοικίων κατά 9,3%. Τα αποτελέσματα της έρευνας έδειξαν ότι η οικονομία διαμοιρασμού στον τουρισμό καταγράφει ραγδαία αύξηση (25%) και το μέγεθος της υπολογίζεται σε € 1,9 δισ. (Grant Thornton, 2019).

Η έρευνα εντάσσει στο προφίλ των μακροχρόνιων μισθώσεων τους μισθωτούς, φοιτητές, μονογονεϊκές οικογένειες και χαμηλοσυνταξιούχους και συμπεραίνει ότι προκύπτει μεγαλύτερη επιβάρυνση για αυτές τις οικονομικά αδύναμες ομάδες. Στη εν λόγω έρευνα αναφέρεται ότι η φορολογία που υφίστανται τα ξενοδοχεία είναι μεγαλύτερη σε σχέση με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και η συνεχώς αναπτυσσόμενη δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων στερεί από το κράτος σημαντικούς πόρους για την άσκηση κοινωνικής πολιτικής. Η μείωση των δημόσιων εσόδων για την τριετία 2016-2018 υπολογίζεται στα 300 εκατ. ευρώ περίπου. Η απώλεια θέσεων εργασίας την τελευταία τριετία ανέρχεται σε 36.560 και παράλληλα επισημαίνεται πως δημιουργούνται και προβλήματα αλλοίωσης του εργασιακού μοντέλου και δημιουργίας «αθέατης εργασίας» (Grant Thornton, 2019).

## 4.6 Κατευθυντήριες Γραμμές Βραχυχρόνιων Μισθώσεων

Διεθνείς οργανισμοί και φορείς έχουν επισημάνει την ανάγκη εμβάθυνσης του ρυθμιστικού πλαισίου που διέπει τη μεγέθυνση που καταγράφει η οικονομία του διαμερισμού. Συγκεκριμένα, στις κατευθυντήριες γραμμές των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων εντάσσονται (Grant Thornton, 2019):

I. **Όροι πρόσβασης και προδιαγραφές λειτουργίας**: εγγραφή του ακινήτου σε σχετικό μητρώο και τήρηση τεχνικών και λειτουργικών προδιαγραφών

II. **Μίσθωση κύρια κατοικίας και καθορισμός χρονικού ορίου μισθώσεων:** δυνατότητα μίσθωσης μόνο της κύριας κατοικίας, όριο στις ημέρες μίσθωσης

III. **Προστασία κατοίκων:** πρόβλεψη κανόνων / οδηγιών κοινωνικής συμπεριφοράς

IV. **Φορολόγηση:** πρόβλεψη ισοδύναμης φορολογικής επιβάρυνσης

## 4.7 Συμπεράσματα

Εν κατακλείδι η αναπτυσσόμενη οικονομία του διαμοιρασμού προσφέρει καινούριες ευκαιρίες, τόσο στους παρόχους των υπηρεσιών όσο και στους καταναλωτές. Η άνθηση της εν λόγω οικονομίας, δυνάμει συγκεκριμένων προϋποθέσεων, δύναται να προσφέρει οικονομική ανάπτυξη, να ενθαρρύνει ευέλικτες μορφές εργασίας, να δώσει στους πολίτες τη δυνατότητα της μικρο-επιχειρηματικότητας, να δημιουργήσει νέες πηγές εισοδήματος και νέες θέσεις εργασίας,. Υπό το πρίσμα των καταναλωτών, δύναται να προκύψουν πρόσθετα οφέλη μέσα από την προσφορά νέων υπηρεσιών, την παροχή χαμηλότερων τιμών και την αποτελεσματικότερη χρήση των πόρων. Ωστόσο, η πρώιμη λειτουργία της δημιουργεί αμφιβολίες σχετικά με το καθεστώς ευθύνης, την προστασία των χρηστών, την προστασία των παρόχων υπηρεσιών, τη φορολόγηση και γενικότερα τον έλεγχο των διαδικασιών και συναλλαγών (Grant Thorton, 2017).

# Κεφάλαιο 5ο

# Ερευνητική Προσέγγιση και Διαδικασία

## 5.1 Εισαγωγή

Κατά την διάρκεια της μελέτης αυτής υιοθετήσαμε την μικτή ερευνητική προσέγγιση (mixed method approach), η οποία περιλαμβάνει ποιοτικές και ποσοτικές μεθόδους. Βασικός στόχος της έρευνας είναι η δημιουργία ενός ερευνητικού εργαλείου το οποίο με θα ταυτοποιήσει αιτιοκρατικές σχέσεις ενός θεωρητικού μοντέλου, στο οποίο αποτυπώνονται οι παράγοντες που επηρεάζουν τη Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ), τις Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων (ΦΑΜ), την Επάρκεια Φορολογικού Πλαισίου καθώς και την Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών τους θέση σε σχέση με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Το θεωρητικό μοντέλο πλαισιώνει παράγοντες που δημιουργήθηκαν με βάση τις πληροφορίες από την σχετική βιβλιογραφία και από συνεντεύξεις που έγιναν σε ειδήμονες του λογιστικού κλάδου.

Το ερευνητικό μοντέλο που προτείνεται συντίθεται από 1 ερωτηματολόγιο το οποίο προκύπτει από το συνδυασμό της διεθνούς βιβλιογραφικής επισκόπησης και των συνεντεύξεων και αντανακλά το στόχο της διερεύνησης των αλληλεπιδράσεων των παραγόντων που σχετίζονται με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις και τη φοροδιαφυγή που υφίσταται η οικονομία του διαμοιρασμού, αλλά και γενικότερα η οικονομία. Το ερωτηματολόγιο χρησιμοποιείται για την ταυτοποίηση μεταβλητών που επηρεάζουν τους παράγοντες που σχετίζονται με την ενασχόληση, τη λειτουργία και τη φορολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Επιπλέον στόχος του ερωτηματολογίου είναι η αξιολόγηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και μέσω αυτού να προταθούν ορισμένες διορθωτικές και παρεμβατικές κινήσεις με στόχο την ομαλότερη λειτουργία της οικονομίας του διαμοιρασμού.

## 5.2 Ερευνητικά παραδείγματα

Η παραγωγή γνώσης μέσω έρευνας απαιτεί την κατανόηση και επιλογή της κατάλληλης μεθοδολογικής προσέγγισης για την διατύπωση των ερευνητικών ερωτημάτων.

Στο πεδίο των κοινωνικών επιστημών η μεθοδολογία εμπίπτει σε δυο κατηγορίες σχολών σκέψεων το θετικισμό (positivism) και στον ερμηνευτικισμό (interpretivism) (Bryman & Bell, 2011) ή στον θετικισμό και στον μη-θετικισμό (Brand, 2009). Ο θετικισμός πρεσβεύει την πραγματικότητα αναφορικά με κοινωνικά φαινόμενα μέσα από αντικειμενική

έρευνα (Bryman & Bell, 2011). Τα προβλήματα που ερευνώνται με τη θετικιστική προσέγγιση εντοπίζουν τις αιτίες που επηρεάζουν συγκεκριμένα αποτελέσματα (Creswell, 2003). Αντανακλά μια φιλοσοφία, στην οποία στόχος είναι να διατυπωθούν ερευνητικές υποθέσεις, οι οποίες θα ελεγχθούν εμπειρικά (Guba & Lincoln, 1994, Creswell, 2003). Ο ερευνητής μελετά το αντικείμενο χωρίς να το επηρεάζει ή να επηρεάζεται από αυτό (Guba & Lincoln, 1994) και προσπαθούν να παραμείνουν αντικειμενικοί (Creswell,1994). Η διαδικασία της ανάπτυξης της γνώσης εντός του θετικιστικού πλαισίου πραγματοποιείται μέσα από το υποθετικό μοντέλο (hypothetico-deductive model) (Creswell, 1994, Bryman, 2001). Σύμφωνα με το μοντέλο αυτό οι μεταβλητές και οι υποθέσεις καθορίζονται πριν από την έναρξη της έρευνας και παραμένουν σταθερές καθ' όλη τη διάρκειά της. Ο σκοπός της μελέτης είναι να «αναπτύξει γενικεύσεις που συνεισφέρουν στην θεωρία και να καταστήσει δυνατή την καλύτερη πρόβλεψη, επεξήγηση και κατανόηση φαινόμενων» (Creswell, 1994). Δεδομένου ότι ο θετικισμός επικεντρώνεται κατά κύριο λόγο στην καθιέρωση ενός αιτιοκρατικού πλαισίου, η ποσοτική μέθοδος θεωρείται ως η καταλληλότερη μέθοδος.

Η θετικιστική έρευνα βασίζεται σε ποσοτικά δεδομένα και προσπαθεί να εξηγήσει περιστατικά μέσω του εντοπισμού σχέσεων αιτιότητας (Neuman, 2003). Η ποσοτική έρευνα διευκολύνει την ανάπτυξη στατιστικών σχέσεων μεταξύ εξαρτημένων και ανεξάρτητων μεταβλητών. Οι ερευνητές ανέπτυξαν την «συνεπαγωγική λογική για την ανακάλυψη και την επιβεβαίωση ενός συνόλου πιθανολογικών αιτιοκρατικών νόμων, για την πρόβλεψη γενικών προτύπων της ανθρώπινης δραστηριότητας» (Neuman 2003, σελ 71).

Η προσέγγιση, η οποία υιοθετεί μια θετικιστική αντίληψη της έρευνας, στηρίζεται στην υπάρχουσα βιβλιογραφία και σε εμπειρικά δεδομένα, και στον ερευνητή για το. Βασικός στόχος της βιβλιογραφίας είναι να παρέχει στοιχεία που αποδεικνύουν ότι ο ερευνητής έχει επίπεδο γνώσεων σχετικά με την έρευνα. Συνήθως η θετικιστική άποψη βασίζεται σε προϋπάρχουσα βιβλιογραφία και εμπειρικά δεδομένα και στην προσωπική διορατικότητα.

Ο θετικισμός περιλαμβάνει προσεγγίσεις συμπεριλαμβανομένου του μετα-θετικισμού (post-positivism) (Neuman, 2003) ο οποίος υιοθετεί την φιλοσοφία αιτία-αποτελέσματος. Οι μεταθετικιστές είναι περιοριστικοί καθώς η μείωση ιδεών σε μικρά, διακριτά σύνολα για έρευνα, όπως οι μεταβλητές που περιλαμβάνουν υποθέσεις και ερευνητικά ερωτήματα. Η αποδεκτή προσέγγιση των μετα-θετικιστών ερευνητών αρχίζει με μια θεωρία, συνεχίζει με τη συλλογή δεδομένων υποστηρικτικά ή αντικρουόμενων της θεωρίας, με συνέχεια των αναγκαίων αναθεωρήσεων και διεξάγονται πρόσθετες έρευνες (Creswell, 2014).

Ωστόσο, η υιοθέτηση ποιοτικών μεθόδων εμφάνισαν νέες σχολές σκέψης, όπως η ερμηνευτική θεωρία (interpretivism) και η κριτική θεωρία/μεταμοντερνισμός (critical theory/ postmodernism). Η ερμηνευτική θεωρία συνδέεται συνήθως με την ποιοτική προσέγγιση

(Brand, 2009) και επιτρέπει την αλληλεπίδραση μεταξύ ερευνητή και του υποκειμένου (Bryman & Bell, 2011).

Η ποσοτική έρευνα επικεντρώνεται στο σύνολο των απόψεων των ερωτηθέντων για να ερμηνεύσει τα αποτελέσματα και έτσι μειώνει τις απόψεις των μεμονωμένων ατόμων. Η ποιοτική έρευνα δίνει έμφαση στις αντιλήψεις μικρού αριθμού συμμετεχόντων και ως εκ τούτου δεν έχει την ικανότητα γενίκευσης (Creswell & Plano Clark, 2011). Επίσης, μια ποσοτική έρευνα ασχολείται περισσότερο με τον προσδιορισμό των σχέσεων μεταξύ των μεταβλητών, ενώ η ποιοτική έρευνα εστιάζεται στην κατανόηση της υποκειμενικής έννοιας των κοινωνικών φαινομένων (Harrison, 2013).

Ο πραγματισμός ως μέση λύση, ο οποίος παρέχει εναλλακτική θεωρητική πρόταση για την κατανόηση των κοινωνικών φαινομένων, χρησιμοποιείται πιο συχνά και προτιμάται στις ερευνητικές εργασίες καθώς χρησιμοποιεί μικτή μέθοδο προσέγγισης (Johnson & Onwuegbuzie, 2004, Johnson et al., 2007, Creswell, 2009, Feilzer, 2010, Creswell & Plano Clark, 2011). Ως ερευνητικό πρότυπο, ασχολείται με τον προσδιορισμό της κατάλληλης προσέγγισης για την επίλυση ερευνητικών προβλημάτων. Εξερευνά τις κατάλληλες μεθόδους βάσει του τι αναζητεί ο ερευνητής (Feilzer, 2010) και χρησιμοποιεί ποσοτικές και ποιοτικές προσεγγίσεις (Creswell, 2009).

