



Της **ΣΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierakou@realnews.gr

Ενα νέο πιο αυστηρό πλαίσιο για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb σχεδιάζει η κυβέρνηση με στόχο να περιορίσει την επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος σε περιοχές όπου η τουριστική ανάπτυξη έχει εκτοξεύσει τις τιμές, ενώ έχει εξαφανιστεί από την αγορά τις οικίες που μπορούν να ενοικιαστούν για μακροχρόνια περίοδο. Ηδη έχει αποφασιστεί η παράταση, έως το τέλος του 2026, της απαγόρευσης έκδοσης νέων αδειών για βραχυχρόνιες μισθώσεις για τα τρία πρώτα δημοτικά διαμερίσματα του δήμου Αθηναίων, όμως το κυβερνητικό σχέδιο δεν σταματά εκεί. Στο τραπέζι βρίσκονται σενάρια για επέκταση αντίστοιχων περιορισμών και σε άλλες περιοχές τόσο της Αθήνας όσο και της υπόλοιπης χώρας, όπου τα δεδομένα δείχνουν ότι η κατάσταση τείνει να γίνει μη διαχειρίσιμη. Παράλληλα για τα κράτη της Ε.Ε. ηρόκειται να τεθούν σε εφαρμογή νέοι κανόνες όσον αφορά τις βραχυχρόνιες μισθώσεις - με βάση τον κανονισμό «Regulation» - έως τον προσεχά Μάιο. Ο κανονισμός εισάγει ενιαίο ευρωπαϊκό πλαίσιο για τη συλλογή, επαλήθευση και κοινοποίηση δεδομένων σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τύπου Airbnb. Μεταξύ άλλων, προβλέπεται υποχρεωτική διαβίβαση δεδομένων στις αρμόδιες Αρχές (διανοικτερεύουσες διευθύνσεις, hosts), μηνιαία ή τριμηνιαία, δημιουργία ενιαίου ψηφιακού σημείου σε κάθε κράτος-μέλος για λήψη και ανάλυση αυτών των δεδομένων αλλά και δυνατότητα σε δήμους και κράτη να χρησιμοποιούν τα στοιχεία για έλεγχο, φερεολογία και τοπικές ρυθμίσεις.

Ο κανονισμός «Regulation» επηρεάζει στα κράτη-μέλη να λάβουν ειδικότερες αποφάσεις, αφού δεν θεσπίζει πανευρωπαϊκά «ημερολογιακά όρια» που θα καθορίζονταν αριθμό των ημερών που θα μπορεί να μισθώνεται ως βραχυχρόνια μια κατοικία και δεν ορίζει σε ποιες περιοχές πρέπει να απαγορεύονται νέες άδειες ή να επιβάλλονται ποσοτώσεις βραχυχρόνιων μισθώσεων - αυτές οι αποφάσεις θα παραμένουν στο επίπεδο των κρατών-μελών ή των δήμων.

Οι νέοι περιορισμοί, που αναμένεται να τεθούν σε ισχύ από το 2026, θα βασίζονται σε συγκεκριμένα κριτήρια, όπως το ποσοστό των κατοικιών που διατίθενται σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, η εξέλιξη των ενοικίων τα τελευταία χρόνια και οι ανάγκες στέγασης ειδικών κατηγοριών εργαζομένων. Η κυβέρνηση ελπίζει να βρει μια ισορροπία ανάμεσα στην αξιοποίηση του τουρισμού ως πηγής εισοδήματος και στη διασφάλιση ότι οι πολίτες και τα νησιά θα παραμένουν κατοικήσιμα για όσους ζουν και εργάζονται εκεί όλο τον χρόνο.

Περιορισμοί

Παρότι η τελική λίστα των περιοχών δεν έχει ακόμη «ελεγχθεί», αρμόδια στελέχη εξετάζουν συστηματικά την αναλογία βραχυχρόνιων προς μακροχρόνιες μισθώσεις, αλλά και το εύρος των κοινωνικών και οικονομικών παρενεργειών. Στόχος είναι να εντοπιστούν εκείνες οι ζώνες όπου το φαινόμενο έχει πάρει τέτοια έκταση, ώστε να απαιτεί ευθέως τη δυνατότητα των πολιτών να βρουν προσιτή κατοικία. Σύμφωνα με πληροφορίες, στο στόχαστρο



Ερχεται νέος «κόφτης» στα Airbnb

Επέκταση των περιορισμών στις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε 8-10 πρόσθετες περιοχές της Αθήνας. Στο κάδρο Θεσσαλονίκη και Χανιά

έχουν τεθεί άλλες ακόμη με 10 περιοχές της Αθήνας αλλά και δήμοι της περιφέρειας.

