

Εντείνεται η στεγαστική κρίση σε τουριστικές πόλεις της Ευρώπης

Στο στόχαστρο το Airbnb, αλλά οι τιμές των κατοικιών δεν υποχωρούν

Καθώς οι δημοφιλείς πόλεις ανά την Ευρώπη αγωνίζονται με τις συνέπειες του υπερτουρισμού μετά την πανδημία, οι πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης όπως οι Airbnb, Vrbo και Booking.com επανέρχονται στο προσκήνιο. Δεκάδες χιλιάδες άνθρωποι διαμαρτύρονται σε δημοφιλείς προορισμούς ενώ πλησιάζουν οι διακοπές του Πάσχα, ζητώντας προστιθέμενη στέγαση. «Βγάλτε το Airbnb από τις γειτονιές μας», φώναξαν το περασμένο Σαββατοκύριακο διαδηλωτές στη Μαδρίτη, ενώ τα Χριστούγεννα μία ομάδα ακτιβιστών στη Ρώμη μπλόκαρε κλειδαριές έξω από διαμερίσματα βραχυπρόθεσμης ενοικίασης.

Οι Αρχές προετοιμάζονται για ένα ακόμη καλοκαίρι αναταραχής, καθώς η εύρεση ισορροπίας είναι δύσκολη. Ενώ ορισμένες πόλεις έχουν προσπαθήσει να αυστηροποιήσουν τους κανονισμούς για τις βραχυπρόθεσμες μισθώσεις υπάρχει έλλειψη συντονισμού μεταξύ των τοπικών και των εθνικών κυβερνήσεων. Αυτές οι διαμάχες έχουν κορυφωθεί στη Βαρκελώνη, η οποία εξετάζει την πλήρη απαγόρευση των βραχυπρόθεσμων μισθώσεων. Τον περασμένο Ιούνιο, η δημοτική αρχή – η οποία έχει να χορηγήσει νέες άδειες για τουριστικά διαμερίσματα από το 2014 – ανακοίνωσε ότι θα καταργήσει συνολικά τις περίπου 10.000 υπάρχουσες άδειες μέχρι το 2028.

Επείτα από καταγγελίες, αξιωματικοί της Ευρωπαϊκής Επιτροπής έγραψαν πέρυσι στις ισπανικές αρχές για να διαμαρτυρηθούν ότι η σχεδιαζόμενη νομοθεσία «δεν είναι κατάλληλη για την επίτευξη του στόχου της καταπολέμησης της έλλειψης στέγης». Το «σενάριο» στην παρακμή της Καταλονίας προκαλούσε στενά πολλές πόλεις ανά την Ευρώπη.

Ο Ρον Κλάιν, επικεφαλής νομικός σύμβουλος της Airbnb, επικρίνει την προσέγγιση της Βαρκελώνης. «Δεν υπάρχουν στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι ο περιορισμός της βραχυχρόνιας ενοικίασης δημιουργεί περισσότερες μακροπρόθεσμες κατοικίες για τους κατοίκους. Διατρέχουμε τον κίνδυνο υπερβολικών ρυθμίσεων σε ορισμένες ευρωπαϊκές πόλεις [και] αυτό θα είναι αυτοκαταστροφικό», λέει. Η δημοφιλής στους τουρί-



«Βγάλτε το Airbnb από τις γειτονιές μας», φώναξαν το περασμένο Σαββατοκύριακο διαδηλωτές στη Μαδρίτη.

«Χάνουμε τον κοινωνικό χαρακτήρα της πόλης και γινόμαστε έρημος», καταγγέλλει ο τοπικός ακτιβιστής Τζιοβάνι Λεόνε στη Βενετία.

στες Βενετία αντιμετωπίζει τις ίδιες προκλήσεις. Παρόλο που οι περισσότεροι από τους περίπου 30 εκατ. τουρίστες που υποδέχεται πλέον η πόλη κάθε χρόνο είναι ημερήσιοι εκδρομείς, το 2024 πραγματοποιήθηκαν κρατήσεις 1,71 εκατ. διανυκτερεύσεων βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, ξεπερνώντας την κορύφωση του 1,70 εκατ. διανυκτερεύσεων του 2019. Ο πληθυσμός των κατοίκων στο ιστορικό κέντρο, εν τω μεταξύ, συνέχισε να μειώνεται κατακόρυφα – από 175.000 άτομα το 1951 σε 48.500 το 2024. Το κόστος στέγασης έχει επιταχύνει την έξοδο.

Η Βενετία διαθέτει μερικές από τις πιο ακριβές κατοικίες

στην Ιταλία, με τη μέση τιμή να ανέρχεται στα 4.562 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο τον Μάρτιο, σε σύγκριση με τον μέσο όρο της χώρας που είναι 1.801 ευρώ ανά τ.μ. «Χάνουμε τον κοινωνικό χαρακτήρα της πόλης και γινόμαστε έρημος», καταγγέλλει ο τοπικός ακτιβιστής Τζιοβάνι Λεόνε, ο οποίος συνεργάζεται με την Alta Tensione Abitativa («Στέγαση Υψηλής Τάσης»), μια ομάδα εκστρατείας που ιδρύθηκε το 2022.

Πόλεις όπως το Αμστερνταμ και το Εδιμβούργο έχουν αποτύχει εξίσου. Η ολλανδική πόλη απαγόρευσε στους κατοίκους να νοικιάζουν τα ακίνητά τους για περισσότερες από 30 νύχτες ετησίως, ενώ η τελευταία επέβαλε υψηλά τέλη αδειοδότησης. Ωστόσο τα διαμερίσματα στο Αμστερνταμ παραμένουν τα πιο ακριβά στην Ευρώπη, με την τελευταία τριμηνιαία ανάλυση της HousingAnywhere να δείχνει μέσο όρο περίπου 2.500 ευρώ ανά μήνα τους πρώτους τρεις μήνες του 2025. Στο Εδιμβούργο, οι τιμές ενοικίων σε ιδιωτικά ακίνητα αυξήθηκαν κατά 9,7% σε ετήσια βάση, φτάνοντας κατά μέσον όρο

τις 1.426 λίρες τον Φεβρουάριο – σημαντικά υψηλότερα από την αύξηση 5,8% στη Σκωτία συνολικά.

Ενα πιο ενδιαφέρον ερώτημα είναι πώς η διαφάνεια των δεδομένων θα μπορούσε να αλλάξει τους όρους της συζήτησης. Πέρυσι, η Ε.Ε. υιοθέτησε κανονισμούς που απαιτούν από τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης να κοινοποιούν πληροφορίες όπως ο αριθμός των διανυκτερεύσεων στα καταλύματα βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η ισχύς τους έχει προγραμματιστεί για τον Μάιο του 2026.

Εν τω μεταξύ, η ζήτηση από τους τουρίστες δεν δείχνει σημάδια μείωσης, σύμφωνα με την εταιρεία λογισμικού ενοικίασης Lighthouse, η οποία σε πρόσφατη έκθεση ανέφερε ότι «θα είναι δύσκολο για τις Αρχές να περιορίσουν την αγορά βραχυπρόθεσμων ενοικιάσεων στην Ευρώπη, παρά τις εκκλήσεις των ντόπιων». Οι εξοχικές κατοικίες είναι «βαθιά ριζωμένες στην ευρωπαϊκή κουλτούρα. Η ζήτηση δεν θα μειωθεί ποτέ», καταλήγει ο επικεφαλής της έρευνας Μπλέικ Ράιτερ.