Οι ερευνητικές μέθοδοι που επιλέγονται θα πρέπει να παρέχουν τις καλύτερες ευκαιρίες για την απάντηση ερευνητικών ερωτημάτων» (Malina et al., 2011, σελ. 68), γεγονός το οποίο μπορεί να οδηγήσει σε εύρεση μη αναμενόμενων δεδομένων (Feilzer, 2010). Σε μια έρευνα μικτής μεθόδου, συνδυάζονται διαφορετικοί τύποι δεδομένων, διαφορετικών μεθόδων συλλογής, είδη αναλύσεων και εκθέσεων. Δεδομένης αυτής της ευελιξίας, οι ερευνητές μπορούν να εφαρμόσουν τη μικτή μέθοδο προσέγγισης, στην ανάπτυξη ερευνητικών υποθέσεων, στην δειγματοληψία, στη συλλογή δεδομένων, στις αναλύσεις και στην παρουσίαση των ευρημάτων (Creswell, 2009, Creswell & Plano Clark, 2011 ) οι οποίες εφαρμόζονται σε μία μόνο μελέτη (Grafton & Lillis, 2011, Harrison, 2013).

Η μικτή ερευνητική συνδυάζοντας ποσοτικές και ποιοτικές προσεγγίσεις σε μια έρευνα προσφέρει μια πιο ολοκληρωμένη κατανόηση της έρευνας (Creswell, 2009). Η κεντρική ιδέα της διεξαγωγής μιας έρευνας μικτής μεθόδου είναι να αυξήσει την αξιοπιστία και την εγκυρότητα των ευρημάτων μέσω διαφόρων εργαλείων (Wheeldon, 2010), δεδομένου ότι σε μικτές μεθόδους έρευνας οι αδυναμίες της μιας υπερκαλύπτονται (McKerchar, 2010, Creswell & Plano Clark, 2011). Επίσης, οι μικτές μέθοδοι προσέγγισης μειώνουν την πιθανότητα τα ερευνητικά ευρήματα να είναι αποτέλεσμα των μοναδικών χαρακτηριστικών της μεθόδου που χρησιμοποιείται (Grafton & Lillis, 2011).

## 5.3 Δημιουργία και ανάπτυξη των στοιχείων του ερωτηματολογίου

Η βιβλιογραφία προτείνει ένα είδος δομής για την διαδικασία ανάπτυξης ενός ερωτηματολογίου, η οποία αντανακλά μια σειρά σταδίων, χωρίς να έχει καταλήξει σε ομοφωνία για τον αριθμό των προτεινόμενων σταδίων (Churchill, 1979, DeVellis, 2003, Hinkin, 1995, Hinkinet al, 1997, Llusar and Zornoza, 2002).

### 5.3.1 Πλαίσιο και καθορισμός των θεωρητικών πεδίων – διαστάσεων

Για να επιτευχθεί το κατάλληλο επίπεδο εξειδίκευσης και ακρίβειας κατά την δημιουργία των στοιχείων του ερωτηματολογίου, απαιτείται σαφής προσδιορισμός των πτυχών και των παραμέτρων των θεωρητικών πεδίων που αντανακλούνται στα εν λόγω στοιχεία (Churchill, 1979, DeVellis, 2003). Στην παρούσα έρευνα το δομικό πλαίσιο των θεωρητικών πεδίων και ο ορισμός του προέρχονται από τη βιβλιογραφική ανασκόπηση του κεφαλαίου 8 και το ερευνητικό μοντέλο.

### 5.3.2 Εξαγωγή στοιχείων του ερωτηματολογίου

Στόχος του σταδίου αυτού είναι να δημιουργήσει μια δεξαμενή στοιχείων τα οποία προορίζονται για το συγκεκριμένο θεωρητικό (Churchill, 1979, Hinkin, 1995). Η δεξαμενή στοιχείων θα πρέπει να αποτελεί ένα τυχαίο υποσύνολο του θεωρητικού πλαισίου (DeVellis, 2003). Η δεξαμενή στοιχείων μπορεί να δημιουργηθεί είτε επαγωγικά (inductively), λόγω έλλειψης διαθέσιμων θεωριών, (π.χ. συνεντεύξεις, ομάδες εστίασης), ή συνεπαγωγικά (deductively) από προηγούμενες έρευνες (Hinkin, 1995; Hinkin et al. 1997).

Η κάθε ερώτηση-στοιχείο θα πρέπει να αφορά και να μετρά ένα και μοναδικό αντικείμενο (DeVellis, 2003, Hinkin et al., 1997). Πολλαπλοί χαρακτηρισμοί του υπό εξέταση αντικειμένου μπορούν να προκαλέσουν σύγχυση και να αλλοιώσουν την ουσία της απάντησής του. Οι ερωτήσεις πρέπει να είναι περιεκτικές, με απλή διατύπωση, κατανοητή (DeVellis, 2003, Hinkin et al, 1997) και η χρήση αρνητικών χαρακτηρισμών πρέπει να αποφεύγεται ή τουλάχιστον να ασκείται με προσοχή (DeVellis, 200, Hinkin et al, 1997).

Οι ερωτήσεις θα πρέπει να καλύπτουν το σύνολο του θεωρητικού πεδίου που ερευνάται χωρίς επικέντρωσης σε μεμονωμένα στοιχεία. Το βασικό ζητούμενο για την δημιουργία ενός αξιόπιστου ερωτηματολογίου είναι να ερμηνεύεται σωστά από τους ερωτώμενους σε σχέση με το τι σκοπεύει να μετρήσει ο ερευνητής. Τα ερευνητικά αντικείμενα μπορούν να προκύψουν από την συνεπαγωγική (deductive) ή επαγωγική (inductive) προσέγγιση.

### 5.3.3 Συνεπαγωγική παραγωγή στοιχείων ερωτηματολογίου (Deductive Item Generation)

Η συνεπαγωγική προσέγγιση χρησιμοποιεί την υπάρχουσα θεωρία για την παραγωγή των στοιχείων του ερωτηματολογίου. Πραγματοποιείται ενδελεχής μελέτη στα υπό μέτρηση θεωρητικά πλαίσια. Η χρήση της βιβλιογραφίας χρησιμοποιήθηκε ως δεξαμενή εξαγωγής των στοιχείων του ερωτηματολογίου, όσο και ως πηγή πληροφοριών αξιολόγησης. Η εντρύφηση στην υπάρχουσα βιβλιογραφία είχε ως στόχο την κατανόηση του εννοιολογικού πλαισίου των θεωρητικών πλαισίων και τις αλληλεξαρτήσεις τους.

Για την κωδικοποίηση των πληροφοριών που εξήχθη από την διεθνή βιβλιογραφία υιοθετήθηκε η συνεπαγωγική συλλογιστική (deductive reasoning). Κωδικοποίηση νοείται ως ο εντοπισμός ενός χαρακτηριστικού των δεδομένων το οποίο εμφανίζεται ενδιαφέρον για τον αναλυτή. Η συνεπαγωγική κωδικοποίηση λειτουργεί σε αντίθετη κατεύθυνση από την επαγωγική (inductive). Ξεκινάει με βάση συγκεκριμένα αντικείμενα ή θεωρητικές ιδέες και αναζητά υποστήριξη στην υπάρχουσα βιβλιογραφία. Αντίθετα, ο επαγωγικός τρόπος κωδικοποίησης των πληροφοριών της βιβλιογραφίας δεν προϋποθέτει την ύπαρξη συγκεκριμένων θεωρητικών ζητημάτων προς εξερεύνηση. Τα ζητήματα αυτά προκύπτουν μέσα από την διερεύνηση της βιβλιογραφίας.

Τα θεωρητικά ζητήματα που διερευνήθηκαν αφορούσαν:

1. Ενασχόληση με Βραχυχρόνια Μίσθωση
2. Λειτουργία Βραχυχρόνιας Μίσθωσης
3. Αξιολόγηση Βραχυχρόνιας Μίσθωσης
4. Φορολόγηση Βραχυχρόνιας Μίσθωσης
5. Διορθωτικές ή παρεμβατικές Κινήσεις

Τα θεωρητικά πεδία που προέκυψαν από την βιβλιογραφία αφορούν :

1. Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων
2. Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων
3. Επάρκεια Φορολογικού Πλαισίου
4. Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών

Τα παραπάνω θεωρητικά πεδία σε συνδυασμό με τις συνεντεύξεις και την επισκόπηση της βιβλιογραφίας ανέδειξαν τα βασικά στοιχεία του ερωτηματολογίου.

### 5.3.4 Ανασκόπηση της δεξαμενής στοιχείων του ερωτηματολογίου

Στην διεθνή βιβλιογραφία υπάρχουν αρκετές προσεγγίσεις για τη μέτρηση της εγκυρότητας περιεχομένου, οι οποίες χρησιμοποιούνται ευρέως στα επιστημονικά πεδία των κοινωνικών σπουδών (Polit & Beck, 2006). Μια προσέγγιση που χρησιμοποιείται ευρέως και έχει τις ρίζες της στην εκπαίδευση (Martuza, 1977 αναφ. στους Polit & Beck, 2006) είναι ο δείκτης εγκυρότητας περιεχομένου (content validity index-CVI). Ο δείκτης ζητά από τους ειδικούς να αναφέρουν σε τετραβάθμια κλίμακα κατά πόσο το στοιχείο είναι σχετικό με το θεωρητικό πεδίο στο οποίο υποτίθεται ότι ανήκει (1= καθόλου σχετικό, 2 =λίγο σχετικό, 3=αρκετά σχετικό, 4 =πολύ σχετικό). Σύμφωνα με πολλούς ερευνητές (βλ. Polit & Beck, 2006), για να είναι έγκυρο θα πρέπει ο δείκτης να λαμβάνει τιμή 0,80 ή υψηλότερη.

Η χρήση και η παραχώρηση, ακινήτου μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης θεωρήθηκε ορθό να περιληφθεί στην εν λόγω έρευνα προκειμένου να μετρηθεί ο αριθμός των ατόμων που έχουν χρησιμοποιήσει την οικονομία του διαμοιρασμού, οι οποίοι έχουν θεωρητικά μια ολοκληρωμένη άποψη για τη λειτουργιά αυτών των διαφορετικών μισθώσεων. Από την άλλη πλευρά, η χρήση και παραχώρηση ακινήτου μέσω των παραδοσιακών μεθόδων μίσθωσης (μεσιτικό γραφείο, απλή ενοικίαση χώρου) εφαρμόστηκε προκειμένου να συγκριθεί ο βαθμός διείσδυσης της μακροχρόνιας μίσθωσης σε σχέση με τη βραχυχρόνια.

### 5.3.5 Σύνθεση Ερωτηματολογίου

Το ερωτηματολόγιο της έρευνας μπορεί να χωριστεί σε 6 τμήματα και το συνθέτουν συνολικά 34 ερωτήσεις που προέκυψαν από την βιβλιογραφική επισκόπηση, από την ανάλυση των συνεντεύξεων και από την αξιολόγηση της ομάδας των εμπειρογνωμόνων, η οποία συνέβαλε στην δημιουργία μέρος του ερωτηματολογίου.

Οι ερωτήσεις διατυπώθηκαν σε πενταβάθμια κλίμακα τύπου Likert που κυμαίνεται από 1 (διαφωνώ απόλυτα) έως 5 (συμφωνώ απόλυτα) έχοντας στο μέσο την επιλογή 3 (ούτε συμφωνώ ούτε διαφωνώ).

Το δεύτερο τμήμα της έρευνας αποτελείται από 4 ερωτήσεις πολλαπλών απαντήσεων οι οποίες εκφράζουν την ενασχόληση των πολιστών με τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων.

Το ερωτηματολόγιο ολοκληρώνεται με 4 δημογραφικές ερωτήσεις που αφορούν το φύλο, την ηλικία, την επαγγελματική δραστηριότητα, την ενασχόληση των ερωτηθέντων με

τον τουριστικό κλάδο και το είδος της ενασχόλησης (π.χ. ιδιοκτήτης καταλύματος, ιδιωτικός υπάλληλος κλπ)

## 5.4 Αξιολόγηση αξιοπιστίας και εγκυρότητας (Reliability and Validity Assessment)

Ως εγκυρότητα θεωρείται, όταν τα δεδομένα που έχουν συλλεχθεί αντικατοπτρίζουν το υπό εξέταση ζήτημα. Συνήθως, οι μελέτες αντιμετωπίζουν δυσκολίες αναφορικά με την εγκυρότητα και ιδιαίτερα κατά τη μέτρηση στάσεων και συμπεριφορών, καθώς υπάρχουν αμφιβολίες σχετικά με το πραγματικό νόημα των απαντήσεων που δίνονται στα ερωτηματολόγια και στις συνεντεύξεις ή και στην παρατήρηση της συμπεριφοράς των ατόμων (Ticehurst & Veal 2000).