Μεταξύ των περιοχών που εξετάζονται για ένταξη σε ένα καθεστώς αυστηρότερων κανόνων είναι νέες γειτονίες της Αθήνας -εκτός από τα τρία πρώτα διαμερίσματα- αλλά και περιοχές στα Χανιά και στη Θεσσαλονίκη. Σε όλες αυτές τις περιοχές η τουριστική ζήτηση παραμένει ιδιαίτερα ισχυρή, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες να οριζούνται μαζί στις βραχυχρόνιες μισθώσεις, εγκαταλείποντας την παραδοσιακή μακροχρόνια μίσθωση. Το αποτέλεσμα είναι να δημιουργείται μια στεγαστική «ασφυξία» για τους ανθρώπους που θέλουν να ζήσουν και να εργαστούν μόνιμα εκεί.

Στη Θεσσαλονίκη οι και ακαθαρσίες σε πλατφόρμες τύπου Airbnb αυξανονται με ιδιαίτερα γοργό ρυθμό. Η δυναμική αυτή περιορίζει όλο και περισσότερο τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια ενοίκια, ειδικά σε κεντρικές ή τουριστικά ελκυστικές περιοχές. Νέοι εργαζόμενοι, φοιτητές και οικογένειες βρίσκονται αντιμέτωποι με μια αγορά που ζητά εξωπραγματικά ποσά για διαμερίσματα μέσης ή ακόμη και χαμηλής ποιότητας.

Θρένο

Η κεντρική σκέυση είναι να προστατευθεί ένα ελάχιστο απόθεμα κατοικιών για τις ανάγκες μόνιμης στέγασης, χωρίς να καταργείται πλήρως η βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά θέτοντας όρια στην περαιτέρω εξάπλωσή της

Στα Χανιά, οι τοπικές Αρχές έχουν ήδη κρούσει τον κώδωνα του κινδύνου. Δήμοι και φορέες της περιοχής ζητούν άμεσα περιοριστικά μέτρα, επισημαίνοντας ότι η εξάπλωση των βραχυχρόνιων μισθώσεων απειλεί όχι μόνο τη δυνατότητα στέγασης των μόνιμων κατοίκων, αλλά και τη βιωσιμότητα της ίδιας της τοπικής οικονομίας. Όταν εργαζόμενοι οίον τουρισμό δεν μπορούν να βρουν σπίτι σε λογική τιμή, δυσκολεύονται να παραμείνουν στην περιοχή, με κίνδυνο να δημιουργηθούν ελλείψεις προσωπικού σε κρίσιμους κλάδους.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο, η κυβέρνηση επιχειρεί μέσω των νέων περιορισμών να βάλει «φρένο» στη μονόπλευρη τουριστικοποίηση της στέγης. Η παράταση της απαγόρευσης έκδοσης νέων αδειών βραχυχρόνιων μισθώσεων στα τρία πρώτα δημοτικά διαμερίσματα της Αθήνας λειτουργεί ως «πilotος» για την εφαρμογή αντίστοιχων παρεμβάσεων και αλλού. Η κεντρική απόκρυψη είναι να προστατευθεί ένα ελάχιστο απόθεμα κατοικιών για τις ανάγκες μόνιμης στέγασης, χωρίς να καταργείται πλήρως η βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά θέτοντας όρια στην περαιτέρω εξάπλωσή της.



Στα σκαριά
οι παρεμβάσεις
για την
ανταμείωση
του στεγαστικού
προβλήματος
και για την
αύξηση των
διαθέσιμων
κατοικιών

Επιπλέον μέτρα για τη στεγαστική κρίση

■ ΕΚΤΟΣ από το νέο πλάις που συστήνει για τις βραχυ-
χρόνιες μισθώσεις, η κυβέρνηση σχεδιάζει ένα νέο πρό-
γραμμα για ανακαινίσεις παλιών κτισμάτων διαμερισμά-
των με στόχο την σύμβαση του στεγαστικού προβλή-
ματος, την ενεργοποίηση του προγράμματος κοινωνι-
κής απασχόλησης με τη συμμετοχή του Υπερταμείου ολ-
λά και τη βελτίωση των όρων του προγράμματος «Σπίτι
μου 2», ώστε να έχουν τη δυνατότητα για αγορά κατοί-
κίας περισσότεροι πολίτες. Τι δέσμη μέτρων αναμένεται
να ανακοινώσει ο πρωθυπουργός Κυριάκος Μητσοτά-
κης πριν από το τέλος του έτους - ενδεχομένως κατά τη
συζήτηση του Προϋπολογισμού για το 2026 στη Βουλή.

