**Τίτλος:** Οι επαγγελματίες του Airbnb στην Αθήνα

Της Χρυσούλας Μαρίνου

**Lead:** Περισσότερες από τις μισές καταχωρήσεις στην πλατφόρμα Airbnb (54%) για το κέντρο της Αθήνας εμπίπτουν σε αυτούς που πλέον ορίζονται ως «επαγγελματίες» οικοδεσπότες.

«Στο ολόκληρο κατάλυμα, θα έχετε ολόκληρο τον χώρο διαθέσιμο μόνο για εσάς. Το ολόκληρο κατάλυμα περιλαμβάνει συνήθως ένα υπνοδωμάτιο, ένα μπάνιο, μια κουζίνα και μια ξεχωριστή, αποκλειστική είσοδο» γράφει στην ιστοσελίδα του, η εταιρία Airbnb όταν περιγράφει τα είδη χώρων διαμονής που διαθέτει. Αυτό σημαίνει πως «ολόκληρο κατάλυμα» είναι η παροχή ολόκληρου διαμερίσματος ή κατοικίας. Το 2022, 90% των καταχωρήσεων αφορούσαν ολόκληρα καταλύματα.

Την ίδια χρονιά, οι βραχύχρονες μισθώσεις ακινήτων έγιναν παγκοσμίως μία από τις πιο κερδοφόρες επιχειρηματικές επενδύσεις. Στις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης η άνοδος του Airbnb έχει επηρεάσει την αγορά των ενοικίων, δυσχεραίνοντας τις συνθήκες διαβίωσης ιδίως στις μεγαλουπόλεις και αστικά κέντρα. Όπως αναφέρεται [σε σχετικό δημοσίευμα της Ευρωπαϊκής Ένωσης](https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20231127STO15403/short-term-rentals-new-eu-rules-for-more-transparency), σημειώθηκε αύξηση στην αγορά της βραχυπρόθεσμης μίσθωσης και το 2023. Οι Ευρωπαϊκές κυβερνήσεις έχουν αρχίσει να επεμβαίνουν στην βραχυχρόνια μίσθωση [με περιορισμούς ή και απαγορεύσεις](https://www.euronews.com/travel/2023/06/11/italy-malaysia-usa-which-cities-and-countries-are-cracking-down-on-airbnb-style-rentals), σε μία προσπάθεια ελέγχου της κατάστασης.

Στην Ελλάδα σχετικές συζητήσεις ξεκίνησαν τον Σεπτέμβρη του 2023, ενώ από τον Ιανουάριο του 2024 το οικονομικό επιτελείο της κυβέρνησης εφαρμόζει [νέο φορολογικό νομοσχέδιο](https://www.e-forologia.gr/cms/viewContents.aspx?id=231381). Μεταξύ άλλων, στον νόμο αναφέρεται πως το εισόδημα από βραχυχρόνια μίσθωση τριών ή περισσότερων ακινήτων θεωρείται εισόδημα από ακίνητη περιουσία –ένας όρος που ήδη εφαρμόζεται στην περίπτωση των ξενοδοχείων ή των ενοικιαζόμενων δωματίων. Αυτό σημαίνει πως τα φυσικά πρόσωπα που διαθέτουν τον προαναφερόμενο αριθμό ακινήτων υποχρεούνται να μπουν σε διαδικασίες έναρξης επιχειρηματικής δραστηριότητας.

Το iMEdD ανέλυσε τα δεδομένα της βάσης [Inside Airbnb](https://insideairbnb.com/explore/) για τον Κεντρικό Τομέα Αθηνών, όπως αυτά συγκεντρώθηκαν από την πλατφόρμα τον Αύγουστο του 2022. Από τα σπίτια που διατίθενται στο κέντρο της Αθήνας, πάνω από τα μισά (54%) ανήκαν στην κατηγορία που η ελληνική κυβέρνηση θεωρεί πλέον «επαγγελματίες» οικοδεσπότες.

Στο project [Sky-High Rent](https://housing360.eteron.org/short-term-rentals/) αναφέρεται πως για την Αττική, πάνω από τις μισές καταχωρήσεις Airbnb βρίσκονται στο κέντρο της Αθήνας. Η μεγαλύτερη συγκέντρωση σημειώνεται στις περιοχές γύρω από την Ακρόπολη και τον Λυκαβηττό. Η έρευνα του iMEdD καταδεικνύει πως το 14,2% των ιδιοκτητών Airbnb στην περιοχή κατέχει πάνω από 2 ακίνητα. Στον Κεντρικό τομέα Αθηνών, το 18,6 % των οικοδεσποτών (hosts) δραστηριοποιείται στο Εμπορικό Τρίγωνο και την Πλάκα, το 8,6% στο Κουκάκι ενώ 7,6% στον Νέο Κόσμο και 7,5% στην ευρύτερη περιοχή Μουσείο - Εξάρχεια - Νεάπολη.

Σύμφωνα με την ανάλυση, όσοι δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων με δύο ή λιγότερα ακίνητα παρουσιάζουν μικρότερη τιμή ανά διαμονή, σε σχέση με όσους κατέχουν πάνω από δύο. Οι υψηλότερες τιμές φαίνεται να βρίσκονται σε περιοχές όπως η Ακρόπολη και το Ζάππειο ενώ, μεγάλες αυξομειώσεις φαίνεται να παρουσιάζουν οι περιοχές Μουσείο-Εξάρχεια-Νεάπολη καθώς και ο Βοτανικός.