Η δομική εγκυρότητα (construct validity) που χρησιμοποιήθηκε σε αυτήν την έρευνα πιστοποίησε το πόσο καλά τα αποτελέσματα που προέκυψαν από τη χρήση του ερωτηματολογίου ταιριάζουν στις θεωρίες γύρω από τις οποίες σχεδιάστηκε η έρευνα. Με άλλα λόγια, η δομική εγκυρότητα επικύρωσε ότι το εργαλείο της έρευνας έχει αξιοποιήσει την θεωρία. Η δομική (construct) εγκυρότητα των μεταβλητών που εξετάζονται διαπιστώθηκε με την διεξαγωγή της διερευνητικής παραγοντικής ανάλυσης. Η διερευνητική παραγοντική ανάλυση χρησιμοποιείται για να βρει τη δομή των παραγόντων που μπορεί να διαμορφώνουν οι μεταβλητές. Η τεχνική βασίζεται στις συσχετίσεις που έχουν οι μεταβλητές μεταξύ τους και μπορεί να δημιουργήσει παράγοντες που ενσωματώνουν μεταβλητές με κοινή πληροφόρηση (Hair et al., 1998, Tabachnick and Fidell, 2001.)

Πριν από την διεξαγωγή της παραγοντικής ανάλυσης χρειάζεται να ληφθούν τέσσερις αποφάσεις σχετικές με: 1) Το μοντέλο που θα χρησιμοποιηθεί για την εξαγωγή των παραγόντων που εκπροσωπούν τα δεδομένα, 2) τη μέθοδο περιστροφής που θα χρησιμοποιηθεί, 3) τα όρια αποκοπής των μεταβλητών από τους παράγοντες με βάση τα παραγοντικά τους φορτία και 4) τα κριτήρια για τον αριθμό των παραγόντων που θα εξαχθούν.

Η κοινή παραγοντική ανάλυση βασίζεται στον πίνακα συσχετίσεων και στα ποσοστά της διακύμανσης που μια μεταβλητή μοιράζεται με τον παράγοντα. Ο στόχος της κοινής παραγοντικής ανάλυσης είναι να εξαγάγει όσο το δυνατό περισσότερους παράγοντες απαραίτητους, για να ερμηνεύσουν τις συσχετίσεις μεταξύ των μεταβλητών. Ο στόχος της έρευνας είναι να δημιουργήσει μια συνοπτική εκπροσώπηση των συσχετίσεων μεταξύ των αρχικών μεταβλητών και επομένως, η κοινή παραγοντική ανάλυση θεωρείται καταλληλότερη ως μέθοδος (Fabrigar ,et al. 1999).

Η δεύτερη απόφαση αναφέρεται στην τεχνική περιστροφής που θα χρησιμοποιηθεί. Η τεχνική της περιστροφής είναι μια διαδικασία που βελτιώνει τα παραγοντικά φορτία μεταξύ παραγόντων και μεταβλητών. Κατά αυτόν τον τρόπο διαμορφώνονται παράγοντες με αυξημένη ερμηνευτικότητα, ενώ ταυτόχρονα δεν έχουν απολέσει τα θεμελιώδη ποιοτικά στοιχεία (π.χ. πληροφορίες) που ενέχουν. Υπάρχουν στην διάθεση του ερευνητή διαφορετικές τεχνικές περιστροφής. Στην παρούσα έρευνα υιοθετήθηκε η τεχνική Varimax rotation η οποία δημιουργεί όσο το δυνατό ανεξάρτητους παράγοντες μεταξύ τους, ώστε να χρησιμοποιηθούν σε περαιτέρω ανάλυση (ιεραρχική παλινδρόμηση) ελαχιστοποιώντας την πιθανότητα παρουσίας συγγραμικότητας μεταξύ των μεταβλητών.

Επιπλέον, ο ερευνητής πρέπει να θέσει ένα όριο απόρριψης για τα παραγοντικά φορτία. Οι συσχετίσεις μεταξύ ενός παράγοντα και των μεταβλητών του αποκαλούνται παραγοντικά φορτία (factor loadings). Οι μεταβλητές που έχουν μεγάλες τιμές παραγοντικών φορτίων σε ένα μόνο παράγοντα διατηρούνται μέσα σε αυτόν. Οι μεγάλες τιμές υποδεικνύουν και μεγάλο βαθμό αξιοπιστίας για την ύπαρξη του παράγοντα. Από αυτή την άποψη οι Hair και συν. (1998) προτείνουν ότι "παραγοντικά φορτία (factor loadings) μεγαλύτερα από +/- 0.30 θεωρούνται ότι πληρούν το ελάχιστο επίπεδο, φορτία μεγαλύτερα από +/- 0.40 θεωρούνται πιο σημαντικά και φορτία +/- 0.50 ή μεγαλύτερα θεωρούνται πρακτικά σημαντικά». Με βάση τα παραπάνω αποφασίστηκε να τεθεί ως σημείο απόρριψης της μεταβλητής το +/- 0.40.

Τέλος, εφαρμόστηκε ο κανόνας Kaiser για να αποφασιστεί ο αριθμός των παραγόντων που πρέπει να εξαχθεί. Σύμφωνα με το κριτήριο αυτό, οι παράγοντες που έχουν ιδιοτιμές μεγαλύτερες από τη μονάδα κρίνονται ως σημαντικές, ενώ όλοι οι παράγοντες με ιδιοτιμές μικρότερες της μονάδας θεωρούνται ασήμαντες και ως εκ τούτου, δεν λαμβάνονται υπόψη (Hair et al., 1998). Η ιδιοτιμή είναι μια μαθηματική έκφραση η οποία συνδέεται με κάθε ξεχωριστό παράγοντα και δείχνει το βαθμό ερμηνείας της συνολικής διακύμανσης δεδομένων από το συγκεκριμένο παράγοντα (Tabachnick and Fidell 2001). Ένας ακόμη έλεγχος που χρησιμοποιείται συχνά για την πιστοποίηση του αριθμού των παραγόντων που εξάγει η παραγοντική ανάλυση είναι ο έλεγχος ολίσθησης (scree test). Ο εν λόγω έλεγχος αξιολογεί με ένα διάγραμμα τις ιδιοτιμές (eigen values) που παράγει η παραγοντική ανάλυση με σκοπό να αναδειχθεί το σημείο της καμπύλης των ιδιοτιμών στο οποίο αρχίζει και μειώνεται η κλίση.

Για τον έλεγχο της αξιοπιστίας, της αποκαλούμενης εσωτερικής συνέπειας, (internal consistency reliability) των μεταβλητών υιοθετήθηκε ο συντελεστής Cronbach alpha. Τιμές του συντελεστή ίσες ή μεγαλύτερες του 0,70 θεωρούνται αποδεκτές και δείχνουν υψηλό βαθμό ομοιογένειας των μεταβλητών μέσα σε ένα παράγοντα (διάσταση), καθώς και ότι οι

μεταβλητές αντανακλούν το συγκεκριμένο παράγοντα (Churchill, 1979, DeVellis, 2003, Hair et al., 1998, Tabachnick and Fidell, 2001).

# Κεφάλαιο 6ο

# Ερευνητικά Αποτελέσματα

## 6.1Εισαγωγή

Το παρακάτω κεφάλαιο παρουσιάζει την στατιστική ανάλυση του δείγματος και των δημογραφικών στοιχείων τους. Αποτυπώνεται η διερεύνηση και ταυτοποίηση των διαστάσεων που μπορεί να διαμορφώνουν τα στοιχεία του ερωτηματολογίου μέσω της διερευνητικής παραγοντικής ανάλυσης. Παρουσιάζονται οι παράγοντες που βρέθηκαν να επηρεάζουν τη φορολόγηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων και ένα θεωρητικό μοντέλο. Το κεφάλαιο συνεχίζει με την ιεραρχική ανάλυση ώστε να ταυτοποιηθούν οι δυνάμεις και οι αδυναμίες που επιδρούν οι παράγοντες όπως διαμορφώθηκαν και η επίδρασή τους στην ομαλή λειτουργία, την ανταγωνιστικότητα και την εποπτεία του συστήματος των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

## 6.2 Περιγραφική Στατιστική Ανάλυση

Η παρακάτω ενότητα παρουσιάζει συχνότητες και ποσοστά για τα προσωπικά και δημογραφικά των αποκρινόμενων. Παρατηρούμε ότι το δείγμα είναι σχεδόν μοιρασμένο στα δύο φύλα με τις γυναίκες να είναι λίγο περισσότερες (σχήμα 7.1.) Όσον αφορά το εύρος ηλικίας, το μεγαλύτερο ποσοστό 46,4% ανήκει στην ηλικιακή κατηγορία 26-35, ενώ το 28,8% συγκεντρώνεται στην πληθυσμιακή ομάδα 18-25. Ακλουθεί η ηλικιακή κατηγορία 36-45 με ποσοστό 11,8%. Οι ηλικιακές ομάδες 46-55 και 56 και άνω συγκεντρώνουν μικρότερα ποσοστά 9,8% και 3,3% αντίστοιχα (Σχήμα 7.2).

Στον πίνακα 6.1 που ακολουθεί απεικονίζεται η συχνότητα των απαντήσεων των ερωτηθέντων.. Το 66,7% του δείγματος είναι Ιδιωτικοί Υπάλληλοι, το 11,8% Ελεύθεροι Επαγγελματίες, το 10,5% είναι Φοιτητές και το 7,2 είναι Άνεργοι. Το μικρότερο ποσοστό συγκεντρώνουν οι Δημόσιοι Υπάλληλοι οι οποίοι με συχνότητα 6 αντιστοιχούν σε ποσοστό 3,9 επί του συνόλου. Επίσης παρατίθενται τα ποσοστά για την εργασία ή ενασχόληση των ερωτηθέντων με τον τουριστικό κλάδο. Σχεδόν το 72,5% δεν έχει εργαστεί ή ακόμη και ασχοληθεί με τον τουριστικό τομέα, ενώ μόλις το 27,5% έχει δραστηριοποιηθεί στον εν λόγω κλάδο. Παρατίθενται ακόμη τα ποσοστά και οι συχνότητες των απαντήσεων που αφορούν τις ερωτήσεις του ερωτηματολογίου.

| Demographics of Respondents | Frequency | (%) |
|---|---|---|
| **Φύλο** | | |
| **Άνδρας** | 68 | 44,4 |
| **Γυναίκα** | 85 | 55,6 |
| **Ηλικία** | | |
| 18-25 | 44 | 28,8 |
| 26-35 | 71 | 46,4 |
| 36-45 | 18 | 11,8 |
| 46-55 | 15 | 9,8 |
| Over 56 | 5 | 3,3 |
| **Επαγγελματική Δραστηριότητα** | | |
| Δημόσιος Υπάλληλος | 6 | 3,9 |
| Ιδιωτικός Υπάλληλος | 102 | 66,7 |
| Ελεύθερος Επαγγελματίας | 18 | 11,8 |
| Άνεργος | 16 | 10,5 |
| Φοιτητής/-τρια | 11 | 7,2 |
| **Ενασχόληση Με Τουριστικό Κλάδο** | | |
| Όχι | 111 | 72,5 |
| Ναι | 42 | 27,5 |
| **Ιδιότητα Ενασχόλησης στον Τουριστικό Κλάδο** | | |
| Ως ιδιοκτήτης καταλύματος(Ξενοδοχεία, ενοικιαζόμενα δωμάτια κ.α.) | 10 | 6,5 |
| Ως ιδιωτικός υπάλληλος | 32 | 20,9 |
| Δεν έχω εργαστεί | 111 | 72,5 |
| **Χρήση Ακινήτου Μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης** | | |
| Όχι | 95 | 62,1 |
| Ναι | 58 | 37,9 |
| **Παραχώρηση Ακινήτου ως Ιδιοκτήτης Μέσω Βραχυχρόνιας Μίσθωσης** | | |
| Όχι | 135 | 88,2 |
| Ναι | 18 | 11,8 |
| **Παραχώρηση Ακινήτου ως Ιδιοκτήτης Μέσω των Παραδοσιακών Μεθόδων Μίσθωσης** | | |
| Όχι | 112 | 73,2 |
| Ναι | 41 | 26,8 |
| **Ενοικίαση Ακινήτου Μέσω Παραδοσιακής Μίσθωσης** | | |
| Όχι | 65 | 42,5 |
| Ναι | 88 | 57,5 |

**Πίνακας 6.1:** Συχνότητα Εμφάνισης Απαντήσεων Ερωτηματολογίου

Οι αποκλίσεις από τον μέσο όρο δεν μπορούν να θεωρηθούν σημαντικές για τα δεδομένα της κλίαμακς likert και συνεπώς δεν υπάρχει μεγάλη διάσταση απόψεων ή ταύτισή τους. Οι αποκλίσεις που φαίνεται να υπερβαίνουν το μέσο μπορεί να οφείλονται στο γεγονός ότι η ίδια η αξιολόγηση ως έννοια περιέχει σε μεγαλύτερο βαθμό το υποκειμενικό στοιχείο.

