ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΜΕΣΟΓΕΙΑΚΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ "ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ"



ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων και η επίδρασή της στον κλάδο του τουρισμού στην Ελλάδα

ΛΥΔΑΚΗΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΗΤΡΩΟΥ ΜΧΔ 112

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: κα ΕΥΘΑΛΙΑ ΤΑΜΠΟΥΡΑΤΖΗ

ΗΡΑΚΛΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ 2026

Τίτλος: Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων και η επίδρασή της στον κλάδο του τουρισμού στην Ελλάδα

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία πραγματεύεται την ταχεία ανάπτυξη και την οικονομική επίδραση των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (Short-Term Rentals – STR) στην Ελλάδα. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στη μετάβαση του κλάδου από το ερασιτεχνικό μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού σε μια πλήρως επαγγελματική τουριστική δραστηριότητα. Αντικείμενο κεντρικής ανάλυσης αποτελεί το νέο θεσμικό και φορολογικό πλαίσιο που εισήγαγε ο Νόμος 5170/2025, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ τον Οκτώβριο του 2025, με σκοπό την εξισορρόπηση της τουριστικής ανάπτυξης και της κοινωνικής συνοχής. (Ν. 5170/2025, ΦΕΚ Α' 6)

Στο θεωρητικό μέρος, η μελέτη αναδεικνύει την πρωτοφανή δυναμική του κλάδου, ο οποίος το 2025 κατέγραψε ιστορικό υψηλό με 1.061.000 κλίνες, υπερβαίνοντας επίσημα τη δυναμικότητα του ξενοδοχειακού τομέα. Η μακροοικονομική συμβολή των STR αποτιμάται μεταξύ 4,5% και 5,4% του εθνικού ΑΕΠ, λειτουργώντας ως κρίσιμος μοχλός για την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και την ενίσχυση τοπικών οικονομιών μέσω της διασποράς του πλούτου σε μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Παράλληλα, η εργασία επιχειρεί μια σε βάθος ανάλυση των κοινωνικών εξωτερικοτήτων, όπως ο εξευγενισμός (gentrification) και η τουριστικοποίηση (touristification) των αστικών κέντρων. Στο φλέγον ζήτημα της στεγαστικής κρίσης, η έρευνα τεκμηριώνει ότι, παρά τις τοπικές πιέσεις, τα ακίνητα STR αντιπροσωπεύουν μόλις το 0,4% του συνολικού οικιστικού αποθέματος, ενώ το δομικό πρόβλημα εντοπίζεται στα 2,28 εκατομμύρια κενά ακίνητα της χώρας. (INSETE 2025 για κλίνες, ΕΛΣΤΑΤ για κενά ακίνητα)

Το ερευνητικό σκέλος της εργασίας βασίστηκε σε πρωτογενή ποσοτική έρευνα που διεξήχθη το 2025-2026 μέσω δομημένου ερωτηματολογίου (βλ. Παράρτημα Α) σε δείγμα 106 διαχειριστών και ιδιοκτητών. Τα αποτελέσματα αποκαλύπτουν μια έντονα πολωμένη αγορά, όπου το 46,6% διαχειρίζεται ένα μόνο ακίνητο, ενώ το 25% λειτουργεί σε επαγγελματικό επίπεδο με περισσότερα από πέντε ακίνητα. Τα ευρήματα αναδεικνύουν μια κρίσιμη «γνωστική ασυμφωνία»: ενώ το 81% των συμμετεχόντων αναγνωρίζει τη δυσκολία εύρεσης μακροχρόνιας στέγης, η πλειονότητα δεν θεωρεί ότι η δική τους δραστηριότητα αλλοιώνει τον χαρακτήρα της γειτονιάς.

Η αξιολόγηση του Νόμου 5170/2025 δείχνει ότι μέτρα όπως ο ΦΠΑ 13% για διαχειριστές με 3+ ακίνητα και τα αυστηρά πρότυπα ασφαλείας ωθούν τον κλάδο σε επαγγελματική ωρίμανση. Ωστόσο, η ανησυχία είναι διάχυτη, καθώς το 58% των ερωτηθέντων εξετάζει πλέον τη μετατροπή της χρήσης του ακινήτου σε μακροχρόνια μίσθωση ή την πώλησή του, λόγω του αυξημένου λειτουργικού κόστους και των υψηλών προστίμων (έως 20.000€). Η εργασία συνεισφέρει στην κατανόηση της μετάβασης του κλάδου σε επαγγελματικό μοντέλο και προτείνει ισορροπημένες πολιτικές

για τη μετατροπή κενών ακινήτων σε κατοικίες, με στόχο μια βιώσιμη ισορροπία μεταξύ τουριστικής οικονομίας και στεγαστικής δικαιοσύνης.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ: Βραχυχρόνια μίσθωση, Νόμος 5170/2025, τουριστική ανάπτυξη, στεγαστική κρίση, οικονομία διαμοιρασμού, αστική διάβρωση, ΦΠΑ 13%, διαχείριση ακινήτων, Ελλάδα, κοινωνικοοικονομικές επιπτώσεις, Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), βιώσιμος τουρισμός.

Title: Short-term property rentals and their impact on the tourism sector in Greece

ABSTRACT

This master's thesis examines the rapid growth and economic impact of Short-Term Rentals (STR) in Greece. Particular emphasis is placed on the sector's transition from the amateur model of the sharing economy to a fully professionalized tourism activity. The central focus of the analysis is the new institutional and fiscal framework introduced by Law 5170/2025, which came into effect in October 2025, aiming to balance tourism development with social cohesion (Law 5170/2025, Government Gazette A' 6).

In the theoretical section, the study highlights the unprecedented dynamics of the sector, which in 2025 reached a historical peak of 1,061,000 beds, officially exceeding the capacity of the hotel sector. The macroeconomic contribution of STRs is estimated between 4.5% and 5.4% of the national GDP, serving as a critical driver for extending the tourist season and boosting local economies by dispersing wealth to small and medium-sized enterprises. Concurrently, the paper undertakes an in-depth analysis of social externalities, such as gentrification and the touristification of urban centers. Regarding the pressing issue of the housing crisis, the research documents that, despite local pressures, STR properties represent only 0.4% of the total residential stock, while the structural problem is identified in the country's 2.28 million vacant properties (INSETE 2025 for beds; ELSTAT for vacant properties).

The research component of the thesis was based on primary quantitative research conducted in 2025-2026 via a structured questionnaire (see Appendix A) among a sample of 106 managers and owners. The results reveal a highly polarized market, where 46.6% manage a single property, while 25% operate at a professional level with more than five properties. The findings highlight a critical "cognitive dissonance": while 81% of participants acknowledge the difficulty of finding long-term housing, the majority do not believe that their own activity alters the character of the neighborhood.

The evaluation of Law 5170/2025 indicates that measures such as the 13% VAT for managers with three or more properties and strict safety standards are pushing the sector toward professional maturity. However, concern is widespread, as 58% of respondents are now considering converting their property to long-term rental or selling it, due to increased operating costs and high fines (up to €20,000). This thesis contributes to understanding the sector's transition to a professional model and proposes balanced policies for converting vacant properties into housing, aiming for a sustainable equilibrium between the tourism economy and housing justice.

KEYWORDS: Short-term rentals, Law 5170/2025, tourism development, housing crisis, sharing economy, gentrification, 13% VAT, property management, Greece, socioeconomic impacts, Property Registration Number (AMA), sustainable tourism.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της παρούσας μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας, επιθυμώ να εκφράσω τις ειλικρινείς μου ευχαριστίες προς την επιβλέπουσα καθηγήτρια, κα Ευθαλία Ταμπουρατζή, για την εμπιστοσύνη που μου έδειξε, την πολύτιμη επιστημονική καθοδήγηση και τις καίριες παρατηρήσεις της καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης.

Επιπλέον, ευχαριστώ θερμά την **οικογένειά μου** για την αμέριστη συμπαράσταση, την υπομονή και την ενθάρρυνση που μου προσέφεραν σε όλη τη διάρκεια των σπουδών μου στο Ελληνικό Μεσογειακό Πανεπιστήμιο.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους **διαχειριστές και ιδιοκτήτες ακινήτων** που συμμετείχαν στην πρωτογενή έρευνα, η συμβολή των οποίων υπήρξε καθοριστική για την εξαγωγή των συμπερασμάτων της παρούσας εργασίας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ ……2

ABSTRACT……4

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ…… 6

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ…… 9

ΠΡΟΛΟΓΟΣ……10

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικό Πλαίσιο και η Ριζική Μεταμόρφωση της Τουριστικής Αγοράς …….11

1.2. Προκλήσεις και η Αναγκαιότητα Ρύθμισης: Το Κοινωνικό Κόστος της Ανάπτυξης…….. 13

1.3. Η Ρυθμιστική Απάντηση: Ανάλυση του Νόμου 5170/2025…….. 14

1.4. Σκοπός και Δομή της Εργασίας ……16

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

2.1. Νομική και Οικονομική Οριοθέτηση της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (STR)…….. 16

2.2. Η Θεωρητική Απόκλιση: Από την Οικονομία Διαμοιρασμού στο Corporate Rental……. 18

2.3. Κοινωνικές Εξωτερικότητες: Μοντέλα Αστικής Διάβρωσης και Κρίση Στέγασης ..19

2.4. Η Θεσμική Απάντηση: Ο Νόμος 5170/2025 και Αξιολόγηση Αποτελεσματικότητας…… 21

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1. Ιστορική Αναδρομή και Δυναμική Εξέλιξη: Από την Κρίση στην Ηγεμονία των Κλινών …….22

3.2. Νομοθετικό και Ρυθμιστικό Πλαίσιο (2017–2025): Η Επίσημη Απάντηση στην Ασυμμετρία ……..24

3.3. Το Μέγεθος, η Μακροοικονομική Βαρύτητα και οι Ποσοτικές Τάσεις της Αγοράς…….. 26

3.4. Συγκριτικοί Δείκτες Απόδοσης και η Καθοριστική Επίδραση στην Εποχικότητα ...27

3.5. Χωροταξική Κατανομή, Προφίλ Host και Γεωγραφική Ασυμμετρία ……...28

3.6. Κοινωνικοοικονομικές Συνέπειες και Κατάρριψη Μύθων: Η Διπλή Απειλή της Αστικής Διάβρωσης ……..30

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΝΕΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ (Ν. 5170/2025)

4.1. Θεσμοθέτηση Κανόνων και Περιορισμοί στη Δραστηριότητα: Η Φιλοσοφία της Βιώσιμης Ρύθμισης ……31

4.2. Νέες Φορολογικές Διατάξεις: Η Κατάργηση της Ασυμμετρίας και η Εισαγωγή του Φ.Π.Α……..33

4.3. Εμπειρική Ανάλυση των Τάσεων (Περιγραφική Ανάλυση) ……..35

4.4. Μηχανισμοί Ελέγχου και Αυστηρά Πρόστιμα: Η Εξασφάλιση της Συμμόρφωσης…… 37

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΕΡΕΥΝΑ

5.1. Σκοπός και Σχεδιασμός της Έρευνας ……39

5.2. Πληθυσμός, Δείγμα και Δειγματοληψία……40

5.3. Εργαλείο Συλλογής Δεδομένων…… 40

5.4. Διαδικασία Συλλογής και Επεξεργασίας Δεδομένων ……41

5.5. Ηθικά Ζητήματα…….. 41

5.6. Περιορισμοί της Μεθοδολογίας ……..41

5.7. Παρουσίαση και Ανάλυση Αποτελεσμάτων…….. 42

- 5.7.1. Βασικά Χαρακτηριστικά του Δείγματος και της Δραστηριότητας……. 42
- 5.7.2. Οικονομική Ανάλυση της Δραστηριότητας……. 46
- 5.7.3. Κοινωνικές Επιπτώσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης……. 48
- 5.7.4. Αξιολόγηση του Ρυθμιστικού Πλαισίου και του Νόμου 5170/2025 …….51
- 5.7.5. Γενική Αντίληψη, Καθημερινή Εμπειρία και Μελλοντικές Προθέσεις……. 54
- 5.7.6. Συμπεράσματα της Έρευνας……58

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

6.1. Σύνθεση των Κύριων Ευρημάτων ανά Θεματική Ομάδα ……..60

6.2. Συζήτηση – Κεντρικά Συμπεράσματα ……...62

6.3. Προτάσεις Πολιτικής Βάσει των Ευρημάτων ……62

6.4. Περιορισμοί και Προοπτικές Περαιτέρω Έρευνας ……63

6.5. Μεταγενέστερες Εξελίξεις και Επικαιροποίηση Στοιχείων (2026)…… 63

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΚΕΣ ΑΝΑΦΟΡΕΣ ……..65

ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ…….. 70

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ : Ερωτηματολόγιο της Έρευνας ……71

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

Συντομογραφία	**Ανάπτυξη Όρου**
ΑΑΔΕ	Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΑΜΑ	Αριθμός Μητρώου Ακινήτου
ΑΦΜ	Αριθμός Φορολογικού Μητρώου
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
LTR	Μακροχρόνια Μίσθωση (Long-Term Rental)
Ν. 5170/2025	Νόμος για τον εκσυγχρονισμό του πλαισίου βραχυχρόνιας μίσθωσης
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
ΦΠΑ	Φόρος Προστιθέμενης Αξίας
Airbnb	Ψηφιακή πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης
ALS	Μέση Διάρκεια Παραμονής (Average Length of Stay)
GDPR	Γενικός Κανονισμός Προστασίας Δεδομένων
INSETE	Ινστιτούτο του Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων
myDATA	Ψηφιακή πλατφόρμα απεικόνισης συναλλαγών της ΑΑΔΕ
ROI	Απόδοση Επένδυσης (Return on Investment)
STR	Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων (Short-Term Rentals)
ΥΔΕ	Υπεύθυνη Δήλωση Εγκαταστάτη Ηλεκτρολόγου

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία εκπονήθηκε στο πλαίσιο του Προγράμματος Μεταπτυχιακών Σπουδών «Χρηματοοικονομική Διοίκηση» του Τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής του Ελληνικού Μεσογειακού Πανεπιστημίου (ΕΛΜΕΠΑ). Αντικείμενο της μελέτης αποτελεί η αλματώδης ανάπτυξη των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) στην Ελλάδα, ένας κλάδος που το 2025 έφτασε να αντιπροσωπεύει το 5,4% του εθνικού ΑΕΠ (ΙΝΣΕΤΕ, 2025), με τη δυναμικότητά του σε κλίνες (1.061.000) να υπερβαίνει πλέον επίσημα αυτή του ξενοδοχειακού κλάδου.

Το ενδιαφέρον για τη διερεύνηση αυτού του πεδίου πηγάζει από τη δομική μετατόπιση της αγοράς από την παραδοσιακή «οικονομία διαμοιρασμού» σε ένα επαγγελματικό μοντέλο διαχείρισης ακινήτων. Η χρονική συγκυρία της έρευνας είναι ιδιαίτερα κρίσιμη, καθώς το 2025 σηματοδοτεί την εφαρμογή του Νόμου 5170, ο οποίος εισήγαγε αυστηρά πρότυπα ασφαλείας, φορολογικές επιβαρύνσεις (όπως ο ΦΠΑ 13% για διαχειριστές άνω των 3 ακινήτων) και μηχανισμούς ελέγχου μέσω του myDATA.

Μέσα από την πρωτογενή έρευνα σε δείγμα 106 διαχειριστών, αναδεικνύονται κρίσιμα συμπεράσματα: η έντονη γεωγραφική συγκέντρωση (με την Αττική να συγκεντρώνει το 36% της δραστηριότητας), η συμβολή στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου, αλλά και η ανησυχία των ιδιοκτητών, καθώς το 58% εξ αυτών εξετάζει την έξοδο από την αγορά λόγω των νέων περιορισμών. Η εργασία επιχειρεί να αποσαφηνίσει τη σχέση των STR με τη στεγαστική κρίση, τεκμηριώνοντας ότι παρόλο που επηρεάζουν τα ενοίκια, το πρόβλημα συνδέεται άμεσα και με τα 2,28 εκατομμύρια κενά ακίνητα στη χώρα.

Ευελπιστώ ότι η παρούσα μελέτη θα αποτελέσει χρήσιμο εργαλείο για την κατανόηση της νέας πραγματικότητας στον ελληνικό τουρισμό και την αναζήτηση μιας βιώσιμης ισορροπίας μεταξύ ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής.

Δημήτριος Λυδάκης Ηράκλειο, Φεβρουάριος 2026

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. Γενικό Πλαίσιο και Η Ριζική Μεταμόρφωση της Τουριστικής Αγοράς από την Οικονομία Διαμοιρασμού

Η εμφάνιση και η δυναμική ανάπτυξη της Οικονομίας Διαμοιρασμού (Sharing Economy) αποτελεί ένα από τα πλέον καθοριστικά φαινόμενα της σύγχρονης οικονομικής ιστορίας, καθώς έχει μετασχηματίσει ριζικά παραδοσιακούς κλάδους μέσω της ψηφιακής διαμεσολάβησης και της πλατφορμικής οικονομίας. Στον τομέα της φιλοξενίας, η είσοδος πλατφορμών όπως η Airbnb έχει ανατρέψει πλήρως τη δομή της αγοράς, μετατρέποντας την παραδοσιακή ξενοδοχειακή προσφορά σε ένα πιο ευέλικτο και αποκεντρωμένο μοντέλο. Η Βραχυχρόνια Μίσθωση Καταλυμάτων (Short-Term Rentals - STR) ξεκίνησε ως peer-to-peer πρακτική, όπου ιδιώτες ενοικίαζαν χώρους της πρωτογενούς κατοικίας τους, όμως γρήγορα εξελίχθηκε σε πλήρως εμπορικό υποτομέα, με επαγγελματική διαχείριση, πολλαπλά ακίνητα και άμεσο ανταγωνισμό προς τον οργανωμένο ξενοδοχειακό κλάδο (Katsoni, 2017; Eurobank, 2025).

Στην Ελλάδα, ο κλάδος των STR έχει περάσει από φάση απλής τάσης σε πλήρη εδραίωση, αποτελώντας πλέον ουσιώδη πυλώνα της εθνικής τουριστικής οικονομίας (Orfeas, 2025). Η χώρα, χάρη στην ισχυρή διεθνή εικόνα της ως κορυφαίου προορισμού, κατέγραψε μεταξύ 2018 και 2024 μία από τις υψηλότερες αυξήσεις διανυκτερεύσεων βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ευρώπη, με ποσοστιαία άνοδο που ξεπέρασε το 123,1% (Eurobank, 2025). Η εξέλιξη αυτή δεν περιορίστηκε σε αύξηση τουριστικής ροής, αλλά επέφερε βαθιά αλλαγή στο μοντέλο διαμονής: οι επισκέπτες προτιμούν πλέον ευέλικτες, εξατομικευμένες και συχνά οικονομικότερες επιλογές, που ενσωματώνουν τοπικό χαρακτήρα και μεγαλύτερη ελευθερία σε σχέση με τα τυποποιημένα ξενοδοχεία.

Η δομική σημασία του κλάδου αποτυπώνεται σε εντυπωσιακά ποσοτικοποιημένα μεγέθη που αναδεικνύουν την πρωταγωνιστική του θέση. Κατά τη θερινή σεζόν του 2025, η διαθέσιμη δυναμικότητα των STR ξεπέρασε σταθερά το όριο του ενός εκατομμυρίου κλινών, φτάνοντας σε νέο ιστορικό ρεκόρ. Συγκεκριμένα, τον Ιούνιο του 2025 καταγράφηκαν 1.061.000 κλίνες, υπερβαίνοντας κατά περίπου 166.000 κλίνες τη συνολική δυναμικότητα του παραδοσιακού ξενοδοχειακού κλάδου (894.854 κλίνες), ενώ τον Ιούλιο του ίδιου έτους η χωρητικότητα έφτασε τις 1.078.000 κλίνες, με αύξηση 57.000 κλινών σε σχέση με τον Ιούλιο 2024 (INSETE, 2025; Greek Reporter, 2025). Αυτή η υπέρβαση δεν είναι συγκυριακή, αλλά αποτελεί αποτέλεσμα συνεχούς αύξησης από την άνοιξη του 2025, όταν ήδη από τον Απρίλιο ξεπεράστηκε το 1 εκατομμύριο κλίνες, επιβεβαιώνοντας τη σταδιακή μετατόπιση της προσφοράς καταλυμάτων προς τις πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Η μακροοικονομική συνεισφορά του κλάδου είναι εξίσου εντυπωσιακή, καθώς εκτιμάται ότι προσθέτει περίπου 11 δισεκατομμύρια ευρώ ετησίως στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας, αντιστοιχώντας σε ποσοστό μεταξύ 4,5% και 5,4% του συνολικού ΑΕΠ (Orfeas, 2025; ELTRUN, 2025). Πέρα από τα άμεσα έσοδα από

διαμονή, η συνεισφορά αυτή περιλαμβάνει έμμεσα οφέλη από τις δαπάνες των επισκεπτών σε τοπικές υπηρεσίες, ενισχύοντας έτσι την κυκλική ροή πλούτου στην οικονομία. Η μετάβαση του κλάδου σε φάση πλήρους οικονομικής ωριμότητας τεκμηριώνεται από τα αναλυτικά στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ για την περίοδο Ιούνιος 2018 – Μάιος 2019, όπου καταγράφηκε ιστορικό υψηλό 170.542 διαθέσιμων καταλυμάτων στις πλατφόρμες Airbnb και HomeAway, με το 81% αυτών να πραγματοποιεί τουλάχιστον μία κράτηση (INSETE, 2019). Τα συνολικά έσοδα του δωδεκαμήνου ανήλθαν σε 1,15 δισ. ευρώ, αναδεικνύοντας έντονες γεωγραφικές ασυμμετρίες στην απόδοση: ενώ η Αθήνα εμφάνιζε υψηλή ζήτηση αλλά χαμηλή μέση τιμή διανυκτέρευσης (66€), προορισμοί όπως η Σαντορίνη και η Μύκονος κατέγραψαν τα υψηλότερα μέσα ετήσια έσοδα ανά ακίνητο, φτάνοντας τις 31.734€ και 27.263€ αντίστοιχα (INSETE, 2019). Τα δεδομένα αυτά επιβεβαιώνουν ότι ήδη από το 2019, η βραχυχρόνια μίσθωση είχε πάψει να αποτελεί μια περιστασιακή δραστηριότητα, διαμορφώνοντας έναν αυτόνομο και ισχυρό υποκλάδο της τουριστικής οικονομίας με μέση πληρότητα στα αυτόνομα ακίνητα που άγγιζε το 53% (INSETE, 2019). Παράλληλα, ο κλάδος υποστηρίζει άμεσα και έμμεσα πάνω από 108.000 θέσεις εργασίας, καλύπτοντας ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων όπως η καθαριότητα, η συντήρηση ακινήτων, η διαχείριση κρατήσεων και οι τοπικές προμήθειες (ELTRUN, 2025). Αυτή η απασχόληση λειτουργεί ως μοχλός αποκέντρωσης των τουριστικών εσόδων, κατευθύνοντας σημαντικό μέρος του πλούτου προς τοπικές κοινότητες και μικρομεσαίες επιχειρήσεις, πέρα από τα μεγάλα ξενοδοχειακά συγκροτήματα.

Η δυναμική της αγοράς αποκαλύπτει μια τάση προς ωρίμανση και ανθεκτικότητα, ακόμα και σε συνθήκες υψηλού κορεσμού. Τον Ιούλιο του 2025, ο αριθμός των ενεργών καταλυμάτων έφτασε τις 246.000 μονάδες, αποτελώντας ιστορικό υψηλό και σημειώνοντας αύξηση κατά 14.000 σε σχέση με τον Ιούλιο 2024, ενώ η ανοδική πορεία ξεκίνησε από τον Μάιο (236.000) και συνεχίστηκε τον Ιούνιο (242.000) (INSETE, 2025). Η ζήτηση παραμένει ισχυρά διεθνής, με το ποσοστό των αλλοδαπών επισκεπτών να κυμαίνεται μεταξύ 89% και 92% των συνολικών κρατήσεων, γεγονός που υπογραμμίζει τον εξωστρεφή και εισαγωγικό χαρακτήρα του κλάδου, συμβάλλοντας καθοριστικά στο ισοζύγιο πληρωμών της χώρας (ELTRUN, 2025).

Η γεωγραφική κατανομή των καταλυμάτων παρουσιάζει έντονη ασυμμετρία και εξελισσόμενη δυναμική. Παραδοσιακά, τα νησιά κυριαρχούσαν λόγω της εποχικότητας του ελληνικού τουρισμού, όμως τα τελευταία χρόνια παρατηρείται σταθερή μετατόπιση προς τα αστικά κέντρα. Η Αττική συγκεντρώνει το μεγαλύτερο μερίδιο στις ημέρες μίσθωσης, περίπου 36%, ενώ η Κεντρική Μακεδονία κατέγραψε την υψηλότερη ποσοστιαία αύξηση (+19,5%), αποτυπώνοντας την ενίσχυση του city-break τουρισμού (ELTRUN, 2025). Αυτή η εξέλιξη δείχνει ότι οι STR δεν περιορίζονται πλέον σε εποχικό, καλοκαιρινό προϊόν, αλλά αποτελούν κρίσιμη παράμετρο για τον ετήσιο αστικό και πολιτιστικό τουρισμό, ενισχύοντας την ποικιλία της τουριστικής προσφοράς σε όλη την επικράτεια.

1.2. Προκλήσεις και Η Αναγκαιότητα Ρύθμισης: Το Κοινωνικό Κόστος της Ανάπτυξης

Παρά την αδιαμφισβήτητη οικονομική βαρύτητα και τη σημαντική συνεισφορά των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) στην τουριστική οικονομία της Ελλάδας, η άνευ όρων και άναρχη επέκτασή τους έχει δημιουργήσει ένα σύνθετο πλέγμα κοινωνικών, αστικών και ανταγωνιστικών προβλημάτων, τα οποία καθιστούν επιτακτική την ανάγκη για στοχευμένη ρυθμιστική παρέμβαση. Η ταχεία ανάπτυξη του κλάδου, ενώ έχει φέρει νέες ευκαιρίες για εισόδημα και τουριστική ροή, έχει ταυτόχρονα προκαλέσει πιέσεις σε τοπικό επίπεδο, θέτοντας σε δοκιμασία την κοινωνική συνοχή και την ισορροπία μεταξύ οικονομικής ωφέλειας και βιωσιμότητας των αστικών και νησιωτικών κοινοτήτων. Οι προκλήσεις αυτές δεν είναι απλώς παροδικές, αλλά απαιτούν μια πολυδιάστατη προσέγγιση, ώστε να διασφαλιστεί ότι η ανάπτυξη του κλάδου δεν θα υπονομεύσει μακροπρόθεσμα την ποιότητα ζωής των κατοίκων και την ανταγωνιστικότητα του παραδοσιακού τουριστικού τομέα.

Η κρίση στέγασης αποτελεί την πιο συχνά αναφερόμενη και πολιτικά φορτισμένη αρνητική εξωτερικότητα των STR, καθώς η μετατροπή κατοικιών σε τουριστικά καταλύματα μειώνει το διαθέσιμο απόθεμα για μακροχρόνια μίσθωση και ασκεί ανοδική πίεση στα ενοίκια, πλήττοντας κυρίως νοικοκυριά χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων. Ωστόσο, η διερεύνηση του φαινομένου με βάση τα νεότερα ερευνητικά δεδομένα αποκαλύπτει μια πιο πολυδιάστατη και λιγότερο μονοδιάστατη εικόνα από ό,τι συχνά παρουσιάζεται στη δημόσια συζήτηση. Συγκεκριμένα, μελέτες δείχνουν ότι η άμεση συμβολή των STR στην αύξηση των ενοικίων ήταν σχετικά περιορισμένη, φτάνοντας μόλις το 1,8% κατά την περίοδο 2019-2023, ενώ οι κυριότεροι παράγοντες που οδήγησαν στην τρέχουσα κρίση στέγασης παραμένουν η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, η στασιμότητα στην κατασκευή νέων κατοικιών και η ανεπάρκεια πολιτικών κοινωνικής κατοικίας (ELTRUN, 2025).

Παράλληλα, η εστίαση αποκλειστικά στις STR παραβλέπει ένα ακόμη πιο σημαντικό διαρθρωτικό πρόβλημα: το τεράστιο απόθεμα κενών κατοικιών στην Ελλάδα, το οποίο φτάνει τα 2,28 εκατομμύρια ακίνητα, δηλαδή περίπου το 40% του συνολικού αποθέματος. Τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ως STR αντιπροσωπεύουν μόλις το 0,4% αυτού του αποθέματος, γεγονός που υποδεικνύει ότι η κρίση στέγασης δεν μπορεί να αποδοθεί αποκλειστικά ή κυρίως στις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Αντίθετα, οι κενές κατοικίες παραμένουν ανεκμετάλλευτες λόγω γραφειοκρατικών εμποδίων, υψηλών φόρων ακίνητης περιουσίας, απουσίας κινήτρων για μακροχρόνια μίσθωση και δυσκολιών στη συντήρηση παλαιών κτιρίων (ELTRUN, 2025). Αυτή η διάσταση αναδεικνύει την πολυπλοκότητα του ζητήματος και υπογραμμίζει ότι μια ουσιαστική λύση απαιτεί συνδυασμό μέτρων, πέρα από τον περιορισμό των STR, όπως η ενεργοποίηση κενών ακινήτων και η προώθηση κοινωνικής κατοικίας.

Η ανάλυση των μακροοικονομικών δεδομένων αναδεικνύει μια αξιοσημείωτη στατιστική αναντιστοιχία που αποδυναμώνει το επιχείρημα της αποκλειστικής ευθύνης των STR στη στεγαστική κρίση. Συγκεκριμένα, ενώ το 2025 οι ενεργές μονάδες βραχυχρόνιας μίσθωσης στην Ελλάδα ανήλθαν σε περίπου 246.000 , το απόθεμα των κενών ακινήτων στην επικράτεια διατηρείται στο δυσθεώρητο ύψος των 2,28 εκατομμυρίων. Η

διαπίστωση ότι τα ακίνητα STR αντιπροσωπεύουν μόλις το 0,4% του συνολικού οικιστικού αποθέματος, έναντι του 34,5% που παραμένει αδρανές και εκτός αγοράς , καταδεικνύει ότι η ρίζα του προβλήματος είναι δομική. Η αδυναμία ενεργοποίησης αυτού του τεράστιου κενού αποθέματος, λόγω γραφειοκρατικών και φορολογικών αγκυλώσεων, αποτελεί τον κύριο παράγοντα συρρίκνωσης της προσφοράς και όχι η τουριστική εκμετάλλευση ενός περιορισμένου κλάσματος κατοικιών.

Παρόλα αυτά, οι κοινωνικές πιέσεις σε τοπικό επίπεδο παραμένουν ισχυρές και ορατές, ιδιαίτερα σε περιοχές με υπερ-συγκέντρωση καταλυμάτων. Σε γειτονιές όπως η Πλάκα, το Κουκάκι και άλλα κεντρικά σημεία της Αθήνας, αλλά και σε δημοφιλή νησιά, παρατηρούνται φαινόμενα gentrification και touristification: η αλλοίωση του παραδοσιακού χαρακτήρα των περιοχών, η μετατροπή καταστημάτων καθημερινής χρήσης σε τουριστικά (π.χ. ενοικίαση σκούτερ, σουβενίρ), η αύξηση της ηχορύπανσης και η εκτόπιση ευάλωτων πληθυσμών, όπως ηλικιωμένοι ή οικογένειες χαμηλού εισοδήματος, οδηγούν σε φαινόμενα υπερτουρισμού και σε αισθητή μείωση της ποιότητας ζωής των μόνιμων κατοίκων (Kourkouridis et al., 2024; Greek Reporter, 2025). Αυτές οι εξελίξεις δημιουργούν αίσθημα αποξένωσης και κοινωνικής ανισότητας, καθώς οι τοπικές κοινότητες βιώνουν τις αρνητικές επιπτώσεις χωρίς να συμμετέχουν ισότιμα στα οικονομικά οφέλη.