Επιδότηση για ανακαινίσεις

Το νέο πρόγραμμα ανακαίνισης παλαιών κατοικιών προ-
βλέπει γενναία επιχορήγηση που καλύπτει έως και το 80%
του κόστους. Το πρόγραμμα αφορά κατοίκους με δόξα
έως 31/12/1990 και επιφάνεια έως 120 τετραγωνικά μέ-
τρα, με επικυρήγηση έως 300 ευρώ ανά τετραγωνικό μέ-
τρο και μέγιστο ποσό τα 36.000 ευρώ. Η επιδότηση θα
κατευθύνεται κατά 60%-80% σε εργασίες ανακαίνισης
(ηλεκτρολογικά, υδραυλικά, κουζίνα, μπάνιο, δάπεδα
κ.λπ.) και κατά 20%-40% σε ήπιες ενεργειακές παρεμβά-
σεις όπως νέα κουφώματα, συστήματα θέρμανσης, πλι-
ακός θερμοσίφωνας ή μόνωση ταράτσας, με υποχρεωτι-
κή αναβάθμιση τουλάχιστον μίας ενεργειακής κλίμακας.
Βασική προϋπόθεση είναι το ακίνητο, μετά την ανακαι-
νιση, είτε να μισθωθεί για τουλάχιστον πέντε έτη είτε να
συνεχίσει να κατοικείται από τον ιδιοκτήτη για αντίστοιχο
διάστημα. Δεν τίθεται όριο ηλικίας για τους δικαιούχους.
Το εισοδηματικό κριτήριο είναι διευρυνμένο και δίνεται η

δυνατότητα υποβολής αίτησης για περισσότερα ακίνη-
τα ανά ιδιοκτήτη, ώστε να ενισχυθεί ουσιαστικά η προ-
σφορά σθεναρών, λειτουργικών και ενεργειακά βελτι-
ωμένων κατοικιών στην αγορά και παράλληλα να ανα-
βαθμιστεί το συνολικό οικιστικό απόθεμα της χώρας και
να αξιοποιηθεί αδρανής ιδιωτική περιουσία.

Κοινωνική απασχόληση

Το Υπερταμείο, στο οποίο έχει μεταβιβαστεί μεγάλο μέ-
ρος της ακίνητης περιουσίας του Δημοσίου, αναλαμβάνει
κεντρικό ρόλο στην προώθηση του προγράμματος κοι-
νωνικής απασχόλησης. Μέσω του σχήματος αυτού επιδι-
ώκεται η αξιοποίηση ανέργων δημοσίων εκτάσεων και
κτηρίων, ώστε να μετατραπούν σε κατοικίες προσιτού κό-
στους για το νοικοκυριό. Η σύμβαση που έχει συναφεί
μεταξύ του υπουργείου Κοινωνικής Συνοχής και Οικογέ-
νειας και του Υπερταμείου προβλέπει ότι το Υπερταμείο
θα διενεργεί διαγωνισμούς για την αξιοποίηση των δη-
μόσιων ακινήτων, με ρητό όρο ότι τουλάχιστον το 30%
των παραγόμενων κατοικιών θα αποδίδεται στην κοινω-
νία με χαμηλό μίσθωμα. Στο πλαίσιο του έργου, το Υπερ-
ταμείο αναλαμβάνει την πλήρη νομική και τεχνική προε-
τοιμασία των ακινήτων, την εκπόνηση οικονομικοτεχνι-
κών μελετών, τη σύνταξη των τευχών των διαγωνισμών
και την υποστήριξη όλων των σταδίων έως και την υπο-
γραφή των σχετικών συμβάσεων. Με το μοντέλο της κοι-
νωνικής απασχόλησης, ο ιδιωτικός επενδυτής/κατασκευα-
στής αναλαμβάνει να ανεγείρει ή να ανακαινίσει κτίρια
σε γη που ανήκει στο Δημόσιο. Ένα τμήμα των νέων δι-
αμερισμάτων επιστρέφει στο κράτος και διατίθεται μέσω
κοινωνικής μίσθωσης σε δικαιούχους, ενώ το υπόλοιπο
πωλείται ή ενοικιάζεται ελεύθερα στην αγορά. Με αυτόν
τον τρόπο αυξάνεται γρήγορα το διαθέσιμο στεγαστικό
απόθεμα, αξιοποιούνται δημοσιονομικά ακίνητα που μέχρι
σήμερα παρέμεναν ανενεργά και δίνεται η δυνατότητα
κόλυψης σύγχρονων στεγαστικών αναγκών με όρους με-
γαλύτερης κοινωνικής δικαιοσύνης.

