



Τα κλειστά σπίτια και όχι το Airbnb βασική αιτία για τα υψηλά ενοίκια

Ερευνα του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις

Του ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ

Ο τεράστιος όγκος των κλειστών και αναξιοποίητων κατοικιών αποτελεί τη βασική αιτία των υψηλών ενοικίων και όχι η δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, που δεσμεύει μόλις το 3% του συνολικού οικιστικού αποθέματος και αντιστοιχεί σε μόλις 8,7% των κενών κατοικιών πανελλαδικά.

Αυτό είναι ένα από τα βασικότερα συμπεράσματα σχετικής μελέτης που πραγματοποίησε το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών (ΟΠΑ), όπου μεταξύ άλλων σημειώνεται ότι ένα στα τρία σπίτια στην Ελλάδα είναι άδειο (34,5%), ποσοστό που είναι το τρίτο υψηλότερο στην Ευρώπη, μετά την Κροατία και τη Βουλγαρία.

Συνολικά, με βάση τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, στην Ελλάδα υπάρχουν 2,28 εκατ. κενές κατοικίες (και πάνω από 500.000 στην Αττική) επί συνόλου 6,58 εκατ. κατοικιών. Από αυτές, μόλις 200.000 αποτελούν προϊόν εκμετάλλευσης μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων. Μάλιστα, σύμφωνα με το ΟΠΑ, μόλις το 31% των ακινήτων αυτών χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως καταλύματα. Στα υπόλοιπα γίνεται περιστασιακή χρήση μέσω βραχυχρόνιων μισθώσεων, καθώς 50% των ιδιοκτητών τα χρησιμοποιούν και οι ίδιοι για ένα διάστημα του χρόνου.

Αυτό είναι ιδιαίτερα εμφανές στην περιφέρεια της χώρας, όπου ο τουριστικός χαρακτήρας είναι ακόμη εντονότερος. Είναι χαρακτηριστικό ότι ενώ στο σύνολο της χώρας, το 81,4% των ακινήτων ανήκει σε ιδιώτες (1-2 ακίνητα) και το υπόλοιπο σε επενδυτές και διαχειριστές, στην Αττική το ποσοστό αυτό υποχωρεί στο 61,9%, με το υπόλοιπο 38,1% να ανήκει προϊόν επενδυτικής διαχείρισης. Αντίστοιχα, εκτός Αττικής, το 87,6% των ακινήτων ανήκει σε ιδιώτες (1-2 ακίνητα) και το υπόλοιπο σε επενδυτές και διαχειριστές, στην Αττική το ποσοστό αυτό υποχωρεί στο 61,9%, με το υπόλοιπο 38,1% να ανήκει προϊόν επενδυτικής διαχείρισης.

Αναλύοντας τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, η μελέτη του ΟΠΑ σημειώνει ότι τα καθαρά κέρδη ενός ιδιώτη από ένα κατάλυμα (πανελλαδικά) το 2023 ανήλθαν σε 4.369 ευρώ (7.533 ευρώ μεικτά έσοδα), δηλαδή περίπου 630 ευρώ μεικτά έσοδα τον μήνα και 364 καθαρά κέρδη. Αυτός είναι και ο λόγος που η μελέτη σημειώνει ότι για την πλειονότητα των ιδιοκτητών, η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ως μια συμπληρωματική δραστηριότητα για την αύξηση των εισοδημάτων.



Αναλύοντας τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, η μελέτη του ΟΠΑ σημειώνει ότι τα καθαρά κέρδη ενός ιδιώτη από ένα κατάλυμα (πανελλαδικά) το 2023 ανήλθαν σε 4.369 ευρώ (7.533 ευρώ μεικτά έσοδα), δηλαδή περίπου 630 ευρώ μεικτά έσοδα τον μήνα και 364 καθαρά κέρδη. Αυτός είναι και ο λόγος που η μελέτη σημειώνει ότι για την πλειονότητα των ιδιοκτητών, η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ως μια συμπληρωματική δραστηριότητα.