Τέλος, οι ανησυχίες του οργανωμένου ξενοδοχειακού κλάδου εστιάζονται κυρίως στον αθέμιτο ανταγωνισμό που δημιουργούν οι STR. Τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης λειτουργούν συχνά ως πλήρεις εμπορικές οντότητες, διαθέσιμες σχεδόν όλο το έτος (10-11 μήνες), με ελαφρύτερες ρυθμιστικές υποχρεώσεις και σημαντικά χαμηλότερο φορολογικό βάρος σε σχέση με τα ξενοδοχεία. Συγκεκριμένα, μέχρι την εφαρμογή του Νόμου 5170/2025, τα περισσότερα STR δεν υπόκειντο σε ΦΠΑ, ενώ τα ξενοδοχεία επιβαρύνονται με 13% ΦΠΑ, αυστηρούς ελέγχους υγιεινής και ασφάλειας, καθώς και υψηλότερες ασφαλιστικές εισφορές (Eurobank, 2025). Η ασυμμετρία αυτή οδηγεί σε δυσανάλογη πίεση επί των τιμών και της πληρότητας των παραδοσιακών μονάδων, ιδιαίτερα σε περιόδους υψηλής ζήτησης, και δημιουργεί συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού που απειλούν τη βιωσιμότητα του οργανωμένου κλάδου.

1.3. Η Ρυθμιστική Απάντηση: Ανάλυση του Νόμου 5170/2025

Αντιμετωπίζοντας τις προκλήσεις που προαναφέρθηκαν, η Ελληνική Κυβέρνηση προχώρησε στη θέσπιση του Νόμου 5170/2025 (ΦΕΚ Α' 6/20.01.2025). Οι βασικές διατάξεις του νόμου που αφορούν τις βραχυχρόνιες μισθώσεις τέθηκαν σε ισχύ από την 1η Οκτωβρίου 2025. Ο νόμος αυτός αποτελεί μια ολοκληρωμένη ρυθμιστική παρέμβαση, με κεντρικό στόχο την αποκατάσταση ισορροπίας μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης του κλάδου και προστασίας του οικιστικού ιστού, της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της ανταγωνιστικότητας του παραδοσιακού ξενοδοχειακού τομέα. Μέσω της εισαγωγής ελάχιστων λειτουργικών και τεχνικών προδιαγραφών, καθώς και ενίσχυσης των ελέγχων και των κυρώσεων, επιδιώκεται η μετάβαση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) σε ένα πιο οργανωμένο, βιώσιμο και διαφανές πλαίσιο λειτουργίας, χωρίς να απαγορεύεται η δραστηριότητα αλλά να τίθενται σαφή όρια ποιότητας και ασφάλειας.

Ο νόμος, ιδιαίτερα στο Άρθρο 3, εισάγει ριζικές αλλαγές που αφορούν όλα τα ακίνητα εγγεγραμμένα στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ (με Αριθμό Μητρώου Ακινήτου - ΑΜΑ), ανεξαρτήτως μεγέθους ή τοποθεσίας. Πρώτον, περιορίζεται η μίσθωση σε ακίνητα που προορίζονται αποκλειστικά για κύρια χρήση κατοικίας και πληρούν βασικά πρότυπα ασφαλείας και υγιεινής, αποκλείοντας ρητά χώρους όπως αποθήκες, υπόγεια, γκαράζ ή άλλους βοηθητικούς χώρους που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις κατοικήσιμου περιβάλλοντος. Δεύτερον, καθίσταται υποχρεωτική η σύναψη ασφάλισης αστικής ευθύνης για κάλυψη ζημιών ή ατυχημάτων προς τους επισκέπτες, ενώ απαιτείται η τήρηση ελάχιστων προτύπων ασφαλείας, όπως η ύπαρξη πυροσβεστήρων, ανιχνευτών καπνού και μονοξειδίου του άνθρακα, επαρκής φυσικός φωτισμός και αερισμός, λειτουργικό κλιματιστικό σύστημα, καθώς και πιστοποιητικά μυοκτονίας-απεντόμωσης και ηλεκτρολογικής εγκατάστασης. Τρίτον, ενισχύεται σημαντικά το πλαίσιο κυρώσεων, με πρόστιμα για μη συμμόρφωση (π.χ. μη αναγραφή ΑΜΑ σε αγγελίες, απουσία προδιαγραφών ή μη τήρηση ασφάλισης) που κυμαίνονται από 5.000 έως 20.000 ευρώ ανά παράβαση, λειτουργώντας ως ισχυρό αποτρεπτικό μέσο και ενισχύοντας τους ελέγχους από τις αρμόδιες υπηρεσίες (Υπουργείο Τουρισμού, ΑΑΔΕ, Περιφέρειες).

Η άμεση επίδραση των ρυθμίσεων στην αγορά εκτιμάται ως αρκετά σημαντική και πολυεπίπεδη. Από τη μία πλευρά, η εφαρμογή των αυστηρών ποιοτικών και λειτουργικών προδιαγραφών αναμένεται να οδηγήσει σε άμεση έξοδο από τις πλατφόρμες ενός ποσοστού 5% έως 10% των καταλυμάτων, ιδιαίτερα εκείνων που δεν πληρούν τα ελάχιστα κριτήρια ασφάλειας, υγιεινής ή δομικής καταλληλόλητας, με αποτέλεσμα τη μείωση του κορεσμού σε υπερφορτωμένες περιοχές όπως το κέντρο της Αθήνας, τα νησιά και οι δημοφιλείς τουριστικοί προορισμοί. Αυτή η «καθαριότητα» της αγοράς μπορεί να βελτιώσει συνολικά την εικόνα των STR, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των επισκεπτών και μειώνοντας τα παράπονα για κακές συνθήκες διαμονής. Από την άλλη πλευρά, η εισαγωγή ΦΠΑ 13% για εκμεταλλευτές με τρία ή περισσότερα ακίνητα (ή νομικά πρόσωπα ανεξαρτήτως αριθμού), σε συνδυασμό με την υποχρέωση έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας, έκδοσης παραστατικών και καταχώρισης στο myDATA, εξισώνει σε μεγάλο βαθμό τους όρους ανταγωνισμού με τον ξενοδοχειακό κλάδο, ο οποίος ήδη επιβαρύνεται με τον ίδιο συντελεστή ΦΠΑ και παρόμοιες υποχρεώσεις. Η εξομοίωση αυτή προωθεί την επιχειρηματική ωρίμανση του τομέα STR, ενθαρρύνοντας επαγγελματική διαχείριση, καλύτερη φορολογική συμμόρφωση και μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα, ενώ παράλληλα μειώνει τις στρεβλώσεις που προκαλούσε η προηγούμενη ασυμμετρία.

Συνολικά, ο Νόμος 5170/2025 δεν περιορίζεται σε κατασταλτικά μέτρα, αλλά εισάγει ένα πλαίσιο που συνδυάζει ποιοτικούς ελέγχους, οικονομική εξομοίωση και ενίσχυση εποπτείας, με στόχο να μετατρέψει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις από άναρχη επέκταση σε ρυθμιζόμενο και βιώσιμο τμήμα της τουριστικής οικονομίας. Η επιτυχία της εφαρμογής θα εξαρτηθεί από την αποτελεσματικότητα των ελέγχων και την προσαρμογή των εκμεταλλευτών, ενώ μακροπρόθεσμα μπορεί να συμβάλει στη μείωση των κοινωνικών εντάσεων και στην ενίσχυση της συνολικής ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού.

1.4. Σκοπός και Δομή της Εργασίας

Σκοπός της παρούσας μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας είναι η συστηματική ποσοτική και ποιοτική διερεύνηση του φαινομένου των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) στην Ελλάδα, με ιδιαίτερη έμφαση στις χρηματοοικονομικές επιπτώσεις. Εξετάζονται ειδικότερα η φορολογική επιβάρυνση, η λειτουργική απόδοση επενδύσεων και η υποχρεωτική διαβίβαση δεδομένων στο σύστημα myDATA της ΑΑΔΕ, αξιοποιώντας τα ευρήματα πρωτογενούς ποσοτικής έρευνας σε δείγμα 106 διαχειριστών και διαχειριστριών.

Παράλληλα, η μελέτη αξιολογεί την αποτελεσματικότητα του νέου ρυθμιστικού πλαισίου (Νόμος 5170/2025) έναντι των σύγχρονων κοινωνικο-οικονομικών προκλήσεων. Εστιάζει στη μετάβαση του κλάδου από το μοντέλο της οικονομίας διαμοιρασμού σε οργανωμένη εμπορική δραστηριότητα, αναλύοντας τόσο τις θετικές επιδράσεις στον τουρισμό (αύξηση εσόδων, ενίσχυση τοπικών οικονομιών, αποκέντρωση ροής) όσο και τις αρνητικές εξωτερικότητες (πίεση στο στεγαστικό απόθεμα, υπερτουρισμός, ανταγωνιστικές ασυμμετρίες).

Ως προς τη δομή της, η εργασία παρουσιάζει αρχικά το θεωρητικό πλαίσιο της οικονομίας διαμοιρασμού και τις επιδράσεις της στον τουριστικό τομέα και την αγορά ακινήτων. Στη συνέχεια χαρτογραφεί την ελληνική αγορά STR, αναλύοντας τα οικονομικά μεγέθη, τη γεωγραφική κατανομή και τις τάσεις της περιόδου 2018–2025. Ακολουθεί η εξέταση των χρηματοοικονομικών πτυχών, με έμφαση στη συνεισφορά στο ΑΕΠ, τη φορολογική συμμόρφωση και τη συγκριτική αξιολόγηση με τον ξενοδοχειακό κλάδο. Η ανάλυση επεκτείνεται στις κοινωνικές εξωτερικότητες και στην κριτική αποτίμηση του ρυθμιστικού πλαισίου. Η μελέτη ολοκληρώνεται με διατύπωση συγκεκριμένων προτάσεων πολιτικής, που στοχεύουν στη βελτίωση της φορολογικής συμμόρφωσης, τη μείωση κοινωνικών εντάσεων και την εξισορρόπηση της τουριστικής ανάπτυξης με την κοινωνική δικαιοσύνη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΕΠΙΔΡΑΣΕΙΣ

2.1. Νομική και Οικονομική Οριοθέτηση της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (STR)

Η ραγδαία επέκταση των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) ανέδειξε την επιτακτική ανάγκη για ακριβή νομική και οικονομική οριοθέτηση μιας δραστηριότητας που, λόγω της φύσης της, κινείται στα όρια μεταξύ της κλασικής αστικής μίσθωσης (ως πηγή εισοδήματος από κεφάλαιο) και της τουριστικής επιχειρηματικής δραστηριότητας (ως πηγή εισοδήματος από επιχείρηση). Αυτή η οριοθέτηση δεν είναι απλώς τεχνική, αλλά κρίσιμη για την αποτροπή αθέμιτου ανταγωνισμού προς τον οργανωμένο ξενοδοχειακό κλάδο, τη διασφάλιση φορολογικής δικαιοσύνης και την προώθηση ίσων όρων

λειτουργίας στην αγορά φιλοξενίας, ενισχύοντας έτσι τη συνολική αποδοτικότητα και διαφάνεια του τομέα.

Η ελληνική νομοθεσία, μέσω των διευκρινίσεων της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) από την 1η Ιανουαρίου 2024, παρέχει ένα σαφές και λειτουργικό πλαίσιο, εστιάζοντας πρωτίστως στη διάρκεια της μίσθωσης και στις παρεχόμενες υπηρεσίες. Ως βραχυχρόνια μίσθωση ορίζεται κάθε μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου διάρκειας έως και 59 ημερών, με τον περιορισμό αυτό να αφορά αποκλειστικά τη χρονική διάρκεια κάθε ξεχωριστής σύμβασης και όχι το συνολικό διάστημα εκμίσθωσης εντός του φορολογικού έτους (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 1). Μισθώσεις διάρκειας 60 ημερών και άνω μεταπίπτουν αυτόματα στην κατηγορία της μακροχρόνιας μίσθωσης, με υποχρέωση υποβολής Δήλωσης Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας σύμφωνα με την ΠΟΛ 1162/2018. Ο χαρακτηρισμός ως STR ισχύει ανεξάρτητα από το μέσο σύναψης της σύμβασης (ψηφιακή πλατφόρμα ή παραδοσιακή διαδικασία), εξασφαλίζοντας πλήρη φορολογική ισότητα και αποτρέποντας τυχόν διαφυγή εσόδων μέσω μη ψηφιακών καναλιών (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 3).

Κεντρική παράμετρος για τη διατήρηση του χαρακτηρισμού ως απλής μίσθωσης (με φορολόγηση ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία για μικρούς εκμεταλλευτές) αποτελεί η απουσία επιπλέον υπηρεσιών πέραν της παροχής κλινοσκεπασμάτων. Το ακίνητο πρέπει να είναι πλήρως επιπλωμένο και έτοιμο για χρήση, ενώ οποιαδήποτε άλλη παροχή –όπως καθημερινή καθαριότητα, πρωινό (με ή χωρίς χρέωση), μεταφορά επισκεπτών ή φύλαξη αποσκευών– μετατρέπει αυτομάτως τη δραστηριότητα σε τουριστικό κατάλυμα, απαιτώντας έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ, τήρηση λογιστικών βιβλίων και απόδοση ΦΠΑ (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 2). Η διάκριση αυτή είναι ουσιώδης από χρηματοοικονομική άποψη, καθώς διαχωρίζει τις μικρές, περιστασιακές εκμισθώσεις (με χαμηλότερο φορολογικό βάρος και απλούστερη διοικητική διαχείριση) από τις επαγγελματικές, που απαιτούν υψηλότερη συμμόρφωση και κόστος λειτουργίας.

Η νομοθεσία αποδίδει ιδιαίτερη βαρύτητα στον ορισμό του «ακινήτου» και του Αριθμού Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), στοιχεία που καθορίζουν άμεσα την κλίμακα εκμετάλλευσης και τη φορολογική μεταχείριση. Ως αυτοτελές ακίνητο θεωρείται κάθε οίκημα με δομική και λειτουργική αυτοτέλεια, συμπεριλαμβανομένου και μεμονωμένου δωματίου εντός διαμερίσματος που διατίθεται ξεχωριστά, το οποίο απαιτεί δικό του ΑΜΑ (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 7). Το όριο των τριών ακινήτων λειτουργεί ως καθοριστικός φορολογικός κόμβος: ιδιοκτήτες που διαθέτουν τρία ή περισσότερα ακίνητα (ή νομικά πρόσωπα ανεξαρτήτως αριθμού) μετατρέπονται σε επιχειρήσεις, με υποχρέωση έναρξης δραστηριότητας, τήρησης λογιστικών βιβλίων, καταχώρισης στο myDATA και καταβολής ΦΠΑ 13% επί των εσόδων (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 11). Η ρύθμιση αυτή, ενισχυμένη από τον Νόμο 5170/2025, αποσκοπεί στη φορολογική εξομοίωση των μεγαλο-εκμεταλλευτών (corporate-hosted rentals), οι οποίοι λειτουργούν πλέον ως πλήρεις εμπορικές οντότητες, με τον παραδοσιακό τουριστικό κλάδο. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζονται ίσοι όροι ανταγωνισμού, μειώνονται στρεβλώσεις στην αγορά και ενισχύονται τα δημόσια έσοδα, ενώ παράλληλα προάγεται η επιχειρηματική ωρίμανση του κλάδου μέσω μεγαλύτερης διαφάνειας και λογιστικής παρακολούθησης.

2.2. Η Θεωρητική Απόκλιση: Από την Οικονομία Διαμοιρασμού στο Corporate Rental

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις (STR) ξεκίνησαν ως το κατεξοχήν παράδειγμα της οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy), ενός μοντέλου που βασίζεται στην αξιοποίηση υπο-χρησιμοποιούμενων πόρων (under-utilized capacity) μέσω ψηφιακών πλατφορμών, επιτρέποντας σε ιδιώτες να μοιράζονται περιστασιακά χώρους κατοικίας τους με ταξιδιώτες και να συμπληρώνουν το εισόδημά τους χωρίς να μετατρέπουν τη δραστηριότητα σε πλήρη επαγγελματική επιχείρηση (Juul, 2015; Parisi, 2025). Η βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση εντάσσεται πλήρως στην οικονομία του διαμοιρασμού (sharing economy), όπου ψηφιακές πλατφόρμες όπως το Airbnb διευκολύνουν την προσωρινή εκμίσθωση ακινήτων μεταξύ ιδιωτών, δημιουργώντας επιπλέον εισόδημα από αναξιοποίητα περιουσιακά στοιχεία. Στην Ελλάδα, η δραστηριότητα ρυθμίστηκε με το άρθρο 111 του Ν. 4446/2016 (όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 84 του Ν. 4472/2017), απαιτώντας εγγραφή στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ και εμφάνιση του αριθμού εγγραφής στις αγγελίες. Οι περιορισμοί περιλαμβάνουν μέγιστο δύο ακίνητα ανά ΑΦΜ, διάρκεια μίσθωσης έως 90 ημέρες ετησίως (ή 60 ημέρες σε νησιά με λιγότερους από 10.000 κατοίκους) και ανώτατο εισόδημα 12.000 € από τη δραστηριότητα. Τα ακίνητα πρέπει να είναι επιπλωμένα και να μην παρέχουν υπηρεσίες πέρα από βασική καθαριότητα. Η ρύθμιση επιτρέπει φορολόγηση ως εισόδημα από ακίνητη περιουσία, χωρίς ΦΠΑ, τέλη ή Ειδικό Σήμα Λειτουργίας, ενώ ενισχύει την τοπική οικονομία μέσω δαπανών τουριστών και αξιοποίησης κενών ακινήτων (Παπαδημητράκης, 2017).

Στο αρχικό αυτό μοντέλο, η STR λειτουργούσε ως peer-to-peer ανταλλαγή, όπου ένα άδειο δωμάτιο ή η κύρια κατοικία κατά την απουσία του ιδιοκτήτη γινόταν διαθέσιμη για σύντομη χρήση, προάγοντας αποδοτικότητα πόρων, κοινωνική αλληλεπίδραση και εναλλακτική μορφή φιλοξενίας πέρα από τα τυποποιημένα ξενοδοχεία.

Ωστόσο, η παγκόσμια και ιδιαίτερα η ελληνική εξέλιξη του φαινομένου αποκλίνει σημαντικά από την αρχική θεωρία, μετατρέποντας μεγάλο μέρος του αποθέματος σε εμπορική δραστηριότητα υπό επαγγελματίες διαχειριστές (corporate-hosted rentals). Σήμερα, σημαντικό ποσοστό καταλυμάτων ελέγχεται από εταιρείες ή ιδιώτες που μισθώνουν πολλαπλά ακίνητα για πλήρες ωράριο λειτουργίας (10-11 μήνες ετησίως), παύοντας πλέον να είναι peer-to-peer και μετατρέποντας τη δραστηριότητα σε πλήρη εμπορική εκμετάλλευση ακινήτων (Eurobank, 2025). Αυτή η μετάλλαξη δημιουργεί σοβαρές ασυμμετρίες στην αγορά: οι corporate rentals λειτουργούσαν με ελαφρύτερο ρυθμιστικό και φορολογικό βάρος σε σχέση με τα ξενοδοχεία, στρεβλώνοντας τον ανταγωνισμό, πιέζοντας τις τιμές και εκτοπίζοντας ακίνητα από τη μακροχρόνια μίσθωση, γεγονός που κατέστησε αναγκαία την παρέμβαση του Νόμου 5170/2025 για εξομοίωση όρων και αποκατάσταση ισορροπίας.

Παρά την απόκλιση από την αρχική ιδέα του διαμοιρασμού, τα οικονομικά οφέλη των STR παραμένουν σημαντικά και διαφοροποιημένα από τον παραδοσιακό τουρισμό,

καθώς προάγουν μια πιο αποκεντρωμένη διασπορά πλούτου. Οι δαπάνες των επισκεπτών σε STR τείνουν να κατευθύνονται σε μεγαλύτερο βαθμό προς τοπικές μικρο-επιχειρήσεις (φούρνοι, ταξί, μίνι-μάρκετ, υπηρεσίες καθαριότητας), δημιουργώντας έναν ευρύτερο κύκλο αξίας που ενισχύει την μικρο-επιχειρηματικότητα, την περιφερειακή ανάπτυξη και την τοπική οικονομική ανθεκτικότητα, σε αντίθεση με τα all-inclusive ξενοδοχεία όπου τα έσοδα συγκεντρώνονται εντός της μονάδας και συχνά διαρρέουν προς εξωτερικούς προμηθευτές (Boutsioukis et al., 2019; Orfeas, 2025). Αυτή η διασπορά λειτουργεί ως πολλαπλασιαστής για τις τοπικές κοινότητες, ιδιαίτερα σε νησιά και αστικά κέντρα, όπου οι επισκέπτες STR προτιμούν αυθεντικές εμπειρίες και δαπανούν περισσότερο σε γειτονικές υπηρεσίες.

Επιπλέον, η STR αποδεικνύεται κρίσιμη για την κάλυψη της τουριστικής ζήτησης αιχμής (Ιούλιος-Σεπτέμβριος), όταν τα παραδοσιακά ξενοδοχεία φτάνουν υψηλή πληρότητα (συχνά 80-90% σε δημοφιλείς προορισμούς), επιτρέποντας στην ελληνική τουριστική αγορά να απορροφά υπερβολικό όγκο επισκεπτών χωρίς υπερκόστος υποδομών ή απώλεια εσόδων (ELTRUN, 2025). Η ευελιξία και η ταχύτητα κλιμάκωσης των STR λειτουργούν ως συμπληρωματικός μηχανισμός, ενισχύοντας τη συνολική ανθεκτικότητα του τουρισμού και συμβάλλοντας σε υψηλότερη οικονομική απόδοση, ιδιαίτερα σε περιόδους όπου η ζήτηση υπερβαίνει την προσφορά παραδοσιακών καταλυμάτων.

2.3. Κοινωνικές Εξωτερικότητες: Μοντέλα Αστικής Διάβρωσης και Κρίση Στέγασης

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (STR) παράγει σημαντικές αρνητικές κοινωνικές εξωτερικότητες που επηρεάζουν την αστική συνοχή, την ποιότητα ζωής και την κοινωνική δομή, ιδιαίτερα σε περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης όπως το κέντρο της Αθήνας. Αυτές οι εξωτερικότητες εκδηλώνονται μέσα από διαδικασίες αστικής διάβρωσης, όπως ο εξευγενισμός (gentrification) και η τουριστικοποίηση (touristification), ενώ συνδέονται έμμεσα με την κρίση στέγασης, χωρίς να αποτελούν τον κύριο παράγοντα. Θεωρητικά, βασίζονται σε μοντέλα όπως η «rent gap» του Neil Smith, όπου η διαφορά μεταξύ τρέχουσας και δυνητικής αξίας γης προσελκύει κεφάλαιο που μετατρέπει κατοικίες σε τουριστικά assets, μεταφέροντας κόστη από ιδιώτες ιδιοκτήτες προς την κοινωνία χωρίς αντιστάθμιση.

Ο εξευγενισμός προκύπτει από την εισροή τουριστικού και επενδυτικού κεφαλαίου μέσω STR, η οποία αυξάνει τις αξίες ακινήτων και τα ενοίκια μακροχρόνιας μίσθωσης πέρα από τις δυνατότητες των αρχικών κατοίκων. Σε περιοχές με υψηλή συγκέντρωση STR, όπως το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, η προτίμηση ιδιοκτητών για βραχυχρόνιες μισθώσεις μειώνει δραστικά το απόθεμα μακροχρόνιων ενοικίων, εντείνοντας την εκτόπιση ευάλωτων ομάδων όπως νέοι, φοιτητές και χαμηλόμισθοι. Από το 2016 έως το 2023, τα ενοίκια σε ορισμένες γειτονιές αυξήθηκαν κατά 46-58%, ενώ οι μισθοί περιορίστηκαν σε αύξηση 7%, δημιουργώντας ανισότητες και κοινωνική πόλωση. Η τουριστικοποίηση συμπληρώνει αυτή τη δυναμική αλλοιώνοντας τον λειτουργικό και εμπορικό χαρακτήρα: υπηρεσίες για μόνιμους κατοίκους (φαρμακεία, μανάβικα, μικρά μαγαζιά) αντικαθίστανται από τουριστικές χρήσεις (εστιατόρια, μπαρ, σουβενίρ),

οδηγώντας σε υπερφόρτωση υποδομών, θόρυβο, υποβάθμιση ποιότητας ζωής και αίσθημα αποξένωσης. Στην Πλάκα, η μαζική μετατροπή κατοικιών σε STR προκάλεσε έξοδο κατοίκων, κλείσιμο παραδοσιακών καταστημάτων και διαμαρτυρίες για απώλεια ταυτότητας. Παρόμοια φαινόμενα εμφανίζονται στο Κουκάκι και τα Εξάρχεια, όπου η STR λειτουργεί ως καταλύτης αλληλοτροφοδοτούμενων διαδικασιών: η οικονομική πίεση από τον τουρισμό ενισχύει τον εξευγενισμό, ενώ η αύξηση STR διευρύνει τις rent gaps και επιταχύνει την εκτόπιση, απειλώντας τη μακροπρόθεσμη κοινωνική συνοχή.

Η κρίση στέγασης παρουσιάζει διπλή όψη, καθώς η ευθύνη των STR είναι περιορισμένη σε σχέση με δομικούς παράγοντες. Εμπειρικές αναλύσεις δείχνουν ότι η άμεση επίδρασή τους στην αύξηση ενοικίων για 2019-2023 είναι λιγότερο από 1,8%, συχνά μη στατιστικά σημαντική, ενώ οι κύριοι οδηγοί είναι η στασιμότητα εισοδημάτων, ο πληθωρισμός, η χαμηλή παραγωγή νέων κατοικιών και η επενδυτική ζήτηση (π.χ. Golden Visa). Στην Αθήνα, τα αποκλειστικά STR αντιπροσωπεύουν 1,1-2,86% του συνόλου κατοικιών, ενώ σε Θεσσαλονίκη και άλλες πόλεις λιγότερο από 2,21%. Εθνικά, το ποσοστό αποκλειστικά STR είναι περίπου 0,4% από το σύνολο 6,6 εκατομμυρίων κατοικιών, με περίπου 246.000 ενεργές μονάδες το 2025, χωρίς να προκαλεί δραματική συρρίκνωση της προσφοράς στέγασης. Ο κυρίαρχος παράγοντας παραμένει το κενό απόθεμα: η Ελλάδα έχει την τρίτη θέση στην ΕΕ με 34,5% κενές κατοικίες (περίπου 2,28 εκατομμύρια ακίνητα), πολύ μεγαλύτερο από το μέγεθος STR. Αυτό οφείλεται σε φορολογικούς λόγους, κληρονομικά, μη ελκυστικές περιοχές και αδράνεια, εμποδίζοντας την επιστροφή ακινήτων στη μακροχρόνια μίσθωση.

Η ρυθμιστική απάντηση στοχεύει σε εξισορρόπηση. Ο Νόμος 5170/2025 (ΦΕΚ Α' 6/20.01.2025), με προδιαγραφές από 1 Οκτωβρίου 2025, εισάγει υποχρεωτικά πρότυπα ασφαλείας και λειτουργικότητας (ανιχνευτές καπνού, πυρασφάλεια, ηλεκτρολογικός έλεγχος, πρώτες βοήθειες, ασφάλιση, εξαερισμός, κλιματισμός, φωτισμός κ.ά.), περιορισμούς σε κεντρικές περιοχές (π.χ. αναστολή νέων εγγραφών στην Αθήνα), τριετείς φορολογικές ελαφρύνσεις για μετατροπή σε μακροχρόνιες μισθώσεις, αύξηση φόρου και πρόστιμα έως 20.000 ευρώ. Στόχος είναι η επιστροφή αποθέματος (ιδίως ακατάλληλων ακινήτων) στη μακροχρόνια χρήση, η προστασία κατοίκων/τουριστών και η διατήρηση τουριστικών οφελών. Ωστόσο, χωρίς συμπληρωματικά μέτρα (επιδοτήσεις ενοικίων, rent caps), οι περιορισμοί μπορεί να αυξήσουν ενοίκια μακροχρόνιας μίσθωσης, καθώς ιδιοκτήτες θα αναζητούν απόδοση επενδύσεων.

Συνολικά, ενώ οι STR ενισχύουν τοπικά προβλήματα όπως αύξηση ενοικίων 20% σε υπερκορεσμένες περιοχές και συμβάλλουν σε αστική διάβρωση, η εθνική εικόνα δείχνει περιορισμένη άμεση ευθύνη, με το κενό απόθεμα και δομικά ζητήματα να κυριαρχούν στην κρίση στέγασης.

2.4. Η Θεσμική Απάντηση: Ο Νόμος 5170/2025 και η Αξιολόγηση Αποτελεσματικότητας

Η Ευρωπαϊκή Ένωση έχει πλέον αναγνωρίσει επίσημα το ζήτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) ως μια μείζονα κοινωνική κρίση, η οποία πηγάζει κυρίως από την οξεία έλλειψη προσιτής στέγασης στα μεγάλα αστικά κέντρα και τους δημοφιλείς προορισμούς (Rankin, 2025). Μέσα σε αυτό το πλαίσιο έντονων κοινωνικών πιέσεων, η ελληνική πολιτεία προχώρησε στη θέσπιση του Νόμου 5170/2025, ο οποίος τέθηκε σε πλήρη ισχύ την 1η Οκτωβρίου 2025, αποτελώντας τη συγκροτημένη θεσμική απάντηση της χώρας στις στρεβλώσεις της αγοράς. Ο νόμος αυτός δεν λειτουργεί απλώς ως εισπρακτικό μέτρο, αλλά στοχεύει στην ουσιαστική εξισορρόπηση μεταξύ των αναγκών του δυναμικού κλάδου της φιλοξενίας και της επιτακτικής κοινωνικής ανάγκης για την εξασφάλιση προσβάσιμης στέγασης για τους πολίτες (Travel and Tour World, 2025).

Οι βασικές διατάξεις της νέας νομοθεσίας εισάγουν ένα αυστηρό πλαίσιο λειτουργίας που αναβαθμίζει το επίπεδο ασφάλειας και επαγγελματισμού του κλάδου. Συγκεκριμένα, καθιερώνεται η υποχρεωτική ασφάλιση αστικής ευθύνης για όλα τα καταλύματα, ενώ παράλληλα θεσπίζονται ελάχιστα πρότυπα ασφαλείας, όπως η υποχρεωτική ύπαρξη πυροσβεστήρων και ανιχνευτών καπνού σε κάθε ακίνητο. Για τη διασφάλιση της τήρησης αυτών των προδιαγραφών, ο νόμος προβλέπει ένα ιδιαίτερα αυστηρό σύστημα κυρώσεων, με διοικητικά πρόστιμα που κυμαίνονται από 5.000 έως 20.000 ευρώ σε περιπτώσεις μη συμμόρφωσης, λειτουργώντας έτσι ως ισχυρό αποτρεπτικό μέσο κατά της άναρχης εκμετάλλευσης (ERTnews, 05/10/25).

