



Στον αέρα ο νόμος για μισθώσεις μέσω Airbnb

Με πλασματικές υπεκμισθώσεις ξεπερνούν οι ιδιοκτήτες τον σκόπελο των 90 ημερών

Ρεπορτάζ

Σανθή Γούναρη

• Εν συντομία

Αγνοείται η κοινή υπουργική απόφαση που θα εξεικονήσει την εφαρμογή του Μητρώου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων, παρόλο που ο νόμος ξεκίνησε να ισχύει από την 1η Φεβρουαρίου 2017.

• Γιατί ενδιαφέρει

Θεματική αύξηση παρατηρείται στη ζήτηση βραχυχρόνιων μισθώσεων από ξένους και η σεζόν επιμικνύεται.

Ούτε το προσφυγικό ούτε ο πόλεμος των ξενοδόχων για την γκρίζα οικονομία, αλλά κυρίως ούτε ο νέος νόμος (που δεν ισχύει ενώ θα έπρεπε, μιας και αγνοείται η τύχη της κοινής απόφασης των υπουργών Οικονομίας και Ανάπτυξης, Οικονομικών και Τουρισμού) μπορούν να βάλουν φρένο στις μισθώ-

σεις σπιτιών σε τουρίστες μέσα από ψηφιακές πλατφόρμες διαμερισμού (Airbnb ή άλλες).

Η εφαρμογή του Μητρώου Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων δεν έχει ακόμη τεθεί σε λειτουργία από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων παρόλο που ο νόμος (άρθρο 111 του ν. 4446/2016) προβλέπει έναρξη ισχύος των διατάξεων την 1η Φεβρουαρίου 2017. Σύμφωνα με πηγές από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, τα χέρια τους είναι δεμένα, καθώς για να μπει σε λειτουργία η σχετική εφαρμογή απαιτείται κοινή υπουργική απόφαση.

Αυτό όμως σημαίνει ότι όσα φυσικά πρόσωπα (εκμισθωτές ή υπεκμισθωτές) ανεβάζουν τα σπίτια τους είτε σε ψηφιακές πλατφόρμες είτε σε άλλο μέσο προβολής βρίσκονται στον αέρα, δεδομένου ότι ο νόμος επιβάλλει να υπάρχει υποχρεωτικά και η ανάρτηση του αριθμού εγγραφής στο Μητρώο Βραχυχρόνιας Μίσθωσης Ακινήτων.

Ας σημειωθεί ότι αν δεν τηρηθεί η προϋπόθεση της εγγραφής στο Μητρώο ή αν καταχωρηθούν περισσότερα των δύο ακινήτων ανά ΑΦΜ δικαιούχου εισοδήματος, επιβάλλεται αυτετελής διοικητικό πρόστιμο ύψους 5.000 ευρώ, το οποίο βεβαιώνεται στην αρμόδια ΔΟΥ και το οποίο πολλαπλασιάζεται στην περίπτωση κάθε επόμενης ίδιας παράβασης.

Επίσης, κανείς δεν ξέρει επακριβώς τι κυρώσεις μπορεί να έχει εάν παραβεί τις υπόλοιπες προϋποθέσεις του νόμου (τετραγωνικά, οικοδομικές άδειες, υπέρβαση ημερών μίσθωσης κ.λπ.), καθώς γίνεται μόνο μια γενικόλογη αναφορά περί «εφαρμογής της κείμενης νομοθεσίας».

Όλες αυτές οι ελλείψεις, που αφορούν αποκλειστικά τη δραστηριοποίηση των φυσικών προσώπων και όχι των εταιρειών, οι οποίες συνεχίζουν απρόσκοπτα τη δουλειά τους, δεν σταματούν φυσικά την ορμητική αύξηση της ζήτησης και ήδη, όπως λέει στο

100%
αύξηση στις προκρατήσεις εφέτος σε σχέση με το 2016

24
ευρώ την ημέρα η χαμηλότερη τιμή ενοίκιασης για σπιτία περίε το Συντάγματος

Documento ο **Γιώργος Κανελλόπουλος**, πρόεδρος του νεοσύστατου Συλλόγου Ιδιοκτητών Ενοικιαζομένων Επιπλωμένων Διαμερισμάτων-Κατοικιών, οι προκρατήσεις για την Αθήνα και τα δημοφιλή νησιά σημειώνουν άνοδο 100% σε σχέση με το 2016, ενώ συνεχώς μπαίνουν στο σύστημα νέα ακίνητα απ' όλη την επικράτεια.

Είναι χαρακτηριστικό ότι μέσα σε λίγες ημέρες ο σύλλογος, με 100 μέλη αυτών τη στιγμή, έχει λάβει περίπου 3.000 αιτήσεις εγγραφών.

Ήδη βρέθηκαν παραθυράκια

Το γεγονός ότι οι πληρότερες αξιολογούνται δημιουργεί προβλήματα σε σχέση με τον νέο νόμο, ο οποίος βάζει «κόφτη» στις πηλές και στο εισόδημα όσων δεν θέλουν να ανοίξουν βιβλία στην εφορία και να γίνουν επιχειρηματίες.

Ο νόμος προβλέπει ότι η μίσθωση έκαστου ακινήτου δεν μπορεί να υπερβεί τις 90 ημέρες ανά ημερολογιακό έτος και τις 60 ημέρες για νησιά κάτω των 10.000 κατοίκων. Υπέρβαση του ορίου των ημερών επιτρέπει τα εφόσον το συνολικό εισόδημα του εκμισθωτή ή υπεκμισθωτή από το σύνολο των ακινήτων που διαθέτει προς εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση δεν ξεπερνά τις 12.000 ευρώ κατά το οικείο φορολογικό έτος.