## 6.3 Διερευνητική Παραγοντική Ανάλυση (ΔΠΑ)

Για την διερεύνηση και ταυτοποίηση των (ομάδων) που μπορεί να διαμορφώνουν τα 34 στοιχεία του ερωτηματολογίου υιοθετήθηκε η διερευνητική παραγοντική ανάλυση. Πρωτίστως ελέγχθηκαν οι μεταβλητές για την παρουσία συσχετίσεών τους με τον συντελεστή Pearson. Τα αποτελέσματα έδειξαν ότι υπάρχει μεγάλος αριθμός στατιστικά σημαντικών συσχετίσεων και ότι είναι πιθανή η ομαδοποίηση των μεταβλητών με κοινή συνδιακύμανση σε παράγοντες.

Στους πίνακες που ακολουθούν παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της ΔΠΑ που προέκυψαν από την μέθοδο prinicipal axis factoring. Αρχικά ο δείκτης K-M-O λαμβάνει τιμή μεγαλύτερη του 0,7 (Hair et al 1998) 0 και ο έλεγχος Bartlett είναι στατιστικά σημαντικός, γεγονός που υποδεικνύει ότι η παραγοντική ανάλυση μπορεί να εφαρμοστεί στο δείγμα των παρατηρήσεων (πίνακας 7.4).

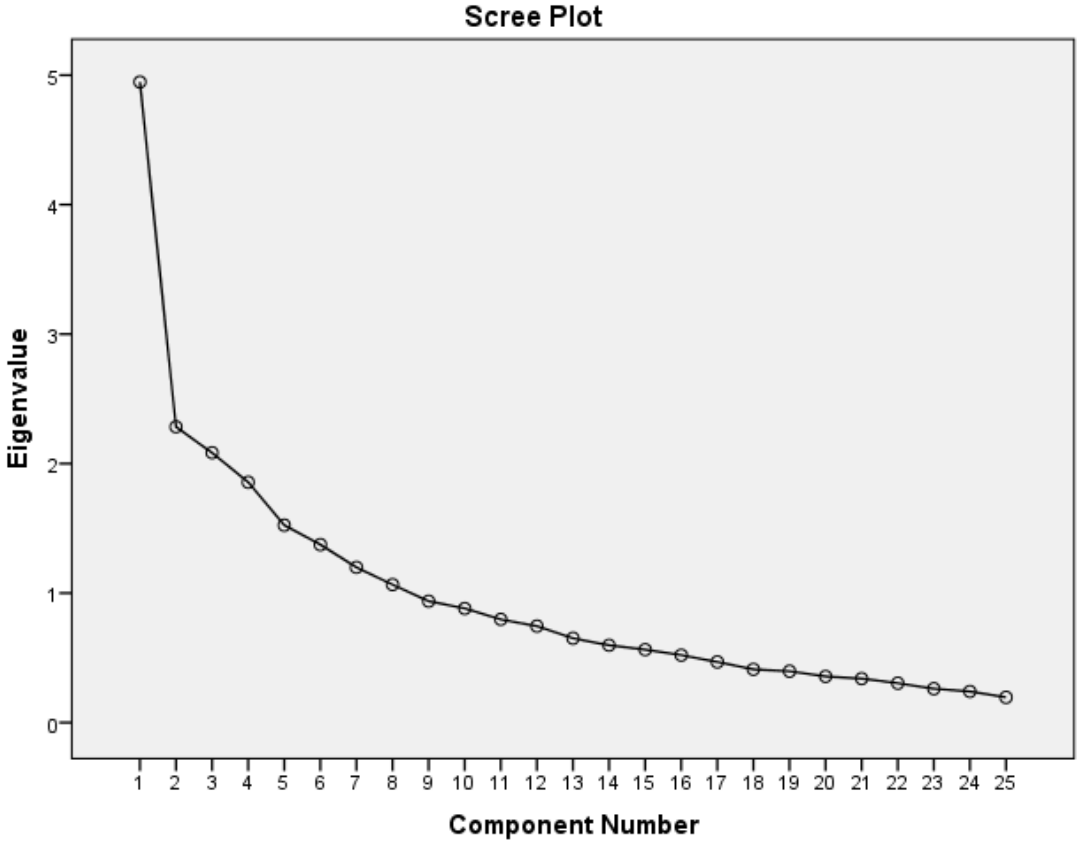
Ο πίνακας 6.2 παρουσιάζει τα αποτελέσματα της παραγοντικής ανάλυσης με τη μέθοδο της Principal Component Analysis. Η τεχνική περιστροφής varimax εντόπισε 4 ομαδοποιημένους παράγοντες, οι οποίοι λαμβάνουν ιδιοτιμές μεγαλύτερες της μονάδας (eigen values>1). Οι τέσσερεις αυτοί παράγοντες ερμηνεύουν το **65,336%** της συνολικής διακύμανσης των δεδομένων.

| Στοιχεία Ερωτηματολογίου (μεταβλητές) | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|---|---|---|---|
| Πρέπει να μειωθεί ο επιτρεπτός αριθμός ακινήτων ανά γεωγραφική περιοχή (ΒΟΜ1) | ,788 | | | |
| Πρέπει να μειωθεί το ανώτατο επιτρεπτό χρονικό όριο βραχυχρόνιας μίσθωσης(ΒΟΜ2) | ,678 | | | |
| Πρέπει να μειωθεί ο επιτρεπτός αριθμός ακινήτων που μπορούν να μισθώνουν οι ιδιοκτήτες (ΒΟΜ3) | ,671 | | | |
| Πρέπει να αυξηθεί το ποσό προστίμων σε περίπτωση φοροδιαφυγής (ΦΑΜ1) | | ,753 | | |
| Πρέπει να γίνει εκ νέου ρύθμιση των όρων της βραχυχρόνιας μίσθωσης από το κράτος (ΦΑΜ2) | | ,731 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Πρέπει να τηρούνται διαφορετικές κλίμακες φορολόγησης ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων που εκμισθώνει ένας ιδιοκτήτης (ΦΑΜ3) | | ,583 | | |
| Πρέπει να αυξηθούν τα ποσοστά φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων (ΦΑΜ4) | | ,563 | | |
| Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις καλύπτονται φορολογικά από την ισχύουσα νομοθεσία (ΕΦΠ1) | | | ,778 | |
| Υπάρχει επαρκής φορολογικός έλεγχος από το κράτος στα θέματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης (ΕΦΠ2) | | | ,775 | |
| Υπάρχει δίκαιη φορολογική αντιμετώπιση από το κράτος στα θέματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης(ΕΦΠ3) | | | ,634 | |
| Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι μία κερδοφόρα επιχειρηματική δραστηριότητα (ΑΤΡ1) | | | | ,712 |
| Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις έχουν αυξήσει το μέσο επίπεδο τιμών παραδοσιακής ενοικίασης και αγοράς ακινήτου (ΑΤΡ2) | | | | ,575 |
| Ο ιδιοκτήτης ακινήτου θα πρέπει να έχει πιστοποιηθεί με ειδική άδεια καταλληλότητας (ΑΤΡ3) | | | | ,559 |
| Πιστεύετε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση χρησιμοποιείτε ως μέσο φοροδιαφυγής (ΑΤΡ4) | | | | ,494 |
| **Total Eigen Value:** **65,336** | | | | |
| **Total % of Variance explained:** **65,336** | | | | |

**Πίνακας 6.2** Αποτελέσματα διερευνητικής παραγοντικής ανάλυσης

Τα 20 στοιχεία του ερωτηματολογίου εξαιρέθηκαν από τους παράγοντες, καθότι δεν παρουσίασαν παραγοντικά φορτία με τιμές >0,4. Επιπλέον οι στατιστικές (communalities) που προσδιορίζουν το μέγεθος της διακύμανσης των μεταβλητών που ερμηνεύονται από κάθε στοιχείο του ερωτηματολογίου είναι μεγάλες (≥ 0,50) (Hair et al 1998). Το διάγραμμα παρυφής (scree plot) επιβεβαιώνει με σαφήνεια την ύπαρξη 4 παραγόντων. Η κλίση του αλλάζει μετά τον 5$^{ο}$ παράγοντα (Διάγραμμα 6.1).




**Διάγραμμα 6.1:** Το διάγραμμα παρυφής (scree plot)

Με βάση το εννοιολογικό πλαίσιο που προσδίδουν οι μεταβλητές σε κάθε παράγοντα ακολούθησε η ονομασία των παραγόντων. Τα 3 πρώτα στοιχεία τα οποία συνδέονται με τον πρώτο παράγοντα φαίνεται να συσχετίζονται κυρίως με τον επιτρεπτό αριθμός ακινήτων ανά γεωγραφική περιοχή, το ανώτατο επιτρεπτό χρονικό όριο βραχυχρόνιας μίσθωσης ή τον μέγιστο αριθμό ακινήτων που μπορούν να μισθώνουν οι ιδιοκτήτες. Επομένως ονομάστηκε «Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων» (ΒΟΜ). Στο δεύτερο παράγοντα δόθηκε ο τίτλος «Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων» (ΦΑΜ). Ο παράγοντας αυτός αποτελείται από 4 στοιχεία (ερωτήσεις) και δείχνει την ποσοτική αύξηση των προστίμων σε περίπτωση φοροδιαφυγής, το ενδεχόμενο της εκ νέου ρύθμισης των όρων της βραχυχρόνιας μίσθωσης από το κράτος, τη διαφορετική τήρηση φορολογικής κλίμακας ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων που εκμισθώνει ένας ιδιοκτήτης και την αύξηση των ποσοστών φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων

Ο τρίτος παράγοντας περιλαμβάνει αυτός 3 από τα στοιχεία του ερωτηματολογίου, τα οποία φαίνεται να δείχνουν την φορολογική επάρκεια της ισχύουσας νομοθεσίας στην περίπτωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, την εξασφάλιση του φορολογικού ελέγχου από πλευράς του κράτους στα θέματα της βραχυχρόνιας μίσθωσης και την ύπαρξη δίκαιης φορολογικής αντιμετώπισης από το κράτος. Συνεπώς ο τρίτος παράγοντας ερμηνευτικέ ως

«Επάρκεια Φορολογικού Πλαισίου» (ΕΦΠ). Ο τέταρτος και τελευταίος παράγοντας που προέκυψε ύστερα από την παραγοντική ανάλυση ονομάστηκε ως «Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών» (ΑΤΡ). Η συσχέτιση των στοιχείων που προέκυψαν από το ερωτηματολόγιο αφορά την κερδοφορία που υφίστανται οι ασκών το επάγγελμα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, την αύξηση του μέσου επιπέδου των τιμών της παραδοσιακής ενοικίασης και αγοράς ακινήτου, την πιστοποίηση του ιδιοκτήτη με ειδική άδεια καταλληλότητας και τη χρησιμοποίηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως μέσω φοροδιαφυγής.

Σε γενικές γραμμές η παραγοντική ανάλυση παρουσίασε ισχυρούς παράγοντες με υψηλά φορτία και με αρκετά συγκροτημένη πληροφόρηση. Τα 14 (Αριθμός ερωτήσεων που δημιούργησαν παράγοντες) ομαδοποιημένα στοιχεία στα 4 θεωρητικά πεδία που δημιουργήθηκαν μέσα από την βιβλιογραφική επισκόπηση και την έρευνα διατηρήθηκαν σε σημαντικό βαθμό μαζί στις ομάδες που προέκυψαν από την παραγοντική ανάλυση.

