



Αθήνα 19-8-2025

Αρ.Πρωτ.100136

Προς

Καθ. Γεώργιο Δουκίδη,

Δρ. Λευτέρη Κιοσέ

Κοινοποίηση

κο Βασίλειο Βασδέκη, Πρύτανη του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών

Αξιότιμοι κύριοι,

Στο πλαίσιο της προσπάθειάς μας να αξιολογήσουμε τα πορίσματα της μελέτης σας με τίτλο «THE ECONOMIC AND HOUSING IMPACT OF SHORT-TERM RENTALS IN GREECE» μας δημιουργήθηκαν τα παρακάτω ερωτήματα, τα οποία θέτουμε υπόψη σας:

- Η μεθοδολογία που υιοθετήθηκε για την αποτύπωση της έκτασης της βραχυχρόνιας μίσθωσης φαίνεται να βασίζεται στον λόγο των καταλυμάτων επί του συνόλου των «κενών κατοικιών». Για τον ανωτέρω υπολογισμό ελήφθη υπόψη το σύνολο των κενών κατοικιών που είναι πράγματι διαθέσιμες προς μακροχρόνια ενοικίαση; Το ερώτημα αυτό έχει ιδιαίτερη σημασία καθώς σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, από τις 2,28 εκατ. κενές κατοικίες του 2021, μόλις 406.000 ήταν διαθέσιμες προς ενοικίαση.
- Σε σχέση με την περιγραφόμενη στην μελέτη «απροθυμία» των ιδιοκτητών των ακινήτων να επιστρέψουν τα ακίνητά τους στη μακροχρόνια μίσθωση: α. αποτέλεσε αντικείμενο της μελέτης σε ποιο βαθμό η «μερική χρήση» των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες συνδέεται με πραγματικές στεγαστικές ανάγκες, και σε ποιο βαθμό με φορολογικά ή οικονομικά κίνητρα βέλτιστης αξιοποίησης του ακινήτου; β. ερευνήθηκε κατά πόσον η τυχόν ύπαρξη ενός ουσιαστικού νομοθετικού πλαισίου, το οποίο να θέτει σαφείς κανόνες και προδιαγραφές για τη συγκεκριμένη δραστηριότητα, καθώς και αποτελεσματικοί μηχανισμοί ελέγχου για την τήρησή τους θα οδηγούσε στο ίδιο αποτέλεσμα;
- Αναφέρεται πως δεν υπάρχουν ελληνικές περιφέρειες στις 20 πρώτες θέσεις στην Ευρώπη σε αριθμό αφίξεων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Για τον ανωτέρω υπολογισμό ελήφθη υπόψη το μέγεθος της κάθε χώρας και η ένταση διείσδυσης της συγκεκριμένης δραστηριότητας; Συνεκτιμήθηκε το ποσοστό των τουριστών που καταλήγουν σε βραχυχρόνια μίσθωση σε σχέση με τις συνολικές αφίξεις;
- Η μελέτη αναφέρει ότι μόνο το 1,7% της γης στην Ελλάδα χρησιμοποιείται για κατοικία, έναντι 2,9% στην ΕΕ. Λήφθηκαν υπόψη οι επιπτώσεις από την ανεξέλεγκτη εξάπλωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης (ιδίως μέσω εκτός σχεδίου δόμησης), όπως: α. Η διάχυτη κατανάλωση γης και η περιβαλλοντική υποβάθμιση; και β. Η απορρόφηση γης υψηλής



παραγωγικότητας ή επενδυτικού ενδιαφέροντος από μονάδες περιορισμένης κλίμακας και χαμηλής προστιθέμενης αξίας;

