

απόψεις

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις: μια πραγματικότητα που φαίνεται να μεταβάλλει την τουριστική αγορά και την αγορά ακινήτων

Εδώ και λίγες εβδομάδες έχει τεθεί σε εφαρμογή από την ΑΑΔΕ, η πολυαναμενόμενη ψηφιακή πλατφόρμα για την παρακολούθηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων ιδιωτικών κατοικιών. Στην σχετική πλατφόρμα, καλούνται όλοι όσοι εκμισθώνουν ακίνητα με τη μέθοδο διαμοιρασμού κατοικίας (Airbnb) να δηλώσουν τις κατοικίες που εκμισθώνουν, τους παροδικούς μισθωτές τους, τα επιμέρους χρονικά διαστήματα μίσθωσης και τα έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή. Πλέον, κάθε διαθέσιμη για τον σκοπό αυτό κατοικία έχει κωδικό αριθμό, ο οποίος θα πρέπει για λόγους ταυτολογικής παρακολούθησης να αναγράφεται στις οικείες αγγελίες εκμίσθωσής της. Από 1.1.2018 και εντεύθεν, οι συμβάσεις παροδικής μίσθωσης θα πρέπει να δηλωθούν υποχρεωτικά, με τα εισοδήματα από αυτές (βραχυχρόνια μίσθωση) να υποβάλλονται σε φόρο εισοδήματος με συντελεστή 15% έως 12.000 ευρώ και 35% από 12.001 έως 35.000 ευρώ.

Από τα στοιχεία που καταχωρίστηκαν μέχρι σήμερα στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, φαίνεται να προσφέρονται για βραχυχρόνια μίσθωση και πανελλαδικά περίπου 50.900 κατοικίες, εκ των οποίων περίπου 7.300 από αυτές βρίσκονται στο Δήμο Αθηναίων και 2.500 στο Δήμο Θεσσαλονίκης. Από τις προσφερόμενες πανελλαδικά κατοικίες, φαίνεται ότι περίπου μία στις δύο προσφέρεται με μεμονωμένο τρόπο από τον ιδιοκτήτη της και όχι οργανωμένα. Μέχρι σήμερα και από τα διαθέσιμα στοιχεία, κατά μέσο όρο τα ετήσια έσοδα ανά κατάλυμα ανέρχονται σε 2.800 ευρώ, με μέσο χρόνο μίσθωσης ανά κατάλυμα τις 29 διανυκτερεύσεις.

Η διαμοίραση ιδιωτικής κατοικίας έναντι ανταλλάγματος δεν είναι μόνο ελληνικό φαινόμενο. Αναπτύσσεται κυρίως τα τελευταία έτη και σε πολλούς άλλους παγκόσμιους τουριστικούς προορισμούς. Η ενσωμάτωσή του στην ελληνική πραγματικότητα έλαβε χώρα εν είδει επιδημίας κυρίως κατά τα τελευταία δύο έτη, με τέτοιο ρυθμό και ένταση που υποχρέωσε τις κρατικές αρχές στη δημιουργία ειδικής πλατφόρμας παρακολούθησης και τον φορολογικό νομοθέτη σε ειδικότερες για το φαινόμενο φορολογικές ρυθμίσεις. Η έκταση ανάπτυξης του φαινομένου αποτυπώνεται χαρακτηριστικά στο παράδειγμα της Σαντορίνης. Στο νησί των 25.000 μόνιμων κατοίκων αλλά μεγάλης έντασης τουριστικής βιομηχανίας και περιορισμένου οικιστικού χώρου, φαίνεται να έχουν εγγραφεί περίπου 15.000 καταλύματα προς ιδιωτική διαμοίραση.

Το ποτάμι ποτέ δεν γυρίζει πίσω. Επομένως, η βραχυχρόνια εκμίσθωση ιδιωτικών κατοικιών αποτελεί πλέον γεγονός, για να μην πούμε μόδα. Η ενεργοποίηση του φαινομένου αυτού θα δημιουργήσει ευκαιρίες σε πολλούς ιδιοκτήτες, ιδίως υποβαθμισμένων περιοχών

του κέντρου της Αθήνας, να προχωρήσουν σε αναβάθμιση των κατοικιών τους, με τις γειτονιές αυτές να αποκτούν μια νέα όψη. Παράλληλα, θα τονώσει την τουριστική κίνηση στη χώρα, αφού θα προστεθούν διαθέσιμα καταλύματα στο σύνολο των τουριστικών κλινών που διατίθενται από την τουριστική βιομηχανία. Η βραχυχρόνια μίσθωση συνιστά και έναν τρόπο κτήσης συμπληρωματικού εισοδήματος, προκειμένου να αντιμετωπισθεί ο περιορισμός μισθών, συντάξεων κ.ο.κ. και να καλυφθεί το αυξημένο κόστος διαβίωσης καθώς και το υπέρμετρο φορολογικό-ασφαλιστικό κόστος, κατά τα χρόνια της κρίσης.