Καθώς έχει επιβεβαιωθεί η δομική εγκυρότητα (construct validity) του μοντέλου μέτρησης (measurement model) και η αξιόπιστη σύνθεση των παραγόντων, μπορούμε να αναπτύξουμε το μοντέλο των δομικών εξισώσεων.

| Παράγοντες | Αρ. μεταβλητών | Cronbach's alpha |
|---|---|---|
| Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ) | 3 | 0,650 |
| Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων (ΦΑΜ) | 4 | 0,704 |
| Επάρκεια Φορολογικού Πλαισίου (ΕΦΠ) | 3 | 0,654 |
| Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών (ΑΤΡ) | 4 | 0,570 |
| **Όλες οι μεταβλητές** | **14** | **2,578** |

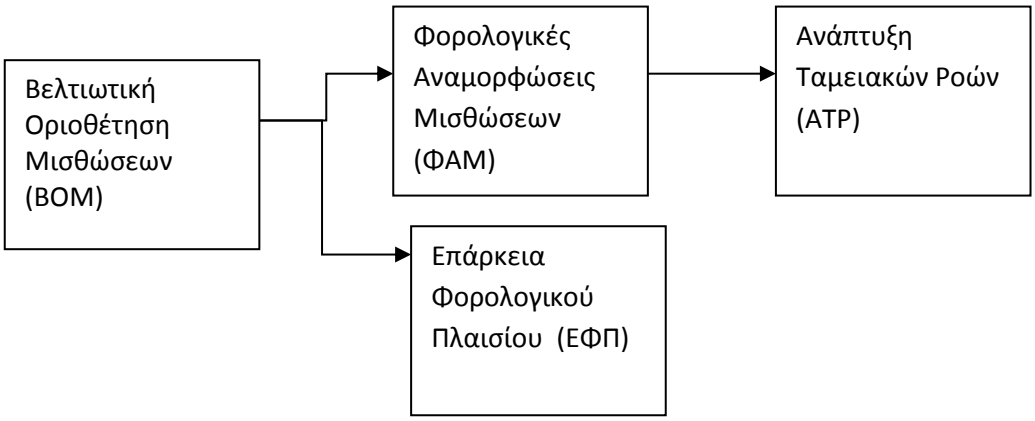
**Πίνακας 6.3:** Έλεγχος αξιοπιστίας

Με βάση τα αποτελέσματα των παραγοντικών αναλύσεων και της βιβλιογραφικής επισκόπησης του 5ου κεφαλαίου δημιουργήθηκε το εννοιολογικό μοντέλο, το οποίο προτείνει τις αιτιοκρατικές σχέσεις μεταξύ των αφανών μεταβλητών. Οι σχέσεις αυτές διατυπώνονται σε μορφή υποθέσεων και απεικονίζονται στο παρακάτω σχήμα.

Από τον συντελεστή συσχέτισης Spearman's rho προκύπτει θετική συσχέτιση μεταξύ των παρακάτω παραγόντων:

| ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ Α | ΠΑΡΑΓΟΝΤΑΣ Β | Spearman's rho |
|---|---|---|
| Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ) | Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων (ΦΑΜ) | ,457 |
| Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ) | Επάρκεια Φορολογικού Πλαισίου (ΕΦΠ) | ,416 |
| Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων (ΦΑΜ) | Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών (ΑΤΡ) | ,440 |

**Πίνακας 6.4:** Συσχετίσεις Παραγόντων




**Διάγραμμα 6.2:** Οι υποτιθέμενες αιτιοκρατικές σχέσεις μεταξύ των αφανών μεταβλητών.

Σύμφωνα με τα παραπάνω μπορούμε να δημιουργήσουμε τις παρακάτω υποθέσεις:

Οι τρεις υποθέσεις που απορρέουν από το εννοιολογικό μοντέλο παρατίθενται σημειογραφικά παρακάτω:

Η1 :Η Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ) επηρεάζει τις Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων (ΦΑΜ). Με άλλα λόγια, μια ορθολογική οριοθέτηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων, όπως για παράδειγμα η μείωση του χρονικού ορίου μίσθωσης, του επιτρεπτού αριθμού μίσθωσης ακινήτων από τους ιδιοκτήτες και η μείωση του επιτρεπτού αριθμού ακινήτων ανά γεωγραφική περιοχή, επηρεάζουν θετικά την πάταξη της

φοροδιαφυγής -σε περιπτώσεις μη τήρησης της εκάστοτε νομοθεσίας- μέσω των υψηλών προστίμων, της εκ νέου ρύθμισης των όρων της βραχυχρόνιας μίσθωσης από το κράτος, της θέσπισης διαφορετικής κλίμακας φορολόγησης ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων που εκμισθώνει ένας ιδιοκτήτης, καθώς και της αύξησης των ποσοστών φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Η2 : Η Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ) επηρεάζει την Επάρκεια Φορολογικού Πλαισίου (ΕΦΠ). Επιπλέον μέσω της Βελτιωτικής Οριοθέτησης Μισθώσεων δύναται να δομηθεί ένα ολοκληρωμένο φορολογικό πλαίσιο, να υπάρξει επαρκής φορολογικός έλεγχος από πλευράς του κράτος και τέλος να υπάρξει δίκαιη φορολογική μεταχείριση από το κράτος στα θέματα των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Η3:Οι Φορολογικές Αναμορφώσεις Μισθώσεων (ΦΑΜ) επηρεάζουν θετικά την Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών (ΑΤΡ). Αυτό συνεπάγεται ότι ακόμη και μέσω της εκ νέου ρύθμισης των όρων της βραχυχρόνιας μίσθωσης, της αύξησης των συντελεστών φορολόγησης και των προστίμων περίπτωση φοροδιαφυγής, η βραχυχρόνια μίσθωση δύναται να επιφέρει υψηλά κέρδη σε όσους ασκούν την εν λόγω δραστηριότητα, χωρίς όμως αυτό να συνεπάγεται την εξάλειψη της φοροδιαφυγής. Επιπροσθέτως οι παραπάνω παράγοντες υποβοηθούν τη θέσπιση έκδοσης ειδικής άδειας καταλληλότητας από πλευράς του ιδιοκτήτη προκειμένου να ασκεί νόμιμα τη βραχυχρόνια δραστηριότητα. Τέλος, η εφαρμογή των εν λόγω παραγόντων δε συνεπάγεται ότι το μέσο επίπεδο τιμών παραδοσιακής ενοικίασης και αγοράς ακινήτου θα μειωθεί, αλλά εν αντιθέσει με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας ενδέχεται και να αυξηθεί

Η4: Η Βελτιωτική Οριοθέτηση Μισθώσεων (ΒΟΜ) επηρεάζει την Ανάπτυξη Ταμειακών Ροών (εμμέσως του ΦΑΜ). Μια τελευταία υπόθεση που προέκυψε από την ανάλυση της έρευνας είναι ότι ακόμη και στην περίπτωση που μειωθεί ο επιτρεπτός αριθμός ακινήτων ανά γεωγραφική περιοχή, το ανώτατο επιτρεπτό χρονικό όριο βραχυχρόνιας μίσθωσης και ο επιτρεπτός αριθμός ακινήτων που μπορούν να μισθώνουν οι ιδιοκτήτες, Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις θα εξακολουθήσει να είναι μία κερδοφόρα επιχειρηματική δραστηριότητα αυξάνοντας το μέσο επίπεδο τιμών παραδοσιακής ενοικίασης και αγοράς ακινήτου και υποχρεώνοντας τους ιδιοκτήτες στην έκδοση ειδικής άδειας καταλληλότητας. Η θέσπιση βέβαια των παραπάνω μέτρων δε συνεπάγεται και μείωση της φοροδιαφυγής από την άσκηση της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Οι υποθέσεις αυτές θα σχολιαστούν περαιτέρω στο τελευταίο κεφάλαιο στην ενότητα της Ερευνητικής Επισκόπησης (Discussion)

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7ο

# Επισκόπηση Έρευνας

## 7.1 Ανάλυση Υποθέσεων

Συνοψίζοντας, με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας, το φαινόμενο της φοροδιαφυγής που υφίσταται στην οικονομία του διαμοιρασμού, δύναται να επιτευχθεί μέσω της αρμονικής οριοθέτησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων (μείωση του χρονικού ορίου μίσθωσης, του επιτρεπτού αριθμού μίσθωσης ακινήτων από τους ιδιοκτήτες και η μείωση του επιτρεπτού αριθμού ακινήτων ανά γεωγραφική περιοχή) και ταυτόχρονα μέσω της εκ νέου ρύθμισης της ισχύουσας νομοθεσίας ( αύξηση προστίμων σε περιπτώσεις φοροδιαφυγής, θέσπιση διαφορετικής κλίμακας φορολόγησης ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων που εκμισθώνει ένας ιδιοκτήτης και επιπλέον αύξηση των ποσοστών φορολόγησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων). Επιπρόσθετα οι παραπάνω περιορισμοί συντελούν στην θεμελίωση ενός ολοκληρωμένου φορολογικού πλαισίου, ενισχύοντας τον κρατικό φορολογικό μηχανισμό, επιφέροντας δίκαιη φορολογική μεταχείριση από πλευράς του κράτους στις υποθέσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Εν συνεχεία, μέσω των φορολογικών αναμορφώσεων που προαναφέρθηκαν (εκ νέου ρύθμισης των όρων της βραχυχρόνιας μίσθωσης, αύξηση των συντελεστών φορολόγησης και των προστίμων περίπτωση φοροδιαφυγής), δύναται να επιτευχθεί μεγέθυνση της επιχειρηματικής δραστηριότητας, καθώς όλο και αυξάνονται τα κέρδη που προέρχονται από την οικονομία του διαμοιρασμού. Οι φορολογικές αναμορφώσεις μπορούν να οδηγήσουν στη θέσπιση έκδοσης ειδικής άδειας καταλληλότητας από πλευράς του ιδιοκτήτη, προκειμένου να ασκεί νόμιμα τη βραχυχρόνια δραστηριότητα και με αυτόν τον τρόπο να εισπραχτούν κονδύλια από τις τοπικές αυτοδιοικήσεις. Με θέσπιση των εν λόγω παραγόντων δε συνεπάγεται ότι το μέσο επίπεδο τιμών παραδοσιακής ενοικίασης και αγοράς ακινήτου θα μειωθεί, αλλά εν αντιθέσει με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας ενδέχεται και να αυξηθεί. Επιπλέον οι παραπάνω παράγοντες δε συνεπάγεται ότι θα συνδράμουν στην πάταξη της φοροδιαφυγής, καθώς ο τομέας των βραχυχρόνιων μισθώσεων χρησιμοποιείται ως μέσο διάπραξης της φοροδιαφυγής, αλλά ενδεχομένως να συμβάλλουν στον περιορισμό της. Τέλος, οι παραπάνω παράγοντες μπορούν να προκύψουν όχι μόνο από τις φορολογικές αναμορφώσεις, αλλά με βάση την έρευνα απορρέουν ως έμμεσα αποτελέσματα της

δυνατότητας βελτιωτικής οριοθέτησης των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων που προαναφέρθηκε.

## 7.2 Συμπεράσματα

Η οικονομία του διαμοιρασμού στον τουριστικό τομέα παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη ανά τον κόσμο και τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μεγάλη διείσδυση και στη χώρα μας. Οι οικονομίες των χωρών στις οποίες έχει κάνει την εμφάνιση της, δεν έχουν μείνει ανεπηρέαστες. Η συνεχόμενη εξέλιξη της τεχνολογίας και τα δίκτυα υψηλών ταχυτήτων υποβοήθησαν το καινοτόμο επιχειρηματικό μοντέλο των βραχυχρόνιων μισθώσεων να εισέλθει γρήγορα στην αγορά.

Ο μεγαλύτερος όγκος συναλλαγών των βραχυχρόνιων μισθώσεων παραγοντοποιείται μέσω της πλατφόρμας Airbnb, η οποία μέσα σε λίγα χρόνια έχει καταφέρει να αποκτήσει φανατικούς υποστηρικτές οι οποίοι κάνουν χρήση της υπηρεσίας είτε ως φιλοξενούμενοι είτε ως οικοδεσπότες. Η Airbnb δίνει τη δυνατότητα πρόσθετης προσφοράς καταλυμάτων σε περιόδους αυξημένης τουριστικής ζήτησης και σε δυσπρόσιτες περιοχές που η ανοικοδόμηση ενός ξενοδοχείου θα ήταν έως και απαγορευτική όπως τα κέντρα των αστικών πόλεων. Επιπλέον μεγάλη συνεισφορά στη γοργή διάδοση της αποτελούν οι ελκυστικότερες τιμές συγκριτικά με τα μέσα επίπεδα τιμών της ξενοδοχειακής βιομηχανίας. Επίσης η ευκολία στη χρήση, η δυνατότητα επιλογών ανάμεσα σε χώρες, πόλεις και καταλύματα σε συνδυασμό με τον μεγάλο όγκο πληροφοριών που μπορεί να αντλήσει ο χρήστης της υπηρεσίας, συντελούν στη γρήγορη ενσωμάτωση της πλατφόρμας στο κοινωνικό σύνολο. Τέλος, υπάρχουν αρκετοί υπερασπιστές με την ιδεολογία της εταιρίας όσον αφορά την ντόπια ταξιδιωτική εμπειρία.

