

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας, έχει μεταλλάξει το ελληνικό real estate

2019/05/06 14:25 στην κατηγορία ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η παγκόσμια τάση ενίσχυσης των οικονομιών διαμοιρασμού, ιδιαίτερα στον τομέα που αφορά τη διαμονή, άλλαξε ριζικά και την εγχώρια αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης, καθώς αφενός ενίσχυσε την τοπική οικονομία, αφετέρου άσκησε πιέσεις στον ξενοδοχειακό κλάδο (κυρίως σε μικρού και μεσαίου μεγέθους ξενοδοχεία).

Οι τελευταίες μεταβολές και προοπτικές εξέλιξης του εν λόγω κλάδου παρουσιάζονται στην 1η έκδοση της κλαδικής μελέτης που κυκλοφόρησε πρόσφατα από τη διεύθυνση Οικονομικών και Κλαδικών Μελετών της ICAP.

Σύμφωνα με το Μάρκο Κοντοέ, senior consultant της Δ/σης Οικονομικών Μελετών της ICAP, ο οποίος επιμελήθηκε της συγκεκριμένης μελέτης, οι οικονομίες διαμοιρασμού που αναπτύχθηκαν, την τελευταία δεκαετία, οδήγησαν στη **δημιουργία νέων μορφών επιχειρηματικότητας**, ειδικά στον τομέα της διαμονής.

Η βραχυχρόνια μίσθωση δωματίων/διαμερισμάτων/γραφειακών χώρων μέσω διαδικτυακής πλατφόρμας έχει εξελιχθεί σε προσοδοφόρα και ταχύτατα αναπτυσσόμενη επιχειρηματική δραστηριότητα και στην Ελλάδα και δικαιολογημένα θεωρείται ότι έχει μεταλλάξει τον εγχώριο κλάδο του real estate.

Η μεταβολή των ενοικίων, η οποία εξαρτάται άμεσα από την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, αποτελεί σαφή ένδειξη για την πορεία της αγοράς ακινήτων σε επίπεδο μισθώσεων. Σε γενικές γραμμές, ο δείκτης τιμών ενοικίων ακολούθησε **ανοδική πορεία έως και το 2011. Έκτοτε, καταγράφει πτώση**, ωστόσο, ο ρυθμός μείωσης των τελευταίων ετών φαίνεται να επιβραδύνεται.

Κύριο χαρακτηριστικό της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων είναι ο μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων και ιδιωτών (ιδιοκτήτες ακινήτων, πλατφόρμες διαμοιρασμού, εταιρείες διαχείρισης) που δραστηριοποιούνται στην αγορά.

Η απουσία φορολογικού πλαισίου τα προηγούμενα έτη και η ανάγκη αντιμετώπισης της οικονομικής συγκυρίας της χώρας επέφεραν διεύρυνση της προσφοράς υπηρεσιών βραχυχρόνιας μίσθωσης, με αποτέλεσμα να αυξηθεί δραστικά ο αριθμός

των καταχωρημένων διαθέσιμων καταλυμάτων.

Η Σταματίνα Παντελαίου, διευθύντρια Οικονομικών και Κλαδικών Μελετών της ICAP, επισημαίνει ότι τα συνολικά έσοδα από βραχυχρόνια μίσθωση παρουσίασαν αξιόλογους ρυθμούς ανάπτυξης την περίοδο **2015-2018 (μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης 9% περίπου).**

Επισημαίνεται ότι, τα εν λόγω στοιχεία αφορούν μόνο τα έσοδα που προήλθαν μόνο από τη διαμονή (μίσθωση) και για τον υπολογισμό των μεγεθών έχουν προσμετρηθεί τα έσοδα τόσο από ακίνητα των οποίων η εκμετάλλευση δεν υπερέβη τις 92 ημέρες (βραχυχρόνια μίσθωση) όσο και από ακίνητα που εκμισθώθηκαν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, αλλά διατηρούν το «χαρακτήρα» της βραχυχρόνιας μίσθωσης (οικογενειακό προϊόν, επιπλωμένα δωμάτια, σπιτική φιλοξενία, κ.λπ.).

Σύμφωνα με την ίδια, οι ετήσιοι ρυθμοί αύξησης της εξεταζόμενης αγοράς ήταν σαφώς υψηλότεροι στην αρχή της τρέχουσας δεκαετίας, λαμβάνοντας υπόψιν και τον ρυθμό εξέλιξης των καταχωρήσεων καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Όπως επισημαίνεται, η βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα βρίσκεται σε μεταβατικό στάδιο και οι συνεχείς και αλληπάλληλες εξελίξεις μεταβάλλουν με ταχύτατους ρυθμούς την εν λόγω επιχειρηματική δραστηριότητα.

Σύμφωνα με πρόβλεψη της ICAP, βασισμένη σε κατάλληλο οικονομετρικό υπόδειγμα, τα έσοδα από βραχυχρόνια μίσθωση **θα παρουσιάσουν μικρές ετήσιες μεταβολές την τριετία 2019-2021.**

Καθοριστικό ρόλο αναμένεται να διαδραματίσει η υποχρεωτική δήλωση/εγγραφή ακινήτων και η φορολόγηση των εισοδημάτων που προκύπτουν από την εξεταζόμενη δραστηριότητα, οι οποίες ενδέχεται να ανακόψουν μέρος της δυναμικής της.

Τέλος, όπως σημειώνεται, φορείς του κλάδου θεωρούν εξαιρετικά σημαντική την τροποποίηση του νομικού και φορολογικού πλαισίου, με τέτοιο τρόπο, ώστε να εξασφαλίζεται η διατήρηση της δυναμικής της βραχυχρόνιας μίσθωσης χωρίς παράλληλα να πλήττονται άλλοι κομβικοί κλάδοι της ελληνικής οικονομίας.