Στο κέντρο της Αθήνας 117.317 κατοικίες είναι κενές από τις 437.188, δηλαδή το 26,8% του συνόλου, ενώ ο αριθμός των Airbnb είναι 12.488.

Ειδικά σε ό,τι αφορά το κέντρο της Αθήνας, καταγράφονται 12.488 αγγελίες καταλυμάτων, όταν το συνολικό αιθέριο ανέρχεται σε 437.188 κατοικίες. Από αυτές, 117.317 είναι κενές, δηλαδή σχεδόν το 26,8%, κάτι που σημαίνει ότι η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει «οιερθείσει» από την αγορά μόλις το 2,86% του συνολικού οικιστικού αποθέματος και αντιστοιχεί σε μόλις 10,66% των κενών κατοικιών, χωρίς μάλιστα να υπολογίζεται και το γεγονός ότι αρκετά καταλύματα ήταν στο παρελθόν αναξιοποίητα.

Αντίστοιχα, η μελέτη του ΟΠΑ σημειώνει ότι η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ως μια συμπληρωματική δραστηριότητα για την αύξηση των εισοδημάτων.

ριοχές όπου αυτή λείπει. Χαρακτηριστικότερο παράδειγμα είναι η Αθήνα, όπου την περίοδο Μαΐου - Οκτωβρίου η πληρότητα των ξενοδοχείων ξεπερνάει το 90%, με αποτέλεσμα η αύξηση των ξένων επισκεπτών τα τελευταία χρόνια να μην είναι εφικτή χωρίς την αύξηση των μονάδων φιλοξενίας, που ήρθε ως αποτέλεσμα των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Όπως αναφέρει η μελέτη, το 2023, η συνεισφορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων στο ΑΕΠ της χώρας υπολογίζεται ότι κινήθηκε μεταξύ 4,5% και 5,4%, ή περίπου 3,25 δισ. ευρώ, υποστηρίζοντας πάνω από 100.000 θέσεις εργασίας.

Σε σχετικές δηλώσεις του, ο καθηγητής του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών Γεώργιος Δουκίδης τονίζει ότι «η συντριπτική πλειοψηφία των παρόχων είναι ιδιώτες, με μια καταχώριση που παρέχει ένα μικρό αλλά κρίσιμο εισόδημα σε πολλές χιλιάδες ελληνικές οικογένειες. Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αντιπροσωπεύουν μόνο το 2,9% του συνολικού αριθμού κατοικιών και δεν έχουν σημαντική επίδραση στην προσφορά στέγης». Αντίστοιχα, η κ. Βαλεντίννα Ρέινο, υπεύθυνη Πολιτικής για την Airbnb στην Ελλάδα,

αναφέρει ότι «τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης αποτελούν βασικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και ζωτική πηγή εισοδήματος για εκατοντάδες χιλιάδες οικοδομητές. Δεν ευθύνονται για τη στεγαστική κρίση στη χώρα μας. Αντιθέτως, συμβάλλουν στην αναζωογόνηση γειτονιών, απορροφώντας τις περιόδους τουριστικής αιχμής και καταναλώνοντας τον τουρισμό εκτός σεζόν και εκτός των πολυσύχναστων προορισμών, σε περιοχές όπου δεν υπάρχουν ξενοδοχεία».

Στο πλαίσιο αυτό, η Airbnb καλεί τους αρμόδιους φορείς να προχωρήσουν σε στοχευμένες ρυθμίσεις που να λαμβάνουν υπόψη διαφορετικούς τύπους οικοδεσποτών και τις ανάγκες κάθε τοπικής κοινωνίας, χωρίς να διαταράσσεται η ισορροπία στην αγορά κατοικίας. Τα στοιχεία αυτά έρχονται σε μια κρίσιμη περίοδο, κατά την οποία συνεχίζεται η όξυνση του στεγαστικού προβλήματος και έχει απαγορευθεί η έκδοση νέων ΑΜΑ (Αριθμός Μητρώου Ακινήτου) στα πρώτα τρία διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων για όλο το 2025, με προοπτική μάλιστα περαιτέρω παράταξής του μέτρου κατά τουλάχιστον ένα έτος.