Όσον αφορά την εκτίμηση της άμεσης επίδρασης των ρυθμίσεων στην αγορά, αναμένεται μια σημαντική αναδιάρθρωση του αποθέματος. Η εφαρμογή των νέων κριτηρίων εκτιμάται ότι θα οδηγήσει σε άμεση έξοδο από τις πλατφόρμες ενός ποσοστού 5% έως 10% των καταλυμάτων, καθώς πολλά από αυτά είτε δεν πληρούν τις προδιαγραφές κύριας χρήσης είτε αδυνατούν να καλύψουν τα νέα πρότυπα ασφαλείας (ERTnews, 05/10/25). Αυτή η εξέλιξη, σε συνδυασμό με τη νέα φορολογική πραγματικότητα και την επιβολή ΦΠΑ, σηματοδοτεί την οριστική θεσμική ωρίμανση του κλάδου STR στην Ελλάδα. Η μετάβαση σε ένα πιο διαφανές και αυστηρά ρυθμισμένο περιβάλλον επιδιώκει να μετατρέψει τη βραχυχρόνια μίσθωση από μια πηγή κοινωνικών τριβών σε ένα βιώσιμο και οργανωμένο τμήμα του εγχώριου τουριστικού προϊόντος.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΒΡΑΧΥΧΡΟΝΙΑΣ ΜΙΣΘΩΣΗΣ

3.1. Ιστορική Αναδρομή και Δυναμική Εξέλιξη: Από την Κρίση στην Ηγεμονία των Κλινών

Η αγορά βραχυχρόνιας μίσθωσης (STR) στην Ελλάδα αποτελεί ένα από τα πλέον χαρακτηριστικά παραδείγματα της βαθιάς επίδρασης των ψηφιακών πλατφορμών στην εθνική οικονομία και τον τουριστικό τομέα. Η εξέλιξή της, από μια περιθωριακή δραστηριότητα συμπληρωματικού εισοδήματος σε κομβικό πυλώνα της τουριστικής προσφοράς, συνδέεται άμεσα με τις μακροοικονομικές συνθήκες της χώρας, τις διακυμάνσεις της διεθνούς τουριστικής ζήτησης και την προσαρμογή της αγοράς σε νέες τεχνολογικές ευκαιρίες. Η πορεία αυτή μπορεί να διακριθεί σε τρεις κύριες φάσεις, που αντικατοπτρίζουν τόσο τις εσωτερικές οικονομικές πιέσεις όσο και την προοδευτική ωρίμανση του κλάδου.

Η φάση της αρχικής διείσδυσης (2010–2015) σηματοδοτήθηκε από την είσοδο της πλατφόρμας Airbnb στην ελληνική αγορά γύρω στο 2010, με αρχικά μόλις 132 καταχωρίσεις σε εθνικό επίπεδο. Στα πρώτα χρόνια, η δραστηριότητα παρέμενε περιορισμένη σε κλίμακα και λειτουργούσε πρωτίστως ως μηχανισμός οικονομίας διαμοιρασμού, επιτρέποντας σε ιδιώτες να αξιοποιούν υποχρησιμοποιούμενη χωρητικότητα, όπως ένα επιπλέον δωμάτιο ή την κύρια κατοικία κατά περιόδους απουσίας, με στόχο τη συμπλήρωση εισοδήματος σε συνθήκες περιορισμένων εναλλακτικών (ETERON Στέγαση 360°). Η καταλυτική ώθηση προήλθε από την παρατεταμένη οικονομική κρίση που κορυφώθηκε μετά το 2012: η βαθιά ύφεση, η ανεργία άνω του 27% και η συρρίκνωση εισοδημάτων δημιούργησαν έντονη ανάγκη για άμεση ρευστότητα, ενώ η πτώση ζήτησης μακροχρόνιων μισθώσεων και η κατάρρευση τιμών ακινήτων (45% πτώση 2008-2017) καθιστούσαν δυσχερή την παραδοσιακή εκμετάλλευση. Σε αυτό το πλαίσιο, η STR αναδείχθηκε σε ελκυστική και ευέλικτη εναλλακτική, προσφέροντας στους ιδιοκτήτες σταθερό εισόδημα χωρίς μακροπρόθεσμες δεσμεύσεις και υψηλό ROI σε σχέση με τις εναλλακτικές επενδύσεις της εποχής (Black Investor 360). Η πρώιμη δυναμική του κλάδου στην ελληνική πρωτεύουσα επιβεβαιώνεται από στοιχεία της περιόδου 2013-2014, όπως αυτά παρουσιάστηκαν σε ειδική έκθεση για την Αθήνα το 2015. Σύμφωνα με τη μελέτη που διεξήχθη σε συνεργασία με το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών, η κοινότητα της Airbnb αριθμούσε τότε μόλις 2.500 ακίνητα, παράγοντας 69 εκατ. ευρώ συνολικής τουριστικής δραστηριότητας και στηρίζοντας άνω των 1.060 θέσεων εργασίας (Robinson & Genakos, 2015). Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι κατά την αρχική αυτή φάση, η βραχυχρόνια μίσθωση λειτούργησε ως κρίσιμος κοινωνικός μηχανισμός οικονομικής ενίσχυσης, καθώς οι οικοδεσπότες χρησιμοποιούσαν το μέσο ετήσιο εισόδημα των 4.290€ πρωτίστως για την κάλυψη πάγιων υποχρεώσεων και λογαριασμών (Robinson & Genakos, 2015). Παράλληλα, η έρευνα ανέδειξε ένα θετικό περιβαλλοντικό πρόσημο, με τη μείωση της χρήσης νερού και ενέργειας σε σύγκριση με τις παραδοσιακές

ξενοδοχειακές μονάδες να αποτελεί ένα από τα πρώτα επιχειρήματα υπέρ της βιωσιμότητας του μοντέλου διαμοιρασμού στην Ελλάδα (Robinson & Genakos, 2015). Η φάση αυτή αποτέλεσε, επομένως, όχι απλώς τεχνολογική καινοτομία, αλλά και άμεση οικονομική απόκριση σε συνθήκες μακροοικονομικής συρρίκνωσης και περιορισμένης πρόσβασης σε τραπεζική χρηματοδότηση.

Από το 2015 έως το 2020, η αγορά εισήλθε σε περίοδο εκρηκτικής ανάπτυξης, μεταβάλλοντας ριζικά τον ρόλο της STR στην ελληνική οικονομία. Ο αριθμός καταχωρίσεων αυξήθηκε δραματικά (από λίγες χιλιάδες σε δεκάδες χιλιάδες), μετατρέποντας τη δραστηριότητα από συμπληρωματική σε δομικό στοιχείο της τουριστικής προσφοράς. Η γεωγραφική εξάπλωση ήταν εντυπωσιακή: από αστικά κέντρα, επεκτάθηκε σε νησιωτικούς προορισμούς (Σαντορίνη, Μύκονος) και λιγότερο γνωστούς περιοχές, συμβάλλοντας στην αποκέντρωση τουριστικής ροής, στην ενίσχυση περιφερειακής οικονομικής δραστηριότητας και στην αύξηση τοπικών εσόδων από δαπάνες επισκεπτών. Παράλληλα, η οικονομική βαρύτητα της STR άρχισε να καταγράφεται επίσημα, με εκτιμήσεις συνεισφοράς 4,5%-5,4% του ΑΕΠ (ELTRUN, 2025), ενώ κορυφαίο ορόσημο αποτέλεσε η υπέρβαση της δυναμικότητας κλινών του οργανωμένου ξενοδοχειακού κλάδου, πιστοποιημένη από INSETE, υπογραμμίζοντας τη μετάβαση από περιφερειακή σε κυρίαρχη δραστηριότητα και την αύξηση της συνολικής τουριστικής χωρητικότητας της χώρας.

Η περίοδος 2020–2025 χαρακτηρίστηκε από σταθεροποίηση, αναδιάρθρωση ζήτησης και εντατικοποίηση ρυθμιστικής παρέμβασης. Παρά τις παγκόσμιες αναταραχές της πανδημίας COVID-19, η ελληνική αγορά STR επέδειξε αξιοσημείωτη ανθεκτικότητα, με ταχεία ανάκαμψη εσόδων και καταγραφή νέων ρεκόρ σε καταλύματα και κλίνες κατά το 2025 (ΑΠΕ-ΜΠΕ, 05/10/25). Η θεσμική ωρίμανση εκφράστηκε μέσω διαδοχικών παρεμβάσεων, με αποκορύφωμα τον Νόμο 5170/2025, που σήμανε μετάβαση από ρυθμιστικό κενό σε συγκροτημένο πλαίσιο, επιδιώκοντας υγιή ανταγωνισμό και άμβλυνση πιέσεων στέγασης σε υπερσυγκεντρωμένες περιοχές (ERTnews, 05/10/25; Reuters). Η φάση αυτή αντανακλά την ωρίμανση της αγοράς, όπου η αρχική άναρχη επέκταση δίνει θέση σε ελεγχόμενη, θεσμικά ισορροπημένη και βιώσιμη ανάπτυξη, με μεγαλύτερη εστίαση σε ποιότητα, φορολογική συμμόρφωση και μακροπρόθεσμη οικονομική απόδοση.

3.2. Νομοθετικό και Ρυθμιστικό Πλαίσιο (2017–2025): Η Επίσημη Απάντηση στην Ασυμμετρία

Η ραγδαία ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης (STR) από το 2017 και μετά έθεσε επιτακτικά ζητήματα ρύθμισης και φορολόγησης, καθώς η δραστηριότητα αυτή διέφερε ουσιαστικά από τη ξενοδοχειακή βιομηχανία: δεν απαιτούσε άδεια λειτουργίας τουριστικού καταλύματος, δεν υπόκειτο στους ίδιους αυστηρούς κανονισμούς υγιεινής, ασφάλειας, λογιστικής παρακολούθησης και ασφάλισης, ενώ είχε σημαντικά ελαφρύτερο φορολογικό βάρος, δημιουργώντας σοβαρές στρεβλώσεις ανταγωνισμού, πιέσεις σε στέγαση και κινδύνους για την ασφάλεια καταναλωτών (Parisi, 2025). Το αρχικό ρυθμιστικό κενό οδήγησε σε προοδευτική ενίσχυση του πλαισίου: από τις πρώτες φορολογικές ρυθμίσεις του 2017 (υποχρεωτική δήλωση εισοδήματος και ΑΜΑ), περάσαμε σε ενδιάμεσες παρεμβάσεις 2020-2023 (ενίσχυση ελέγχων ΑΑΔΕ, εισαγωγή ΦΠΑ για νομικά πρόσωπα) και καταλήξαμε στο 2025 με τον Νόμο 5170/2025, που εισήγαγε ολοκληρωμένες λειτουργικές, ποιοτικές και οικονομικές προδιαγραφές.

Η ρυθμιστική ανισορροπία εκδηλώθηκε σε τρεις κύριες διαστάσεις, οι οποίες κατέστησαν αναγκαία μια συστηματική θεσμική απάντηση. Πρώτον, η **φορολογική ασυμμετρία** επέτρεπε στους μεγαλο-εκμεταλλευτές STR να φορολογούνται ως εισόδημα από ενοίκιο (κλίμακα 15%-45%), αποφεύγοντας τον ΦΠΑ 13% και τις υποχρεώσεις επιχειρήσεων (λογιστικά βιβλία, myDATA, ασφαλιστικές εισφορές), δημιουργώντας αθέμιτο πλεονέκτημα έναντι ξενοδοχείων που επιβαρύνονται με υψηλότερο λειτουργικό και φορολογικό κόστος. Αυτή η διαφορά οδηγούσε σε δυσανάλογη πίεση τιμών και πληρότητας στα ξενοδοχεία, ενώ παράλληλα στερούσε από το Δημόσιο σημαντικά έσοδα (εκτιμώμενα 300-500 εκατ. € ετησίως από ΦΠΑ για 3+ ακίνητα, σύμφωνα με αναλύσεις ΑΑΔΕ 2025). Δεύτερον, η **έλλειψη προτύπων ασφαλείας** και υγιεινής (πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού/μονοξειδίου, ασφάλιση, έξοδοι κινδύνου) έθετε σε κίνδυνο επισκέπτες, ιδιαίτερα σε παλαιά κτίρια, και υπονόμευε τη συνολική φήμη του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Τρίτον, η **πίεση στέγασης**, λόγω απουσίας περιορισμών στις ημέρες ενοικίασης ή προδιαγραφών κύριας χρήσης, οδήγησε σε εκτόπιση κατοικιών από μακροχρόνια μίσθωση και αύξηση ενοικίων σε αστικά κέντρα και νησιά, εντείνοντας την αίσθηση αθέμιτου ανταγωνισμού και κοινωνικής ανισότητας (Travel and Tour World, 2025).

Ο Νόμος 5170/2025, που τέθηκε σε ισχύ την 1η Οκτωβρίου 2025, εισάγει την πιο αυστηρή και ολοκληρωμένη δέσμη κανόνων μέχρι σήμερα, στοχεύοντας στη διασφάλιση υγιούς ανταγωνισμού, στην προστασία καταναλωτών και στην άμβλυνση πίεσης σε προορισμούς με αυξημένες ταξιδιωτικές ροές (ERTnews, 05/10/25). Το Άρθρο 3 θέτει ελάχιστες προδιαγραφές για όλα τα ακίνητα εγγεγραμμένα στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής (ΑΜΑ), εξασφαλίζοντας ποιότητα διαμονής, ασφάλεια και νομιμότητα χωρίς να απαγορεύει τη δραστηριότητα, αλλά θέτοντας σαφή όρια συμμόρφωσης. Οι ρυθμίσεις αυτές έχουν διπλή οικονομική επίδραση: αφενός αυξάνουν το λειτουργικό κόστος για hosts (ασφάλιση, πιστοποιητικά, πυρασφάλεια ≈ 300-800 € ετησίως ανά ακίνητο), αφετέρου βελτιώνουν την ποιότητα και την εμπιστοσύνη των επισκεπτών, ενισχύοντας μακροπρόθεσμα την απόδοση (ROI) των συμμορφούμενων εκμεταλλεύσεων και μειώνοντας τα ρίσκα νομικών/ασφαλιστικών διεκδικήσεων.

Οι βασικές ρυθμιστικές απαιτήσεις παρουσιάζονται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα:

Βασική Ρυθμιστική Απαίτηση (Ν. 5170/2025)	**Περιγραφή Περιορισμού**	**Σκοπός και Εκτίμηση Επίδρασης**
Ορισμός Χώρων Κύριας Χρήσης	Ύψος οροφής ≥2,5μ., φυσικός φωτισμός ≥10% επιφάνειας, αερισμός ≥5%, κλιματισμός. Αποκλείονται αποθήκες, γκαράζ, ακατάλληλα ημιυπόγεια.	Διασφάλιση ποιότητας διαμονής και νομιμότητας. Εκτίμηση άμεσης εξόδου 5%-10% μη συμμορφούμενων καταλυμάτων (ERTnews, 05/10/25).
Υποχρεωτική Ασφάλιση Αστικής Ευθύνης	Κάλυψη ζημιών/ατυχημάτων επισκεπτών ή τρίτων από νόμιμη ασφαλιστική εταιρεία (ελάχιστο όριο κάλυψης 100.000€).	Προστασία καταναλωτή και εξομοίωση με ξενοδοχειακά πρότυπα (GTP editing team, 25 Sep 2025).
Πρότυπα Πυρασφάλειας & Ηλεκτρικής Ασφάλειας	Ανιχνευτές καπνού σε υπνοδωμάτια/κουζίνες, πυροσβεστήρες ανά 100τμ., ΥΔΕ ηλεκτρολόγου, ρελέ διαρροής, σήμανση διαφυγής.	Προστασία ζωής και ενίσχυση ασφάλειας.
Κλιμακούμενες Ποινές	Πρόστιμα 5.000€–20.000€ ανά παράβαση (μη συμμόρφωση, μη αναγραφή ΑΜΑ κ.λπ.), με κλιμάκωση σε υποτροπή και δυνατότητα αναστολής ΑΜΑ.	Άμεση αποτροπή παράνομης/μη ασφαλούς λειτουργίας.

Ο νόμος δεν περιορίζεται σε κατασταλτικά μέτρα, αλλά συνδυάζει ποιοτικούς ελέγχους, οικονομική εξομοίωση (ΦΠΑ 13% για 3+ ακίνητα) και ενίσχυση εποπτείας από Υπουργείο Τουρισμού και ΑΑΔΕ. Οι εκτιμήσεις δείχνουν ότι η εφαρμογή θα αυξήσει τα δημόσια έσοδα από ΦΠΑ κατά 200-400 εκατ. € ετησίως (βάσει αριθμού μεγαλο-hosts), ενώ παράλληλα θα βελτιώσει την εικόνα του κλάδου, μειώνοντας παράπονα για κακές συνθήκες και ενισχύοντας την εμπιστοσύνη επισκεπτών.

3.3. Το Μέγεθος, η Μακροοικονομική Βαρύτητα και οι Ποσοτικές Τάσεις της Αγοράς

Η ανάλυση των στατιστικών στοιχείων του κλάδου βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) αποδεικνύει την πρωταγωνιστική του θέση στην ελληνική οικονομία, τόσο ως προς την προσφορά καταλυμάτων όσο και ως προς την άμεση και έμμεση οικονομική συνεισφορά. Η δυναμικότητα, η μακροοικονομική βαρύτητα και οι ποσοτικές τάσεις αναδεικνύουν έναν κλάδο που έχει εξελιχθεί από συμπληρωματική δραστηριότητα σε δομικό πυλώνα του τουρισμού, με σημαντική επίδραση στο ΑΕΠ, την απασχόληση και το ισοζύγιο πληρωμών.

Ένα από τα σημαντικότερα ορόσημα που καταδεικνύουν την κλίμακα του κλάδου επιτεύχθηκε το 2025, όταν η συνολική διαθέσιμη δυναμικότητα υπερέβη σταθερά αυτή του οργανωμένου ξενοδοχειακού κλάδου. Τον Ιούνιο 2025, η STR έφτασε τις 1.061.000 κλίνες, ξεπερνώντας κατά 166.146 κλίνες τις 894.854 κλίνες των ξενοδοχείων (κατανεμημένες σε 10.104 μονάδες), ενώ τον Αύγουστο 2025 καταγράφηκε απόλυτο ρεκόρ με 1.08 εκατομμύρια κλίνες σε περίπου 247.000 ενεργά καταλύματα (Greek Reporter, 2025; INSETE, 2025; ΑΠΕ-ΜΠΕ, 05/10/25). Αυτή η υπεροχή δεν είναι συγκυριακή, αλλά αποτέλεσμα μακροπρόθεσμης αύξησης προσφοράς, που επιτρέπει στη χώρα να καλύπτει υψηλή ζήτηση αιχμής χωρίς υπερκόστος υποδομών, ενώ παράλληλα ενισχύει την ευελιξία της τουριστικής αγοράς.

Η μακροοικονομική βαρύτητα του κλάδου είναι εξίσου εντυπωσιακή. Ο STR συνεισφέρει περίπου 11 δισεκατομμύρια ευρώ ετησίως στην ελληνική οικονομία, ποσό που αντιστοιχεί σε 4,5% έως 5,4% του συνολικού ΑΕΠ (Orfeas, 2025; ELTRUN, 2025). Αυτή η συνεισφορά περιλαμβάνει όχι μόνο άμεσα έσοδα από διαμονή, αλλά και έμμεσα οφέλη από τον τοπικό πολλαπλασιαστή δαπανών: οι επισκέπτες STR δαπανούν σημαντικά ποσά σε μικρο-επιχειρήσεις (φούρνοι, μίνι-μάρκετ, ταξί, υπηρεσίες), δημιουργώντας έναν ευρύτερο κύκλο αξίας που ενισχύει την κοινοτική οικονομία και υποστηρίζει άμεσα και έμμεσα πάνω από 108.000 θέσεις εργασίας (ELTRUN, 2025). Σε αντίθεση με τα all-inclusive ξενοδοχεία, όπου τα έσοδα συγκεντρώνονται εντός της μονάδας, ο STR λειτουργεί ως αποκεντρωμένος πολλαπλασιαστής, κατευθύνοντας πλούτο σε τοπικές αγορές και ενισχύοντας την οικονομική ανθεκτικότητα περιφερειακών περιοχών.

Οι ποσοτικές τάσεις την περίοδο 2019-2024 επιβεβαιώνουν την ανοδική πορεία και τον εξωστρεφή χαρακτήρα του κλάδου. Το 2024, ο αριθμός ημερών μίσθωσης ανήλθε σε 8.193 χιλιάδες, με αύξηση 14,4% σε σχέση με το 2023, ενώ οι δηλώσεις μίσθωσης έφτασαν τις 2.313,8 χιλιάδες, αυξημένες κατά 20,6% (ΕΛΣΤΑΤ, Πειραματική Στατιστική). Η κυριαρχία αλλοδαπών πελατών είναι συντριπτική, αντιπροσωπεύοντας 84,2% των ημερών μίσθωσης το 2024 και 89%-92% το 2025, επιβεβαιώνοντας τον εξαγωγικό χαρακτήρα και τη σημαντική συνεισφορά στο ισοζύγιο πληρωμών μέσω εισροής ξένου συναλλάγματος (ΕΛΣΤΑΤ, ΑΠΕ-ΜΠΕ, 05/10/25). Αυτή η τάση ενισχύει το συνολικό τουριστικό ισοζύγιο, καθώς οι STR προσελκύουν επισκέπτες που δαπανούν περισσότερο τοπικά, με εκτιμώμενη εισροή 3-4 δισ. € ετησίως από αλλοδαπούς (βάσει ELTRUN και INSETE reports 2025).

3.4. Συγκριτικοί Δείκτες Απόδοσης και η Καθοριστική Επίδραση στην Εποχικότητα

Η ολοκληρωμένη αξιολόγηση της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) απαιτεί την εξέταση των λειτουργικών δεικτών του κλάδου σε άμεση αντιπαράθεση με τον οργανωμένο ξενοδοχειακό τομέα, αναδεικνύοντας τις βασικές ασυμμετρίες στην αξιοποίηση της διαθέσιμης χωρητικότητας, τη διάρκεια διαμονής και τον ρόλο του STR στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Αυτή η σύγκριση δεν είναι απλώς στατιστική, αλλά αποκαλύπτει τη συμπληρωματική φύση του κλάδου: ενώ τα ξενοδοχεία εστιάζουν σε υψηλή πληρότητα και μακροχρόνια διαμονή, οι STR προσφέρουν ευελιξία, αποκέντρωση και κάλυψη κενών στην αιχμή και στους ενδιάμεσους μήνες, ενισχύοντας συνολικά την ανθεκτικότητα και την οικονομική απόδοση του ελληνικού τουρισμού.

Η συγκριτική ανάλυση της Eurobank (2025) αποκαλύπτει σημαντική λειτουργική ασυμμετρία στην αξιοποίηση της δυναμικότητας, η οποία ερμηνεύεται ως ένδειξη της έντονης εποχικότητας και της μη πλήρους λειτουργίας μεγάλου μέρους του αποθέματος STR. Το μέσο ετήσιο ποσοστό πληρότητας (Occupancy Rate) για τα καταλύματα STR διαμορφώθηκε περίπου στο 30,1%, σχεδόν το μισό του αντίστοιχου δείκτη των ξενοδοχειακών μονάδων, που έφτασε το 56,1% (Eurobank, 2025). Αυτή η διαφορά υποδεικνύει ότι μεγάλο τμήμα της προσφοράς STR παραμένει ανεκμετάλλευτο κατά τους off-season μήνες, ενώ ενεργοποιείται κυρίως στην κορύφωση της τουριστικής περιόδου, λειτουργώντας ως «εφεδρική» χωρητικότητα για την αγορά. Από χρηματοοικονομική άποψη, η χαμηλή ετήσια πληρότητα περιορίζει το ROI για πολλούς hosts (ιδιαίτερα ιδιώτες με 1-2 ακίνητα), αλλά ταυτόχρονα επιτρέπει υψηλότερες τιμές αιχμής και ευελιξία τιμολόγησης, αντισταθμίζοντας εν μέρει το ρίσκο εποχικότητας.

Όσον αφορά τη μέση διάρκεια παραμονής (Average Length of Stay - ALS), τα STR κατέγραψαν 3,7 ημέρες κατά μέσο όρο (με 4,2 διανυκτερεύσεις τον Αύγουστο 2025), σημαντικά χαμηλότερη από τις ξενοδοχειακές μονάδες που εστιάζουν σε πακέτα μεγαλύτερης διάρκειας (συνήθως 5-7 ημέρες) (Eurobank, 2025). Αυτή η τάση αντανακλά τη φύση των επισκεπτών STR, που προτιμούν σύντομες διακοπές (city-breaks, weekend getaways), συχνά σε αστικά κέντρα ή συνδυαστικές διαδρομές νησιών, σε αντίθεση με τις μακροχρόνιες διακοπές που κυριαρχούν στα ξενοδοχεία. Η μικρότερη διάρκεια ενισχύει την κυκλοφορία επισκεπτών και την επαναχρησιμοποίηση της χωρητικότητας, αλλά απαιτεί υψηλότερο marketing και διαχείριση κρατήσεων, αυξάνοντας το λειτουργικό κόστος για hosts.

Ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που ενισχύουν τη βιώσιμη διάσταση του κλάδου STR είναι η καθοριστική συμβολή του στην απο-εποχικότητα και την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Η ευελιξία των STR αποδεικνύεται απαραίτητη για την εξυπηρέτηση υψηλής ζήτησης αιχμής (Ιούλιος-Σεπτέμβριος), όταν τα ξενοδοχεία φτάνουν πληρότητα άνω του 90% σε δημοφιλείς προορισμούς, επιτρέποντας στην ελληνική τουριστική αγορά να απορροφά υπερβολικό όγκο επισκεπτών χωρίς απώλεια εσόδων ή υπερκόστος υποδομών (ELTRUN, 2025). Παράλληλα, η ζήτηση για STR παραμένει ισχυρή και στους shoulder months: τον Σεπτέμβριο 2025 καταγράφηκε αύξηση 4,3% σε ετήσια βάση, με συνολική πληρότητα 59%, ενώ στην Αθήνα η ζήτηση κατά Μάρτιο-Μάιο και Σεπτέμβριο-Οκτώβριο αυξήθηκε από 39% το 2019 σε 41% το

2024 (Orfeas, 2025). Αυτή η τάση αποδεικνύει ότι ο STR λειτουργεί ως καταλύτης για την οικονομική τόνωση αστικών κέντρων και περιφερειακών προορισμών κατά τους ενδιάμεσους μήνες, μειώνοντας την εξάρτηση από την καλοκαιρινή αιχμή και ενισχύοντας την ετήσια απόδοση του τουριστικού προϊόντος.

3.5. Χωροταξική Κατανομή, Προφίλ Host και Γεωγραφική Ασυμμετρία

Η χωροταξική κατανομή της προσφοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από έντονη ασυμμετρία και υπερ-συγκέντρωση (spatial concentration) στους βασικούς τουριστικούς και αστικούς πόλους, γεγονός που ενισχύει τόσο τα θετικά (αποκέντρωση εσόδων, κάλυψη ζήτησης) όσο και τα αρνητικά (πίεση στέγασης, τουριστικοποίηση) χαρακτηριστικά του κλάδου (Boutsioukis et al., 2019). Αυτή η γεωγραφική κατανομή συνδέεται άμεσα με το προφίλ των hosts και των πελατών, αποκαλύπτοντας τη δομή του κλάδου ως κυρίως ιδιωτική και εξωστρεφή δραστηριότητα.

Το προφίλ των ιδιοκτητών (hosts) δείχνει ξεκάθαρη κυριαρχία ιδιωτών: η συντριπτική πλειοψηφία (περίπου 80%) διαθέτει μόνο 1 ή 2 ακίνητα, ενισχύοντας την άποψη ότι η STR λειτουργεί πρωτίστως ως πλατφόρμα συμπληρωματικού εισοδήματος για τη μεσαία τάξη και μικρο-ιδιοκτήτες (ELTRUN, 2025; Orfeas, 2025). Αυτό το μοντέλο προσφέρει υψηλή ευελιξία και χαμηλό λειτουργικό κόστος, αλλά περιορίζει την επαγγελματική κλίμακα. Παράλληλα, η αύξηση των corporate-hosted rentals (ιδιοκτήτες με 3+ ακίνητα) τα τελευταία χρόνια οδήγησε στην ανάγκη ρυθμιστικής παρέμβασης με τον Νόμο 5170/2025, για να εξομοιωθούν οι όροι ανταγωνισμού και να ενισχυθεί η φορολογική συμμόρφωση. Από την πλευρά των πελατών, η κυρίαρχη βάση είναι αλλοδαποί, που αντιπροσωπεύουν 89%-92% της συνολικής ζήτησης, καθιστώντας τον κλάδο βασικό παράγοντα εισαγωγής ξένου συναλλάγματος και ενίσχυσης του τουριστικού ισοζυγίου (ΑΠΕ-ΜΠΕ, 05/10/25).

Η γεωγραφική ασυμμετρία αποτυπώνεται ξεκάθαρα στην κατανομή καταχωρίσεων και ημερών μίσθωσης, με υπερ-συγκέντρωση σε Αττική, Νότιο Αιγαίο, Κεντρική Μακεδονία και Κρήτη. Η πλειονότητα των καταχωρίσεων συγκεντρώνεται στους δύο βασικούς πόλους: τα κορυφαία νησιά (αιχμής τουρισμός) και την πρωτεύουσα (αστικός/πολιτιστικός τουρισμός), δημιουργώντας δυσανάλογη πίεση σε μικρές τοπικές αγορές ακινήτων και εντείνοντας φαινόμενα τουριστικοποίησης και gentrification σε σχέση με μια πιο ομοιόμορφη κατανομή (Kourkouridis et al., 2024). Η υπερσυγκέντρωση αυτή λειτουργεί ως πολλαπλασιαστής αρνητικών εξωτερικοτήτων (πίεση ενοικίων, αλλοίωση χαρακτήρα γειτονιών), αλλά ταυτόχρονα ενισχύει την οικονομική απόδοση σε αυτές τις περιοχές μέσω υψηλής ζήτησης και τοπικών δαπανών.

Η χωροταξική κατανομή παρουσιάζεται συνοπτικά στον ακόλουθο πίνακα (βάσει Μητρώου ΑΜΑ και ημερών μίσθωσης 2024):

Περιφέρεια	Αριθμός Εγγραφών (Μητρώο ΑΜΑ, 2024)	Συμβολή στις Ημέρες Μίσθωσης (2024)	Ανάλυση
Αττικής	59.793	36,0%	Κορυφαία σε όγκο: Η συγκέντρωση στο κέντρο Αθήνας είναι ο κύριος παράγοντας τουριστικοποίησης και πίεσης στέγασης (gentrification).
Νοτίου Αιγαίου	29.568	Υψηλή	Νησιωτικός τουρισμός αιχμής: Περιοχές όπως Κυκλάδες και Ρόδος, όπου STR καλύπτει ζήτηση αιχμής.
Κεντρικής Μακεδονίας	26.280	14,3%	Αστικό κέντρο & περιφέρεια: Η Θεσσαλονίκη αποτελεί δεύτερο σημαντικό αστικό κόμβο.
Κρήτης	22.120	11,6%	Παραδοσιακός τουρισμός: Μεγάλο νησί με έντονη δραστηριότητα.