Οφέλη από αυτή την καινοτόμα επιχειρηματική ιδέα δεν αποκομίζουν μόνο οι ταξιδιώτες αλλά και οι ιδιοκτήτες, οι οποίοι επιθυμούν να εκμεταλλευτούν τα ακίνητα τους με σκοπό να καλύψουν τα λειτουργικά του έξοδα, έξοδα συντήρησης και διαβίωσης. Με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η μεγιστοποίηση της αποδοτικότητας των περιουσιακών στοιχείων και βελτιώνεται το βιοτικό επίπεδο των πολιτών και καθαυτόν τον τρόπο δύναται να υπάρχουν αυξημένα διαθέσιμα κεφάλαια για επενδύσεις. Από την άλλη μεριά το κράτος με τη νομιμοποίηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων μπορεί να αυξήσει τα φορολογικά του έσοδα.

Η είσοδος της Airbnb στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, εκτός από τα πολλαπλά οφέλη που αναλύθηκαν, δημιουργεί έντονες ανησυχίες και προβληματισμούς. Μείζον θέμα αποτελεί η οικονομική πλέον προσιτότητα των κατοικιών, διότι η εξάπλωση της

οικονομίας του διαμοιρασμού αυξάνει τη ζήτηση για κατοικίες και αυτό συνεπάγεται την αύξηση των τιμών των κατοικιών τόσο στο επίπεδο της μίσθωσης, όσο και στο επίπεδο της πώλησης, δυσχεραίνοντας καθαυτόν τον τρόπο την δυνατότητα στέγασης των πολιτών. Ο αθέμιτος ανταγωνισμός που δημιουργείται συγκριτικά με τον ξενοδοχειακό τομέα διαμονής θεωρείται ότι είναι ένα ακόμη πρόβλημα όσον αφορά ορισμένα πρότυπα εισόδου, αδειοδότησης και φορολόγησης. Δεν είναι μάλιστα λίγοι αυτοί που εκφράζουν τις ανησυχίες τους για την ασφάλεια που έχουν τόσο οι χρήστες της υπηρεσίας, όσο και οι κάτοικοι των πολυκατοικιών. Επιπλέον, συχνό φαινόμενο αποτελεί η αποφυγή βραχυπρόθεσμων φόρων ενοικίασης από τους οικοδεσπότες της Airbnb το οποίο σε συνδυασμό με την απουσία των φόρων διαμονής στερεί τις κυβερνήσεις από σημαντικά έσοδα. Συνοψίζοντας, δεδομένου ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις χρησιμοποιούνται κατά κόρον τα τελευταία χρόνια οι τοπικές αρχές και κυβερνήσεις των χωρών δεν έχουν καταφέρει να αναπτύξουν ένα αποτελεσματικό κανονιστικό και φορολογικό πλαίσιο, με αποτέλεσμα να γίνεται χρήση της υπηρεσίας με σκοπό την κερδοσκοπική εκμετάλλευση και τη δημιουργία φοροδιαφυγής.

Εν κατακλείδι, με βάση τα αποτελέσματα της έρευνας, η μελέτη περίπτωσης στην Ελληνική αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων, κατέδειξε ότι ο περιορισμός στον τρόπο λειτουργίας, είτε όσον αφορά το ανώτατο επιτρεπτό χρονικό όριο βραχυχρόνιας μίσθωσης ετησίως που μπορούν να εκμισθώνουν οι ιδιοκτήτες τα ακίνητα τους, είτε τον μέγιστο επιτρεπτό αριθμό ακινήτων που μπορούν να μισθώνουν οι ιδιοκτήτες, δύναται να δώσει ώθηση στις κρατικές ταμειακές ροές μέσω της εκ νέου ρύθμισης του φορολογικού πλαισίου των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αυξάνοντας τα ποσοστά φορολόγησης και τα ποσά προστίμων σε περιπτώσεις παραβάσεων της νομοθεσίας. Η επάρκεια του φορολογικού συστήματος και η δίκαιη φορολογική αντιμετώπιση και η πιστοποίηση ειδικής άδειας καταλληλότητας των ιδιοκτητών, μπορεί επίσης να επιφέρει τα προαναφερόμενα αποτελέσματα. Τέλος, καθώς η νομολογία για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις καθυστέρησε να εφαρμοστεί και δεδομένου ότι το φαινόμενο ότι της οικονομίας διαμοιρασμού και συγκεκριμένα η ανταλλαγή σπιτιού, αποτέλεσε πρωτοφανές φαινόμενο για την Ελληνική οικονομία, είχε ως αποτέλεσμα την άνθηση της φοροδιαφυγής. Το φαινόμενο της φοροδιαφυγής σύμφωνα τα αποτελέσματα δε μπορεί να εξαλειφθεί, αλλά με βάση τα παραπάνω μέτρα μπορεί να περιοριστεί.

Η οικονομία διαμοιρασμού γενικότερα προσφέρει οικονομικές και ταξιδιωτικές ευκαιρίες δίνοντας ώθηση στον επιχειρηματικό ανταγωνισμό. Η καινοτόμα επιχειρηματική ιδέα της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει αλλάξει τα δεδομένα τόσο στον οικονομικό τομέα όσο και στην ξενοδοχειακή βιομηχανία. Είναι όμως παραδεκτό ότι η ομαλή ενσωμάτωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης θα επιτευχθεί μέσω της ομαδικής προσπάθειας του κράτους και των

ιδιοκτήτων ούτος ώστε να ξεπεραστούν τα προβλήματα που απορρέουν από το ασταθές φορολογικό περιβάλλον που διέπεται από αποσπασματικές και κανονιστικές προσεγγίσεις.

# Κεφάλαιο 8ο

# Βιβλιογραφικές Αναφορές και Παραρτήματα

## 8.1 Ελληνική Βιβλιογραφία


Καραγιώργος Θεοφάνης, *Φορολογική Πρακτική*, Εκδόσεις Αφοί Θ. Καραγιώργου Ο.Ε, 2017, σελ. 321

Καραγιώργος Θεοφάνης, *Λογιστική Εταιριών και Φορολογία Εισοδήματος*, Εκδόσεις Αφοί Θ. Καραγιώργου Ο.Ε, 2016, σελ.421

Γκούρη, Ν., *Οικονομία Διαμοιρασμού στον Τουρισμό*, Αθήνα: Ευρωπαϊκό Κέντρο Αριστείας Jean Monnet, 2017

Grant Thornton, *Η φοροδοτική δυνατότητα των ξενοδοχείων και η δυνατότητα αξιοποίησης της οικονομίας διαμοιρασμού για τη φορολογική εξομάλυνση του κλάδου*, 2017

Grant Thornton, *Οικονομία διαμοιρασμού: κοινωνικές επιπτώσεις και ρυθμιστικές παρεμβάσεις,*2019

Βασαρδάνη Μ., *Φοροδιαφυγή στην Ελλάδα: Μια Γενική Επισκόπηση*, Οικονομικό Δελτίο, Τράπεζα της Ελλάδος, Ιούνιος 2011, Τεύχος 35, σελ. 21.

Πριναράκη Δέσποινα & Χατζητιμοθέου Αικατερίνη, *Το φαινόμενο της φοροδιαφυγής και της φοροαποφυγής στην Ελλάδα,* 2018

Daskalaki Emmanuela, *The impact of the sharing economy on tourism and hospitality. Case Study: Airbnb*, Technological Education Institute of Crete School of Management and Economics Department of Commerce & Marketing, 2018

Αναστασία Μαρμάρα, *Ο ρόλος του διαδικτύου στην παροχή τουριστικών υπηρεσιών. Εκτίμηση των επιπτώσεων της ηλεκτρονικής πλατφόρμας Airbnb στον τομέα της φιλοξενίας*, Πανεπιστήμιο Αιγαίου Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, 2017

## 8.2 Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία


Alm, J. and Melnik, M. I., *Sales taxes and the decision to purchase online*, Public Finance Review, 2005, vol. 33(2), pp. 184–212

Anderson, E. T., Fong, N. M., Simester, D. I., and Tucker, C. E., *How sales taxes affect customer and firm behavior: The role of search on the internet*, Journal of Marketing Research, 2010, vol. 47(2), pp. 229–239

Airbnb, *Terms of service*, Airbnb, June 2013e

Baugh, B., Ben-David, I., and Park, H., *Can taxes shape an industry? evidence from the implementation of the 'amazon tax*', Journal of Finance, 2018

Ballard, C. L. and Lee, J., *Internet purchases, cross-border shopping, and sales taxes*, National Tax Journal, 2007, pp. 711–725

Barron, K., Kung, E., and Proserpio, D., *The sharing economy and housing affordability: Evidence from Airbnb*, SSRN Working Paper, 2017

Bibler Andrew J. , Teltser Keith F. & Tremblay Mark J., *Inferring Tax Compliance from Pass-through: Evidence from Airbnb Tax Enforcement Agreements*, Tennessee Empirical Applied Microeconomics Festival, July 2018

CBC News, *Tourism goes after unlicensed rentals*, CBC News, May 2013

Einav, L., Knoepfle, D., Levin, J., and Sundaresan, N., *Sales taxes and internet commerce*, American Economic Review, 2014, vol. 104(1), pp. 1–26

Ellison, G. and Ellison, S. F., *Tax sensitivity and home state preferences in internet purchasing*, American Economic Journal: Economic Policy, 2009, vol. 1(2), pp. 53–71

Farronato, C. and Fradkin, A., *The welfare effects of peer entry in the accommodation market: The case of Airbnb*, NBER Working Paper, 2018

Glantz, A., *Surge in SF vacation rentals squeezes residents*, The Bay Citizen, July 2011

Goolsbee, A., *In a world without borders: The impact of taxes on internet commerce*, The Quarterly Journal of Economics, 2000, vol. 115(2), pp. 561–576

Gottlieb, C., *Residential short-term rentals: Should local governments regulate the 'industry'?*, Planning & Environmental Law, 2013, vol. 65(2), pp. 4–9

Govan, F. , *Spain to clamp down on private holiday rentals*, The Telegraph, May 2013

Guttentag Daniel, *Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*, Current Issues in Tourism, January 2013, Vol. 18, No. 12, 1192–1217

Herna´ndez, *A. Batalla contra alquileres ilegales*, La Prensa, April 2013

Jaffe, E., *Micro-subletting is thriving in New York — but is it legal?*, The Atlantic, August 2012

Jones, S. T., *Airbnb's tax and tenant law violations headed for hearing,* San Francisco Bay Guardian, March 2013b

Leland, J., *They can list, but they can't hide*, The New York Times, July 2012

Levy A. & Goldman H., *Airbnb: To tax or not tax a rented bed*, September 2017

Lieber R. , *A warning for hosts of Airbnb travelers*, The New York Times, November 2012

Mak J., *Taxation of travel and tourism. In L. Dwyer & P. Forsyth (Eds.)*, International handbook on the economics of tourism Northampton, MA: Edward Elgar, 2006, pp. 251 –265

McCartney, S. ,*The best and worst U.S. cities for travel taxes*, The Wall Street Journal, October 2012

NYC & Company, *Tools for the travel trade*, January 2018b

Papadakis, M., & Harley, R., *Byron bid to ban home rental to tourists*, Financial Review, December 2012

San Francisco Tourism Improvement District, June 2013

Said, C., *Short-term rentals disrupting SF housing market*, San Francisco Chronicle, June 2012

Scanlan, M. A., *Tax sensitivity in electronic commerce*, Fiscal Studies, 2007, pp. 417–436

Shih, G., *San Francisco to vacations startup AirBnB: Pay up. Reuters*, April 2012

Tuttle, B., *Are vacation rentals still legit?*, Budget Travel, September 2010

Yglesias M., *Legalize Airbnb! Slate*, June 2012

Zervas, G., Proserpio, D., and Byers, J. W., The rise of the sharing economy: Estimating the impact of airbnb on the hotel industry. Journal of Marketing Research, 54(5):687–705.

Fang Bin, Ye Qiang, Law Rob, Effect of sharing economy on tourism industry employment, Research Notes and Reports / Annals of Tourism Research, 2016, vol. 57, pp. 234–278

Guttentag, D. A., *Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*, Current Issues in Tourism, 2015, vol. 18(12), pp. 1192–1217

Hamari, J., Sjöklint, M. & Ukkonen, A., *The sharing economy: Why people participate in collaborative consumption*, Journal of the Association for Information Science and Technology, 2016, vol. 67(9), pp. 2047–2059.