Παράλληλα, όμως, λόγω ακριβώς του γεγονότος ότι το σύστημα της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν αντιμετωπίζεται ως άσκηση οργανωμένης επιχείρησης με σκοπό την επίτευξη κέρδους, είναι πιθανό αυτό να λειτουργήσει ανταγωνιστικά και κατά περίπτωση ακόμη και αθέμιτα, έναντι της αντίστοιχης επιχειρηματικής δραστηριότητας των επαγγελματιών του τουρισμού. Ξενοδόχοι και εκμισθωτές δωματίων, οι οποίοι εργάζονται συστηματικά, διατηρούν επιχείρηση, διαθέτουν κεφάλαια και απασχολούν εργαζόμενους, μπορεί να βρεθούν αντιμέτωποι με το κατά τόπους εκτεταμένο φαινόμενο διαμοίρασης κατοικίας. Το κόστος διατήρησης επιχείρησης τουριστικού καταλύματος και ο επιχειρηματικός κίνδυνος για τη διατήρησή του είναι αυξημένος σε σχέση με την χωρίς το κόστος αυτό ευκαιριακή διάθεση ιδιόκτητης κατοικίας. Η χωρίς αυστηρό έλεγχο των προδιαγραφών των διαθέσιμων ιδιωτικών κατοικιών είναι πιθανόν να επηρεάσει αρνητικά τη φήμη του τουριστικού προϊόντος της χώρας. Παράλληλα, η αύξηση των καταλυμάτων που προσφέρονται για βραχυχρόνια μίσθωση είναι πιθανό να επηρεάσει τις τιμές των ακινήτων και τα κόστη των μισθώσεων κατοικίας σε αυτά, με περαιτέρω συνέπεια να αναδιαμορφώσει τις εμπορικές αξίες σε αρκετές περιοχές της χώρας, όπως το κέντρο της Αθήνας.

Τέλος, δεν πρέπει σε καμία περίπτωση να παραγνωρίζονται οι κοινωνικές συνέπειες του φαινομένου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, οι οποίες σε αυτή τη φάση δεν είναι ακόμα σαφές σε τί βαθμό θα επηρεάσουν τελικά τις τοπικές κοινωνίες. Πιο συγκεκριμένα, εκτός από το φαινόμενο της μεγάλης αύξησης της αξίας των μισθωμάτων για μακροχρόνια μίσθωση, καθώς έχουν περιορισθεί σημαντικά οι διαθέσιμες ιδιοκτησίες για τέτοια χρήση, παρατηρείται και διαταραχή των κοινωνικών σχέσεων γειτονίας σε οικήματα που εξ ορισμού δεν προορίζονταν για τουριστική χρήση και διαφοροποιείται σταδιακά η έννοια της "γειτονιάς", η οποία έχει αποτελέσει συστατικό-δομικό κοινωνικό στοιχείο ακόμα και στους μεγάλους αστικούς ιστούς της χώρας. Στο πλαίσιο αυτό, ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει το αποτέλεσμα της εκδίκασης στο Πρωτοδικείο Αθηνών στις 6.12.18 της πρώτης αγωγής συνιδιοκτητών κατά ενός έτερου ιδιοκτήτη της πολυκατοικίας, ο οποίος εκμισθώνει το ακίνητό του μέσω της πλατφόρμας *airbnb*, με βασικό νομικό επιχείρημα την απαγόρευση στον οικείο κανονισμό πολυκατοικίας της τουριστικής εκμετάλλευσης των οριζοντίων ιδιοκτησιών τους.

Ο τρόπος ανάπτυξης του θεσμού της βραχυχρόνιας μίσθωσης και κυρίως ο αποτελεσματικός τρόπος οργάνωσης του πλαισίου εντός του οποίου αναπτύσσεται η Αγορά αυτή και ο διαφανής τρόπος ελέγχου των προδιαγραφών των διαθέσιμων κατοικιών και εντοπισμού των εσόδων που αποκτώνται από αυτή, ευελπιστούμε ότι θα συντελέσουν στην ομαλοποίηση της Αγοράς και στην απορρόφηση τυχόν εντάσεων.

Αναμένουμε να δούμε την εξέλιξη του φαινομένου.

Ασπασία Μάλλιου