

Ερώτηση

Προς: την Υπουργό Τουρισμού, κ. Όλγα Κεφαλογιάννη,
τον Υπουργό Οικονομικών, κ. Κυριάκο Πιερρακάκη

Θέμα: Θέσπιση κανόνων για την ρύθμιση της αγοράς των βραχυχρόνιων μισθώσεων.

Η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης ήρθε πρακτικά στην Ελλάδα το 2014, ως εφαρμογή της οικονομίας του διαμερισμού και ανέτρεψε τον κλασικό τρόπο διαμονής των τουριστών και οδήγησε χιλιάδες πολίτες να μισθώσουν ακίνητα που μέχρι τότε διέθεταν ως κατοικίες, στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Το Airbnb και άλλες ψηφιακές πλατφόρμες άλλαξαν το τουριστικό προϊόν στην χώρα μας δημιουργώντας νέα καταλύματα και μια καινούργια αγορά. Ωστόσο, η ανάπτυξη της αγοράς της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν εντάχτηκε σε κάποιο σχέδιο και δεν οριοθετήθηκε μέσα από την θέσπιση κανόνων, γεγονός που άφησε το προϊόν να αναπτυχθεί και να δημιουργηθούν πολλά προϊόντα μέσα σε αυτό που παραδοσιακά ονομάζουμε Βραχυχρόνια μίσθωση. Η έλλειψη ρύθμισης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων συνέβαλε σε μεγάλο βαθμό στην στεγαστική κρίση που βιώνει η χώρα τα τελευταία χρόνια κυρίως σε αστικά κέντρα, πανεπιστημιούπολεις και κορεσμένες τουριστικά περιοχές ενώ πυροδότησε την καλλιέργεια μας αθέμιτης ανταγωνιστικής σχέσης με τα ξενοδοχειακά καταλύματα που υπόκεινται σε άλλους και εν πολλοίς πιο αυστηρούς κανόνες.

Η έλλειψη σαφούς ρυθμιστικού πλαισίου από το 2014 έως και σήμερα, έχει επιτρέψει να αναπτυχθούν ολόκληρα οικοδομικά blocks με κατοικίες σε βραχυχρόνια μίσθωση, πλατφόρμες μεσιτικών γραφείων και μια οικονομική δραστηριότητα με παράνομη εκμετάλλευση διαμερισμάτων από ιδιοκτήτες αλλοδαπούς σε πλατφόρμες του εξωτερικού χωρίς έλεγχο.

Η απουσία σαφούς πλαισίου αφήνει χώρο σε μεγάλους επενδυτές να πραγματοποιήσουν τουριστική δραστηριότητα κυρίως όταν μιλάμε για οικοδομικά block, συναφή με το μοντέλο του ξενοδοχείου.

Έτσι ένα μέτρο που συνέβαλε στην αύξηση εισοδημάτων για μικροϊδιοκτήτες, στην αναβάθμιση ακινήτων και στη διάχυση του τουρισμού χωρίς σαφές, αυστηρό, δίκαιο και εφαρμόσιμο πλαίσιο έχει αρχίσει να λειτουργεί επιβαρυντικά σε αρκετές περιπτώσεις .

Η πρώτη απόπειρα ρύθμισης της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων έγινε με το άρθρο 111 του ν. 4446/2016 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 84 του ν. 4472/2017 και με το άρθρο 28 του ν. 5073/2023) στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού, στην οποία εμπλέκονται ψηφιακές πλατφόρμες όπως η Airbnb, Homeaway, Booking. com κ.λπ. Μέχρι σήμερα, όμως, δεν έχει εκδοθεί η Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) που προβλέπεται στην παράγραφο 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016. Στον εν λόγω άρθρο προβλέπεται ότι η μίσθωση κάθε ακινήτου δεν θα υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος. Παρ' όλα αυτά, 9 χρόνια μετά την ψήφιση του νόμου και 6 χρόνια από όταν ανέλαβε την Κυβέρνηση η ΝΔ, μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί η απαραίτητη ΚΥΑ για την εφαρμογή του νόμου.