Lehr D. Dean, *An Analysis of the Changing Competitive Landscape in the Hotel Industry Regarding Airbnb*, Dominican University of California, 2015

Psarros Manolis, Rinne April, Jordan Peter & Pastras Pantazis, *Sharing economy and the Tourism and Hospitality Sector in Greece*, Hellenic Chamber of Hotels

Sigala, M., *Collaborative commerce in tourism: Implications for research and industry*, Current Issues in Tourism, 2017, vol. 20(4), pp. 346–355

Tussyadiah, I., *An exploratory study on drivers and deterrents of collaborative consumption in travel*. In I. Tussyadiah & A. Inversini (Eds.), Information & communication technologies in tourism, 2015 pp. 817–830

Tussyadiah, I. P., & Pesonen, J., *Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns*, Journal of Travel Research, 2016, vol. 55(8), pp. 1022–1040

Tussyadiah Iis P. & Sigala Marianna, *Shareable tourism: tourism marketing in the sharing economy*, Journal of Travel & Tourism Marketing, 2017

Zervas Georgios., Proserpio Deavide, & Byers, John W., *The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry*, Working paper, Boston University, 2014

Airbnb, *Airbnb then/now: Statistics celebrating 1,000,000 nights booked (and 3.5 great years, in general)*, Airbnb, Retrieved from http://assets.airbnb.com/press/pressreleases/Airbnb_1M_Nights_Booked_Print.pdf, February 2011

Airbnb, *Study finds that Airbnb hosts and guests have major positive effect on city economies*, Airbnb. Retrieved from http://assets.airbnb.com/press/press-releases/Economic_ Impact_Study.pdf, November 2012b

Airbnb, *Ten million nights booked. Airbnb*, Retrieved December 10, 2012, from https:// www.airbnb.com/10-million, 2012c

Airbnb, *2012 annual report*, Airbnb, Retrieved June 6, 2013, from https://www.airbnb.com/annual/, 2013a

Airbnb, *Airbnb concierge*, Airbnb, Retrieved June 6, 2013, from https://www.airbnb.com/concierge, 2013c

Airbnb, *Apply for professional photography — it's free*, Airbnb. Retrieved June 6, 2013, from https://www.airbnb.com/info/photography, 2013d

Airbnb, Trust at Airbnb. Airbnb. Retrieved June 6, 2013, from https://www.airbnb.com/trust, 2013f

Airbnb, *What are verifications and how do I get them?*, Airbnb.Retrieved June 6, 2013, from https://www.airbnb.com/help/question/269, 2013i

Anderson, A., *West Australians offer lodgings to tourists via website*, Perth Now, Retrieved from http://www.perthnow.com.au/news/west-australians-offer-lodgings-to-touristsvia-website/story-e6frg12c-1226528158662, December 2012

Arrington, M., *Another Airbnb victim tells his story: "There were meth pipes everywhere."*, TechCrunch, Retrieved from http://techcrunch.com/2011/07/31/another-airbnb-victimtells-his-story-there-were-meth-pipes-everywhere/, July 2011

Avital Michel, John M Carroll, Anders Hjalmarsson, Natalia Levina, Arvind Malhotra & Arun Sundararajan, *"The Sharing Economy: Friend or Foe?",* in "Proceedings of the 2015 International Conference on Information Systems", 2015

Bailetti, T., *What technology startups must get right to globalize early and rapidly*, Technology Innovation Management Review, 2012, vol. 2(10).

BBC News, *Traveller website rapist jailed*, BBC News, Retrieved from http://news.bbc.co.uk/2/hi/uk_news/england/west_yorkshire/8332140.stm, October 2009

Bly, L., *Renting your home to strangers: A vacation horror story*, USA Today, Retrieved from http://travel.usatoday.com/destinations/dispatches/post/2011/07/airbnb-nightmare-apartmenttrashed-safety-renters/178966/1?csp¼tf, July 2011

Botsman, Rachel and Rogers Roo, *What's Mine is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*, Harper Business, 2010

Boyd Myers, C., *Airbnb launches its photography program with 13,000 verified properties*, The Next Web. Retrieved from http://thenextweb.com/apps/2011/10/06/airbnblaunches-its-photography-program-with-13000-verified-properties/, October 2011

Brustein, J. & Berthelsen, C., *'N.Y. Governor Cuomo Signs Bill to Fine Illegal Airbnb Hosts'*, Business Week Online, 2016 URL: https://www.bloomberg.com/news/articles/2016-10-21/n-y-governor-cuomo-signs-bill-to-fineillegal-airbnb-hosts

Chu, R. K., & Choi, T., *An importance-performance analysis of hotel selection factors in the Hong Kong hotel industry: A comparison of business and leisure travellers. Tourism Management*, 2000, vol. 21(4), pp. 363 –377

Dannen, C., *My Airbnb biz got me evicted, here's what I learned*, Fast Company, Retrieved from http://www.fastcompany.com/1840715/my-airbnb-biz-got-me-evicted-hereswhat-i-learned, June 2012

Dolnicar, S., & Otter, T., *Which hotel attributes matter?,* A review of previous and a framework for future research. In T. Griffin & R. Harris (Eds.), Proceedings of the 9th Annual Conference of the Asia Pacific Tourism Association (APTA), Australia: University of Technology Sydney, 2003, pp. 176 –188

Einav, L., Farronato, C. & Levin, J., *Peer-to-Peer Markets*, Technical report, National Bureau of Economic Research, 2015

Edelman, Benjamin & Geradin Damien, *"Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies like Airbnb and Uber?",* Working Paper, 2015, pp. 16-026

Edelman Benjamin & Luca Michael, *Digital Discrimination: The Case of Airbnb.com*, Harvard Business School, 2014, pp. 14-054

Elíasson Lúðvík & Ragnarsson Önundur Páll, *Short-term renting of residential apartments. Effects of Airbnb in the Icelandic housing market*, Central Bank of Iceland, February 2018, No 76

Geron, T., *Airbnb and the unstoppable rise of the share economy*, Forbes, Retrieved from http://www.forbes.com/sites/tomiogeron/2013/01/23/airbnb-and-the-unstoppablerise-of-the-share-economy/, January 2013

Gottlieb, C., *Residential short-term rentals: Should local governments regulate the 'industry'?,* Planning & Environmental Law, 2013, vol. 65(2), pp. 4–9

Guttentag Daniel, *Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector*, Current Issues in Tourism, January 2013, vol. 18, No. 12, 1192–1217

Herman, R., Ardekani, S.A. and Ausubel, J.H.,*"Dematerialization"*, Technological Forecasting and Social Change, 1990 Vol. 38 No. 4, pp. 333-47

Horton John J. & Zeckhauser Richard J., *Owning, Using and Retting: Some and Retting: Some Simple Economics of the "Sharing Economy"*, National Bureau of Economic, Massachusetts Avenue Cambridge, February 2016

Jaffe, E., *Micro-subletting is thriving in New York — but is it legal?*, The Atlantic, Retrieved from http://www.theatlanticcities.com/housing/2012/08/micro-subletting-thrivingnew-york-it-legal/2897/, August 2012

Kaplan, R. A. & Nadler, M. L., *'Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation'*, University of Chicago Law Review Dialogue vol. 82, pp. 103

Kincaid, J., *Airbnb rolls out 24/7 phone support, additional safety features. TechCrunch*, Retrieved from http://techcrunch.com/2011/08/08/airbnb-rolls-out-247-phonesupport-additional-safety-features/, August 2011

OECD, OECD Economic Surveys: Greece 2013, OECD Publishing, 2013, pp. 78

OECD, *OECD Economic Surveys: Greece 2016*, OECD Publishing, 2016, pp. 34

Kokalitcheva, K., *'Heres how Airbnb justifies its eye-popping $24 billion valuation'*, 2015, URL: http: // fortune. com/ 2015/ 06/ 17/ airbnb-valuation-revenue/

Lawler, R. *Airbnb: Our guests stay longer and spend more than hotel guests, contributing $56m to the San Francisco economy*, TechCrunch, Retrieved from http:// techcrunch.com/2012/11/09/airbnb-research-data-dump/, November 2012

Lawler, R., *In an effort to connect users' online and offline identities, Airbnb introduces verified identification*, TechCrunch. Retrieved from http://techcrunch.com/2013/04/30/ airbnb-verified-id/, April 2013c

Levy, A., & Goldman, H., *Airbnb: To tax or not tax a rented bed. BloombergBusinessweek*, Retrieved from http://www.businessweek.com/articles/2012-09-27/ airbnb-to-tax-or-not-tax-a-rented-bed#r¼lr-fs, September 2012

Lieber, R., *Airbnb's lodging gets tested, yielding a mixed bag,* The New York Times, Retrieved from http://www.nytimes.com/2011/11/12/your-money/airbnb-gets-five-nighttest-in-new-york-city.html, November 2011

Lockyer, T., *The perceived importance of price as one hotel selection dimension*. Tourism Management, 2005a, vol. 26(4), pp. 529 –537.

Lockyer, T., *Understanding the dynamics of the hotel accommodation purchase decision*, International Journal of Contemporary Hospitality Management, 2005b, vol. 17(6), pp. 481 –492

Malhotra Arvind & Marshall Van Alstyne, *"The Dark Side of the Sharing Economy ldots and How to Lighten It",* Communications of the ACM, 2014, vol. 57 (11), pp. 24–27

Mayock, P., *Peer-to-peer booking sites no threat to demand*, Hotel News Now, Retrieved from http://www.hotelnewsnow.com/Articles.aspx/10511/Peer-to-peer-booking-sitesno-threat-to-share, May 2013

Oskam Jeroen & Boswijk Albert, *Airbnb: the future of networked hospitality businesses,* Journal of Tourism Futures, 2016, vol. 2, No 1, pp. 22-42

Rifkin, J., *The Age of Access. The New Culture of Hypercapitalism Where All of Life is a Paid-for Experience*, Penguin Putnam Inc., New York, NY , 2000

Said, C., *Short-term rentals disrupting SF housing market. San Francisco Chronicle,* Retrieved from http://www.sfgate.com/realestate/article/Short-term-rentals-disrupting-SFhousing-market-3622832.php, June 2012

Shankland, S., *Airbnb founder: Banning private rentals as silly as banning cars,* CNET, Retrieved from http://news.cnet.com/8301-1023_3-57587754-93/airbnb-founder-banningprivate-rentals-as-silly-as-banning-cars/, June 2013.

Sheppard Stephen, Udell Andrew, *Do Airbnb properties affect house prices?,* Williams College Department of Economics, October 2016

Slee Tom, *What's Yours is Mine: Against the Sharing Economy*, OR Books, 2015

Sundararajan, Arun, *"From Zipcar to the Sharing Economy",* Harvard Business Review, 2013.

The Economist, *Airbnb in New York City: After the fine*, The Economist, Retrieved from http://www.economist.com/blogs/gulliver/2013/05/airbnb-new-york-city, May 2013b

Thomas, O., *Airbnb home rentals aren't even legal in its hometown of San Francisco*, Business Insider, Retrieved from http://www.businessinsider.com/airbnb-illegal-san-francisco2012-6, June 2012a

Tucker, P., *Learning without schools: A contrarian future,* Futurist, 2014, vol. 48(2), pp. 45–48

Van Grove, J., *Airbnb provides guests with 24/7 access to local concierges*, Mashable, Retrieved from http://mashable.com/2011/09/09/airbnb-concierge-service/, *September 2011*

Varma Arup, Jukic Nenad & Pestek Almir, *Airbnb: Exciting innovation or passing fad?*, Loyola University Chicago, Tourism Management Perspectives, 2016, vol. 20, pp. 228–237

Yiannopoulos, M., *Airbnb rental used as 'temporary brothel'*, The Kernel, Retrieved from http://www.kernelmag.com/features/report/3080/airbnb-rental-used-as-temporarybrothel/, August 2012

Yglesias, M. , *Legalize Airbnb! Slate*, Retrieved from http://www.slate.com/articles/ business/moneybox/2012/06/is_airbnb_illegal_why_hotels_are_so_upset_about_you_renting_a_ bedroom_to_a_stranger_.html, June 2012a

Andreoni, J., B. Erard and J. Feinstein, *"Tax Compliance",* Journal of Economic Literature, 1998, vol. 36, pp. 818–860

Artavanis Nikolaos, Morse Adair & Tsoutsoura Margarita, *Tax Evasion Across Industries: Soft Credit Evidence from Greece*, National Bureau of Economic Research, September 2015

Christian, C.W., *"Voluntary Compliance with the Individual Income Tax: Results from the 1988 TCMP Study"*, IRS Research Bulletin 1993/1994, Publication 1500, 1994, pp. 35–42

Danopoulos Constantine P., Znidaric Boris, *Informal Economy, Tax Evasion, and Poverty in a Democratic Setting: Greece*, Mediterranean Quarterly, Duke University, Spring 2007, Press, Vol. 18, No 2, pp. 67-84

Wilking Eleanor, *Hotel Tax Incidence with Heterogeneous Firm Evasion: Evidence from Airbnb Remittance Agreements*, University of Michigan, February 2016

Fiorio, C.V. and F. D'Amuri, *"Workers' Tax Evasion in Italy"*, Giornale degli Economisti e Annali di Economia, 2005, vol. 64, pp. 241–264

Matsaganis Manos, Leventi Chrysa & Flevotomou Maria, *The Crisis and Tax Evasion in Greece: What are the Distributional Implications*, CESifo Forum, ISSN 2190-717X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, 2012, Vol. 13, Iss. 2, pp. 26-32

Slemrod, J., *'Cheating ourselves: the economics of tax evasion'*, The Journal of Economic Perspectives, 2007, pp. 25–48

An Chloe, *An Assessment of the Sharing Economy and Its Policy Solutions Through the Lens of Sustainability*, *Pomona College*, Claremont, California, 2018

Belk, *"You Are What You Can Access: Sharing and Collaborative Consumption Online",* Journal of Business Research, 2014, vol. 67(8), pp.1595–1600 https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001.