«Πίνακας 3.1: Χωροταξική κατανομή καταχωρίσεων ΑΜΑ και συμβολή στις ημέρες μίσθωσης ανά περιφέρεια (2024) Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από ΕΛΣΤΑΤ (Πειραματική Στατιστική Βραχυχρόνιων Μισθώσεων 2024), INSETE (2025) και ELTRUN (2025).»

Αυτή η υπερσυγκέντρωση, ενώ ενισχύει την οικονομική απόδοση σε συγκεκριμένες περιοχές, δημιουργεί προκλήσεις βιωσιμότητας σε τοπικό επίπεδο, καθιστώντας αναγκαίες στοχευμένες πολιτικές αποκέντρωσης και ρύθμισης.

3.6. Κοινωνικοοικονομικές Συνέπειες και Κατάρριψη Μύθων: Η Διπλή Απειλή της Αστικής Διάβρωσης

Η κρισιμότερη πρόκληση του κλάδου βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) εντοπίζεται στις αρνητικές κοινωνικές εξωτερικότητες σε περιοχές υπερσυγκέντρωσης. Η έντονη παρουσία καταλυμάτων σε συγκεκριμένες γειτονιές αστικών κέντρων και νησιωτικών προορισμών δημιουργεί σύνθετα προβλήματα που απειλούν την κοινωνική συνοχή και την ποιότητα ζωής των μόνιμων κατοίκων, πυροδοτώντας δύο διασυνδεδεμένες διαδικασίες: τον εξευγενισμό (gentrification) και την τουριστικοποίηση (touristification).

Ο εξευγενισμός προκύπτει από τη μαζική μετατροπή κατοικιών σε STR, μειώνοντας δραστικά το απόθεμα μακροχρόνιας μίσθωσης και αυξάνοντας ενοίκια πέρα από τις δυνατότητες αρχικών κατοίκων. Η εισροή τουριστικού κεφαλαίου προκαλεί εκτόπιση ευάλωτων ομάδων (ηλικιωμένοι, νέοι, χαμηλόμισθοι) και αλλαγή κοινωνικής σύνθεσης. Η τουριστικοποίηση αλλοιώνει τον εμπορικό χαρακτήρα: υπηρεσίες καθημερινής ανάγκης αντικαθίστανται από τουριστικές (εστιατόρια, σουβενίρ), οδηγώντας σε ηχορύπανση, συμφόρηση και αίσθημα αποξένωσης (Kourkouridis et al., 2024). Σε γειτονιές όπως Κουκάκι, Πλάκα και Εξάρχεια, τα ενοίκια αυξήθηκαν 46–58% την τελευταία πενταετία, μετατρέποντας παραδοσιακές συνοικίες σε «θεματικά πάρκα» για επισκέπτες.

Παρά τη δημόσια αντίληψη που αποδίδει τη στεγαστική κρίση αποκλειστικά στις STR, τα δεδομένα απομυθοποιούν αυτή τη θεώρηση. Η άμεση συμβολή τους στην άνοδο ενοικίων (2019–2023) περιορίζεται στο 1,8%, ενώ η ρίζα είναι δομική: τα 2,28 εκατομμύρια κενά ακίνητα (34,5% του αποθέματος, τρίτο υψηλότερο στην ΕΕ) παραμένουν ανεκμετάλλευτα λόγω γραφειοκρατίας και φορολογικών εμποδίων (ELTRUN, 2025; Capital, 2025). Τα αποκλειστικά STR αντιπροσωπεύουν μόλις 0,4–1% του συνόλου κατοικιών.

Ωστόσο, η στατιστική αυτή προσέγγιση δεν υποτιμά την έμμεση επίδραση: η προσδοκία υψηλών αποδόσεων μέσω πλατφορμών Airbnb συμπαρασύρει τιμές πώλησης και ενοίκια, ακόμα και σε μη αμιγώς τουριστικές περιοχές (Sofokleousin, 2025). Ενώ η εθνική ευθύνη είναι περιορισμένη, η τοπική πίεση είναι ασφυκτική. Ως εκ τούτου, απαιτούνται στοχευμένες πολιτικές ζωνοποίησης (zoning) – π.χ. περιορισμός νέων εγγραφών σε υπερφορτωμένες γειτονιές (Κουκάκι, Πλάκα) – και κίνητρα επανένταξης κενών ακινήτων στη μακροχρόνια μίσθωση, ώστε να εξισορροπηθεί η τουριστική ανάπτυξη με την κοινωνική δικαιοσύνη.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΤΟ ΝΕΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ (Ν. 5170/2025)

4.1. Θεσμοθέτηση Κανόνων και Περιορισμοί στη Δραστηριότητα: Η Φιλοσοφία της Βιώσιμης Ρύθμισης

Η θέσπιση του Νόμου 5170/2025 αποτέλεσε την κορύφωση μιας μακράς περιόδου δημόσιας συζήτησης και πολιτικής αντιπαράθεσης σχετικά με τις συνέπειες της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) στην Ελλάδα (Eurobank, 2025). Ο κεντρικός άξονας της νέας νομοθεσίας, που τέθηκε σε εφαρμογή από τον Οκτώβριο του 2025, ήταν η αποκατάσταση της κοινωνικής και οικονομικής ισορροπίας. Ο νομοθέτης αναγνώρισε αφενός την οικονομική συμβολή του κλάδου (περίπου 11 δισ. € ετησίως, βλ. Orfeas, 2025) και αφετέρου τις αρνητικές κοινωνικές εξωτερικότητες όπως gentrification και touristification (Kourkouridis et al., 2024), επιλέγοντας μια στοχευμένη παρέμβαση που δεν απαγορεύει τη δραστηριότητα αλλά την οριοθετεί βιώσιμα, ώστε να διατηρηθεί η οικονομική απόδοση χωρίς να υπονομεύεται η ποιότητα ζωής και η αγορά κατοικίας.

Η φιλοσοφία της ρύθμισης κινείται σε δύο κύριους άξονες. Ο πρώτος αφορά την ποιοτική αναβάθμιση και την ασφάλεια, με στόχο να διασφαλιστεί ότι τα καταλύματα πληρούν ελάχιστα πρότυπα υγιεινής και προστασίας, ενισχύοντας την εμπιστοσύνη των επισκεπτών και τη συνολική φήμη του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Ο δεύτερος άξονας εστιάζει στη χωρική και λειτουργική οριοθέτηση, με σκοπό την προστασία της αγοράς κατοικίας, την αποκατάσταση ισορροπίας μεταξύ βραχυχρόνιας και μακροχρόνιας μίσθωσης και την αποτροπή υπερκορεσμού σε ευαίσθητες περιοχές, προάγοντας έτσι μακροπρόθεσμη βιωσιμότητα και οικονομική σταθερότητα.

Η πρώτη ουσιαστική θεσμική παρέμβαση επικεντρώνεται στον τύπο και την ποιότητα των ακινήτων που μπορούν να διατίθενται ως STR. Μέχρι την ψήφιση του νόμου, η διάθεση ποικίλων χώρων –συχνά ακατάλληλων για μακροχρόνια διαμονή– υποβάθμιζε την εικόνα του ελληνικού τουρισμού και δημιουργούσε κινδύνους ασφάλειας για τους επισκέπτες (AP News, 2025). Ο Νόμος 5170/2025 εισάγει την υποχρέωση τα ακίνητα να πληρούν ελάχιστα λειτουργικά πρότυπα ασφάλειας και υγιεινής, καθιστώντας τον χώρο κατάλληλο για την έννοια της «κύριας χρήσης» κατοικίας (Κεφαλογιάννη, όπως αναφέρεται στο AP News, 2025). Τα ακίνητα πρέπει να είναι νομίμως υφιστάμενα και να πληρούν πολεοδομικές προδιαγραφές για κατοικία, όπως ελάχιστο ύψος οροφής 2,5 μέτρα, επαρκής φυσικός φωτισμός και αερισμός (ERTnews, 05/10/25). Επιπλέον, εξισώνοντας τα STR με τουριστικά καταλύματα, απαιτείται η ύπαρξη πυροσβεστήρα ανά 100 τ.μ., ανιχνευτών καπνού σε κουζίνες και υπνοδωμάτια, φαρμακείου πρώτων βοηθειών και διακοπτών διαφυγής ρεύματος (Φασόλη, 2025). Αυτή η διάταξη αποσκοπεί στην ανάσχεση εκμετάλλευσης ακατάλληλων χώρων, στην προστασία φήμης τουριστικού προϊόντος και στην αύξηση εμπιστοσύνης επισκεπτών, που με τη σειρά της βελτιώνει μακροπρόθεσμα την απόδοση (ROI) των συμμορφούμενων hosts, μειώνοντας παράλληλα τα ρίσκα νομικών διεκδικήσεων και αρνητικών κριτικών.

Σε αυτό το πλαίσιο, ο νόμος προβλέπει ρητή απαγόρευση και διαγραφή από το Μητρώο ΑΜΑ για χώρους που δεν πληρούν τις βασικές προϋποθέσεις ασφαλούς διαμονής. Συγκεκριμένα, απαγορεύονται υπόγειοι χώροι (basements) χωρίς επαρκή φωτισμό, αερισμό και ασφαλή έξοδο κινδύνου, αποθήκες ή άλλοι βοηθητικοί χώροι που προορίζονταν για αποθηκευτική χρήση, καθώς και πρώην βιομηχανικά ή εμπορικά ακίνητα που δεν έχουν νομιμοποιηθεί πλήρως ως κατοικίες και δεν πληρούν σύγχρονες προδιαγραφές διαβίωσης (Φασόλη, 2025). Αυτή η οριοθέτηση όχι μόνο προστατεύει τους επισκέπτες από κινδύνους, αλλά και περιορίζει την εκμετάλλευση χαμηλής ποιότητας αποθεμάτων, ενισχύοντας συνολικά την αξιοπιστία και την ανταγωνιστικότητα του κλάδου.

Πρόσφατη εκτενής έρευνα του Ερευνητικού Κέντρου ELTRUN του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών αναδεικνύει την οικονομική σημασία των βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) στην Ελλάδα, ενώ αμφισβητεί την άποψη ότι αποτελούν κύρια αιτία της στεγαστικής κρίσης. Σύμφωνα με τα ευρήματα, οι STR συνεισφέρουν 4,5%–5,4% στο ΑΕΠ (9,8–11,8 δισ. € ετησίως το 2023) και στηρίζουν άμεσα ή έμμεσα πάνω από 108.000 θέσεις εργασίας, καλύπτοντας τουριστική ζήτηση σε περιόδους υψηλής πληρότητας ξενοδοχείων (άνω του 90% Ιούλιος–Σεπτέμβριος). Τα αποκλειστικά STR ακίνητα αντιστοιχούν μόλις στο 0,4% του συνόλου κατοικιών (1,1% των κενών), ενώ η Ελλάδα καταγράφει 2,28 εκατ. κενές κατοικίες (34,5%, 3η θέση ΕΕ). Η επίδραση των STR στις τιμές ενοικίων εκτιμάται κάτω από 1,8%, με κύριο παράγοντα την στάσιμη διαθεσιμότητα εισοδήματος των νοικοκυριών. Επιπλέον, μόνο το 9% των hosts θα μετέτρεπαν το ακίνητο σε μακροχρόνια μίσθωση, υποδηλώνοντας ότι γενικευμένοι περιορισμοί ενδέχεται να αυξήσουν τα κενά ακίνητα αντί να βελτιώσουν τη στεγαστική διαθεσιμότητα (Doukidis & Kioses, 2025).

Αναγνωρίζοντας ότι το πρόβλημα είναι κυρίως χωρικό και ανομοιόμορφο, ο νόμος εισάγει πολυεπίπεδο σύστημα τοπικών περιορισμών, παραχωρώντας κρίσιμα εργαλεία στους Δήμους και την τοπική αυτοδιοίκηση (Parisi, 2025). Οι Δήμοι μπορούν, μέσω απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου, να ορίσουν ανώτατο όριο ημερών μίσθωσης ανά έτος (μορατόριουμ), να καθορίσουν ζώνες πλήρους ή μερικής απαγόρευσης STR και να περιορίσουν τον αριθμό ακινήτων ανά Α.Φ.Μ. σε συγκεκριμένες περιοχές. Σκοπός είναι η αποτροπή πλήρους εμπορευματοποίησης κατοικιών, η ενθάρρυνση μακροχρόνιας μίσθωσης και η προστασία από τουριστικοποίηση και εκτόπιση (Boutsioukis et al., 2019; Kourkouridis et al., 2024). Αυτή η αποκέντρωση δίνει ευελιξία στους Δήμους να προσαρμόσουν τη ρύθμιση στις τοπικές ανάγκες, ενισχύοντας τη βιωσιμότητα χωρίς να πλήττει υπερβολικά την οικονομική συνεισφορά του κλάδου.

Σε συγκριτική ανάλυση 16 ευρωπαϊκών πόλεων, συμπεριλαμβανομένης της Αθήνας ως πόλης με χαμηλή αυστηρότητα ρύθμισης (μόνο ορισμός δραστηριότητας και φορολογία), διαπιστώθηκε ότι οι περιορισμοί επιφέρουν μόνιμη μείωση (~28.8%) του αριθμού καταχωρίσεων ολόκληρων διαμερισμάτων, της επαγγελματοποίησης των hosts (~25% λιγότεροι multi-hosts) και της αναλογίας ολόκληρων προς κοινόχρηστους χώρους (~25%). Ωστόσο, η επίδραση στην αποσυμφόρηση των πιο τουριστικών γειτονιών είναι ελάχιστη, χωρίς σημαντική μείωση της χωρικής συγκέντρωσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η επιτυχία εξαρτάται λιγότερο από το συγκεκριμένο μείγμα πολιτικής και

περισσότερο από επαρκή αυστηρότητα και συνεργασία των πλατφορμών (π.χ. υποχρεωτική κοινοποίηση δεδομένων και μπλοκάρισμα παράνομων καταχωρίσεων). Αυτά τα ευρήματα υποστηρίζουν ότι οι ρυθμίσεις μπορούν να μειώσουν την πίεση χωρίς να εξαλείψουν πλήρως τα προβλήματα υπερτουρισμού σε κεντρικές περιοχές, ενώ τονίζουν την ανάγκη για στοχευμένα και εφαρμόσιμα μέτρα (Bei & Celata, 2023).

Παρόμοιες επιπτώσεις παρατηρούνται και σε άλλες ελληνικές πόλεις, όπως η Θεσσαλονίκη, όπου η χαμηλή ρυθμιστική αυστηρότητα πριν το 2018 οδήγησε σε έντονη επαγγελματοποίηση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Σύμφωνα με ανάλυση AirDNA δεδομένων 2016–2019, το 19% των multiple-hosts ελέγχει το 45,5% των καταχωρίσεων και το 53% των entire-home listings νοικιάζονται τουλάχιστον 60 ημέρες ετησίως, αφαιρώντας σημαντικό απόθεμα από τη μακροχρόνια αγορά κατοικίας. Αυτό προκαλεί τουριστική gentrification και εκτόπιση ενοικιαστών μέσω αυξήσεων ενοικίων και μη ανανέωσης συμβολαίων για μετατροπή σε STR, δημιουργώντας rent gaps και μετατρέποντας κατοικίες σε εμπορεύσιμα assets. Οι ρυθμίσεις του 2018 (μητρώο και φορολογία) μείωσαν τα καθαρά εισοδήματα ορισμένων hosts και οδήγησαν σε περιορισμένες επαναστροφές σε μακροχρόνια μίσθωση, αλλά δεν ανέστειλαν πλήρως την επαγγελματοποίηση ούτε την πίεση στη στέγαση σε κεντρικές γειτονιές. Το παράδειγμα της Θεσσαλονίκης υπογραμμίζει ότι σε post-crisis ελληνικές πόλεις, οι βραχυχρόνιες μισθώσεις λειτουργούν ως στρατηγική assetization, ενισχύοντας ανισότητες εφόσον δεν συνοδεύονται από ισχυρή εφαρμογή και στοχευμένες παρεμβάσεις

4.2. Νέες Φορολογικές Διατάξεις: Η Κατάργηση της Ασυμμετρίας και η Εισαγωγή του Φ.Π.Α.

Η καρδιά της ρυθμιστικής παρέμβασης του Νόμου 5170/2025 βρίσκεται στις νέες φορολογικές διατάξεις, οι οποίες τέθηκαν σε εφαρμογή με στόχο την αποκατάσταση της φορολογικής ισότητας και την παύση του αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ του κλάδου STR και του οργανωμένου ξενοδοχειακού τομέα (Eurobank, 2025). Πριν από τον νόμο, η ασυμμετρία ήταν εμφανής: οι STR λειτουργούσαν με ελαφρύτερο φορολογικό βάρος, επιτρέποντας υψηλότερο ROI για hosts σε σχέση με ξενοδοχεία, τα οποία επιβαρύνονται με ΦΠΑ, λογιστικά κόστη και αυστηρότερους ελέγχους. Οι νέες ρυθμίσεις διαχωρίζουν σαφώς τους «μικρούς» οικοδεσπότες από τους μεγαλο-εκμεταλλευτές, εξισώνοντας σταδιακά τους όρους λειτουργίας, ενισχύοντας τα δημόσια έσοδα και προάγοντας πιο βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα χωρίς να πλήττουν υπερβολικά την οικονομική συμβολή του κλάδου, που εκτιμάται σε 11 δισ. € ετησίως.

Για τους «μικρούς» οικοδεσπότες, δηλαδή φυσικά πρόσωπα που εκμεταλλεύονται έως δύο (2) ακίνητα, ο νομοθέτης διατήρησε ελαφρύτερο φορολογικό καθεστώς, προκειμένου να μην επιβαρυνθούν υπερβολικά οι ιδιώτες που χρησιμοποιούν την STR ως συμπληρωματικό εισόδημα και όχι ως κύρια επαγγελματική δραστηριότητα. Το ευνοϊκό αυτό καθεστώς αφορά αποκλειστικά φυσικά πρόσωπα με περιορισμένη κλίμακα, και το εισόδημα φορολογείται ως εισόδημα από κεφάλαιο με την αυτόνομη κλίμακα μισθωμάτων: 15% για εισόδημα έως €12.000, 35% από €12.001 έως €35.000 και 45% για εισόδημα άνω των €35.000. Παράλληλα, διατηρείται πλήρης απαλλαγή από ΦΠΑ

(ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 9), διασφαλίζοντας το πλεονέκτημα του απλού οικοδεσπότη και κρατώντας χαμηλό το λειτουργικό κόστος για μικρής κλίμακας δραστηριότητες. Αυτή η προσέγγιση ενθαρρύνει τη συμμετοχή ιδιωτών, διατηρώντας την οικονομία διαμοιρασμού ως κοινωνικό εργαλείο συμπλήρωσης εισοδήματος, ενώ περιορίζει τις στρεβλώσεις σε μεγαλύτερες επιχειρήσεις.

Η νομοθετική παρέμβαση γίνεται ριζική όταν η κλίμακα εκμετάλλευσης ξεπερνά τα δύο ακίνητα. Ο αριθμός των τριών (3+) ακινήτων (ή νομικά πρόσωπα ανεξαρτήτως αριθμού) τίθεται ως όριο που σηματοδοτεί τη μετάβαση σε «επαγγελματική, συστηματική άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας», μετατρέποντας τους μεγαλο-εκμεταλλευτές σε πλήρεις επιχειρήσεις. Τα φυσικά πρόσωπα με 3+ ακίνητα υποχρεούνται σε άμεση έναρξη επιχειρηματικής δραστηριότητας στην ΑΑΔΕ, με πλήρη φορολογικά και λογιστικά βάρη: τήρηση βιβλίων, καταχώριση στο myDATA, τέλος επιτηδεύματος και φορολόγηση εισοδήματος με την κλίμακα επιχειρήσεων μετά αφαίρεση δαπανών (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 10). Το πιο σημαντικό μέτρο εξομοίωσης είναι η υποχρεωτική απόδοση ΦΠΑ 13% επί των εσόδων — ο ίδιος συντελεστής που ισχύει για υπηρεσίες διαμονής ξενοδοχείων — αποκαθιστώντας τη φορολογική ισότητα και μειώνοντας στρεβλώσεις ανταγωνισμού (Φασόλη, 2025; Eurobank, 2025). Από χρηματοοικονομική άποψη, η αλλαγή αυτή αυξάνει το κόστος λειτουργίας για μεγαλο-hosts (εκτιμώμενο 10-15% επιπλέον επί εσόδων, συμπεριλαμβανομένων λογιστικών δαπανών 500-1.000 € ετησίως), αλλά παράλληλα ενισχύει τα δημόσια έσοδα (εκτιμώμενα 200-400 εκατ. € ετησίως από ΦΠΑ, βάσει αναλύσεων ΑΑΔΕ 2025) και προάγει την επιχειρηματική ωρίμανση του κλάδου, με καλύτερη λογιστική παρακολούθηση και μείωση ρίσκων φοροδιαφυγής.

Πέρα από τις βασικές αλλαγές, ο νόμος εισάγει δύο πρόσθετες επιβαρύνσεις με αντισταθμιστικό χαρακτήρα, ώστε να καλυφθούν οι αυξημένες ανάγκες υποδομών και περιβάλλοντος από την τουριστική ροή. Το **τέλος παρεπιδημούντων** (0,5%) που αφορούσε μόνο οργανωμένα καταλύματα, επιβάλλεται πλέον υποχρεωτικά σε όλα τα ακίνητα STR, ανεξαρτήτως αριθμού, με σκοπό την άμεση οικονομική ενίσχυση Δήμων για υποδομές, καθαριότητα και κοινωφελείς υπηρεσίες που επιβαρύνονται από την αυξημένη τουριστική κίνηση (Φασόλη, 2025). Επιπλέον, ο παλαιός «Φόρος Διαμονής» αντικαταστάθηκε από το **Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση**, με ύψος 1,50 € ανά ημερήσια χρήση κατά την κύρια τουριστική περίοδο (Μάρτιος-Οκτώβριος) και 0,50 € κατά τη χαμηλή περίοδο (Νοέμβριος-Φεβρουάριος) (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 14). Το τέλος αυτό στοχεύει στη δημιουργία πόρων για έργα και δράσεις αντιμετώπισης κλιματικής κρίσης, ενώ λειτουργεί ως μηχανισμός δικαιοσύνης, επιβαρύνοντας ανάλογα με τη χρήση και τη διάρκεια, και ενισχύοντας έσοδα για περιβαλλοντικά μέτρα (εκτιμώμενα 100-200 εκατ. € ετησίως από STR, σύμφωνα με Υπ. Περιβάλλοντος).

Σε συνέδριο που διοργανώθηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2025 από την Επιτροπή Βραχυχρόνιων Μισθώσεων του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών, με τίτλο «Βραχυχρόνιες Μισθώσεις: Ένας διάλογος που δεν έγινε ποτέ. Επίδραση στην οικονομία και την κοινωνία. Μύθοι και πραγματικότητα», παρουσιάστηκαν δεδομένα που αμφισβητούν την άποψη ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν κύρια αιτία της στεγαστικής κρίσης. Τα αποκλειστικά βραχυχρόνια ακίνητα αντιστοιχούν μόλις στο 0,4% του συνόλου κατοικιών και στο 1,1% των κενών, ενώ η πίεση στη στέγαση αποδίδεται σε περιορισμένη κατασκευαστική δραστηριότητα, υψηλό κόστος

κατασκευής, παλιό κτιριακό απόθεμα και έλλειψη συνεκτικής στεγαστικής πολιτικής. Οικονομικά, ο κλάδος συνεισέφερε 11,83 δισ. € την περίοδο 2020-2024 (5,4% ΑΕΠ), στήριξε πάνω από 95.000 θέσεις εργασίας και κατέγραψε πάνω από 8 εκατ. ενοικιάσεις νύχτες το 2024, με το 98% των ιδιοκτητών να διαχειρίζεται 1-2 ακίνητα. Οι προτάσεις περιλαμβάνουν μόνιμη επιτροπή διαλόγου, δημιουργία Ειδικού Ταμείου Στέγασης από μέρος των φορολογικών εσόδων για μακροχρόνια/φοιτητική στέγαση και αστική ανάπλαση, με δυνατότητα χρηματοδότησης ετησίως 32.000 κατοικιών ή 112.500 φοιτητικών δωματίων (TornosNews, 2025).

4.3. Εμπειρική Ανάλυση των Τάσεων (Περιγραφική Ανάλυση)

Η εμπειρική ανάλυση των διοικητικών δεδομένων που προκύπτουν από το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Μίσθωσης της ΑΑΔΕ, όπως δημοσιεύονται από την ΕΛΣΤΑΤ (Πειραματική Στατιστική), επιβεβαιώνει τη δυναμική εξέλιξη του κλάδου, τις γεωγραφικές ασυμμετρίες και τις τάσεις που δικαιολογούν πλήρως τις νέες ρυθμίσεις του Ν. 5170/2025. Τα δεδομένα αυτά, βασισμένα σε πραγματικές δηλώσεις και συναλλαγές, αποτυπώνουν την ταχεία ανάπτυξη μετά την πανδημία, την εξωστρεφή φύση του κλάδου και την ανάγκη για εξομοίωση όρων ανταγωνισμού, φορολογικής συμμόρφωσης και τοπικής προστασίας.

Η περιγραφική ανάλυση βασίζεται σε δύο βασικές μονάδες μέτρησης: τον συνολικό αριθμό δηλώσεων μίσθωσης και τον συνολικό αριθμό ημερών μίσθωσης, με διάκριση σε αλλοδαπούς και ημεδαπούς πελάτες. Η εξέλιξη από το 2019 έως το 2024 παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 4.1: Εξέλιξη Αγοράς STR στην Ελλάδα (2019–2024)

Έτος	Δηλώσεις (χιλ.)	Ημέρες Μίσθωσης (χιλ.)	% Μεταβολή Ημερών	Μέσος Όρος Ημερών / Δήλωση
2019	977,3	3.771,9	–	3,9
2020	400,9	1.747,6	-53,7%	4,4
2021	759,5	3.211,8	+83,8%	4,2
2022	1.378,3	5.520,9	+71,9%	4,0
2023	1.918,0	7.159,8	+29,7%	3,7
2024	2.313,8	8.193,0	+14,4%	3,5

(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Πειραματική Στατιστική Βραχυχρόνιων Μισθώσεων)

Οι βασικές τάσεις αποκαλύπτουν μια ισχυρή ανάκαμψη μετά την πανδημία: η απότομη πτώση του 2020 (-53,7% ημερών) λόγω περιορισμών ταξιδιών αντικαταστάθηκε από ταχεία ανοδική πορεία, με το 2024 να σημειώνει ιστορικό ρεκόρ 8.193.000 ημερών μίσθωσης (+116% από το 2020). Η σταθερή αύξηση δηλώσεων (από 400,9 χιλ. το 2020 σε 2.313,8 χιλ. το 2024) δείχνει διεύρυνση της συμμετοχής, ενώ η μείωση του μέσου όρου ημερών ανά δήλωση (από 4,4 σε 3,5) υποδηλώνει στροφή σε σύντομες διαμονές (city-breaks, weekend getaways), που ενισχύουν την κυκλοφορία επισκεπτών και την ετήσια απόδοση. Η κυριαρχία αλλοδαπών πελατών (84,2% των ημερών μίσθωσης το 2024) επιβεβαιώνει τον εξαγωγικό χαρακτήρα του κλάδου και τη σημαντική εισροή ξένου συναλλάγματος, που ενισχύει το ισοζύγιο πληρωμών και την τουριστική ανάκαμψη.

Η γεωγραφική ανάλυση επιβεβαιώνει την έντονη ασυμμετρία στη δραστηριότητα, με τα αστικά κέντρα και τα νησιά να πρωτοστατούν σε όγκο και ρυθμό ανάπτυξης. Η κατανομή παρουσιάζεται στον ακόλουθο πίνακα:

Πίνακας 4.2: Συμβολή και Ρυθμός Ανάπτυξης STR ανά Περιφέρεια (2024)

Περιφέρεια (2024)	% Συμβολή στο Σύνολο Ημερών	% Μεταβολή 2024/2023	Ανάλυση
Αττικής	36,0%	14,4%	Κορυφαία σε όγκο, κύριος παράγοντας αστικής πίεσης (Αθήνα).
Κεντρικής Μακεδονίας	14,3%	19,5%	Μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση (Θεσσαλονίκη), ένδειξη δυναμικής αστικού τουρισμού.
Κρήτης	11,6%	9,3%	Παραδοσιακός νησιωτικός προορισμός με σταθερή παρουσία.
Νοτίου Αιγαίου	10,8%	8,2%	Υψηλή συγκέντρωση (Κυκλάδες), ένδειξη ωρίμανσης και κορεσμού.
Ιονίων Νήσων	8,7%	6,7%	Χαμηλότεροι ρυθμοί, πιθανός κορεσμός της αγοράς.

(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Πειραματική Στατιστική Βραχυχρόνιων Μισθώσεων)

Οι διαπιστώσεις είναι σαφείς: η Αττική και η Κεντρική Μακεδονία (Αθήνα, Θεσσαλονίκη) αντιπροσωπεύουν πάνω από το 50% της δραστηριότητας, γεγονός που δικαιολογεί τους τοπικούς περιορισμούς του Ν. 5170/2025 (μορατόριουμ ημερών, ζώνες προστασίας). Η μεγαλύτερη ποσοστιαία αύξηση στην Κεντρική Μακεδονία (+19,5%)

υποδηλώνει αυξανόμενη σημασία των αστικών κέντρων, τα οποία μπορούν να υποστηρίξουν τουριστική κίνηση καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, σε αντίθεση με τους πιο εποχικούς νησιωτικούς προορισμούς.

Η ανάπτυξη της STR συμβαδίζει με τη συνολική τουριστική ανάκαμψη της χώρας, αναδεικνύοντας τον κλάδο ως δομικό τμήμα του ελληνικού τουρισμού. Η εκτιμώμενη συνεισφορά του (11 δισ. € ετησίως) είναι συγκρίσιμη με τον συνολικό τζίρο των ξενοδοχείων (11,4 δισ. € το 2024), υποστηρίζοντας περίπου 95.000 θέσεις εργασίας (GTP Headlines, Athens News). Αυτή η ισχύς δικαιολογεί την εξομοίωση των μεγαλο-εκμεταλλευτών με τους ξενοδόχους (π.χ. ΦΠΑ 13%), ενώ παράλληλα η γεωγραφικά εστιασμένη πίεση σε τιμές ενοικίων (ιδίως σε κεντρικές γειτονιές Αθήνας) επιβεβαιώνει ότι ο αρνητικός αντίκτυπος είναι τοπικός και απαιτεί στοχευμένες ρυθμίσεις, όπως ο περιορισμός σε χώρους κύριας χρήσης και το τοπικό μορατόριουμ του Ν. 5170/2025. Η ανάλυση αυτή υποστηρίζει ότι η ρύθμιση δεν πλήττει την οικονομική συνεισφορά του κλάδου, αλλά την κατευθύνει σε πιο βιώσιμη και ισορροπημένη πορεία. Ωστόσο, η αποτελεσματικότητα αυτών των ρυθμιστικών παρεμβάσεων αμφισβητείται από σύγχρονες αναλύσεις του 2025, οι οποίες υποδεικνύουν ότι ο κλάδος συνεχίζει να αναπτύσσεται με αμείωτο ρυθμό, παρά τις προσπάθειες περιορισμού του (Efsyn, 2025). Η διατήρηση των πληροτήτων σε υψηλά επίπεδα —συχνά αγγίζοντας το 68%— και η συνεχή άνοδος των τιμών υποδηλώνουν ότι η ζήτηση παραμένει ανελαστική και ικανή να απορροφήσει τις νέες φορολογικές επιβαρύνσεις (Efsyn, 2025). Παράλληλα, διατυπώνεται η κριτική ότι τα τοπικά "παγώματα" νέων αδειών σε κορεσμένες ζώνες, όπως το κέντρο της Αθήνας, ενδέχεται να μην επιλύουν ουσιαστικά το στεγαστικό πρόβλημα, αλλά αντιθέτως να ενισχύουν τη θέση των μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων, περιορίζοντας τον ανταγωνισμό και ωθώντας την αγορά σε μια αναγκαστική συγκέντρωση (Efsyn, 2025).