Βελτίωση κριτηρίων

Με κοινή υπουργική απόφαση, που υπογράφεται και
δημοσιεύεται εντός των επόμενων ημερών, τα εμπλεκό-
μενα υπουργεία (Οικονομικών - Κοινωνικής Συνοχής και
Οικογένειας) διευρύνουν τα εισοδηματικά κριτήρια για
την ένταξη στο πρόγραμμα «Σπίτι μου 2». Παράλληλα
ισορροποιούνται και οι προθεσμίες, τόσο για την υποβολή
της αίτησης όσο και για την εκκαμείωση των δανείων, με
την κυβέρνηση να εξαντλεί και το τελευταίο χρονικό πε-
ριθώριο δίνοντας ημερομηνία ανάλογη με αυτή της ολο-
κλήρωσης του Ταμείου Ανακαμψής (31/8).

Τα νέα εισοδηματικά όρια που θα ισχύσουν είναι:

- Για τον άγαμο, το όριο αυξάνεται από τα 20.000 ευ-
ρώ που ήταν μέχρι σήμερα, στα 25.000 ευρώ.
- Για τον έγγαμο, το όριο ανεβαίνει στα 35.000 ευρώ
από τα 28.000 ευρώ, ενώ πλέον θα προστεθούν 5.000
ευρώ για κάθε παιδί και όχι 4.000 ευρώ.
- Για τις μονογονεϊκές οικογένειες θεωρείται αυξημέ-
νο όριο 39.000 ευρώ από 31.000 ευρώ που ήταν μέχρι
σήμερα, ενώ και πάλι προβλέπεται προσαύξηση 5.000
ευρώ αν υπάρχει και δεύτερο παιδί.

Είναι η γραφειοκρατία, ανόητε

ΕΠΕΙΤΑ από δύο προγράμματα επιδότησης της πρώ-
της κατοικίας, γνωστά ως «Σπίτι μου», και πάνω από μια
δεκαετία δέσμευσης του στεγαστικού προβλήματος, η κυ-
βέρνηση ετοιμάζεται να ανακοινώσει νέα μέτρα. Αυ-
τή τη φορά στοχεύουν ορθώς στην προσφορά ακινή-
των - το σκέλος της εξίσωσης που παραμένει μέχρι ση-
μερα άλυτο. Οποιοσδήποτε, όμως, τα μέτρα που έχουν πέσει στο
τροπέζι και αναμένονται να ανακοινωθούν έως το τέλος
του χρόνου, συνειδητοποιεί τον γνωστό ελέφαντα στο
δωμάτιο: τη γραφειοκρατία. Είτε αφορά τις σχολάζου-
σες κληρονομιές, το «κλειστό» ακίνητο και τα «κόκκινα»
σπίτια των services είτε την απόδοση των επενδύσεων
σε νέα ακίνητα, ο παρονομαστής είναι ο ίδιος: γραφειο-
κρατική εμπόδια και πολυετείς καθυστερήσεις. Τον γραφειοκρατικό κυκλώνα, που συνοδεύει απλές
συναλλαγές με ακίνητα, όπως αποδοχή κληρονομιάς,

μεταβίβαση (πώληση ή αγορά) ακινήτου κ.ά., τον έχου-
με ζήσει οι περισσότεροι από πρώτο χέρι. Η χαλαρωτική
είναι τόσο μεγάλη και οι διαδικασίες τόσο δαιδαλώδεις
και χρονοβόρες που είναι να απορεί κανείς πως ξένοι
επενδυτές αγοράζουν, χτίζουν ή εκμεταλλεύονται ακί-
νητα στην Ελλάδα. Δεν είναι τυχαίο που είμαστε η χώρα όπου μόνο το 65%
της επικρατείας αποτυπώνεται στο Κτηματολόγιο, με ο-
σοβαρές εκκρεμότητες να παραμένουν σε 7.000 κτηματο-
λογικές ενότητες. Αν δεν λυθεί αυτός ο γόρδιος δεσμός κράτους-γραφειο-
κρατίας, αν δεν απλοποιηθούν οι διαδικασίες στην ου-
σία τους -όχι στο interface- και αν δεν ψηφιοποιηθεί η δι-
άδραση μεταξύ των υπηρεσιών/φορέων/Αρχών του Δη-
μοσίου, μικρή πρόοδο θα δούμε στην προσφορά οικιστι-
κών ακινήτων, είτε αφορά αξιοποίηση των υφιστάμενων
είτε δημιουργία νέων.



vasoangelidou@gmail.com

η άποψη
της ΒΑΣΩΣ
ΑΓΓΕΛΙΔΟΥ