Botsman, R., Rogers R., *What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption*, New York: Harper Collins Publishers, 2010

Chen Michelle, *"This Is How Bad the Sharing Economy Is for Workers."*, The Nation, September 14, 2015, https://www.thenation.com/article/this-is-how-bad-the-sharingeconomy-is-for-workers/.

Edelman, Benjamin & Geradin Damien, *"Efficiencies and Regulatory Shortcuts: How Should We Regulate Companies like Airbnb and Uber?",* Working Paper, 2015, pp. 16-026

Finley, K., *Trust in the Sharing Economy: An Exploratory Study*, The University of Warwick, 2013

Boswijk, A. , Peelen, E. and Olthof, S. (2015), Economie van Experiences, Pearson, Amsterdam.

Frenken, K., *Political economies and environmental futures for the sharing economy*, Philosophical Transaction, 2017

Frenken Koen & Schor Juliet, *Putting the sharing economy into perspective*, Environmental Innovation and Societal Transitions, 2017, vol 23, pp. 3-10

Heinrichs, Harald, *"Sharing Economy: A Potential New Pathway to Sustainability."* Gaia; Munich, 2013, vol. 22 (4), pp.228–31.

Horton John J. & Zeckhauser Richard J., *Owning, Using and Retting: Some and Retting: Some Simple Economics of the "Sharing Economy"*, National Bureau of Economic, Massachusetts Avenue Cambridge, February 2016

Shankland, S., *Airbnb founder: Banning private rentals as silly as banning cars*, CNET, Retrieved from http://news.cnet.com/8301-1023_3-57587754-93/airbnb-founder-banningprivate-rentals-as-silly-as-banning-cars/, June 2013

Martin, Chris J., *"The Sharing Economy: A Pathway to Sustainability or a Nightmarish Form of Neoliberal Capitalism?"*, Ecological Economics 121, 2016, (Supplement C), pp. 149–59, https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2015.11.027

Slee Tom, *What's Yours Is Mine: Against the Sharing Economy,* OR Books, 2015

Sheppard Stephen, Udell Andrew, *Do Airbnb properties affect house prices?,* Williams College Department of Economics, October 2016

Schor J., *Debating the Sharing Economy,* 2014, www.greattransition.org, Retrieved October 23 2016

Yu Zhijian & Bai Hefei, *Research on Tax Issues of Shared Economic Business Model,* Proceedings of the 2017 International Conference on Education, Economics and Management Research (ICEEMR 2017), May 2017

Zervas G.,Proserpio D.,Byers J., *The Rise of the Sharing Economy: Estimating the Impact of Airbnb on the Hotel Industry*, 2016, http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract-id=2366898, Retrieved January 6, 2017

## 8.3 Διαδικτυακές Πηγές

https://www.airbnb.gr/

http://www.grant-thornton.gr/en/

European Commission, Μάρτιος 2019, https://ec.europa.eu/digital-single-market/en/consultations

European Parliament , Μάρτιος 2019, http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=TA&language=EN&reference=P8-TA2016-0060

ΠΟΛ.1187/2017, *Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού*, Νοέμβριος 2017, https://www.taxheaven.gr

Βικιπαίδεια, *Φοροδιαφυγή*, Μάρτιος 2019, https://el.wikipedia.org/wiki/%CE%A6%CE%BF%CF%81%CE%BF%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%86%CF%85%CE%B3%CE%AE

Νόμος 2960/2001, Άρθρο 155, *Εθνικός Τελωνειακός Κώδικας - Έννοια λαθρεμπορίας*, Μάρτιος 2019, https://www.e-forologia.gr/lawbank/document.aspx?digest=90F8AB2FD3CECE9C.36BEFB1AF28090&version=2007/06/28

Νόμος 4174/2013, Άρθρο 38, *Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας - Γενική διάταξη κατά της φοροαποφυγής,* Μάρτιος 2019, https://www.taxheaven.gr/laws/view/index/law/4174/year/2013/article/38

Νόμος 4174/2013 Άρθρο 66, *Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας - Εγκλήματα φοροδιαφυγής,* Μάρτιος 2019, https://www.taxheaven.gr/laws/view/index/law/4174/year/2013/article/66

Wikipedia, Airbnb, https://en.wikipedia.org/wiki/Airbnb#cite_note-CondeNastTraveler-170

Airbnb, *Τι είναι η προμήθεια υπηρεσιών της Airbnb;*, Μάρτιος 2019, https://www.airbnb.gr/help/article/1857/what-is-the-airbnb-service-fee

Airbnb, *About us*, Φεβρουάριος 2019, Airbnb Press Room

Airbnb, *Ασφάλεια Προστασίας Οικοδεσπότη*, Μάρτιος 2019, https://www.airbnb.gr/host-protection-insurance

Airbnb, Μάρτιος 2019 https://www.crunchbase.com/organization/airbnb#section-funding-rounds

Athens Greek, *Η κοινότητα της Airbnb στηρίζει τους κατοίκους της Αθήνας και προσελκύει νέους επισκέπτες*, Απρίλιος 2015, https://www.airbnbcitizen.com/wp-content/uploads/2015/04/Athens-Greek.pdf

Ζαφειρόπουλος Κώστας, Ανεξάρτητη Συνεταιριστική Εφημερίδα: efsyn, Μάιος 2017, https://www.efsyn.gr/ellada/koinonia/108724_eyhi-i-katara-airbnb

Τράπεζα της Ελλάδος, *Σύνοψη Κυριότερων Διαθέσιμων Βραχυχρόνιων Δεικτών για την Αγορά Ακινήτων*, Φεβρουάριος 2019 https://www.bankofgreece.gr/BoGDocuments/%CE%A3%CE%A5%CE%9D%CE%9F%CE%A8%CE%97_%CE%9A%CE%A5%CE%A1%CE%99%CE%9F%CE%A4%CE%95%CE%A1%CE%A9%CE%9D_%CE%94%CE%99%CE%91%CE%98%CE%95%CE%A3%CE%99%CE%9C%CE%A9%CE%9D_%CE%92%CE%A1%CE%91%CE%A7%CE%A5%CE%A7%CE%A1%CE%9F%CE%9D%CE%99%CE%A9%CE%9D_%CE%94%CE%95%CE%99%CE%9A%CE%A4%CE%A9%CE%9D_%CE%93%CE%99%CE%91_%CE%A4%CE%97%CE%9D_%CE%91%CE%93%CE%9F%CE%A1%CE%91_%CE%91%CE%9A%CE%99%CE%9D%CE%97%CE%A4%CE%A9%CE%9D.pdf

Σούκη Στεφανία, newmoney.gr, Σεπτέμβριος 2017, https://www.newmoney.gr/palmos-oikonomias/332139-450-ekat-eiro-forodiafigi-meso-airbnb

## 8.4 Παράρτημα

| | ΝΑΙ | ΟΧΙ |
|---|---|---|
| 1. Έχετε χρησιμοποιήσει ακίνητο μέσω βραχυπρόθεσμης μίσθωσης | | |
| 2. Έχετε παραχωρήσει ως ιδιοκτήτης ακίνητο προς ενοικίαση μέσω βραχυπρόθεσμης μίσθωσης | | |
| 3. Έχετε παραχωρήσει ως ιδιοκτήτης ακίνητο προς ενοικίαση μέσω των παραδοσιακών μεθόδων μίσθωσης (μεσιτικό γραφείο, απλή ενοικίαση χώρου) | | |
| 4. Έχετε νοικιάσει ακίνητο μέσω παραδοσιακής μίσθωσης (μεσιτικό γραφείο, απλή ενοικίαση χώρου) | | |

| Λειτουργία Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης (Airbnb) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Σε τι βαθμό πιστεύεται ότι: | Καθόλου | Σε μικρό βαθμό | Σε μέτριο βαθμό | Σε μεγάλο βαθμό | Πάρα πολύ |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις πρέπει να έχουν την σύμφωνη γνώμη των διαχειριστικών επιτροπών μίας πολυκατοικίας; | | | | | |
| 2. Οι βραχυπρόθεσμες μισθώσεις πρέπει να έχουν τη σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων ιδιοκτητών μίας πολυκατοικίας; | | | | | |
| 3. Πρέπει οι τιμές μίσθωσης Airbnb να ορίζονται από κάποιον τρίτο πέραν του ιδιοκτήτη; | | | | | |
| 4. Πρέπει οι τιμές μίσθωσης Airbnb να ορίζονται μόνο από τον ιδιοκτήτη; | | | | | |

| Αξιολόγηση Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης (Airbnb) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Σε τι βαθμό πιστεύεται ότι | Καθόλου | Σε μικρό βαθμό | Σε μέτριο βαθμό | Σε μεγάλο βαθμό | Πάρα πολύ |
| 1. Το Airbnb μειώνει τα έσοδα του τουριστικού τομέα; | | | | | |
| 2. Το Airbnb βλάπτει τον τουρισμό μίας περιοχής; | | | | | |
| 3. Το Airbnb έχει αυξήσει το μέσο επίπεδο τιμών | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| παραδοσιακής ενοικίασης και αγοράς ακινήτου; | | | | | |
| 4. Το Airbnb είναι μία κερδοφόρα επιχειρηματική δραστηριότητα; | | | | | |
| 5. Το Airbnb είναι μία δύσκολη επιχειρηματική δραστηριότητα; | | | | | |

| Φορολόγηση Βραχυπρόθεσμης Μίσθωσης (Airbnb) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Πιστεύετε ότι: | Καθόλου | Σε μικρό βαθμό | Σε μέτριο βαθμό | Σε μεγάλο βαθμό | Πάρα πολύ |
| 1. Η επιπλέων φορολόγηση βλάπτει τη δραστηριότητα του Airbnb; | | | | | |
| 2. Το Airbnb καλύπτεται φορολογικά από την ισχύουσα νομοθεσία | | | | | |
| 3. Υπάρχει επαρκής φορολογικός έλεγχος από το κράτος στα θέματα της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης; | | | | | |
| 4. Μία αύξηση της φορολογίας θα επιτύχει μείωση της φοροδιαφυγής; | | | | | |
| 5. Θα έπρεπε να επιβληθεί τουριστικός (επιπλέων) φόρος στις υπηρεσίες Airbnb; | | | | | |
| 6. Υπάρχει δίκαιη φορολογική αντιμετώπιση από το κράτος στα θέματα της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης | | | | | |
| 7. Πιστεύετε ότι η βραχυπρόθεσμη μίσθωσης χρησιμοποιείτε ως μέσο φοροδιαφυγής; | | | | | |
| 8. Η βραχυπρόθεσμη μίσθωση έχει χαμηλή φορολόγηση (Διαφωνώ απόλυτα; | | | | | |

| Διορθωτικές ή παρεμβατικές Κινήσεις | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Πιστεύετε ότι: | Καθόλου | Σε μικρό βαθμό | Σε μέτριο βαθμό | Σε μεγάλο βαθμό | Πάρα πολύ |
| Πρέπει να μειωθεί ο επιτρεπτός αριθμός ακινήτων που μπορούν να μισθώνουν οι ιδιοκτήτες; | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ο ιδιοκτήτης ακινήτου θα πρέπει να έχει πιστοποιηθεί με ειδική άδεια καταλληλότητας | | | | | |
| Πρέπει να μειωθεί ο επιτρεπτός αριθμός ακινήτων ανά γεωγραφική περιοχή; | | | | | |
| Πρέπει να αυξηθεί το ποσό προστίμων σε περίπτωση φοροδιαφυγής; | | | | | |
| θα πρέπει να γίνει εκ νέου ρύθμιση των όρων της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης από το κράτος; | | | | | |
| Θα πρέπει να μειωθεί το ανώτατο επιτρεπτό χρονικό όριο βραχυπρόθεσμης μίσθωσης; | | | | | |
| Θα πρέπει να τηρούνται διαφορετικές κλίμακες φορολόγησης ανάλογα με τον αριθμό ακινήτων που εκμισθώνει ένας ιδιοκτήτης; | | | | | |
| Θα πρέπει να αυξηθούν τα ποσοστά φορολόγησης των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων; | | | | | |