4.4. Μηχανισμοί Ελέγχου και Αυστηρά Πρόστιμα: Η Εξασφάλιση της Συμμόρφωσης

Η αποτελεσματικότητα οποιασδήποτε ρυθμιστικής παρέμβασης κρίνεται από την ικανότητα επιβολής της στην πράξη. Ο Νόμος 5170/2025 εισάγει ένα ολοκληρωμένο σύστημα ελέγχου και αποτρεπτικών κυρώσεων, που αποσκοπούν στη διασφάλιση πλήρους φορολογικής, λειτουργικής και διοικητικής συμμόρφωσης. Χωρίς ισχυρούς μηχανισμούς εφαρμογής, οι ρυθμίσεις κινδυνεύουν να παραμείνουν θεωρητικές, ενώ με αυστηρούς ελέγχους και πρόστιμα η νομοθεσία μετατρέπεται σε πραγματικό εργαλείο εξισορρόπησης της αγοράς, προστασίας εσόδων και αποτροπής παραβίασης.

Ο ακρογωνιαίος λίθος του συστήματος ελέγχου παραμένει ο Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ), ο οποίος αποκτά πλέον αποκλειστικό και δεσμευτικό ρόλο. Ο διαχειριστής ή ο οικοδεσπότης υποχρεούται να αναγράφει τον μοναδικό αριθμό ΑΜΑ σε κάθε ψηφιακή πλατφόρμα, αγγελία και έντυπο προώθησης του καταλύματος (ΑΑΔΕ,

2025, Ερ. 13). Το ψηφιακό Μητρώο ΑΜΑ λειτουργεί με διαλειτουργικότητα (interoperability) με τις βάσεις δεδομένων της ΑΑΔΕ (Δηλώσεις Φόρου Εισοδήματος, ΦΠΑ, myDATA) και τις διεθνείς πλατφόρμες, επιτρέποντας αυτόματους περιοδικούς διασταυρωτικούς ελέγχους (cross-checking). Μέσω αυτού του «ψηφιακού αυτόματου πιλότου», η ΑΑΔΕ μπορεί να εντοπίζει άμεσα μη δήλωση εσόδων, μη πληρωμή ΦΠΑ από μεγάλους εκμεταλλευτές (3+ ακίνητα), υπέρβαση ημερών μίσθωσης σε ρυθμιζόμενες περιοχές ή μη συμμόρφωση με πρότυπα ασφαλείας (Φασόλη, 2025). Αυτή η αυτοματοποίηση μειώνει το διοικητικό κόστος ελέγχων και αυξάνει την αποδοτικότητα, ενώ ταυτόχρονα ενισχύει τη διαφάνεια και την εμπιστοσύνη στην αγορά.

Η επιτακτική ανάγκη για την αυστηροποίηση αυτών των ελέγχων υπογραμμίζεται από τη συνεχιζόμενη ύπαρξη μη δηλωμένων καταλυμάτων ("μαύρα" Airbnb), τα οποία προκαλούν σημαντική οικονομική αιμορραγία στα δημόσια ταμεία (Naftemporiki, 2025). Ιδιαίτερα σε περιοχές της Βόρειας Ελλάδας, όπως η Χαλκιδική και η Θεσσαλονίκη, παρατηρείται έντονη δραστηριότητα παράνομων μισθώσεων, συχνά από αλλοδαπούς ιδιοκτήτες, οι οποίοι εκμεταλλεύονται ακίνητα χωρίς την έκδοση ΑΜΑ ή την απόδοση των προβλεπόμενων φόρων και τελών (Naftemporiki, 2025). Η παραοικονομία αυτή όχι μόνο στερεί πολύτιμους πόρους από την εθνική οικονομία, αλλά δημιουργεί και συνθήκες ακραίου αθέμιτου ανταγωνισμού εις βάρος των συνεπών επαγγελματιών του κλάδου και των ξενοδοχειακών μονάδων, καθιστώντας τη διαλειτουργικότητα των μηχανισμών της ΑΑΔΕ και του myDATA μοναδική διέξοδο για τη διασφάλιση της φορολογικής δικαιοσύνης (Naftemporiki, 2025).

Ένα κομβικό στοιχείο είναι η ενεργή εμπλοκή των ψηφιακών πλατφορμών (Airbnb, Booking, Vrbo κ.λπ.) στη διαδικασία συμμόρφωσης. Οι πλατφόρμες υποχρεούνται να επαληθεύουν τον αριθμό ΑΜΑ κάθε καταχώρισης πριν τη δημοσίευσή της: αν ο οικοδεσπότης δεν εισαγάγει έγκυρο ΑΜΑ, η πλατφόρμα οφείλει να αρνηθεί την ανάρτηση (Φασόλη, 2025). Επιπλέον, κατόπιν αιτήματος ή βάσει αυτόματης διαδικασίας, οι πλατφόρμες διαβιβάζουν στην ΑΑΔΕ αναλυτικά δεδομένα συναλλαγών στην Ελλάδα, συμπεριλαμβανομένου ΑΜΑ, ημερομηνιών κράτησης και τιμήματος (ΑΑΔΕ, 2025, Ερ. 12). Σε περίπτωση αδράνειας ή μη συμμόρφωσης (π.χ. μη διαγραφή καταχώρισης χωρίς ΑΜΑ), επιβάλλεται αυστηρό διοικητικό πρόστιμο στις πλατφόρμες, μεταφέροντας μέρος της ευθύνης επιβολής από το κράτος στις ίδιες τις εταιρείες. Αυτός ο μηχανισμός δημιουργεί ισχυρό αποτρεπτικό αποτέλεσμα, καθώς οι πλατφόρμες, για να αποφύγουν πρόστιμα και φήμη μη συμμόρφωσης, ενεργοποιούνται ως «πύλη» ελέγχου.

Οι κυρώσεις για μη συμμόρφωση είναι πολλαπλάσιες και αποτρεπτικές σε σχέση με το προηγούμενο πλαίσιο. Το βασικό πρόστιμο για μη εγγραφή στο Μητρώο ΑΜΑ ή μη αναγραφή του αριθμού φτάνει έως €10.000 ανά παράβαση, με διπλασιασμό σε υποτροπή εντός ενός έτους, καθιστώντας την παράνομη εκμετάλλευση οικονομικά ασύμφορη (Φασόλη, 2025). Το τελικό μέτρο είναι η διοικητική διαγραφή του ακινήτου από το Μητρώο και η απαγόρευση εκμίσθωσής του για μεγάλο χρονικό διάστημα. Για φορολογικές παραβάσεις (π.χ. μη απόδοση ΦΠΑ 13% από μεγαλο-εκμεταλλευτές 3+ ακίνητα ή μη έναρξη επιχείρησης), ισχύουν οι κυρώσεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας: προσαυξήσεις, τόκοι εκπρόθεσμης καταβολής και, σε σοβαρές περιπτώσεις, ποινικές διώξεις (Eurobank, 2025). Αυτές οι κυρώσεις λειτουργούν ως

ισχυρό αποτρεπτικό εργαλείο, μειώνοντας το ρίσκο φοροδιαφυγής και μη συμμόρφωσης, ενώ ταυτόχρονα ενισχύουν τα δημόσια έσοδα και την αξιοπιστία του συστήματος.

Ο Νόμος 5170/2025, μέσω αυτών των μηχανισμών ελέγχου και ποινών, μετασχηματίζει το ρυθμιστικό τοπίο από θεωρητικό σε πρακτικά εφαρμόσιμο, εξισορροπώντας την οικονομική ανάπτυξη του κλάδου με την κοινωνική βιωσιμότητα, τη διαφάνεια και την προστασία των συμφερόντων όλων των εμπλεκομένων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΕΡΕΥΝΑ

5.1 Σκοπός και Σχεδιασμός της Έρευνας

Η παρούσα έρευνα διεξήχθη στο πλαίσιο της μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας για το Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών «Χρηματοοικονομική Διοίκηση» του Τμήματος Λογιστικής και Χρηματοοικονομικής, Σχολή Επιστημών Διοίκησης και Οικονομίας, Ελληνικού Μεσογειακού Πανεπιστημίου (ΕΛΜΕΠΑ).

Βασισμένη στην ανάλυση της ελληνικής αγοράς βραχυχρόνιας μίσθωσης (Κεφάλαιο 3) και στην παρουσίαση του νέου ρυθμιστικού πλαισίου (Κεφάλαιο 4), η έρευνα αποσκοπεί στην εμπειρική διερεύνηση των οικονομικών, κοινωνικών και ρυθμιστικών επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων (Short-Term Rentals – STR) στην Ελλάδα, με ιδιαίτερη έμφαση στην περίοδο εφαρμογής του Ν. 5170/2025 (ΦΕΚ Α' 6/20.01.2025). Ο νόμος αυτός εισήγαγε ελάχιστες προδιαγραφές ασφαλείας και υγιεινής, φορολογικές υποχρεώσεις (ΦΠΑ 13% για διαχειριστές με τρία ή περισσότερα ακίνητα), Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση, καθώς και δυνατότητα επιβολής τοπικών περιορισμών από τους Δήμους.

Η μεθοδολογία υιοθετεί ποσοτική προσέγγιση μέσω δομημένου ερωτηματολογίου, το οποίο επιτρέπει τη συλλογή τυποποιημένων δεδομένων από μεγάλο αριθμό συμμετεχόντων και την εξαγωγή στατιστικών συμπερασμάτων. Ο σχεδιασμός είναι περιγραφικός και εξερευνητικός, με κύριο στόχο την καταγραφή των αντιλήψεων, στάσεων και προθέσεων των διαχειριστών STR απέναντι στη δραστηριότητά τους και στο νέο ρυθμιστικό περιβάλλον.

5.2 Πληθυσμός, Δείγμα και Δειγματοληψία

Ο πληθυσμός αναφοράς περιλαμβάνει φυσικά πρόσωπα και νομικά πρόσωπα (εταιρείες διαχείρισης) που εκμεταλλεύονται ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης μέσω ψηφιακών πλατφορμών όπως Airbnb, Booking.com, Expedia και άλλες, στην ελληνική επικράτεια. Δεν υπάρχει επίσημο μητρώο όλων των διαχειριστών (μόνο το Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ για τα ακίνητα), οπότε ο συνολικός πληθυσμός παραμένει άγνωστος σε ακριβή αριθμό, αλλά εκτιμάται σε δεκάδες χιλιάδες άτομα και εταιρείες βάσει δημοσιευμένων στοιχείων (αριθμός καταχωρήσεων σε πλατφόρμες, αναφορές Υπουργείου Τουρισμού).

Λόγω της απουσίας πλήρους μητρώου και της δυσκολίας πρόσβασης σε τυχαίο δείγμα, εφαρμόστηκε μη πιθανοτική δειγματοληψία τύπου snowball και convenience sampling (χιονοστιβάδα και ευκαιριακή). Οι συμμετέχοντες προσεγγίστηκαν πρωτίστως μέσω ομάδων και κοινοτήτων στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (Facebook groups διαχειριστών Airbnb/STR στην Ελλάδα, LinkedIn), επαγγελματικών δικτύων και φόρουμ (ομάδες WhatsApp/Telegram ιδιοκτητών και διαχειριστών), καθώς και με απευθείας αποστολή συνδέσμου σε γνωστούς διαχειριστές με αίτημα περαιτέρω διάδοσης.

Το τελικό δείγμα ανήλθε σε 106 έγκυρες απαντήσεις, μετά από έλεγχο και αποκλεισμό ελλιπών ή διπλότυπων ερωτηματολογίων. Η συλλογή δεδομένων πραγματοποιήθηκε σε διάστημα τεσσάρων μηνών (Μάιος–Σεπτέμβριος 2025), πριν ή κατά την έναρξη ισχύος των βασικών διατάξεων του Ν. 5170/2025 (1η Οκτωβρίου 2025).

Το δείγμα παρουσιάζει ορισμένους περιορισμούς: υπερ-εκπροσώπηση της Κρήτης (περίπου 47%), λόγω υψηλής συγκέντρωσης STR και ενεργών δικτύων διαχειριστών στην περιοχή· self-selection bias, καθώς οι συμμετέχοντες είναι πιθανότατα πιο ενεργοί, ενδιαφερόμενοι ή προβληματισμένοι από τις ρυθμίσεις· περιορισμένη κάλυψη μικρών ή απομακρυσμένων περιοχών με χαμηλή ψηφιακή παρουσία. Παρά τους περιορισμούς αυτούς, η έρευνα παρέχει πολύτιμες ενδείξεις από την ίδια την κοινότητα των διαχειριστών σε μια κρίσιμη μεταβατική περίοδο, συμπληρώνοντας τα δευτερογενή δεδομένα (ΕΛΣΤΑΤ, Υπουργείο Τουρισμού, ΑΑΔΕ).

5.3 Εργαλείο Συλλογής Δεδομένων

Το κύριο ερευνητικό εργαλείο ήταν αυτοσυμπληρούμενο online ερωτηματολόγιο, διάρκειας περίπου 5–7 λεπτών, το οποίο δημιουργήθηκε και διανεμήθηκε μέσω πλατφόρμας Google Forms (ή ισοδύναμης). Το ερωτηματολόγιο περιλάμβανε κλειστού τύπου ερωτήσεις πολλαπλής επιλογής για τα δημογραφικά και τα χαρακτηριστικά της δραστηριότητας, ερωτήσεις κλίμακας Likert 1–5 για τη μέτρηση αντιλήψεων και στάσεων, δυαδικές ή πολλαπλής επιλογής ερωτήσεις για συγκεκριμένες πρακτικές και συμπεριφορές, καθώς και μία προαιρετική ανοιχτή ερώτηση για περαιτέρω διευκρινίσεις.

Το ερωτηματολόγιο ξεκινούσε με σαφές εισαγωγικό σημείωμα που ενημέρωνε τους συμμετέχοντες για τον ακαδημαϊκό σκοπό της έρευνας, την πλήρη ανωνυμία και εμπιστευτικότητα (χωρίς συλλογή προσωπικών δεδομένων, IP διευθύνσεων ή email), τη

συμμόρφωση με τον Γενικό Κανονισμό Προστασίας Δεδομένων (GDPR) και την εθελοντική φύση της συμμετοχής. Η υποβολή των απαντήσεων συνιστούσε ρητή συγκατάθεση.

5.4 Διαδικασία Συλλογής και Επεξεργασίας Δεδομένων

Η διάδοση του ερωτηματολογίου πραγματοποιήθηκε μέσω κοινοποίησης του συνδέσμου σε περίπου 15–20 ομάδες, κοινότητες και επαγγελματικά δίκτυα, με περιοδικές υπενθυμίσεις για αύξηση της συμμετοχής. Μετά τη λήξη της συλλογής, ακολούθησε έλεγχος ποιότητας, κατά τον οποίο αποκλείστηκαν ερωτηματολόγια με συμπλήρωση μικρότερη του 80% ή με προφανείς ασυνέπειες (π.χ. αντιφατικές απαντήσεις σε συσχετιζόμενες ερωτήσεις).

Η επεξεργασία των δεδομένων πραγματοποιήθηκε με χρήση Microsoft Excel και Google Sheets και περιλάμβανε καθαρισμό, υπολογισμό συχνοτήτων και ποσοστών, μέσων όρων για τις κλίμακες Likert, δημιουργία πινάκων και γραφημάτων, καθώς και βασικές σταυροταξινομήσεις (cross-tabulations) όπου κρίθηκε χρήσιμο (π.χ. αριθμός ακινήτων σε σχέση με πρόθεση μετατροπής χρήσης). Δεν εφαρμόστηκαν προχωρημένες στατιστικές δοκιμασίες (π.χ. chi-square, regression), καθώς ο μη πιθανοτικός χαρακτήρας του δείγματος και η εστίαση σε περιγραφική ανάλυση δεν το δικαιολογούσαν.

5.5 Ηθικά Ζητήματα

Η έρευνα τηρεί πλήρως τις αρχές δεοντολογίας: εξασφαλίστηκε πλήρης ανωνυμία και μη συλλογή προσωποποιήσιμων δεδομένων, η συμμετοχή ήταν αποκλειστικά εθελοντική χωρίς οποιαδήποτε ανταμοιβή, τα δεδομένα αποθηκεύτηκαν σε ασφαλές προσωπικό cloud με κρυπτογράφηση, και η χρήση τους περιορίζεται αποκλειστικά σε ακαδημαϊκούς σκοπούς (παρούσα διπλωματική εργασία).

5.6 Περιορισμοί της Μεθοδολογίας

Η μη τυχαία δειγματοληψία περιορίζει τη δυνατότητα γενίκευσης των ευρημάτων σε ολόκληρο τον πληθυσμό των διαχειριστών STR. Η υπερ-εκπροσώπηση της Κρήτης (περίπου 47%) και η πιθανή υπερ-εκπροσώπηση πιο ενεργών ή ψηφιακά εξοικειωμένων διαχειριστών, σε συνδυασμό με το self-selection bias, ενδέχεται να επηρεάσουν την αντικειμενικότητα των αποτελεσμάτων. Επιπλέον, τα self-reported δεδομένα ενέχουν κίνδυνο κοινωνικής επιθυμητότητας, ιδίως σε ερωτήσεις που αφορούν παράπονα, ευθύνη για τη στεγαστική κρίση ή στάση απέναντι στις ρυθμίσεις. Τέλος, η χρονική συγκυρία της έρευνας (πριν ή κατά την αρχική εφαρμογή βασικών διατάξεων του Ν. 5170/2025 από 1η Οκτωβρίου 2025) σημαίνει ότι τα ευρήματα αντανακλούν κυρίως προσδοκίες, φόβους και αρχικές προθέσεις, παρά μακροπρόθεσμες επιπτώσεις.

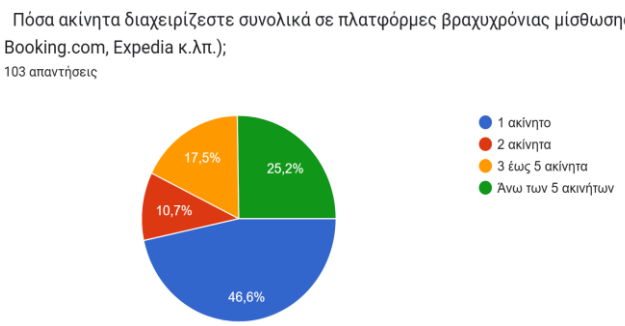
Παρά τους περιορισμούς αυτούς, η έρευνα προσφέρει σημαντικές ενδείξεις από την ίδια την κοινότητα των διαχειριστών σε μια κρίσιμη μεταβατική περίοδο και αποτελεί χρήσιμο συμπλήρωμα των δευτερογενών δεδομένων από επίσημες πηγές (ΕΛΣΤΑΤ, Υπουργείο Τουρισμού, ΑΑΔΕ).

5.7 Παρουσίαση και Ανάλυση Αποτελεσμάτων

5.7.1 Βασικά Χαρακτηριστικά του Δείγματος και της Δραστηριότητας (Ερωτήσεις 1–5)

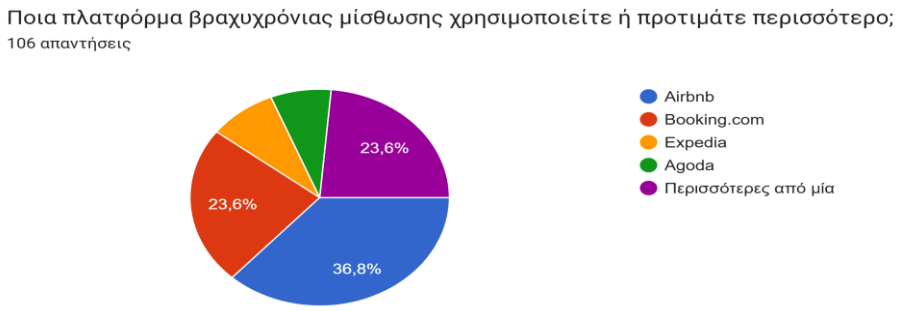
Η αρχική ενότητα του ερωτηματολογίου εστιάζει στα στοιχεία εκμετάλλευσης και στο προφίλ των συμμετεχόντων, παρέχοντας μια σαφή εικόνα της δομής και της κλίμακας της δραστηριότητας στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (STR) στην Ελλάδα. Τα ευρήματα βασίζονται σε δείγμα 106 έγκυρων απαντήσεων, το οποίο αντανακλά ποικιλία προφίλ, από μικρούς ιδιοκτήτες έως επαγγελματίες διαχειριστές. Η ανάλυση αποκαλύπτει τη διττή φύση της αγοράς, όπου συνυπάρχουν ερασιτεχνικές και επαγγελματικές προσεγγίσεις, ενώ παράλληλα υπογραμμίζει τη γεωγραφική και εποχική συγκέντρωση της δραστηριότητας. Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα αποτελέσματα ανά ερώτηση, ακολουθούμενα από λεπτομερή σχολιασμό και συνδέσεις με ευρύτερα θεωρητικά και πρακτικά πλαίσια.

Στην Ερώτηση 1, που αφορούσε τον συνολικό αριθμό διαχειριζόμενων ακινήτων σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης, το 46,60% των συμμετεχόντων δήλωσε ότι διαχειρίζεται μόνο ένα ακίνητο, γεγονός που υποδηλώνει την κυριαρχία των μικροϊδιοκτητών. Ακολουθεί το 25,24% με άνω των 5 ακινήτων, το οποίο αντιπροσωπεύει ισχυρή παρουσία επαγγελματιών, το 18,45% με 3 έως 5 ακινήτα (μεσαία κλίμακα, πιθανώς μεταβατική φάση προς επαγγελματισμό) και το 9,71% με 2 ακίνητα (μικρή ομάδα, συχνά οικογενειακή διαχείριση). Η κατανομή αυτή αποκαλύπτει μια σαφή δυαδική δομή στην αγορά STR στην Ελλάδα, η οποία ευθυγραμμίζεται με διεθνείς τάσεις στην οικονομία της κοινής χρήσης (sharing economy), όπως περιγράφονται στη βιβλιογραφία (π.χ. Dolnicar, 2019). Το υψηλό ποσοστό των συμμετεχόντων με ένα μόνο ακίνητο υποδηλώνει ότι μεγάλο μέρος του κλάδου αποτελείται από μικρούς ιδιοκτήτες, οι οποίοι πιθανότατα χρησιμοποιούν τη βραχυχρόνια μίσθωση ως συμπληρωματική πηγή εισοδήματος, χωρίς να αποτελεί κύρια επαγγελματική δραστηριότητα. Αντίθετα, το 25,24% των συμμετεχόντων που διαχειρίζονται άνω των 5 ακινήτων αντιπροσωπεύει έναν επαγγελματικό πυρήνα, ο οποίος λειτουργεί σε εταιρικό επίπεδο και συνεισφέρει σημαντικά στην προσφορά καταλυμάτων. Η ομάδα αυτή είναι πιθανότερο να επηρεάζεται από ρυθμιστικές αλλαγές, όπως ο ΦΠΑ 13% για διαχειριστές με 3+ ακίνητα (βλ. Κεφάλαιο 4), και να διαμορφώνει τις τάσεις της αγοράς μέσω οικονομίας κλίμακας. Η συνολική κατανομή υποδηλώνει μια αγορά σε μεταβατικό στάδιο, όπου η επαγγελματοποίηση αυξάνεται, αλλά η μικροκλίμακα παραμένει κυρίαρχη. Το εύρημα αυτό έχει σημαντικές επιπτώσεις για την πολιτική ρύθμισης, καθώς οι ανάγκες των δύο ομάδων διαφέρουν: οι μικροϊδιοκτήτες μπορεί να χρειάζονται απλούστερες διαδικασίες, ενώ οι επαγγελματίες αυστηρότερη εποπτεία για δίκαιο ανταγωνισμό με τα ξενοδοχεία.



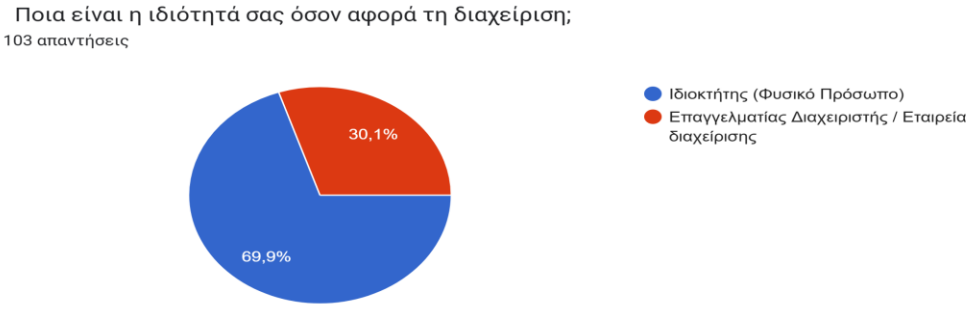
Διάγραμμα 5.7.1.1: Συνολικός αριθμός διαχειριζόμενων ακινήτων ανά συμμετέχοντα. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 2, σχετικά με την προτιμώμενη πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης, η Airbnb συγκέντρωσε το 36,79% των απαντήσεων ως κυρίαρχη επιλογή, λόγω της ευκολίας χρήσης και της διεθνούς αναγνώρισης. Ακολουθούν ισοδύναμα το 23,58% που χρησιμοποιεί περισσότερες από μία πλατφόρμες και το 23,58% που προτιμά την Booking.com, ενώ η Expedia δεν καταγράφηκε καθόλου (0,00%) και η επιλογή «Άλλη» έφτασε το 16,05% (περιλαμβάνοντας ιδιωτικές ιστοσελίδες ή άλλες πλατφόρμες). Η προτίμηση για την Airbnb επιβεβαιώνει την ηγεμονική της θέση στην ελληνική αγορά STR, όπως τεκμηριώνεται από μελέτες όπως το Airbnb's Economic Impact Report (2022), όπου η πλατφόρμα κυριαρχεί λόγω της φιλικής διεπαφής, των εργαλείων marketing και της μεγάλης βάσης χρηστών. Ωστόσο, η ισομερής κατανομή μεταξύ «Περισσότερες από μία» και Booking.com υποδηλώνει μια εξελισσόμενη στρατηγική διαφοροποίησης καναλιών (channel diversification), η οποία είναι χαρακτηριστική των πιο ώριμων αγορών (π.χ. Li et al., 2019). Οι συμμετέχοντες που επιλέγουν πολλαπλές πλατφόρμες πιθανότατα χρησιμοποιούν εργαλεία όπως channel managers για συγχρονισμό ημερολογίων και τιμών, μειώνοντας τον κίνδυνο overbooking και αυξάνοντας την ορατότητα. Η Booking.com, με την έμφαση σε παραδοσιακά ταξιδιωτικά κοινά, προσελκύει διαχειριστές που στοχεύουν σε πιο σταθερές κρατήσεις, ενώ η επιλογή «Άλλη» μπορεί να περιλαμβάνει τοπικές πλατφόρμες ή ιδιωτικές ιστοσελίδες, ενισχύοντας την ανεξαρτησία από μεγάλες εταιρείες. Το εύρημα αυτό υπογραμμίζει την ανάγκη για ρυθμίσεις που προάγουν τον υγιή ανταγωνισμό μεταξύ πλατφορμών, όπως η υποχρεωτική κοινοποίηση δεδομένων (GDPR συμμόρφωση), και αποκαλύπτει πιθανές ευκαιρίες για εθνικές πλατφόρμες να κερδίσουν μερίδιο αγοράς. Συνολικά, η ποικιλία χρήσης πλατφορμών αντανακλά μια αγορά που εξαρτάται από ψηφιακά οικοσυστήματα, αλλά και εκτίθεται σε κινδύνους όπως αλλαγές αλγορίθμων ή προμήθειες.



Διάγραμμα 5.7.1.2: Προτιμώμενη ψηφιακή πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 3, που αφορούσε την ιδιότητα διαχείρισης, το 69,90% των συμμετεχόντων δήλωσε ότι είναι ιδιοκτήτες (φυσικά πρόσωπα), γεγονός που αποτελεί το κυρίαρχο προφίλ και υποδηλώνει ερασιτεχνική προσέγγιση. Το υπόλοιπο 30,10% αυτοπροσδιορίστηκε ως επαγγελματίες διαχειριστές ή εταιρείες, αποτελώντας σημαντική μειοψηφία με επαγγελματική οργάνωση. Η συντριπτική πλειοψηφία των ιδιοκτητών (φυσικών προσώπων) επιβεβαιώνει την αρχική υπόθεση για μια αγορά που βασίζεται σε ατομικές πρωτοβουλίες, όπου η βραχυχρόνια μίσθωση λειτουργεί ως μέσο εκμετάλλευσης προσωπικής περιουσίας (π.χ. Dogru et al., 2020). Η ομάδα αυτή πιθανότατα χαρακτηρίζεται από περιορισμένη εμπειρία και εξάρτηση από πλατφόρμες για marketing, χωρίς εξειδικευμένες γνώσεις. Αντίθετα, το 30,10% των επαγγελματιών διαχειριστών υποδηλώνει μια αναδυόμενη επαγγελματοποίηση, όπου εταιρείες αναλαμβάνουν τη διαχείριση έναντι αμοιβής, δημιουργώντας οικονομίες κλίμακας και βελτιώνοντας την ποιότητα υπηρεσιών. Το ποσοστό αυτό συνδέεται άμεσα με την Ερώτηση 1, καθώς οι επαγγελματίες είναι πιθανότερο να διαχειρίζονται πολλαπλά ακίνητα. Θεωρητικά, η διάκριση αυτή αντανακλά τη μετάβαση από την «gig economy» σε πιο δομημένες μορφές, με επιπτώσεις όπως η αύξηση του ανταγωνισμού και η πίεση στις τιμές. Για την πολιτική ρύθμιση, προτείνεται διαφοροποιημένη προσέγγιση: απλούστερες διαδικασίες για τους μικρούς ιδιοκτήτες και αυστηρότερη εποπτεία για τους επαγγελματίες, ώστε να ενθαρρυνθεί η επαγγελματοποίηση χωρίς να πλήττεται η μικροκλίμακα και να διασφαλίζεται η βιωσιμότητα του κλάδου.



Διάγραμμα 5.7.1.3: Κατανομή συμμετεχόντων βάσει ιδιότητας διαχείρισης.

Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 4, σχετικά με την κύρια γεωγραφική περιφέρεια των ακινήτων, η Κρήτη συγκέντρωσε το 47,12%, αποτελώντας κυρίαρχη περιοχή λόγω της υψηλής τουριστικής έντασης. Ακολουθούν η Αττική με 15,38% (αστική συγκέντρωση με ολοετή λειτουργία), το Νότιο Αιγαίο με 12,50% (νησιωτικές περιοχές υψηλού τουρισμού), η Πελοπόννησος με 7,69% (περιορισμένη παρουσία, εποχική) και οι «Άλλες» περιφέρειες (συμπεριλαμβανομένης Ηπείρου, Θεσσαλίας κ.λπ.) με 17,31% (διασπορά σε λιγότερο τουριστικές περιοχές). Η υπεροχή της Κρήτης αντανακλά την έντονη τουριστική ανάπτυξη στα νησιά, όπου η STR ενισχύει την οικονομία αλλά και δημιουργεί πιέσεις, όπως το overtourism (π.χ. Santorini, βλ. Butler, 1980). Η Αττική και το Νότιο Αιγαίο ακολουθούν, επιβεβαιώνοντας τη συγκέντρωση σε μητροπολιτικές και τουριστικές ζώνες, όπου η ζήτηση είναι υψηλή. Η γεωγραφική αυτή εστίαση συνδέεται με οικονομικές ανισότητες, καθώς λιγότερο ανεπτυγμένες περιοχές έχουν μικρή συμμετοχή. Θεωρητικά, το εύρημα υποστηρίζει μοντέλα χωρικής οικονομίας (spatial economics), όπου η STR ενισχύει τις ανισότητες (Kourtit et al., 2021). Για την πολιτική, προτείνεται στοχευμένη ρύθμιση σε «hotspots» όπως η Κρήτη, με μορατόριουμ ή περιορισμούς για την προστασία της στεγαστικής αγοράς και την αποφυγή υπερκορεσμού.



Διάγραμμα 5.7.1.4: Γεωγραφική κατανομή των ακινήτων ανά περιφέρεια.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 5, που αφορούσε το διάστημα διάθεσης του ακινήτου ανά έτος, το 38,46% δήλωσε λειτουργία έως 3 μήνες (εποχική, συνδεδεμένη με τουρισμό), το 25,00% όλο το έτος (10–12 μήνες, κυρίως σε αστικά κέντρα), το 23,08% 6 έως 9 μήνες (παρατεταμένη εποχικότητα) και το 13,46% 3 έως 6 μήνες (μεταβατική). Το υψηλό ποσοστό εποχικής λειτουργίας συνάδει με τον εποχικό χαρακτήρα του ελληνικού τουρισμού (ΕΛΣΤΑΤ, 2023), μειώνοντας τις πιέσεις στη μακροχρόνια αγορά κατά τους χειμερινούς μήνες. Ωστόσο, το 25% ολοετούς λειτουργίας δημιουργεί μόνιμες επιπτώσεις, όπως αύξηση ενοικίων (βλ. Ερώτηση 9). Το μείγμα αυτό υποδηλώνει ανάγκη

για ρυθμίσεις όπως όρια ημερών (π.χ. 90 ημέρες), ώστε να επιτευχθεί ισορροπημένη χρήση και προστασία της μακροχρόνιας αγοράς κατοικίας.



Διάγραμμα 5.7.1.5: Χρονική διάρκεια διάθεσης των ακινήτων ανά έτος.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

5.7.2 Οικονομική Ανάλυση της Δραστηριότητας (Ερωτήσεις 6–8)

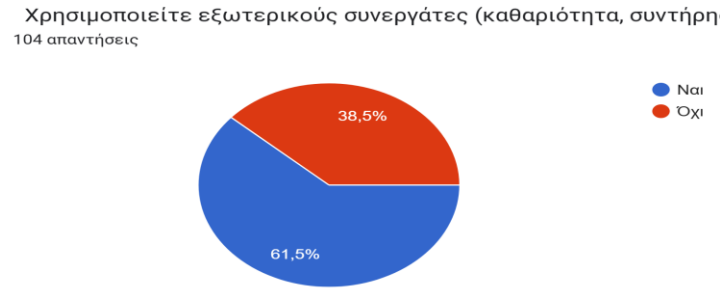
Η δεύτερη ενότητα του ερωτηματολογίου εστιάζει στην οικονομική διάσταση της βραχυχρόνιας μίσθωσης για τους συμμετέχοντες, εξετάζοντας τον βαθμό εξάρτησης από το εισόδημα STR, τη συμβολή στην τοπική απασχόληση μέσω εξωτερικών συνεργατών και τη συγκριτική αποδοτικότητα έναντι της μακροχρόνιας μίσθωσης. Τα ευρήματα αποκαλύπτουν μια πολυμορφική οικονομική εξάρτηση, όπου η δραστηριότητα λειτουργεί τόσο ως συμπληρωματική πηγή εσόδων όσο και ως κύριος επαγγελματικός πυλώνας, δημιουργώντας παράλληλα ένα δευτερογενές οικοσύστημα υπηρεσιών στην τοπική οικονομία.

Αναφορικά με το ποσοστό του συνολικού ετήσιου εισοδήματος που προέρχεται από τη βραχυχρόνια μίσθωση, το 33,98% των συμμετεχόντων δήλωσε ότι η δραστηριότητα συνεισφέρει έως 20%, εύρημα που συνδέεται άμεσα με το προφίλ των μικροϊδιοκτητών και την εποχική λειτουργία που καταγράφηκε στην προηγούμενη ενότητα. Ωστόσο, το γεγονός ότι ένα σημαντικό 39,8% του δείγματος εμφανίζει υψηλή εξάρτηση (άνω του 50%) επιβεβαιώνει την ύπαρξη ενός επαγγελματικού πυρήνα που βασίζεται δομικά στην STR για τη βιοποριστική του συνέχεια. Η ομάδα αυτή είναι πιθανότερο να επηρεαστεί δυσανάλογα από ρυθμιστικές παρεμβάσεις, όπως ο ΦΠΑ 13% ή το τέλος κλιματικής ανθεκτικότητας, καθώς η μείωση της κερδοφορίας μπορεί να οδηγήσει σε αναγκαστική αναδιάρθρωση ή ακόμα και έξοδο από την αγορά. Η κατανομή αυτή ενισχύει την άποψη περί δυαδικότητας στην ελληνική αγορά: από τη μία πλευρά οι «ερασιτέχνες» ιδιοκτήτες που συμπληρώνουν το εισόδημά τους και από την άλλη οι επαγγελματίες που λειτουργούν ως συγκροτημένες μικρο-επιχειρήσεις.



Διάγραμμα 5.7.2.1: Βαθμός οικονομικής εξάρτησης από τα έσοδα STR.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

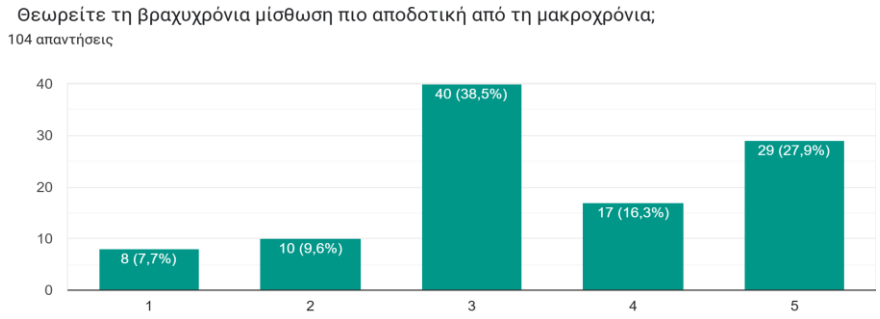
Η τάση προς την επαγγελματοποίηση επιβεβαιώνεται περαιτέρω από τη χρήση εξωτερικών συνεργατών (καθαριότητα, συντήρηση κ.λπ.), καθώς το 61,54% των ερωτηθέντων απάντησε θετικά, αναδεικνύοντας τη δημιουργία ενός παράπλευρου οικοσυστήματος υπηρεσιών γύρω από τη βραχυχρόνια μίσθωση. Οι εξωτερικοί συνεργάτες δημιουργούν έμμεσες θέσεις εργασίας και ενισχύουν την τοπική οικονομική δραστηριότητα, αποτελώντας ένα βασικό επιχείρημα των διαχειριστών υπέρ της προστιθέμενης αξίας του κλάδου. Αντίθετα, το 38,46% που δεν χρησιμοποιεί εξωτερικές υπηρεσίες αντιστοιχεί προφανώς σε μικροϊδιοκτήτες χαμηλής κλίμακας, οι οποίοι απορροφούν οι ίδιοι το λειτουργικό κόστος μέσω προσωπικής εργασίας. Θεωρητικά, η επαγγελματοποίηση και η εξάρτηση από τρίτους παρόχους συσχετίζεται θετικά με τον αριθμό των ακινήτων, υποδεικνύοντας ότι όσο αυξάνεται η κλίμακα, τόσο η STR μετατρέπεται από ατομική δραστηριότητα σε οργανωμένη υπηρεσία.



Διάγραμμα 5.7.2.2: Χρήση εξωτερικών συνεργατών για τη λειτουργία των καταλυμάτων.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Σχετικά με την αποδοτικότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης σε σύγκριση με τη μακροχρόνια, το 44,23% των συμμετεχόντων την αξιολογεί θετικά (βαθμοί 4 και 5), αν και η μεγαλύτερη μεμονωμένη ομάδα (38,46%) τοποθετείται στο ουδέτερο σημείο της

κλίμακας. Η επιφυλακτικότητα αυτής της ομάδας είναι συνεπής με τη διεθνή βιβλιογραφία (π.χ. Garcia-López et al., 2020), καθώς παρά τα υψηλότερα ακαθάριστα έσοδα, η STR συνεπάγεται αυξημένα λειτουργικά έξοδα, προμήθειες πλατφορμών και φθορές που συχνά εξισορροπούν το τελικό καθαρό κέρδος. Η αντίληψη περί υψηλότερης αποδοτικότητας παραμένει ισχυρή σε περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης, ωστόσο η συγκέντρωση των απαντήσεων στο ουδέτερο επίπεδο υποδηλώνει ότι για ένα σημαντικό μέρος των διαχειριστών, η υπεροχή της STR δεν είναι πλέον δεδομένη υπό το βάρος των νέων φορολογικών και λειτουργικών επιβαρύνσεων.

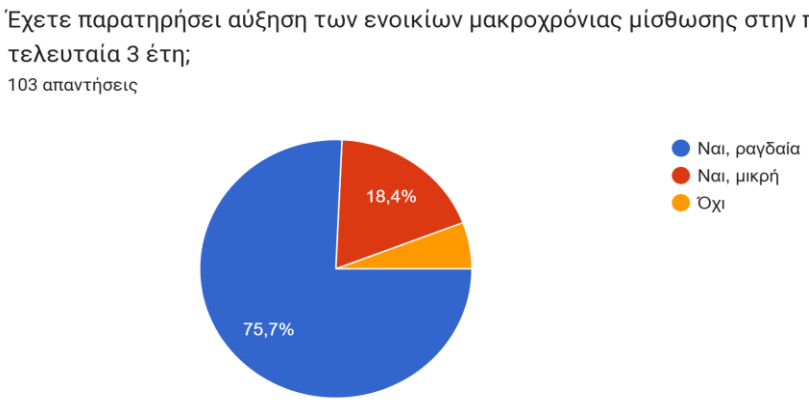


Διάγραμμα 5.7.2.3: Συγκριτική αξιολόγηση αποδοτικότητας STR έναντι LTR.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

5.7.3 Κοινωνικές Επιπτώσεις της Βραχυχρόνιας Μίσθωσης (Ερωτήσεις 9–12)

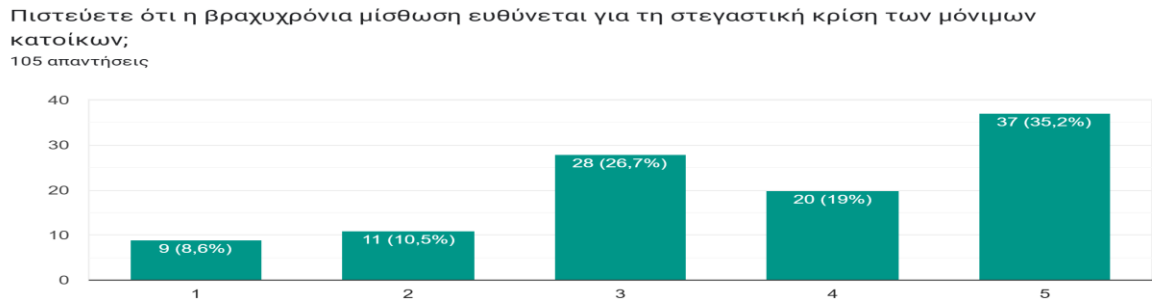
Η τρίτη ενότητα της έρευνας διερευνά τις κοινωνικές προεκτάσεις της δραστηριότητας, εστιάζοντας στις αντιλήψεις των διαχειριστών για τη στεγαστική αγορά, τον χαρακτήρα των γειτονιών και τη συνύπαρξη με τους μόνιμους κατοίκους. Τα ευρήματα αποκαλύπτουν μια αξιοσημείωτη παραδοχή των αρνητικών εξωτερικοτήτων στη στεγαστική πίεση, η οποία ωστόσο έρχεται σε αντίθεση με την προσωπική εμπειρία των διαχειριστών όσον αφορά την όχληση και την καθημερινή λειτουργία των καταλυμάτων τους.

Η παρατηρούμενη αύξηση των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης αποτελεί το πιο ισχυρό εύρημα της ενότητας, καθώς το 75,73% των συμμετεχόντων κάνει λόγο για ραγδαία άνοδο τα τελευταία τρία έτη και το 18,45% για μικρή, διαμορφώνοντας ένα συνολικό ποσοστό αναγνώρισης του προβλήματος που αγγίζει το 94,18%. Οι ίδιοι οι διαχειριστές, παρόλο που ωφελούνται από τη δραστηριότητα, παραδέχονται σε συντριπτικό βαθμό την ύπαρξη σοβαρής στεγαστικής πίεσης στις περιοχές όπου δραστηριοποιούνται. Η παραδοχή αυτή ευθυγραμμίζεται με διεθνείς μελέτες σε πόλεις όπως η Βαρκελώνη και το Άμστερνταμ (π.χ. Garcia-López et al., 2020), όπου η εξάπλωση της STR συνδέεται άμεσα με τη συρρίκνωση της προσφοράς παραδοσιακής κατοικίας και την επακόλουθη άνοδο των τιμών.



Διάγραμμα 5.7.3.1: Αντίληψη μεταβολής των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

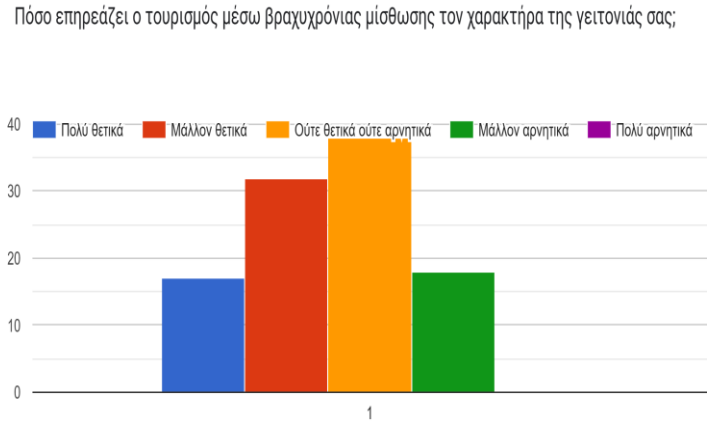
Παρά την ομόφωνη σχεδόν αναγνώριση της αύξησης των ενοικίων, οι απόψεις για τον βαθμό ευθύνης της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στεγαστική κρίση εμφανίζονται διχασμένες. Το 35,24% των ερωτηθέντων αποδίδει τον μέγιστο βαθμό ευθύνης (5 στην κλίμακα) στη δραστηριότητα, ενώ η υπόλοιπη ομάδα τοποθετείται σε χαμηλότερα επίπεδα, υποδεικνύοντας ότι η στεγαστική κρίση θεωρείται πολυπαραγοντικό ζήτημα. Η τάση αυτή υποδηλώνει ότι οι διαχειριστές αναγνωρίζουν μεν το φαινόμενο, αλλά τείνουν να αποδίδουν μέρος της ευθύνης σε άλλους παράγοντες, όπως η γενικότερη τουριστική ζήτηση, η έλλειψη νέας οικοδομικής δραστηριότητας ή η είσοδος ξένων κεφαλαίων στην αγορά ακινήτων.



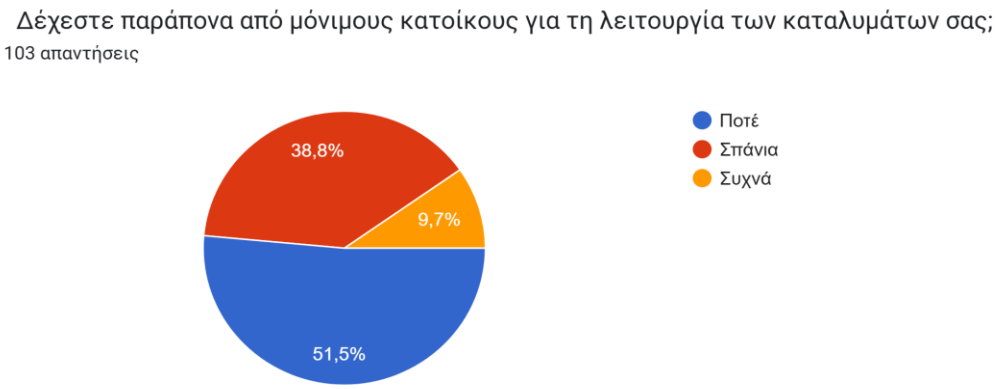
Διάγραμμα 5.7.3.2: Βαθμός απόδοσης ευθύνης στα STR για τη στεγαστική κρίση.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Όσον αφορά την επίδραση του τουρισμού μέσω STR στον χαρακτήρα της γειτονιάς, η πλειοψηφία των απαντήσεων κινείται σε ουδέτερο (36,19%) ή θετικό πλαίσιο, με τις αρνητικές απόψεις να παραμένουν μειοψηφικές. Η στάση αυτή έρχεται σε αντίθεση με τη δημόσια κριτική περί «τουριστικοποίησης» και αλλοίωσης του κοινωνικού ιστού, γεγονός που υποδηλώνει ότι οι διαχειριστές εκτιμούν περισσότερο τα οικονομικά οφέλη,

όπως η αυξημένη κίνηση και κατανάλωση στην τοπική αγορά. Η αντίληψη αυτή ενισχύεται από τα ευρήματα για την ύπαρξη παραπόνων από μόνιμους κατοίκους, όπου το 51,46% δηλώνει ότι δεν έχει δεχθεί ποτέ παράπονα και το 38,83% σπάνια. Το εξαιρετικά υψηλό ποσοστό απουσίας όχλησης (90,29%) αδυνατίζει το επιχείρημα περί μαζικής και καθημερινής αναστάτωσης των γειτονιών, υποστηρίζοντας την άποψη ότι τα προβλήματα συμπεριφοράς ή θορύβου είναι συχνά εντοπισμένα σε συγκεκριμένα σημεία ή οφείλονται σε μεμονωμένες περιπτώσεις κακής διαχείρισης.



Διάγραμμα 5.7.3.3: Επίδραση του τουρισμού STR στον χαρακτήρα της γειτονιάς.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

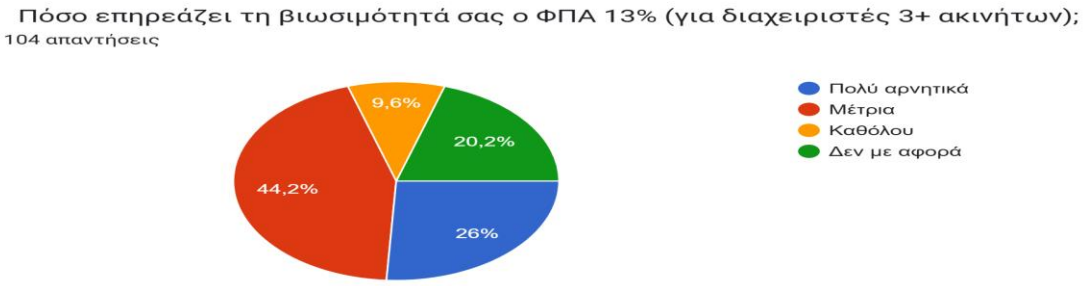


Διάγραμμα 5.7.3.4: Συχνότητα παραπόνων από μόνιμους κατοίκους.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

5.7.4 Αξιολόγηση του Ρυθμιστικού Πλαισίου και του Νόμου 5170/2025 (Ερωτήσεις 13–17)

Η τέταρτη ενότητα της έρευνας εξετάζει τη στάση των διαχειριστών απέναντι στο νέο ρυθμιστικό πλαίσιο, με επίκεντρο τον Νόμο 5170/2025. Η ανάλυση εστιάζει στις φορολογικές μεταρρυθμίσεις, τα πρότυπα ασφαλείας, τις τοπικές παρεμβάσεις και το σύστημα κυρώσεων, αποκαλύπτοντας μια «εκλεκτική αποδοχή». Οι συμμετέχοντες φαίνεται να υποστηρίζουν μέτρα που αναβαθμίζουν το κύρος του κλάδου, ενώ αντιδρούν έντονα σε ρυθμίσεις που αυξάνουν δραστικά το λειτουργικό κόστος ή δημιουργούν κλίμα αβεβαιότητας.

Αναφορικά με την επιβολή ΦΠΑ 13% για διαχειριστές που διαθέτουν τρία ή περισσότερα ακίνητα, τα ευρήματα καταγράφουν μια σαφή πίεση στη βιωσιμότητα της δραστηριότητας. Το 25,96% των ερωτηθέντων αξιολογεί το μέτρο «πολύ αρνητικά», ενώ το 44,23% το θεωρεί «μέτρια» επιβαρυντικό, διαμορφώνοντας ένα συνολικό αρνητικό πρόσημο για το 70% των άμεσα ενδιαφερομένων. Η διαφοροποίηση αυτή συνδέεται στενά με την κλίμακα εκμετάλλευσης που αναλύθηκε στην Ενότητα 1, καθώς οι μεσαίοι διαχειριστές καλούνται πλέον να λειτουργήσουν με εταιρικούς όρους χωρίς πάντα να διαθέτουν τις αντίστοιχες οικονομίες κλίμακας. Το μέτρο αυτό φαίνεται να λειτουργεί ως «φίλτρο επαγγελματοποίησης», ωθώντας την αγορά σε μια αναγκαστική αναδιάρθρωση, όπου οι διαχειριστές καλούνται είτε να περιορίσουν το χαρτοφυλάκιό τους κάτω από το όριο των τριών ακινήτων, είτε να μεταβούν σε πλήρως οργανωμένες επιχειρηματικές μορφές.



Διάγραμμα 5.7.4.1: Επιπτώσεις του ΦΠΑ 13% στη βιωσιμότητα της δραστηριότητας. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

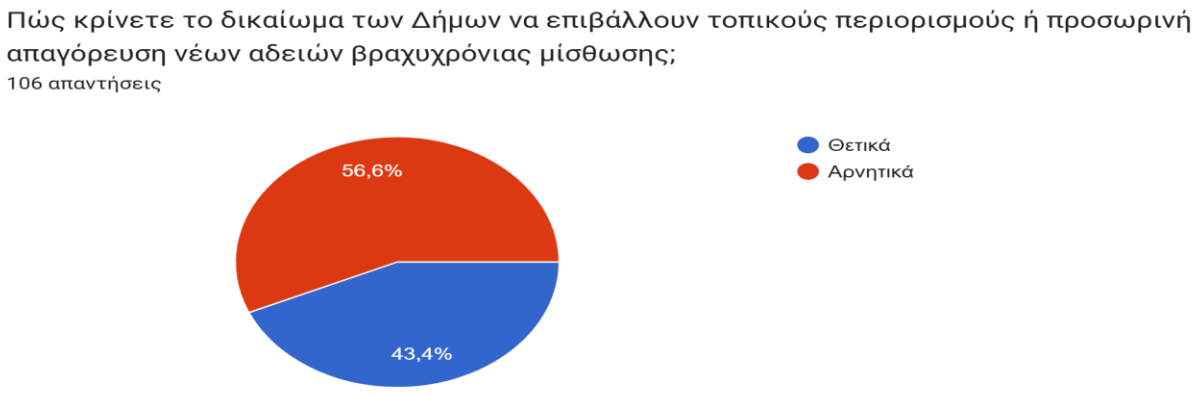
Σε αντίθεση με τις δημοσιονομικές επιβαρύνσεις, η υιοθέτηση νέων προτύπων ασφαλείας, όπως η εγκατάσταση πυροσβεστήρων, ανιχνευτών καπνού και η υποχρεωτική ασφάλιση, τυγχάνει συντριπτικής αποδοχής με ποσοστό 76,42%. Η στάση αυτή καταδεικνύει την ωριμότητα ενός μεγάλου τμήματος του κλάδου, το οποίο αντιλαμβάνεται ότι η ασφάλεια των επισκεπτών αποτελεί προϋπόθεση για τη μακροχρόνια βιωσιμότητα και τη βελτίωση της δημόσιας εικόνας της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Η αναγνώριση αυτών των μέτρων ως «απαραίτητων» υποδηλώνει ότι οι διαχειριστές επιθυμούν ένα πλαίσιο που θα τους διακρίνει από την παραοικονομία, αρκεί

οι απαιτήσεις να παραμένουν λειτουργικές και να μην μετατρέπονται σε δυσβάσταχτο γραφειοκρατικό ή οικονομικό βάρος.



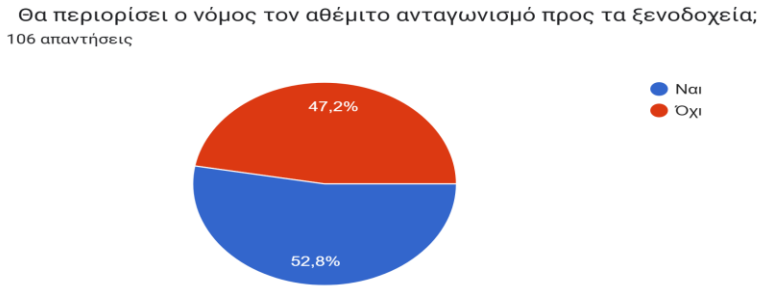
Διάγραμμα 5.7.4.2: Στάση απέναντι στα νέα υποχρεωτικά πρότυπα ασφαλείας.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η στάση των συμμετεχόντων απέναντι στο δικαίωμα των Δήμων να επιβάλλουν τοπικά «μορατόριουμ» στην έκδοση νέων αδειών. Το 56,60% των ερωτηθέντων εκφράζεται αρνητικά, εκφράζοντας φόβους για κατακερματισμό της αγοράς και άνιση μεταχείριση μεταξύ διαφορετικών γεωγραφικών περιφερειών. Η ανησυχία αυτή εδράζεται στην πιθανότητα δημιουργίας ενός περιβάλλοντος «δύο ταχυτήτων», όπου η επενδυτική αβεβαιότητα θα αποτρέπει τη συντήρηση και αναβάθμιση των ακινήτων. Ωστόσο, η σημαντική μειοψηφία (43,40%) που τοποθετείται θετικά, αναδεικνύει την παραδοχή ότι σε περιοχές με ακραίο κορεσμό, η τοπική παρέμβαση ίσως αποτελεί το μοναδικό εργαλείο για την προστασία του κοινωνικού ιστού και της τουριστικής εμπειρίας.



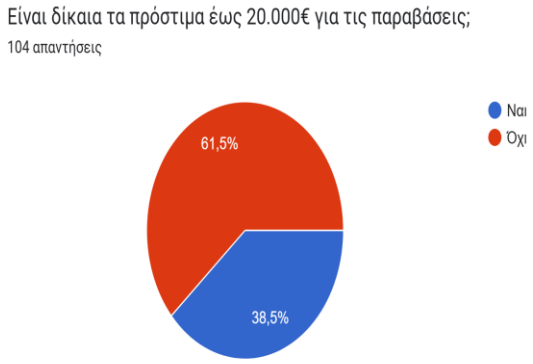
Διάγραμμα 5.7.4.3: Αξιολόγηση του δικαιώματος των Δήμων για επιβολή "μορατόριουμ".
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στο ζήτημα του ανταγωνισμού με τον ξενοδοχειακό κλάδο, οι απόψεις εμφανίζονται σχεδόν ισομοιρασμένες, με μια οριακή πλειοψηφία (52,83%) να εκτιμά ότι ο νέος νόμος θα περιορίσει τον αθέμιτο ανταγωνισμό. Η οριακή αυτή διαφορά υποδηλώνει μια ρεαλιστική ανάγνωση της αγοράς: οι διαχειριστές αναγνωρίζουν ότι τα παλαιότερα φορολογικά πλεονεκτήματα εξανεμίζονται, πλησιάζοντας το κόστος λειτουργίας των παραδοσιακών καταλυμάτων. Ταυτόχρονα όμως, εκφράζεται αμφιβολία για το αν η εξίσωση των υποχρεώσεων θα οδηγήσει σε πραγματική ισορροπία ή αν θα πλήξει δυσανάλογα τη μικροκλίμακα της βραχυχρόνιας μίσθωσης προς όφελος των μεγάλων ξενοδοχειακών μονάδων.



Διάγραμμα 5.7.4.4: Εκτίμηση του νόμου ως προς τον περιορισμό του αθέμιτου ανταγωνισμού.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Τέλος, η αυστηρότητα των κυρώσεων, με πρόστιμα που αγγίζουν τα 20.000€, προκαλεί την έντονη αντίδραση του 61,54% των συμμετεχόντων, οι οποίοι τα χαρακτηρίζουν ως «εξοντωτικά». Η απόρριψη αυτή δεν ερμηνεύεται ως άρνηση συμμόρφωσης, αλλά ως φόβος απέναντι σε μια δυσανάλογη τιμωρητική διάθεση του κράτους. Για πολλούς μικροϊδιοκτήτες, ένα τέτοιο πρόστιμο ισοδυναμεί με το εισόδημα αρκετών ετών, γεγονός που δημιουργεί ένα αίσθημα ανασφάλειας και μπορεί να λειτουργήσει αποτρεπτικά για την παραμονή τους στον κλάδο, ευνοώντας τη συγκέντρωση της αγοράς σε λίγους και μεγάλους παίκτες.