- Σε ποιες υποθέσεις βασίζονται οι εκτιμήσεις για τη συμβολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων στο ΑΕΠ; Στη μελέτη σας χρησιμοποιείται πολλαπλασιαστής 2,5. Είναι δύσκολο να γίνει κατανοητό πώς η συγκεκριμένη δραστηριότητα εμφανίζεται να έχει πολλαπλασιαστή που ξεπερνά ακόμη και αυτόν των ξενοδοχείων, ενός κλάδου εντάσεως εργασίας και κεφαλαίου. Η χρήση ενός τόσο υπερβολικού πολλαπλασιαστή ενδέχεται να οδηγήσει σε σοβαρή υπερεκτίμηση της πραγματικής συμβολής των STR's στο ΑΕΠ.
- Λάβατε υπόψη αν η προσέλκυση μεγάλου αριθμού τουριστών χαμηλής δαπάνης μέσω καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης επιβαρύνει τις τοπικές υποδομές και το περιβάλλον, χωρίς να ενισχύει ουσιαστικά την τοπική ή εθνική οικονομία;
- Στη Διαφάνεια 36 της μελέτης, αναφέρεται ότι το συνολικό όφελος από τη βραχυχρόνια μίσθωση υπερβαίνει τη συμβολή της στην αύξηση των ενοικίων. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί με ποια μεθοδολογία υπολογίζεται το όφελος αυτό και σε ποιο βαθμό ενσωματώνει τα κόστη που επιβαρύνουν νοικοκυριά, φοιτητές και ευάλωτες ομάδες.
- Στη Διαφάνεια 41 αναφέρεται αύξηση στα ενοίκια κατά μόλις 15% μεταξύ 2019 - 2023. Με δεδομένο πως τούτο φαίνεται να αποκλίνει σημαντικά από πλήθος άλλων πηγών που καταγράφουν αισθητά υψηλότερους ρυθμούς ανόδου, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα, παρακαλούμε να μας δώσετε πρόσθετη τεκμηρίωση σχετικά.

Τέλος, επανυποβάλλουμε δύο ερωτήματα, που σας είχαμε απευθύνει το έτος 2023, στο πλαίσιο της μελέτης σας με τίτλο «Η Συνεισφορά των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων Ακινήτων (Short-Term Rentals - STRs) μέσω Ψηφιακών Πλατφορμών στην Ελληνική Οικονομία» και επί των οποίων μέχρι σήμερα δεν έχουμε λάβει σχετική απάντηση.

- Σε τί υποθέσεις βασίζονται οι εκτιμήσεις για τη συμβολή των βραχυχρόνιων μισθώσεων ακινήτων στην Απασχόληση; Μήπως βασίζονται στους παλαιότερους πολλαπλασιαστές του ΚΕΠΕ και του IOBE, που αφορούν στο ξενοδοχειακό κλάδο; Αν τούτο ισχύει, πώς οι πολλαπλασιαστές που εφαρμόζονται στον ξενοδοχειακό κλάδο θεωρούνται ως ισχύοντες και για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις; Κατά την άποψή μας, η εφαρμογή των πολλαπλασιαστών απασχόλησης του ξενοδοχειακού κλάδου, ο οποίος κάνει ευρεία χρήση υπηρεσιών εργασίας, στη δραστηριότητα των βραχυχρόνιων μισθώσεων, η οποία, σύμφωνα με την ίδια τη μελέτη, ασκείται κυρίως από ήδη απασχολούμενους (αποτελεί τη δεύτερη απασχόληση τους) και από συνταξιούχους (για να έχουν ένα συμπληρωματικό εισόδημα), οδηγεί σε μεγάλη υπερεκτίμηση της συμβολής των STR's στην απασχόληση. Σχετικά, έχετε διασταυρώσει τα πορίσματα της μελέτης και συγκεκριμένα την αναφορά που γίνεται για 50.000 θέσεις εργασίας, με τα στοιχεία του συστήματος ΕΡΓΑΝΗ για τον ΚΑΔ της συγκεκριμένης δραστηριότητας;
- Από την ανάγνωση της μελέτης διαπιστώνουμε πως αυτή περιέχει μόνο θετικές διαπιστώσεις σχετικά με τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Δεν γίνεται οποιαδήποτε αναφορά σε αρνητικές επιπτώσεις της συγκεκριμένης δραστηριότητας. Αυτό οφείλεται στο γεγονός πως η καταγραφή αρνητικών επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης δεν ήταν αντικείμενο της μελέτης ή κατά την έρευνά σας δεν διαπιστώσατε πως



η συγκεκριμένη δραστηριότητα έχει τον οποιοδήποτε αρνητικό αντίκτυπο στην οικονομία και την κοινωνία;

Κλείνοντας, επειδή σύμφωνα με σχετικά δημοσιεύματα, (βλ.ενδεικτικά Euro2day – «Η μελέτη του ΟΠΑ και η... μαγεία της στατιστικής»), η μελέτη φέρεται να έχει στηριχθεί από εκπροσώπους του κλάδου της βραχυχρόνιας μίσθωσης, θεωρούμε ιδιαίτερα σημαντικό να δημοσιοποιηθεί το πλαίσιο στήριξης της.

Με εκτίμηση

Γιάννης Χατζής

Άγγελος Καλλίας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Γραμματέας