Και σ' αυτό όμως βρέθηκε η λύση! Ήδη πολλοί σχεδιάζουν να προχωρήσουν σε πλασματικές υπεκμισθώσεις του ακινήτου τους σε τρίτο, οικείο τους πρόσωπο, που έχει μόνο ένα ή και κανένα ακίνητο προς τουριστική χρήση, με αποτέλεσμα η εκμετάλλευσή του δικού του ακινήτου να απελευθερώνεται.



Τα ενοίκια στον δημοφιλέστερο εμπορικό προορισμό των νοτιών προαστίων καταγράφουν ρεκόρ ανόδου, ενώ η ζήτηση εξακολουθεί να παραμένει ακιμια

Το «θαύμα» της Γλυφάδας με τα ενοίκια των καταστημάτων

Λιγότερο από 10 στα 100 καταστήματα είναι ξενοίκιαστα στο κέντρο της Γλυφάδας, παρά τις οικονομικές δυσκολίες και την πτώση της καταναλωτικής εμπιστοσύνης, παράγοντες που έχουν «ισοπεδώσει» το επενδυτικό ενδιαφέρον σε αρκετές άλλες εμπορικές πιάτσες.

Την ίδια ώρα, τα ενοίκια στον δημοφιλέστερο εμπορικό προορισμό των νοτιών προαστίων καταγράφουν ρεκόρ ανόδου, ενώ η ζήτηση εξακολουθεί να παραμένει ακιμια.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία της εταιρείας παροχής υπηρεσιών ακινήτων **Proprius**, η οποία εκπροσωπεί στην Ελλάδα την Cushman & Wakefield, τα ενοίκια των κατα-

στημάτων στη Γλυφάδα (στην οδό Ιωάννου Μεταξά) ανήλθαν σε 120 ευρώ ανά τ.μ. στο τέλος του 2016, σημειώνοντας αύξηση 9,1% σε ετήσιο βάθος.

Πρόκειται για μεγαλύτερο ποσοστό ανόδου σε σχέση με άλλους δημοφιλείς εμπορικούς δρόμους, όπως η Ερμού, η Κολοκοτρώνη στην Κηφισιά και η Τσιμισκή στη Θεσσαλονίκη, όπου επίσης καταγράφηκαν υψηλά ποσοστά ανόδου στις πρώτες ενοικιαστές καταστημάτων για πρώτη φορά μετά την αρχή της κρίσης (2008).

Προς το τέλος του 2016 νέες αλυσίδες έκαναν το ντεμπούτο τους στη λιανεμπορική αγορά της

Γλυφάδας, όπως αναφέρει ο **Παναγιώτης Τσαούσης** από την **Proprius**. Μεταξύ αυτών είναι η Jo Malone, που λειτουργήσει το πρώτο κατάστημα σε εμπορική οδό, η Nespresso, η Bertolucci, η Doca, η Fred κ.λπ.

Μια εξήγηση για το πώς κατάφερε η Γλυφάδα να ξεχωρίσει, σύμφωνα με όσα δόλωσε στο Documento ο **Θωμάς Ζιώγας**, εκτιμητής και senior partner της NAI Hellas, είναι ότι ο χάρτης του εμπορικού κέντρου της περιοχής έχει αλλάξει πολύ τα τελευταία χρόνια. Η αγορά αντιμετωπίσει προβλήματα τα χρόνια της κρίσης, όπως όλες οι εμπορικές περιοχές,

όμως καταφέρνει να αντεπεξέρχεται στις δυσκολίες αλλάζοντας και επεκτείνοντας το high street retail κομμάτι της. Σε αυτό βοήθησε η μετεγκατάσταση μεγάλων brands σε παλαιότερα λιγότερο δημοφιλή σημεία του εμπορικού κέντρου της περιοχής.

Πέραν όμως των εμπορικών αλυσίδων ένδυσης και υποδήσης, στο «θαύμα» της Γλυφάδας συνέβαλε και ο κλάδος εστίασης, που αποτελεί και τον πρώτο σε ανάπτυξη κλάδο της αγοράς του retail, ο οποίος έχει επίσης αναπτυχθεί σημαντικά στην εν λόγω περιοχή και πλέον απλώνεται και πάνω από την πλατεία Εσπερίδων.

Η σταθερή ζήτηση αποτιμώνεται και στο ποσοστό των κλειστών καταστημάτων, το οποίο σύμφωνα με την τελευταία έρευνα του Ινστιτούτου Εμπορίου και Υπηρεσιών (INEMY) της Ελληνικής Συνομοσπονδίας Εμπορίου και Επιχειρηματικότητας (ΕΣΕΕ) πέρι τον Σεπτέμβριο, είναι το μικρότερο μεταξύ των επτά σημαντικών εμπορικών δήμων (Γλυφάδα, Καλλιθέα, Κηφισιά, Μεταρούσι, Νέα Ιωνία, Περιστέρι και Χαλάνδρι) και διαμορφώνεται σε 10,7%. Μάλιστα, το ποσοστό αυτό μειώθηκε σε σύγκριση με την προηγούμενη καταγραφή (12,3%) τον Μάρτιο του 2016.

Σανθή Γούναρη