

## Στην Airbnb 42.000 ακίνητα σε όλη τη χώρα

*Πολλά στο κέντρο της Αθήνας*

**Περισσότερα** από 42.000 ακίνητα στην Ελλάδα διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση σε τουρίστες μέσα από την Airbnb. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση καταγράφεται στην ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Στην Πλάκα καταγράφονται 681 αγγελίες, στην περιοχή Εξαρχείων - Μουσείου- Νεάπολης 500 και στο Κουκάκι 343. Συνολικά, στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου διατίθενται για βραχυχρόνια μίσθωση 5.150 ακίνητα μόνο μέσω της Airbnb. Η μεγέθυνση του κλάδου είναι τόσο ραγδαία, που επιτρέπει την ανάπτυξη συναφών δραστηριοτήτων. **Σελ. 24**

### «Πρωτιά» στην Airbnb για Πλάκα και Εξάρχεια

**Στο ιστορικό κέντρο** (Σταδίου, Ερμού και Πειραιώς) και στην ευρύτερη περιοχή των Εξαρχείων, όπως επίσης και στο Κουκάκι και στον Νέο Κόσμο, εντοπίζεται η μεγαλύτερη συγκέντρωση διαμερισμάτων που διατίθενται προς βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας της Airbnb. Στην περιοχή της Πλάκας και του ιστορικού κέντρου καταγράφονται σήμερα 681 αγγελίες διαμερισμάτων και κατοικιών, ενώ στη δεύτερη θέση με 500 ακίνητα βρίσκεται η περιοχή των Εξαρχείων. **Σελ. 24**



# Πλάκα, Εξάρχεια και Κουκάκι πρώτα στις μισθώσεις τύπου Airbnb

Πανελλαδικά διατίθενται 42.000 ακίνητα για βραχυπρόθεσμες ενοικιάσεις

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

**Στο ιστορικό κέντρο** (Σταδίου, Ερμού και Πειραιώς) και στην ευρύτερη περιοχή των Εξαρχείων, όπως επίσης και στο Κουκάκι και στον Νέο Κόσμο, εντοπίζεται η μεγαλύτερη συγκέντρωση διαμερισμάτων που διατίθενται προς βραχυπρόθεσμη ενοικίαση μέσω της πλατφόρμας του Airbnb. Σύμφωνα με στοιχεία του ανεξάρτητου φορέα insideairbnb, που καταγράφει τις σχετικές αγγελίες, στην περιοχή της Πλάκας και του ιστορικού κέντρου καταγράφονται σήμερα 681 αγγελίες διαμερισμάτων και κατοικιών, ενώ στη δεύτερη θέση με 500 ακίνητα βρίσκεται η περιοχή των Εξαρχείων (περιλαμβάνονται και οι συνοικίες Μουσείο και Νεάπολη). Στην τρίτη θέση με 343 ακίνητα βρίσκεται το Κουκάκι, αριθμός εξαιρετικά υψηλός, αν συνυπολογιστεί το ότι πρόκειται στην ουσία για μια περιοχή που εκτείνεται σε λίγα οικοδομικά τετράγωνα.

Η ανάδειξη των Εξαρχείων ως μιας από τις πλέον δυναμικές περιοχές για βραχυπρόθεσμη ενοικίαση κατοικιών σε τουρίστες έγκειται τόσο στα χαρακτηριστικά της περιοχής (προσιτές τιμές, εγγύτητα προς το Σύνταγμα και τουριστικά αξιοθέατα) όσο και στην επενδυτική δραστηριότητα των τελευταίων μηνών. Όπως ανέφερε πρόσφατα η «Κ», στελέχη της αγοράς ακινήτων με γνώση της σχετικής συναλλαγής σημείωσαν την περίπτωση Κινέζου επενδυτή, ο

## Γειτονιές της Αθήνας με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση αγγελιών ενοικίασης ακινήτων μέσω Airbnb



ΠΗΓΗ: InsideAirbnb

Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

ο οποίος προχώρησε, σε συνεργασία με τοπικό μεσιτικό γραφείο, στη σταδιακή απόκτηση 100 διαμερισμάτων στην ευρύτερη περιοχή, με αποκλειστικό αντικείμενο την εκμετάλλευσή τους μέσω ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυπρόθεσμης ενοικίασης. Στη συνέχεια, τα εν λόγω ακίνητα εντάχθηκαν σε ένα επενδυτικό χαρτοφυλάκιο κι έχουν ήδη μεταπωληθεί σε ξένους θεσμικούς επενδυτές. Παράλληλα, δεδομένης της επιτυχίας του σχετικού εγχειρήματος, είναι δε-

δομένη η ζήτηση και για άλλα διαμερίσματα στην περιοχή, καθώς άλλωστε οι τιμές κτήσης κρίνονται εξαιρετικά ελκυστικές για έναν ξένο επενδυτή, καθώς κατά κανόνα κινούνται πέριξ των 25.000-40.000 ευρώ.

Συνολικά, στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας καταγράφονται σχεδόν 5.150 αγγελίες διαμερισμάτων, ενώ είναι βέβαιο ότι ακόμα περισσότερα είναι καταχωρισμένα και σε άλλες πλατφόρμες ενοικίασης ακινήτων σε ξένους επισκέπτες.

Σύμφωνα με την πρόσφατη μελέτη που πραγματοποίησε η Grant Thornton για λογαριασμό του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος, υπολογίζεται ότι ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που έχουν καταχωρηθεί προς εκμίσθωση μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών ανέρχεται σε 42.155 πανελλαδικά. Επιπλέον 21.716 ακίνητα εκμισθώνονται ως τουριστικά καταλύματα (διαθέτουν δηλαδή το σχετικό σήμα του ΕΟΤ), ανεβάζοντας τον συνολικό αριθμό των κατοικιών και διαμερισμάτων που προορίζονται για εκμετάλλευση σε 63.871.