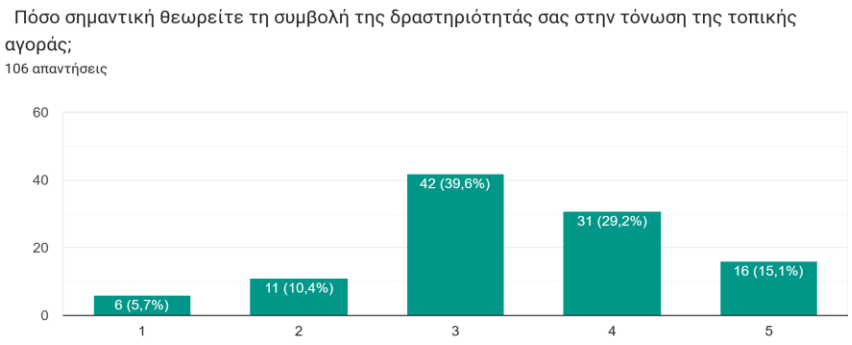


Διάγραμμα 5.7.4.5: Άποψη για το ύψος των διοικητικών προστίμων (έως 20.000€). Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

5.7.5 Γενική Αντίληψη, Καθημερινή Εμπειρία και Μελλοντικές Προθέσεις (Ερωτήσεις 18–24)

Η τελευταία ενότητα του ερωτηματολογίου εστιάζει στις ευρύτερες αντιλήψεις των διαχειριστών για τη συμβολή της δραστηριότητάς τους, τις προσωπικές τους εμπειρίες ως πολίτες και καταναλωτές, τις εκτιμήσεις τους για συγκεκριμένα νέα μέτρα (όπως το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση), τις μελλοντικές στρατηγικές τους και τη στάση τους απέναντι σε πιο δραστικές ρυθμιστικές παρεμβάσεις. Τα ευρήματα αποκαλύπτουν μια σύνθετη εικόνα: αυτοπεποίθηση για τα θετικά οφέλη, ρεαλιστική αναγνώριση της στεγαστικής κρίσης, σημαντική αμφιθυμία για νέα οικονομικά βάρη και μερική αποδοχή της ανάγκης για ρύθμιση, ιδίως σε τοπικό ή στοχευμένο επίπεδο. Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα αποτελέσματα ανά ερώτηση, ακολουθούμενα από λεπτομερή σχολιασμό και συνδέσεις με τα προηγούμενα ευρήματα και το ρυθμιστικό πλαίσιο.

Στην Ερώτηση 18, που αφορούσε τη σημασία της συμβολής της δραστηριότητας στην τόνωση της τοπικής αγοράς (κλίμακα 1–5), η μέση τιμή κυμάνθηκε κοντά στο 3,4, ενώ το σύνολο των θετικών απαντήσεων (βαθμοί 4 και 5) έφτασε περίπου το 44–50%. Η υψηλή θετική εκτίμηση δείχνει ότι οι διαχειριστές πιστεύουν έντονα στη θετική οικονομική επίδραση της STR (τουρίστες αγοράζουν από τοπικά καταστήματα, εστιατόρια, σούπερ μάρκετ και δημιουργούνται έμμεσες θέσεις εργασίας μέσω καθαριστριών, τεχνικών κ.λπ.). Το εύρημα αποτελεί το βασικότερο επιχείρημα υπεράσπισης του κλάδου και εξηγεί εν μέρει γιατί πολλοί βλέπουν αρνητικά τα οικονομικά μέτρα (ΦΠΑ, τέλος κλιματικής ανθεκτικότητας, μορατόριουμ), θεωρώντας ότι πλήττουν μια δραστηριότητα με καθαρό θετικό αποτύπωμα στην τοπική οικονομία, ιδίως σε περιοχές με εποχικότητα.



Διάγραμμα 5.7.5.1: Συμβολή της δραστηριότητας στην τόνωση της τοπικής αγοράς. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 19, σχετικά με το εάν το νέο Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση θα μειώσει τις κρατήσεις, το 51,43% απάντησε «όχι» και το 48,57% «ναι». Η σχεδόν ισορροπία των απαντήσεων δείχνει μεγάλη αβεβαιότητα και ανησυχία. Το ήμισυ περίπου του δείγματος πιστεύει ότι το τέλος (που προστίθεται στην τελική τιμή) δεν θα επηρεάσει σημαντικά τη ζήτηση, πιθανώς επειδή οι τουρίστες συγκρίνουν το συνολικό κόστος (συμπεριλαμβανομένων αεροπορικών, εστίασης κ.λπ.) και όχι μόνο το μικρό πρόσθετο τέλος. Το άλλο ήμισυ φοβάται μείωση ανταγωνιστικότητας έναντι άλλων μεσογειακών προορισμών που δεν έχουν (ή έχουν μικρότερο) αντίστοιχο τέλος. Η οριακή πλειοψηφία «όχι» μπορεί να υποδηλώνει αισιοδοξία ή άρνηση αποδοχής αρνητικής πρόβλεψης.



Διάγραμμα 5.7.5.2: Πρόβλεψη επίδρασης του Τέλους Ανθεκτικότητας στις κρατήσεις. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

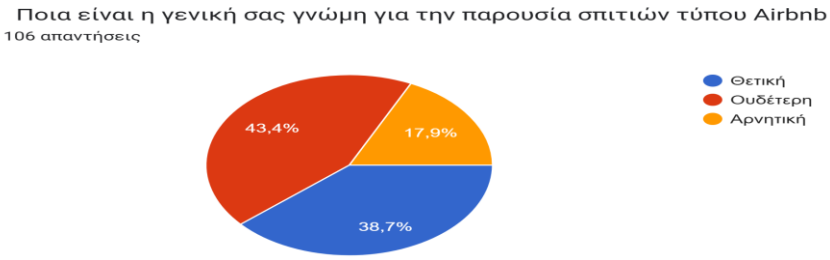
Στην Ερώτηση 20, που αφορούσε τις μελλοντικές προθέσεις για το/τα ακίνητο/α, το 42,31% δήλωσε ότι θα συνεχίσει τη STR, ενώ το 57,69% εξετάζει αλλαγή χρήσης ή έξοδο (36,54% μετατροπή σε μακροχρόνια μίσθωση και 21,15% πώληση). Το ποσοστό αυτό αποτελεί ένα από τα πιο σημαντικά ευρήματα ολόκληρης της έρευνας. Το ότι πάνω

από το μισό δείγμα σκέφτεται σοβαρά είτε να μετατρέψει το ακίνητο σε μακροχρόνια μίσθωση είτε να το πουλήσει δείχνει ότι το συνδυαστικό αποτέλεσμα των ρυθμίσεων (ΦΠΑ 13%, νέα πρότυπα ασφαλείας, τέλος κλιματικής ανθεκτικότητας, αυξημένα πρόστιμα, πιθανά τοπικά όρια) έχει ήδη αλλάξει το οικονομικό calculation για περισσότερους από τους μισούς διαχειριστές. Η υψηλή πρόθεση μετατροπής σε μακροχρόνια μίσθωση (36,54%) είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα, καθώς υποδηλώνει ότι οι ρυθμίσεις λειτουργούν –έστω εν μέρει– ως αντικίνητρο για STR και ως κίνητρο για αύξηση της προσφοράς μακροχρόνιας κατοικίας, κάτι που μπορεί να βοηθήσει στη μετρίαση της στεγαστικής κρίσης (βλ. Ερωτήσεις 9 και 22).



Διάγραμμα 5.7.5.3: Μελλοντικές στρατηγικές προθέσεις των διαχειριστών.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

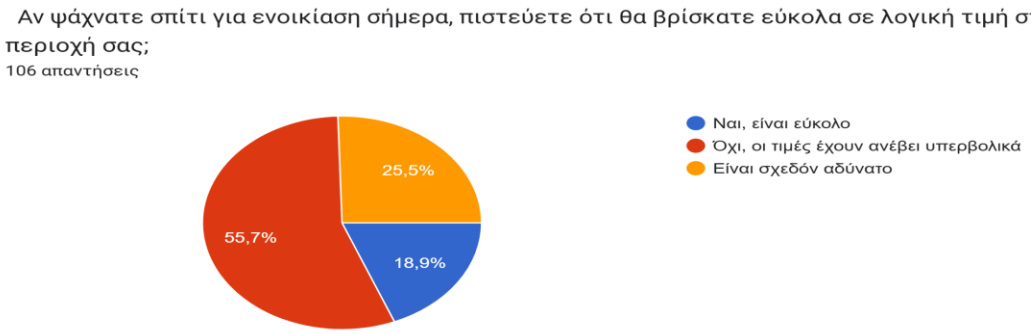
Στην Ερώτηση 21, σχετικά με τη γενική γνώμη για την παρουσία σπιτιών τύπου Airbnb στη γειτονιά τους, το 38,68% απάντησε θετικά, το 43,40% ουδέτερα (η μεγαλύτερη ομάδα) και το 17,92% αρνητικά ή πολύ αρνητικά. Η συντριπτική πλειοψηφία (περίπου 82%) έχει ουδέτερη ή θετική άποψη για την παρουσία STR στη γειτονιά τους. Το εύρημα συνάδει με τα χαμηλά παράπονα (Ερώτηση 12) και την υψηλή εκτίμηση για την τόνωση της τοπικής αγοράς (Ερώτηση 18). Η αρνητική μειοψηφία μπορεί να προέρχεται από διαχειριστές που βιώνουν είτε άμεση όχληση είτε έντονο ανταγωνισμό στην ίδια περιοχή.



Διάγραμμα 5.7.5.4: Γενική γνώμη για την παρουσία καταλυμάτων STR στη γειτονιά.
Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 22, που αφορούσε την ευκολία εύρεσης μακροχρόνιας κατοικίας σε λογική τιμή στην περιοχή τους σήμερα, το 55,66% απάντησε «όχι, οι τιμές έχουν ανέβει

υπερβολικά», το 25,47% «είναι σχεδόν αδύνατο να βρεις» και το σύνολο δυσκολίας έφτασε το 81,13%. Μόνο το 18,87% δήλωσε ότι θα ήταν εύκολο ή με λίγο ψάξιμο. Το 81,13% που δηλώνει ότι δεν θα έβρισκε εύκολα μακροχρόνια κατοικία σε λογική τιμή αποτελεί πολύ ισχυρή επιβεβαίωση της στεγαστικής κρίσης – και μάλιστα από τους ίδιους τους ανθρώπους που συμμετέχουν ενεργά στη STR. Το εύρημα λειτουργεί ως ποιοτική απόδειξη ότι η επίδραση δεν είναι μόνο στατιστική (ΕΛΣΤΑΤ), αλλά βιώνεται καθημερινά και από τους ίδιους τους επαγγελματίες του κλάδου.



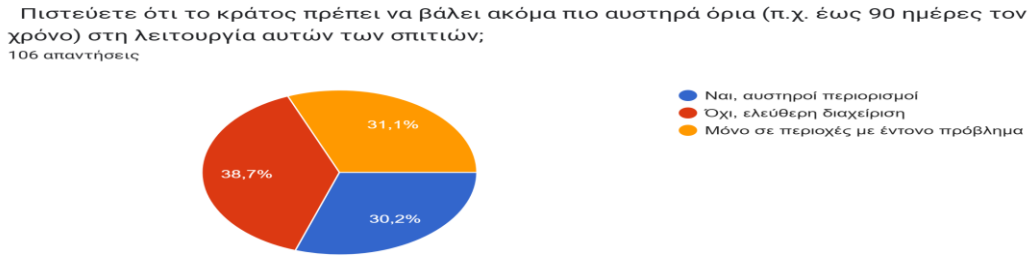
Διάγραμμα 5.7.5.5: Προσωπική εκτίμηση δυσκολίας εύρεσης κατοικίας σε λογική τιμή. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 23, σχετικά με την προσωπική προτίμηση διαμονής όταν ταξιδεύουν, το 51,89% απάντησε «εξαρτάται από τον προορισμό» (κυρίαρχη απάντηση), το 27,36% «ξενοδοχείο» και το 20,75% «σπίτι βραχυχρόνιας μίσθωσης». Η υπεροχή της απάντησης «εξαρτάται» δείχνει ορθολογική και πραγματιστική στάση. Είναι ενδιαφέρον ότι, παρόλο που διαχειρίζονται STR, μόνο το 20,75% προτιμά αποκλειστικά ή κυρίως STR όταν ταξιδεύει – λιγότερο από το ξενοδοχείο (27,36%). Το εύρημα μπορεί να υποδηλώνει ότι εκτιμούν τις παροχές, την ασφάλεια, την καθημερινή καθαριότητα ή απλώς θέλουν διαφορετική εμπειρία από αυτή που προσφέρουν οι ίδιοι.



Διάγραμμα 5.7.5.6: Προσωπικές ταξιδιωτικές προτιμήσεις διαμονής των διαχειριστών. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

Στην Ερώτηση 24, που αφορούσε την άποψη για ακόμα πιο αυστηρά όρια από το κράτος (π.χ. έως 90 ημέρες τον χρόνο), το 38,68% απάντησε «όχι, ο καθένας πρέπει να διαχειρίζεται το σπίτι του όπως θέλει», το 31,13% «μόνο σε περιοχές με έντονο πρόβλημα» και το 30,19% «ναι, πρέπει να μπουν αυστηροί περιορισμοί». Το σύνολο αποδοχής κάποιας ρύθμισης έφτασε το 61,32%. Παρά την προτίμηση για ελευθερία, η πλειοψηφία αποδέχεται κάποια μορφή περιορισμού – είτε γενική είτε στοχευμένη σε προβληματικές περιοχές. Το εύρημα αποτελεί σημαντική μετατόπιση σε σχέση με μια απόλυτα αντι-ρυθμιστική στάση και δείχνει ρεαλισμό: οι διαχειριστές αναγνωρίζουν ότι σε ορισμένες περιοχές (π.χ. κέντρο Αθήνας, ιστορικά νησιά) παρατηρούνται φαινόμενα ακραίου κορεσμού και χρειάζεται παρέμβαση.



Διάγραμμα 5.7.5.7: Στάση απέναντι στην επιβολή περαιτέρω χρονικών περιορισμών. Πηγή: Πρωτογενής έρευνα συγγραφέα (2025-2026).

5.7.6 Συμπεράσματα της Έρευνας: Δυναμικές, Επιπτώσεις και Προοπτικές των Βραχυχρόνιων Μισθώσεων (STR) στην Ελλάδα υπό το Πρίσμα του Ν. 5170/2025

Η παρούσα έρευνα, βασισμένη στις απαντήσεις των διαχειριστών βραχυχρόνιων μισθώσεων (STR) που συμμετείχαν στο ερωτηματολόγιο, καταλήγει σε μια σειρά κεντρικών συμπερασμάτων που φωτίζουν την τρέχουσα κατάσταση, τις δυναμικές και τις προκλήσεις του κλάδου στην Ελλάδα, ιδιαίτερα υπό το πρίσμα της πρόσφατης εφαρμογής του **ν. 5170/2025** (ΦΕΚ Α' 6/20.01.2025), του οποίου οι βασικές προδιαγραφές για τα ακίνητα τέθηκαν σε ισχύ από την 1η Οκτωβρίου 2025.

Το δείγμα αποτυπώνει με σαφήνεια τη **διπολική δομή** της αγοράς STR: από τη μία πλευρά, κυριαρχούν οι **μικροϊδιοκτήτες** που λειτουργούν κυρίως εποχικά, αξιοποιώντας την τουριστική περίοδο για συμπληρωματικό εισόδημα, και από την άλλη, μια αυξανόμενη ομάδα **επαγγελματιών διαχειριστών**, ιδιαίτερα σε κομβικά τουριστικά νησιά και αστικά κέντρα, όπου η δραστηριότητα έχει εξελιχθεί σε οργανωμένο επιχειρηματικό μοντέλο με δίκτυα συνεργατών, εξωτερικές υπηρεσίες και υψηλότερο βαθμό επενδύσεων. Η **γεωγραφική υπερσυγκέντρωση** είναι εντυπωσιακή, με την Κρήτη να συγκεντρώνει σχεδόν το 47,12% των συμμετεχόντων, γεγονός που υπογραμμίζει την έντονη εξάρτηση του κλάδου από συγκεκριμένες περιοχές υψηλής τουριστικής ζήτησης. Αυτή η συγκέντρωση, σε συνδυασμό με την **ισχυρή εποχικότητα**, ενισχύει σημαντικά την τοπική οικονομία κατά τους θερινούς μήνες, δημιουργεί έμμεσες

θέσεις εργασίας (καθαρισμός, συντήρηση, διαχείριση κρατήσεων κ.λπ.) και συμβάλλει στην τουριστική προσφορά, ταυτόχρονα όμως γεννά ευθραυστότητες: μεγάλα διαστήματα αδράνειας ακινήτων, πίεση στη διαθεσιμότητα μακροχρόνιας κατοικίας και εντεινόμενες ανισορροπίες στην αγορά ακινήτων.

Οικονομικά, η βραχυχρόνια μίσθωση παραμένει **ισχυρός πυλώνας εισοδήματος** για το δείγμα, με σαφή τάση **επαγγελματοποίησης** και οριακή —αλλά ακόμη υφιστάμενη— υπεροχή αποδοτικότητας έναντι της μακροχρόνιας μίσθωσης σε πολλές περιπτώσεις. Η δημιουργία δικτύων συνεργατών ενισχύει την τοπική απασχόληση και την κυκλικότητα της οικονομίας. Ωστόσο, η αγορά βρίσκεται σε **κρίσιμο σημείο καμπής**: τα λειτουργικά κόστη (συντήρηση, πλατφόρμες, καθαρισμοί, ασφάλιση) αυξάνονται σταθερά, ενώ η εφαρμογή του ν. 5170/2025 εισάγει νέες υποχρεώσεις προδιαγραφών (ασφάλεια, υγιεινή, πυρασφάλεια, επαρκής φωτισμός-αερισμός, κλιματισμός κ.ά.), οι οποίες, αν και ευρέως αποδεκτές ως προς την αναβάθμιση ποιότητας και προστασίας επισκεπτών, αυξάνουν περαιτέρω το οικονομικό βάρος, ιδίως για μικροϊδιοκτήτες. Η βιωσιμότητα εξαρτάται πλέον από λεπτές ισορροπίες εσόδων – εξόδων, ενώ η δυαδικότητα μικρής – μεγάλης κλίμακας εντείνει τις διαφοροποιήσεις αντοχής απέναντι στις ρυθμιστικές πιέσεις.

Στο κοινωνικό επίπεδο, τα ευρήματα αποκαλύπτουν μια **βαθιά γνωστική ασυμφωνία**, η οποία αποτελεί κεντρικό εύρημα: οι διαχειριστές αναγνωρίζουν σε συντριπτικό ποσοστό (81% δηλώνει δυσκολία εύρεσης μακροχρόνιας μίσθωσης) ότι η STR συμβάλλει —έστω εν μέρει— στην **στεγαστική κρίση** και στην άνοδο των ενοικίων, ωστόσο η συντριπτική πλειοψηφία θεωρεί ότι η δική τους δραστηριότητα δεν προκαλεί ουσιαστική όχληση, αλλοίωση χαρακτήρα γειτονιάς ή επιβάρυνση του αστικού περιβάλλοντος. Αυτή η διάσταση μεταξύ προσωπικού οικονομικού οφέλους και ευρύτερης κοινωνικής επίπτωσης υποδηλώνει ότι ρυθμίσεις οι οποίες θα παρουσιαστούν ως εργαλεία **ισορροπίας** στην αγορά κατοικίας (και όχι ως καταστολή της δραστηριότητας per se) έχουν μεγαλύτερες πιθανότητες αποδοχής και συμμόρφωσης.

Όσον αφορά ειδικά τον **ν. 5170/2025**, η στάση των διαχειριστών είναι χαρακτηριστικά **διττή**. Τα μέτρα ποιότητας, ασφάλειας και υγιεινής (π.χ. πυροσβεστήρες, ανιχνευτές καπνού, επαρκής αερισμός, σήμανση διαφυγής) γίνονται σε μεγάλο βαθμό αποδεκτά και θεωρούνται ότι μπορούν να λειτουργήσουν αναβαθμιστικά για τον κλάδο και προστατευτικά για τον επισκέπτη. Αντίθετα, τυχόν οικονομικές ή κατασταλτικές διατάξεις (περιορισμοί αριθμού ακινήτων, υψηλότερα τέλη, αυστηρές γεωγραφικές ζώνες) προκαλούν έντονο σκεπτικισμό και ανησυχία για ενδεχόμενο «οικονομικό στραγγαλισμό» της μικρής κλίμακας. Η επιτυχία του πλαισίου εξαρτάται κρίσιμα από την **αναλογικότητα** εφαρμογής: ρύθμιση που ενισχύει υγιή ανταγωνισμό, ποιότητα και δίκαιη κατανομή βαρών, χωρίς να εξωθεί μαζικά μικροϊδιοκτήτες εκτός αγοράς, φαίνεται να έχει τις μεγαλύτερες πιθανότητες μακροχρόνιας βιωσιμότητας και συμμόρφωσης.

Συνολικά, οι διαχειριστές εμφανίζονται **αυτοπεπεισμένοι** για τα οικονομικά οφέλη της δραστηριότητας, **ρεαλιστές** απέναντι στη σοβαρότητα της στεγαστικής κρίσης, **διχασμένοι** ως προς τις επιπτώσεις νέων τελών ή περιορισμών, αλλά —σημαντικό— **σημαντικά λιγότερο αδιάλλακτοι** από ό,τι συχνά προβάλλεται στη δημόσια συζήτηση. Πάνω από τους μισούς (57,7%) εξετάζουν σοβαρά αλλαγή χρήσης (επιστροφή σε μακροχρόνια μίσθωση) ή πώληση, ενώ το 61,3% δείχνει διάθεση αποδοχής κάποιας μορφής ρύθμισης ή περιορισμού, εφόσον αυτή κρίνεται δίκαιη και στοχευμένη.

Τα ευρήματα υποδηλώνουν ότι ο κλάδος των βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα βρίσκεται σε **μεταβατικό στάδιο**. Η επαγγελματοποίηση συνεχίζεται, η οικονομική συνεισφορά παραμένει ουσιαστική (ιδίως σε τουριστικές περιοχές), αλλά η συνδυασμένη πίεση από τη στεγαστική κρίση, την εποχικότητα, τα αυξανόμενα κόστη και το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο ωθεί σημαντικό τμήμα των διαχειριστών σε αναδιάρθρωση στρατηγικής. Εάν η πολιτεία διαχειριστεί τις ρυθμίσεις με ισορροπημένο τρόπο ενισχύοντας ποιότητα, ασφάλεια και προστασία μακροχρόνιας κατοικίας χωρίς υπερβολική συρρίκνωση της προσφοράς STR η μετάβαση μπορεί να αποβεί ωφέλιμη και για τον τουρισμό και για την ευρύτερη στεγαστική πολιτική. Αντίθετα, υπερβολικά κατασταλτική προσέγγιση κινδυνεύει να προκαλέσει απότομη μείωση προσφοράς, απώλεια εσόδων σε τοπικές οικονομίες και απρόβλεπτες παρενέργειες στην ίδια την αγορά κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ, ΣΥΖΗΤΗΣΗ ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Η παρούσα έρευνα, βασισμένη σε δείγμα 106 έγκυρων απαντήσεων από διαχειριστές και ιδιοκτήτες ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (STR) στην Ελλάδα, προσφέρει μια πολυδιάστατη εικόνα του κλάδου σε μια κρίσιμη μεταβατική περίοδο (2025–2026). Σε αυτή την περίοδο, το νέο ρυθμιστικό πλαίσιο του Ν. 5170/2025 —με ΦΠΑ 13% για διαχειριστές με τρία ή περισσότερα ακίνητα, Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση, πρότυπα ασφαλείας και δυνατότητα τοπικών περιορισμών— συναντά μια αγορά που έχει ωριμάσει σημαντικά από την αρχική, πιο άναρχη φάση της οικονομίας διαμοιρασμού. Τα ευρήματα αποτυπώνουν όχι μόνο τις τρέχουσες αντιλήψεις και προθέσεις των εμπλεκομένων, αλλά και τις πρώτες ενδείξεις από την εφαρμογή του νόμου, επιβεβαιώνοντας εν μέρει την αποτελεσματικότητα των ρυθμίσεων, ενώ ταυτόχρονα αναδεικνύουν προκλήσεις και ανάγκες για περαιτέρω προσαρμογή.

6.1 Σύνθεση των Κύριων Ευρημάτων ανά Θεματική Ομάδα

Η δομή και η επαγγελματοποίηση του κλάδου χαρακτηρίζονται από δυαδικότητα: περίπου το 47% των συμμετεχόντων διαχειρίζεται ένα μόνο ακίνητο (μικροϊδιοκτήτες), ενώ το 25% άνω των πέντε (επαγγελματίες). Η κυριαρχία φυσικών προσώπων (70%) συνυπάρχει με ισχυρή παρουσία εταιρειών διαχείρισης (30%). Η Airbnb παραμένει η πρώτη επιλογή (37%), αλλά το 24% χρησιμοποιεί πολλαπλές πλατφόρμες, υποδηλώνοντας ωρίμανση και channel management. Η γεωγραφική υπερσυγκέντρωση είναι εμφανής (Κρήτη ~47%, Αττική και Νότιο Αιγαίο ~28% μαζί), ενώ η εποχικότητα παραμένει ισχυρή (38% λειτουργία έως 3 μήνες), αν και το 25% λειτουργεί ολοετής, δημιουργώντας μόνιμες πιέσεις σε αστικά και μεγάλα τουριστικά κέντρα. Η οικονομική εξάρτηση ποικίλλει: το 34% βλέπει τη STR ως συμπληρωματικό εισόδημα (έως 20%), ενώ περίπου το 40% εξαρτάται σε ποσοστό άνω του 50%, με το 62% να χρησιμοποιεί

εξωτερικούς συνεργάτες, γεγονός που υποδηλώνει παράπλευρο οικοσύστημα υπηρεσιών και έμμεσες θέσεις εργασίας.

Η ανάλυση της οικονομικής και κοινωνικής βαρύτητας του κλάδου ολοκληρώνεται με τα ευρήματα της μελέτης του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Doukidis & Kioses, 2025), τα οποία προσφέρουν την απαραίτητη επιστημονική απομυθοποίηση γύρω από τις εξωτερικότητες των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Η έρευνα τεκμηριώνει ότι η συμβολή των STR στην άνοδο των ενοικίων πανελλαδικά περιορίζεται στο 1,8%, υποδεικνύοντας ότι η στεγαστική πίεση αποδίδεται κυρίως στη συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αδράνεια των 2,28 εκατομμυρίων κενών ακινήτων της χώρας (Doukidis & Kioses, 2025). Παράλληλα, αναδεικνύεται η ωρίμανση του κλάδου ως φορολογικού πυλώνα, με τη συνεισφορά 830 εκατ. ευρώ σε άμεσα δημόσια έσοδα για το 2024, γεγονός που μετατρέπει τη βραχυχρόνια μίσθωση από μια άναρχη δραστηριότητα διαμοιρασμού σε έναν οργανωμένο υποκλάδο της τουριστικής βιομηχανίας με καθοριστικό μακροοικονομικό αποτύπωμα (Doukidis & Kioses, 2025).

Στην αποδοτικότητα και τη στεγαστική κρίση παρατηρείται η μεγαλύτερη αντίφαση: το 44% θεωρεί τη STR σαφώς πιο αποδοτική από τη μακροχρόνια μίσθωση (LTR), ενώ το 38% παραμένει ουδέτερο, διατηρώντας ισχυρό οικονομικό κίνητρο. Ωστόσο, το 94% αναγνωρίζει ραγδαία ή μικρή αύξηση μακροχρόνιων ενοικίων τα τελευταία τρία έτη, και το 81% δηλώνει ότι δεν θα έβρισκε σήμερα εύκολα λογική LTR στην περιοχή του, επιβεβαιώνοντας προσωπική βίωση της κρίσης. Η ευθύνη της STR είναι πολωμένη (35% αποδίδει τον μέγιστο βαθμό 5, ~30% χαμηλά/μεσαία επίπεδα), ενώ η επίδραση στον χαρακτήρα γειτονιάς είναι ουδέτερη (36%) ή θετική (~46–49%), με το 90% να αναφέρει «ποτέ/σπάνια» παράπονα.

Η στάση απέναντι στο ρυθμιστικό πλαίσιο είναι εκλεκτική: πολύ υψηλή αποδοχή προτύπων ασφαλείας (76%), αρνητική στάση σε ΦΠΑ 13% (~70% μέτρια/πολύ αρνητικό για όσους αφορά), πρόστιμα 20.000€ (62% εξοντωτικά) και τοπικά μορατόριουμ Δήμων (57% αρνητικά). Οριακή πλειοψηφία (~53%) πιστεύει ότι ο νόμος θα περιορίσει αθέμιτο ανταγωνισμό προς ξενοδοχεία, ενώ για το Τέλος Κλιματικής Ανθεκτικότητας υπάρχει σχεδόν ισορροπία (51% «όχι» vs 49% «ναι» σε μείωση κρατήσεων), υποδηλώνοντας μεγάλη αβεβαιότητα. Η ρυθμιστική φιλοσοφία δείχνει 39% υπέρ πλήρους ελευθερίας, αλλά 61% αποδέχεται περιορισμούς (30% αυστηρούς + 31% μόνο σε προβληματικές περιοχές).

Οι μελλοντικές προθέσεις και η στρατηγική αναδιάρθρωση είναι αποκαλυπτικές: μόνο το 42% σχεδιάζει συνέχιση STR, ενώ το 58% εξετάζει έξοδο ή αλλαγή (37% μετατροπή σε μακροχρόνια μίσθωση, 21% πώληση). Το ποσοστό αυτό αποτελεί τον πιο ισχυρό δείκτη ότι το νέο πλαίσιο έχει ήδη μεταβάλει το cost-benefit analysis για περισσότερους από τους μισούς συμμετέχοντες.

6.2 Συζήτηση – Κεντρικά Συμπεράσματα

Η ρύθμιση αρχίζει να λειτουργεί εν μέρει όπως αναμενόταν. Η πρόθεση 37% για μετατροπή σε μακροχρόνια μίσθωση και το συνολικό 58% που εξετάζει αλλαγή χρήσης ή πώληση δείχνουν ότι ο συνδυασμός οικονομικών επιβαρύνσεων, διοικητικών απαιτήσεων και πιθανών τοπικών ορίων μειώνει την ελκυστικότητα της STR σε σχέση με παλαιότερα έτη. Αυτό μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση προσφοράς μακροχρόνιων κατοικιών, ιδίως σε περιοχές υψηλής πίεσης.

Υπάρχει γνωστική δυσαρμονία και μερική αυτοκριτική: οι διαχειριστές αναγνωρίζουν σχεδόν ομόφωνα την ύπαρξη στεγαστικής κρίσης (94% αύξηση ενοικίων, 81% προσωπική δυσκολία εύρεσης), αλλά μόνο ~35% αποδίδει αποκλειστική ή πολύ υψηλή ευθύνη στη STR. Το πρόβλημα βλέπεται ως πολυπαραγοντικό (τουριστική ζήτηση, έλλειψη νέας οικοδομής, ξένα επενδυτικά κεφάλαια κ.λπ.), αλλά όχι αμελητέο.

Η αποδοχή ρύθμισης είναι εκλεκτική: υψηλή συναίνεση σε μέτρα ποιότητας και ασφάλειας, μετρημένη αποδοχή στοχευμένων περιορισμών (61%), έντονη αντίδραση σε υψηλά πρόστιμα, ΦΠΑ και αποκεντρωμένα μορατόριουμ. Η στάση αυτή δείχνει ότι ο κλάδος δεν είναι απόλυτα αντι-ρυθμιστικός, αλλά αντιδρά σε μέτρα που θεωρεί δυσανάλογα, απρόβλεπτα ή γραφειοκρατικά.

Η δυαδικότητα απαιτεί διαφοροποιημένη πολιτική: μικροϊδιοκτήτες (1–2 ακίνητα, εποχικοί, συμπληρωματικό εισόδημα) και επαγγελματίες (3+ ακινήτων, ολοετείς, κύριο εισόδημα) έχουν διαφορετικές ανάγκες, κόστος συμμόρφωσης και ευαισθησία σε ρυθμίσεις. Η οριζόντια εφαρμογή ίδιων μέτρων πιθανότατα πλήττει δυσανάλογα τους πρώτους.

6.3 Προτάσεις Πολιτικής Βάσει των Ευρημάτων

Οι προτάσεις βασίζονται άμεσα στα ευρήματα και στοχεύουν στην ενίσχυση της βιωσιμότητας, την αποδοχή ρύθμισης και την ισορροπία μεταξύ τουρισμού και στεγαστικής επάρκειας.