Σήμερα η απουσία ενός σαφούς και ολοκληρωμένου θεσμικού πλαισίου που θα ρυθμίζει την αγορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων είναι εμφανής και αποτελεί την αιτία του προβλήματος. Μετά την ισχυρή κοινωνική και πολιτική πίεση, με το ν.5170/2025 τέθηκαν ορισμένοι κανόνες για τις προδιαγραφές που πρέπει να έχουν τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ωστόσο, η πλειοψηφία των ρυθμίσεων ήταν επιφανειακές και αποσπασματικές και δεν δίνουν λύση στα βασικά προβλήματα που υπάρχουν στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για τον λόγο αυτό το ΠΑΣΟΚ έχει παρουσιάσει την αναλυτική του πρόταση για τις παρεμβάσεις που πρέπει να γίνουν στην αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης με βάση και τον αντίκτυπο που έχει η συγκεκριμένα αγορά στην οικονομία και τον τουρισμό.

Η απουσία ρυθμιστικής παρέμβασης στο πεδίο των βραχυχρόνιων μισθώσεων επηρεάζει δυσμενώς τη λειτουργία των πόλεων, πυροδοτώντας οξυμένα κοινωνικά προβλήματα. Σε αρκετές περιπτώσεις ευρωπαϊκών πόλεων οι τοπικές αρχές προχώρησαν σε λήψη ουσιαστικών μέτρων για την οριοθέτηση της λειτουργίας καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, με στόχο την αντιμετώπιση των προβλημάτων και ιδιαίτερα της στεγαστικής κρίσης. Για παράδειγμα, στη Βαρκελώνη το κατάλυμα οφείλει να έχει κριθεί κατάλληλο για τουριστική χρήση, έπειτα από επιθεώρηση των υπαλλήλων της δημοτικής Αρχής, και στη συνέχεια λαμβάνει αριθμό μητρώου. Στη Ρώμη, οι ιδιοκτήτες των καταλυμάτων οφείλουν να ενημερώνουν, μέσω ειδικής πλατφόρμας, τις αρμόδιες Αρχές για τα στοιχεία των επισκεπτών, παρέχοντας αντίγραφο της ταυτότητας ή του διαβατηρίου τους. Στη Λισαβόνα ο κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να έχει μόνο ένα εγγεγραμμένο κατάλυμα. Τα παραδείγματα από τις πρωτοβουλίες που ανέλαβαν ευρωπαϊκές πρωτεύουσες για να αντιμετωπίσουν τις επιπτώσεις που προκύπτουν από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις είναι πάρα πολλά.

Τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης λειτουργούν σε αρκετές περιπτώσεις ως κανονικές τουριστικές επιχειρήσεις χωρίς να έχουν τα αντίστοιχα κόστη, κανόνες και ευθύνες που έχουν οι τουριστικές επιχειρήσεις. Για παράδειγμα η φορολογία στο σύνολο των εισοδημάτων είναι

διαφορετική, η λήψη άδειας από τις σχετικές υπηρεσίες διασφάλισης συνθηκών διαμονής (πυρασφάλεια, πολεοδομία, κτηνιατρική υπηρεσία κ.α.) δεν είναι υποχρεωτική για τα ακίνητα που είναι στην πλατφόρμα με σκοπό να δημιουργούν έναν αθέμιτο ανταγωνισμό με τις ξενοδοχειακές μονάδες.

Για τους λόγους αυτούς ερωτάσθε κ. Υπουργέ;

1. Σκοπεύει η Κυβέρνηση να προχωρήσει στην έκδοση της ΚΥΑ με βάση το άρθρο 111 του νόμου 4446/2016 με την οποία θα προβλέπεται ότι η μίσθωση κάθε ακινήτου δεν θα υπερβαίνει τις ενενήντα (90) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και για νησιά κάτω των δέκα χιλιάδων (10.000) κατοίκων τις εξήντα (60) ημέρες ανά ημερολογιακό έτος;
2. Ποιο πλαίσιο ρύθμισης θα διαμορφωθεί για την αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σύγκριση με την αγορά οργανωμένων ξενοδοχειακών καταλυμάτων;
3. Σκοπεύει η Κυβέρνηση να αναλάβει πρωτοβουλίες από κοινού με τους δήμους για την εκπόνηση ενός οργανωμένου πλαισίου στην αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης με βάση τις ιδιαιτερότητες κάθε περιοχής;

Οι ερωτώντες Βουλευτές

Μιλένα Αποστολάκη

Κατερίνα Σπυριδάκη