Σε ετήσια βάση, τα ακίνητα αυτά συνιστούν μια αγορά της τάξεως των 1,7 δισ. ευρώ (εκτίμηση για το 2017). Εξ αυτών, περίπου 860 εκατ. ευρώ θα αφορούν τη δαπάνη για τη διαμονή των ξένων επισκεπτών, ενώ τα υπόλοιπα αφορούν τις δαπάνες των ανθρώπων αυτών για τις ημέρες της διαμονής τους, σε σίτιση, ψυχαγωγία κ.λπ. Αντιλαμβάνεται λοιπόν εύκολα κανείς ότι ο κλάδος των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων εξελίσσεται σε έναν από τους πλέον δυναμικούς για την οικονομία και παράλληλα παρέχει διέξοδο σε χιλιάδες ιδιοκτήτες ακινήτων, οι οποίοι αδυνατούν να πωλήσουν το ακίνητό τους τα τελευταία χρόνια λόγω της μεγάλης κάμψης της ζήτησης στην κτιριαγορά. Ταυτόχρονα, καλούνταν να ανταποκριθούν και σε αυξημένες φορολογικές υποχρεώσεις, λόγω της επιβολής του ΕΝΦΙΑ.

## «Φυτώριο» νέων επιχειρήσεων αποτελούν οι πλατφόρμες ηλεκτρονικών μισθώσεων

**Η μεγέθυνση** του κλάδου των βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων είναι πλέον τέτοια, που επιτρέπει και την ανάπτυξη νέων επιχειρήσεων, οι οποίες παρέχουν συναφείς υπηρεσίες με στόχο να καλύψουν κενά στην αγορά. Χαρακτηριστικό το παράδειγμα εταιρειών διαχείρισης ακινήτων, με αποκλειστικό σκοπό την εκμίσθωσή τους μέσω των ηλεκτρονικών πλατφορμών βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων. Μια τέτοια εταιρεία είναι η easyBnb, η οποία αναλαμβάνει την πλήρη διαχείριση του ακινήτου του εκάστοτε ιδιοκτήτη, από την προβολή του μέχρι τη διαχείριση των κρατήσεων και τον καθαρισμό του. Απευθύνεται σε ιδιοκτήτες που είτε αδυνατούν (π.χ. μπορεί ο μόνιμος τόπος κατοικίας τους να είναι σε άλλη πόλη ή να είναι συνταξιούχοι) είτε δεν ενδιαφέρονται να προχωρήσουν σε μια τέτοια διαδικασία οι ίδιοι. Μόνο στην περιοχή του κέντρου της Αθήνας, η εταιρεία διαχειρίζεται σήμερα δεκάδες ακίνητα.

Αντίστοιχα, ζήτηση προκύπτει και για άλλες υπηρεσίες. Για παράδειγμα, ακόμα μία ελληνική νεοφυής εταιρεία (startup) είναι η Syncbnb, η οποία συστάθηκε πριν από λίγους μήνες με στόχο τη βελτιστοποίηση της διαχείρισης πολλαπλών αγγελιών ακινήτων, είτε από έναν ιδιοκτήτη είτε από έναν διαχειριστή ακινήτων. Συγκεκριμένα, η εταιρεία έχει αναπτύξει μια εφαρμογή μέσω της οποίας αυτοματοποιείται η διαδικασία διαχείρισης κρατήσεων, συγχρονίζοντας τα ημερολόγια μεταξύ πολλαπλών διαδικτυακών πλατφορμών ενοικίασης. Πρόκειται για μια σημαντική κίνηση, δεδομένου ότι, με βάση τη μελέτη της Grant Thornton για τις βραχυπρό-

θεσμες ενοικιάσεις, υπολογίζεται ότι η πλειονότητα των ακινήτων διατίθεται μέσω πολλαπλών καναλιών προβολής (π.χ. Airbnb, HomeAway, Booking, TripAdvisor κ.λπ.), καθένα εκ των οποίων απευθύνεται και σε κοινό με διαφορετικά χαρακτηριστικά και ανάγκες. Είναι χαρακτηριστικό ότι οι συνολικές αγγελίες ακινήτων ανέρχονται σε 106.452, αλλά ο καθαρός αριθμός των ακινήτων δεν ξεπερνά τις 63.871. Εν ολίγοις, αρκετά ακίνητα καταχωρίζονται σε περισσότερες της μιας πλατφόρμες. Προκειμένου να διευκολυνθούν οι χρήστες/ιδιοκτή-

## Εταιρείες διαχείρισης ακινήτων και κρατήσεων μέσω πολλαπλών καναλιών έχουν αρχίσει να δημιουργούνται τα τελευταία χρόνια.

τες στη διαχείριση πολλαπλών κρατήσεων, η Syncbnb έχει αναπτύξει και προσφέρει ένα εργαλείο που αναλαμβάνει να συγχρονίσει τα ημερολόγια των κρατήσεων του ακινήτου του εκάστοτε ιδιοκτήτη, σε όσες πλατφόρμες είναι αυτό καταχωρισμένο. Στόχος είναι να αποφεύγονται τυχόν διπλοκρατήσεις το ίδιο χρονικό διάστημα, αλλά και η μεγιστοποίηση του κέρδους του ιδιοκτήτη, καθώς διευκολύνεται η διαδικασία της πολλαπλής καταχώρισης, επιτρέποντάς του να απευθυνθεί σε ένα μεγαλύτερο κοινό. Τα οφέλη πολλαπλασιάζονται όσο περισσότερα ακίνητα διαθέτει προς αξιοποίηση ο εκάστοτε ιδιοκτήτης.