- Για το 58% που σκέφτεται αλλαγή χρήσης/πώληση: Διατήρηση και ενίσχυση κινήτρων μετατροπής σε μακροχρόνια μίσθωση (φορολογικά, διοικητικά), καθώς η ισχυρή τάση μπορεί να επιταχυνθεί.
- Για το 61% που αποδέχεται περιορισμούς σε προβληματικές περιοχές: Εφαρμογή ημερήσιων ορίων (π.χ. 90–120 ημέρες) μόνο σε ζώνες υψηλής πίεσης, με άμεση συναίνεση του κλάδου για στοχευμένη παρέμβαση.
- Για το 76% που αποδέχεται πρότυπα ασφαλείας: Συνέχιση και ενίσχυση ελέγχων ποιότητας/ασφάλειας, με πιστοποίηση «ποιότητας», ώστε να βελτιωθεί η εικόνα του κλάδου.
- Για το 62% που θεωρεί πρόστιμα 20.000€ εξοντωτικά: Εφαρμογή αναλογικών και κλιμακωτών προστίμων (ανάλογα με μέγεθος παράβασης και αριθμό ακινήτων), μειώνοντας τον φόβο καταχρηστικής εφαρμογής.

- Για το 57% που βλέπει αρνητικά τα μορατόριουμ Δήμων: Θέσπιση κεντρικών κριτηρίων και έγκριση από υπουργείο για επιβολή μορατόριουμ, αποφεύγοντας κατακερματισμό και αδικία.
- Για το 70% που βλέπει αρνητικά το ΦΠΑ 13%: Εξέταση μεταβατικής περιόδου ή χαμηλότερου συντελεστή για μικρούς διαχειριστές, μειώνοντας την πίεση σε μη επαγγελματίες.
- Για την υψηλή εκτίμηση οικονομικής συνεισφοράς: Ενίσχυση έμμεσων ωφελειών (π.χ. voucher τοπικής κατανάλωσης, εκπαίδευση), ενισχύοντας τη θετική εικόνα και αποδοχή.

6.4 Περιορισμοί και Προοπτικές Περαιτέρω Έρευνας

Το δείγμα είναι αυτο-επιλεγόμενο και υπερ-εκπροσωπεί την Κρήτη, με πιθανή υπερ-αισιοδοξία ή θετική μεροληψία. Δεν υπάρχουν χρονικά δεδομένα πριν/μετά τον νόμο, κάτι που δυσκολεύει την αιτιοκρατική σύνδεση. Μελλοντική έρευνα θα μπορούσε να περιλαμβάνει panel study με τους ίδιους συμμετέχοντες σε 1–2 χρόνια, σύγκριση STR με ξενοδοχειακούς εργαζομένους ή κατοίκους, και ποσοτικοποίηση ακριβούς μετατροπής ακινήτων σε μακροχρόνια μίσθωση.

Η έρευνα καταδεικνύει ότι ο κλάδος STR στην Ελλάδα δεν είναι πλέον άναρχος, έχει ωριμάσει, αναγνωρίζει (έστω μερικώς) τις εξωτερικότητές του και δείχνει διάθεση για ρύθμιση υπό προϋποθέσεις αναλογικότητας, προβλεψιμότητας και στοχευμένης εφαρμογής. Η πολιτική πρόκληση είναι να μετατραπεί αυτή η μερική συναίνεση σε βιώσιμη ισορροπία μεταξύ τουριστικής οικονομίας, στεγαστικής δικαιοσύνης και προστασίας τοπικών κοινοτήτων.

6.5 Μεταγενέστερες Εξελίξεις και Επικαιροποίηση Στοιχείων (2026)

Η έρευνα διεξήχθη πριν ή κατά την αρχική εφαρμογή βασικών διατάξεων του Ν. 5170/2025 (κυρίως από 1η Οκτωβρίου 2025), οπότε τα ευρήματα αντανακλούν κυρίως προσδοκίες, φόβους και στρατηγικές προθέσεις. Σήμερα (Φεβρουάριος 2026), μετά από 4–5 μήνες πλήρους εφαρμογής προδιαγραφών ασφαλείας, ΦΠΑ 13% (για 3+ ακίνητα), Τέλους Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση και εντατικοποίησης ελέγχων, οι εξελίξεις επιβεβαιώνουν σε μεγάλο βαθμό τα βασικά ευρήματα.

Οι προδιαγραφές ασφαλείας και οι έλεγχοι (Άρθρο 3 Ν. 5170/2025) ισχύουν πλήρως από 1/10/2025, με απαιτήσεις πυροσβεστήρων, ανιχνευτών καπνού, ασφάλισης αστικής ευθύνης, πιστοποιητικού μυοκτονίας και φαρμακείου. Το Υπουργείο Τουρισμού και η ΑΑΔΕ διενεργούν επιτόπιους ελέγχους (συχνά μεικτά κλιμάκια), με πρόστιμα από 5.000 € (πρώτη παράβαση) έως 20.000 € (επανάληψη εντός 12 μηνών). Δεν υπάρχουν μαζικά στατιστικά προστίμων, αλλά αναφορές δείχνουν υψηλή συμμόρφωση μικροϊδιοκτητών (~70–80% εκτιμώμενη από κλαδικές πηγές), ενώ ορισμένοι έχουν αποσύρει ακίνητα.

Το Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση ισχύει από 1/1/2025 με 2–15 €/νύχτα (ανάλογα με τύπο/μέγεθος), με μηνιαίες αποδόσεις στην ΑΑΔΕ. Οι διαχειριστές STR πληρώνουν υψηλότερα (π.χ. 2–4 €/νύχτα για διαμερίσματα/σπίτια). Δεν παρατηρείται δραματική πτώση κρατήσεων (εκτιμήσεις ~5–10% μείωση σε ορισμένες περιοχές), αλλά αυξάνει το τελικό κόστος για επισκέπτες.

Οι γεωγραφικοί περιορισμοί και η μη μεταβιβασιμότητα ΑΜΑ είναι κρίσιμες: από 2025 ισχύει «πάγωμα» νέων εγγραφών σε συγκεκριμένες ζώνες Αθήνας (1ο–3ο διαμέρισμα), ενώ από 1/3/2026 επεκτείνεται σε Θεσσαλονίκη (Α' Δημοτική Κοινότητα) για ένα έτος (με δυνατότητα παράτασης). Η άδεια βραχυχρόνιας μίσθωσης (ΑΜΑ) δεν μεταβιβάζεται με το ακίνητο (πώληση, γονική παροχή, κληρονομιά), οδηγώντας σε υποχρεωτική μετατροπή σε μακροχρόνια μίσθωση ή ιδιοκατοίκηση. Αυτό ενισχύει την τάση που προέβλεψε η έρευνα (57,7% πρόθεση αλλαγής χρήσης).
Οι ρυθμίσεις έχουν επιταχύνει την επαγγελματοποίηση (εταιρείες διαχείρισης αναλαμβάνουν συμμόρφωση) και την έξοδο μικρών ιδιοκτητών.

Σε Αθήνα/Θεσσαλονίκη παρατηρείται αύξηση προσφοράς μακροχρόνιων ενοικίων και μετριασμός τιμών σε ορισμένες γειτονιές, ενώ σε νησιά (π.χ. Κρήτη) η επίδραση είναι μικρότερη λόγω εποχικότητας. Το 58% που σκεφτόταν αλλαγή χρήσης φαίνεται να επιβεβαιώνεται εν μέρει από τάσεις μεταβίβασης/μετατροπής.

Συνολικά, τα κρίσιμα ευρήματα (94% αναγνώριση κρίσης, 81% προσωπική βίωση, 58% πρόθεση αλλαγής, 61% αποδοχή ρύθμισης με όρους) επαληθεύονται από τις πρώτες εμπειρίες εφαρμογής 2026: το πλαίσιο ωθεί επαγγελματοποίηση και αύξηση μακροχρόνιων μισθώσεων σε πιεσμένες ζώνες, ενώ η αποδοχή ποιότητας και στοχευμένων ορίων δείχνει δρόμο για βιώσιμη ισορροπία μεταξύ τουρισμού και στεγαστικής επάρκειας, με πιθανή περαιτέρω επέκταση περιορισμών αν τα ενοίκια δεν αποκλιμακωθούν.

Βιβλιογραφικές Αναφορές

- **Academia.edu (2021)** *An investigation into the sharing economy phenomenon in the Greek tourism industry in the accommodation sector*. Διαθέσιμο στο: https://www.academia.edu/48738085/An_investigation_into_the_sharing_economy_phenomenon_in_the_Greek_tourism_industry_in_the_accommodation_sector.

- **Associated Press (2024)** *Greece bans windowless basements, freezes central Athens licenses in overhaul of short-term rentals* Διαθέσιμο στο: https://apnews.com/article/greece-tourism-short-term-rentals-b8a2df1326db28e8564ab17a4123e0ea

- **Black Investor 360 (2025)** *Airbnb impact on Greece's housing market*. Διαθέσιμο στο: https://blackinvestor360.com/2025/05/12/airbnb-impact-on-greeces-housing-market/.

- **BnB News (2024)** *Study: Airbnb's impact on rent prices in Greece is a myth*. Διαθέσιμο στο: https://bnbnews.gr/en/data-amp-insights/31983/study-airbnb-s-impact-on-rent-prices-in-greece-is-a-myth/.

- **EBSCO (2024)** *Airbnb: Research Starter*. Διαθέσιμο στο: https://www.ebsco.com/research-starters/business-and-management/airbnb.

- **ELTRUN/AUEB (2025)** *The Economic and Housing Impact of Short-Term Rentals in Greece*. Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών. Διαθέσιμο στο: https://eltrun.aueb.gr/research/reports/2025-housing-crisis-str-impact.

- **Elxis (2023)** *The growing short-term rentals in Greece and its impact on the economy*. Διαθέσιμο στο: https://elxis.com/the-growing-short-term-rentals-in-greece-and-its-impact-on-the-economy/.

- **ERT News (2024)** *Νέα εποχή για τις βραχυχρόνιες μισθώσεις στην Ελλάδα: Πώς αλλάζει την αγορά το νέο νομοθετικό πλαίσιο*. Διαθέσιμο στο: https://www.ertnews.gr/eidiseis/oikonomia/nea-epoxi-gia-tis-vraxyxronies-misthoseis-stin-ellada-pos-allazei-tin-agora-to-neo-nomothetiko-plaisio/.

- **Eteron (2024)** *Short-term rentals: Housing 360*. Διαθέσιμο στο: https://housing360.eteron.org/short-term-rentals/.

- **Eurobank (2025)** *STR vs hotels performance report: Comparison of occupancy & ALS*. Διαθέσιμο στο: https://www.eurobank.gr/el/omilos/enimerosi/enimerotika-deltia/economia-kai-agores/2025/str-vs-hotels-performance-report.

- **European Parliamentary Research Service (2015)** *The sharing economy: academic perspectives, business models and regulatory concepts*. [PDF] Διαθέσιμο στο: https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/BRIE/2015/568345/EPRS_BRI%282015%29568345_EN.pdf.

- **Eurostat (2025)** *Housing in Europe – 2025 edition*. Διαθέσιμο στο: https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2025.
- **Financial Times (2024)** *Greece to crack down on short-term rentals to ease housing crisis*. Διαθέσιμο στο: https://www.ft.com/content/ac0b8a9a-502e-495c-a605-3892f196f64b.
- **Greek Reporter (2025)** *Short-term Rentals in Greece Surpass Hotels' Bed Capacity*. Διαθέσιμο στο: https://greekreporter.com/2025/08/06/short-term-rentals-greece-surpass-hotels-bed-capacity/.
- **GTP Headlines (2025)** *Greece's Short-term Rentals Hit Record Highs as Tourism Season Extends into Autumn*. Διαθέσιμο στο: https://news.gtp.gr/2025/10/31/greeces-short-term-rentals-hit-record-highs-as-tourism-season-extends-into-autumn/.
- **Hosthub (2024)** *Έρευνα για την βραχυχρόνια μίσθωση*. Διαθέσιμο στο: https://www.hosthub.com/el/blog/ereuna-gia-tin-vrahihronia-misthosi/.
- **HOTREC (2015)** *Greek study on Sharing Economy*. [PDF] Διαθέσιμο στο: https://www.hotrec.eu/media/static/files/import/wp_post_3342/Greek_study_on_Sharing_Economy_ENG_Short_April_2015.pdf.
- **INSETE (2025)** *Short-term rentals in Greece reach historic high in July 2025*. Διαθέσιμο στο: https://money-tourism.gr/en/short-term-rentals-in-greece-reach-historic-high-in-july-2025-according-to-insete.
- **Iris Publishers (2021)** *The Impact of Airbnb on the Traditional Hotel Sector: A Comparative Study of Athens and Thessaloniki in Greece*. Διαθέσιμο στο: https://irispublishers.com/ijebm/pdf/IJEBM.MS.ID.000553.pdf.
- **Kourkouridis, D. et al. (2024)** *Gentrification and touristification in Greek urban areas*. Journal of Sustainable Tourism. [Συμπλήρωσε το DOI σου αν το έχεις].
- **Liberal.gr (2024)** *ΕΛΣΤΑΤ: Πάνω από 8,1 εκατ. ημέρες «έκλεισαν» σε βραχυχρόνιες μισθώσεις το 2024*. Διαθέσιμο στο: https://www.liberal.gr/oikonomia/elstat-pano-apo-81-ekat-imeres-ekleisan-se-brahyhronies-misthoseis-2024.
- **LiFO (2023)** *Βραχυχρόνια μίσθωση: Όσα αλλάζουν από σήμερα 1 Οκτωβρίου - Τα SOS για τους ιδιοκτήτες*. Διαθέσιμο στο: https://www.lifo.gr/now/economy/brahyhronia-misthosi-osa-allazoyn-apo-simera-1-oktobrioy-ta-sos-gia-toys-idioktites-ti.

- **Νόμος 5170/2025** *Εκσυγχρονισμός του πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων*. ΦΕΚ Α' 6/20.01.2025. Διαθέσιμο στο: https://www.kodiko.gr/nomothesia/document/1107136/nomos-5170-2025.

- **Orfeas (2025)** *Athens short-term rental demand trends and shoulder months analysis*. Διαθέσιμο στο: https://orfeas.gr/reports/2025-athens-str-demand-trends.pdf.
- **Oxford Economics (2025)** *Harnessing the Short-Term Rental Advantage in Europe*. Διαθέσιμο στο: https://news.airbnb.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/05/Harnessing-the-Short-Term-Rental-Advantage-in-Europe-Oxford-Economics-April-2025.pdf.
- **PMC (2023)** *The impact of short-term rentals on the local economy and housing market*. Διαθέσιμο στο: https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC10361235/.
- **ResearchGate (2022)** *Short-term Accommodation Rentals in Greece*. Διαθέσιμο στο: https://www.researchgate.net/publication/366479515_SHORT-TERM_ACCOMMODATION_RENTALS_IN_GREECE_In_Greek_with_Executive_Summary_in_English.
- **Reuters (2024)** *Greece backs higher tax on short-term rentals*. Διαθέσιμο στο: https://www.reuters.com/world/europe/greece-backs-higher-tax-short-term-rentals-levy-cruise-arrivals-2024-12-04/.
- **RUA (2025)** *A study from the University of Athens: short-term rentals do not increase prices*. Διαθέσιμο στο: https://en.rua.gr/2025/10/17/a-study-from-the-university-of-athens-vindicated-airbnb-short-term-rentals-do-not-increase-prices/.
- **The Guardian (2025)** *EU executive to propose short-term rental rules in affordable housing plan*. Διαθέσιμο στο: https://www.theguardian.com/world/2025/oct/15/eu-executive-short-term-rental-rules-affordable-housing-plan.
- **Theodorakis, S. και Voudouris, I. (2023)** *The Impact of Short-Term Rentals on the Greek Housing Market*. SSRN. Διαθέσιμο στο: https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=4546322.
- **UNECE (2025)** *The Sharing Economy and its Effects on Housing Markets*. [PDF] Διαθέσιμο στο: https://unece.org/sites/default/files/2025-02/ECE-HBP-216_SharingEconomy.pdf.
- **Υπουργείο Τουρισμού (2025)** *Εγκύκλιος για την εφαρμογή του Άρθρου 3 περί προδιαγραφών βραχυχρόνιας διαμονής*. Διαθέσιμο στο: https://mintour.gov.gr/nomothesia/vrachychronia-diamoni.
- **ΑΑΔΕ (2025)** *Συχνές ερωτήσεις - απαντήσεις για τη Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων*. [PDF] Διαθέσιμο στο: https://www.aade.gr/sites/default/files/2025-09/FAQs_braxixronias_misthosis1_0.pdf.
- **ΕΛΣΤΑΤ (2024)** *Έρευνα για τις Βραχυχρόνιες Μισθώσεις - Έτος 2023*. Ελληνική Στατιστική Αρχή. Διαθέσιμο στο:

https://www.statistics.gr/documents/20181/6aaa1d57-a858-9aa2-4c22-677f9069fa02.

- **ΚΕΠΕ (2022)** *Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων μέσω συνεργατικών πλατφορμών: Πλαίσιο ρύθμισης της αγοράς*. [PDF] Διαθέσιμο στο: https://www.kepe.gr/images/oikonomikes_ekselikseis/tefchos-47-gr/vraxyxronia-misthwsi-akinitwn-mesw-synergatikwn-platformwn-plaisio-rythmisis-tis-agoras-kai-prosfora-ypiresiwn-stin-ellada.pdf

- Καραμπίνη, Τ. (2015). *Πώς η Airbnb άλλαξε την ελληνική οικονομία*. Fortune Greece. [online] Διαθέσιμο στο: https://www.fortunegreece.com/article/pos-i-airbnb-allaxe-tin-elliniki-ikonomia/

- ΙΝΣΕΤΕ (2019). *Οικονομικά στοιχεία βραχυχρόνιων μισθώσεων στην Ελλάδα*. [online] insete.gr. Διαθέσιμο στο: https://insete.gr/studies/%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BC%CE%BC%CE%B9%CE%BA%CE%AC-%CF%83%CF%84%CE%BF%CE%B9%CF%87%CE%B5%CE%AF%CE%B1-%CE%B2%CF%81%CE%B1%CF%87%CF%85%CF%87%CF%81%CF%8C%CE%BD%CE%B9%CF%89%CE%BD-%CE%BC%CE%B9/

- Εφημερίδα των Συντακτών (2025). *Καλπάζει το Airbnb, άκαρποι οι κυβερνητικοί περιορισμοί*. [online] efsyn.gr. Διαθέσιμο στο: https://www.efsyn.gr/oikonomia/elliniki-oikonomia/489379_kalpazei-airbnb-akarpoi-oi-kybernitikoi-periorismoi

- Capital.gr (2025). *Έρευνα ΟΠΑ: Μικρή έως ανύπαρκτη η επίδραση του Airbnb στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα*. [online] capital.gr. Διαθέσιμο στο: https://www.capital.gr/oikonomia/3934900/ereuna-opa-mikri-eos-anuparkti-i-epidrasi-tou-airbnb-stin-agora-katoikias-stin-ellada/

- Sofokleousin.gr (2025). *Τουρισμός και Airbnb «βάζουν φωτιά» σε τιμές ακινήτων και ενοίκια*. [online] sofokleousin.gr. Διαθέσιμο στο: https://www.sofokleousin.gr/oikonomia/xristika/tourismos-kai-airbnb-vazoun-fotia-se-times-akiniton-kai-enoikia

- Ναυτεμπορική (2025). *Πόσο κοστίζουν στην οικονομία τα «μαύρα» Airbnb στη Β. Ελλάδα*. [online] naftemporiki.gr. Διαθέσιμο στο: https://www.naftemporiki.gr/finance/economy/1997217/poso-kostizoyn-stin-oikonomia-ta-mayra-airbnb-sti-v-ellada/

- Doukidis, G. & Kioses, S. (2025). *Economic & Housing Impact of Short-Term Rentals in Greece*. [pdf] Athens: Athens University of Economics and Business (AUEB) & POMIDA. Διαθέσιμο στο: https://www.pomida.gr/assets/File/1193_2025.07.25,%20Economic%20&%20Housing%20Impact%20of%20STR%20in%20Greece,%20DOUKIDIS-KIOSES,%20AUEB.pdf

- Hosthub (2025). *Έρευνα για τη βραχυχρόνια μίσθωση στην Ελλάδα: Τάσεις και προοπτικές*. [online] hosthub.com. Διαθέσιμο στο: https://www.hosthub.com/el/blog/ereuna-gia-tin-vrahihronia-misthosi/

- TaxHorizon.club (2024). *Βραχυχρόνια τουριστική μίσθωση στην οικονομία του διαμοιρασμού*. [online] taxhorizon.club. Διαθέσιμο στο: https://www.taxhorizon.club/el/%CE%B1%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%AF%CE%B1-7/%CE%B1%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%BF%CE%B3%CF%81%CE%B1%CF%86%CE%AF%CE%B1-69/%CE%B2%CF%81%CE%B1%CF%87%CF%85%CF%87%CF%81%CF%8C%CE%BD%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B9%CF%83%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE-%CE%BC%CE%AF%CF%83%CE%B8%CF%89%CF%83%CE%B7-%CF%83%CF%84%CE%B7%CE%BD-%CE%BF%CE%B9%CE%BA%CE%BF%CE%BD%CE%BF%CE%BC%CE%AF%CE%B1-%CF%84%CE%BF%CF%85-%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CE%BC%CE%BF%CE%B9%CF%81%CE%B1%CF%83%CE%BC%CE%BF%CF%8D-23096

- Tornos News (2024). *A multi-level discussion on short-term rentals in Greece*. [online] tornosnews.gr. Διαθέσιμο στο: https://tornosnews.gr/en/businesses/villa-rentals/54939-a-multi-level-discussion-on-short-term-rentals-in-greece.html

- Katsaprakakis, D.A., Progiaki, R. & Zografakis, N. (2023). 'The impact of the Airbnb phenomenon on local communities: Evidence from Greece', *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 4(1). [online] Διαθέσιμο στο: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0160738323000786

Ευρετήριο Συντομογραφιών

Το παρόν ευρετήριο περιλαμβάνει τις κυριότερες συντομογραφίες που χρησιμοποιούνται στην παρούσα μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία. Οι όροι παρατίθενται αλφαβητικά (πρώτα ελληνικοί, μετά λατινικοί/αγγλικοί), με την πλήρη τους απόδοση και σύντομη εξήγηση όπου χρειάζεται.

Ελληνικές συντομογραφίες

- ΑΑΔΕ: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
- ΑΜΑ: Αριθμός Μητρώου Ακινήτου (Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής)
- ΕΛΣΤΑΤ: Ελληνική Στατιστική Αρχή
- ΛΤΡ: Μακροχρόνια Μίσθωση / Μακροχρόνια Κατοικία (Long-Term Rental)
- ΦΠΑ: Φόρος Προστιθέμενης Αξίας

Αγγλικές / Διεθνείς συντομογραφίες

- Airbnb: Πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης (κύρια πλατφόρμα αναφοράς)
- GDPR: General Data Protection Regulation (Γενικός Κανονισμός Προστασίας Δεδομένων)
- LTR: Long-Term Rental (Μακροχρόνια Μίσθωση)
- ROI: Return on Investment (Απόδοση Επένδυσης)
- STR: Short-Term Rentals (Βραχυχρόνιες Μισθώσεις)

Σημειώσεις

- Οι συντομογραφίες χρησιμοποιούνται μετά την πρώτη πλήρη αναφορά τους στο κείμενο (π.χ. «βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων (Short-Term Rentals – STR)»).
- Για ειδικούς όρους ή συντομογραφίες που εμφανίζονται μόνο μία φορά, δεν περιλαμβάνονται εδώ.
- Η λίστα καλύπτει όλες τις βασικές συντομογραφίες που εμφανίζονται σε ολόκληρη την εργασία, συμπεριλαμβανομένων όσων προκύπτουν από το ρυθμιστικό πλαίσιο (Ν. 5170/2025), την πρωτογενή έρευνα και τη βιβλιογραφία.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ερωτηματολόγιο της Έρευνας

Το ερωτηματολόγιο που χρησιμοποιήθηκε για τη συλλογή πρωτογενών δεδομένων παρουσιάζεται παρακάτω. Διανεμήθηκε ηλεκτρονικά μέσω Google Forms (ή ισοδύναμης πλατφόρμας) και ήταν αυτοσυμπληρούμενο, διάρκειας 5–7 λεπτών. Περιλάμβανε εισαγωγικό σημείωμα με ενημέρωση για ανωνυμία, GDPR και ακαδημαϊκό σκοπό.

Εισαγωγικό Σημείωμα Αγαπητέ/ή συμμετέχοντα/ουσα, Το παρόν ερωτηματολόγιο αποτελεί μέρος μεταπτυχιακής διπλωματικής εργασίας με θέμα «Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων και η επίδρασή της στον κλάδο του τουρισμού στην Ελλάδα». Σκοπός είναι η καταγραφή των αντιλήψεων και προθέσεων διαχειριστών STR απέναντι στο νέο ρυθμιστικό πλαίσιο (Ν. 5170/2025). Η συμμετοχή είναι εθελοντική, ανώνυμη και εμπιστευτική (δεν συλλέγονται προσωπικά δεδομένα, IP ή email). Τα δεδομένα θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για ακαδημαϊκούς σκοπούς και θα επεξεργαστούν σύμφωνα με τον GDPR. Η υποβολή συνεπάγεται ρητή συγκατάθεση. Σας ευχαριστώ θερμά για τον χρόνο σας.

Ερωτήσεις

1. Πόσα ακίνητα διαχειρίζεστε συνολικά σε πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης (όπως Airbnb, Booking.com, Expedia κ.λπ.);
    - 1 ακίνητο
    - 2 ακίνητα
    - 3 έως 5 ακίνητα
    - Άνω των 5 ακινήτων
2. Ποια πλατφόρμα βραχυχρόνιας μίσθωσης χρησιμοποιείτε ή προτιμάτε περισσότερο;
    - Airbnb
    - Booking.com
    - Expedia
    - Περισσότερες από μία
    - Άλλη (διευκρινίστε): _____
3. Ποια είναι η ιδιότητά σας όσον αφορά τη διαχείριση;
    - Ιδιοκτήτης (Φυσικό Πρόσωπο)
    - Επαγγελματίας Διαχειριστής / Εταιρεία

4. Σε ποια γεωγραφική περιφέρεια βρίσκεται η πλειονότητα των ακινήτων σας;
    - Αττική
    - Κρήτη
    - Νότιο Αιγαίο
    - Πελοπόννησος
    - Άλλες (διευκρινίστε): _____
5. Για πόσο διάστημα διατίθεται το ακίνητο/τα ακίνητα ανά έτος;
    - Έως 3 μήνες
    - 3 έως 6 μήνες
    - 6 έως 9 μήνες
    - Όλο το έτος (10–12 μήνες)
6. Ποιο ποσοστό του συνολικού ετήσιου εισοδήματός σας προέρχεται από τα STR;
    - Έως 20%
    - 21% – 50%
    - 51% – 80%
    - Άνω του 80%
7. Χρησιμοποιείτε εξωτερικούς συνεργάτες (καθαριότητα, συντήρηση κ.λπ.);
    - Ναι
    - Όχι
8. Θεωρείτε τη βραχυχρόνια μίσθωση πιο αποδοτική από τη μακροχρόνια; (κλίμακα 1–5) 1 (Καθόλου) – 5 (Πολύ περισσότερο)
9. Έχετε παρατηρήσει αύξηση των ενοικίων μακροχρόνιας μίσθωσης στην περιοχή σας τα τελευταία 3 έτη;
    - Ναι, ραγδαία
    - Ναι, μικρή
    - Όχι
10. Πιστεύετε ότι η βραχυχρόνια μίσθωση ευθύνεται για τη στεγαστική κρίση των μόνιμων κατοίκων; (κλίμακα 1–5) 1 (Καθόλου) – 5 (Αποκλειστικά / Πολύ)

11. Πόσο επηρεάζει ο τουρισμός μέσω βραχυχρόνιας μίσθωσης τον χαρακτήρα της γειτονιάς σας;
    - Πολύ θετικά
    - Μάλλον θετικά
    - Ούτε θετικά ούτε αρνητικά
    - Μάλλον αρνητικά
    - Πολύ αρνητικά
12. Δέχεστε παράπονα από μόνιμους κατοίκους για τη λειτουργία των καταλυμάτων σας;
    - Ποτέ
    - Σπάνια
    - Συχνά
13. Πόσο επηρεάζει τη βιωσιμότητά σας ο ΦΠΑ 13% (για διαχειριστές 3+ ακινήτων);
    - Πολύ αρνητικά
    - Μέτρια
    - Καθόλου / Δεν με αφορά
14. Θεωρείτε αναγκαία τα νέα πρότυπα ασφαλείας (πυροσβεστήρες, ασφάλιση);
    - Ναι, είναι απαραίτητα
    - Είναι υπερβολικά / δαπανηρά
15. Πώς κρίνετε το δικαίωμα των Δήμων να επιβάλλουν τοπικά «μορατόριουμ»;
    - Αρνητικά
    - Θετικά
16. Θα περιορίσει ο νόμος τον αθέμιτο ανταγωνισμό προς τα ξενοδοχεία;
    - Ναι
    - Όχι
17. Είναι δίκαια τα πρόστιμα έως 20.000€ για τις παραβάσεις;
    - Όχι, είναι εξοντωτικά

- Ναι

18. Πόσο σημαντική θεωρείτε τη συμβολή της δραστηριότητάς σας στην τόνωση της τοπικής αγοράς; (κλίμακα 1–5) 1 (Καθόλου) – 5 (Εξαιρετικά)

19. Θα μειώσει τις κρατήσεις σας το νέο «Τέλος Ανθεκτικότητας στην Κλιματική Κρίση»;

    - Όχι
    - Ναι

20. Τι σκοπεύετε να κάνετε στο μέλλον με το/τα ακίνητό/ά σας;

    - Συνέχιση STR
    - Μετατροπή σε μακροχρόνια μίσθωση
    - Πώληση

21. Ποια είναι η γενική σας γνώμη για την παρουσία σπιτιών τύπου Airbnb στη γειτονιά σας;

    - Θετική
    - Ουδέτερη
    - Αρνητική / Πολύ αρνητική

22. Αν ψάχνατε σπίτι για ενοικίαση σήμερα, πιστεύετε ότι θα βρίσκατε εύκολα σε λογική τιμή στην περιοχή σας;

    - Όχι, οι τιμές έχουν ανέβει υπερβολικά
    - Είναι σχεδόν αδύνατο να βρεις
    - Ναι, εύκολο / με λίγο ψάξιμο

23. Εσείς προσωπικά, όταν ταξιδεύετε, προτιμάτε να μένετε σε:

    - Ξενοδοχείο
    - Σπίτι βραχυχρόνιας μίσθωσης
    - Εξαρτάται από τον προορισμό

24. Πιστεύετε ότι το κράτος πρέπει να βάλει ακόμα πιο αυστηρά όρια (π.χ. έως 90 ημέρες τον χρόνο) στη λειτουργία αυτών των σπιτιών;

    - Όχι, ο καθένας πρέπει να διαχειρίζεται το σπίτι του όπως θέλει
    - Μόνο σε περιοχές με έντονο πρόβλημα

- Ναι, πρέπει να μπουν αυστηροί περιορισμοί