



Αθήνα 03-9-2026

Αρ.Πρωτ.10095

Προς

Τον Αξιότιμο Πρωθυπουργό της Ελλάδος

Κύριο Κυριάκο Μητσοτάκη

Αξιότιμε κύριε Πρωθυπουργέ,

Ενόψει της Διεθνούς Έκθεσης Θεσσαλονίκης 2026, η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων θέτει υπόψη σας συνοπτικά τα βασικά αιτήματα του ξενοδοχειακού κλάδου, με στόχο τη θωράκιση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος. Αναλυτική τεκμηρίωση και επιχειρήματα για κάθε αίτημα παρατίθενται στη συνέχεια της παρούσας επιστολής.

A. Φορολογική επιβάρυνση – Έμμεσοι φόροι

- **ΦΠΑ διαμονής:** Μείωση σε 6,5%, ώστε να συγκλίνει με τον μέσο όρο της ΕΕ και τους συντελεστές που ισχύουν σε ανταγωνίστριες μεσογειακές χώρες.
- **Τέλος ανθεκτικότητας στη κλιματική κρίση:** Επανεξέταση με ισόρροπη κατανομή του κόστους σε όλους τους κλάδους της οικονομίας - Ρητή πρόβλεψη της ανταποδοτικότητας των σχετικών εσόδων.

B. Βραχυχρόνια μίσθωση

- Ενεργοποίηση της πρόβλεψης της παρ.8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 για την επιβολή περιορισμών στη βραχυχρόνια μίσθωση σε περιοχές όπου διαπιστώνονται σοβαρές πιέσεις στη στεγαστική αγορά, καθώς και των μέτρων οργάνωσης και ελέγχου της συγκεκριμένης δραστηριότητας που περιλαμβάνονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠΤ).
- Διαμόρφωση ενός αυστηρότερου κανονιστικού πλαισίου, το οποίο θα διασφαλίζει την εφαρμογή συγκεκριμένων προδιαγραφών λειτουργίας και κανόνων ασφάλειας και υγιεινής,
- Ενίσχυση ελέγχων και εποπτείας μέσω της διασταύρωσης στοιχείων πλατφορμών – ΑΑΔΕ.
- Πρόβλεψη υποχρεωτικού παραβόλου εγγραφής/ανανέωσης στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.
- Υποχρέωση υποβολής στοιχείων στην ΕΛΣΤΑΤ αντίστοιχων με αυτά των ξενοδοχείων, προκειμένου να ενισχυθεί η δυνατότητα τεκμηριωμένης αξιολόγησης των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στεγαστική αγορά, στον τουρισμό και στις τοπικές κοινωνίες,



Γ. Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό

- Κατάργηση οριζόντιων περιορισμών, όπως πλαφόν κλινών και γενικευμένες απαγορεύσεις, που δεν λαμβάνουν υπόψη τις ιδιαιτερότητες κάθε προορισμού.
- Σχεδιασμός σε τοπικό/περιφερειακό επίπεδο με τη συμμετοχή της αυτοδιοίκησης, των παραγωγικών φορέων και των τοπικών κοινωνιών, για ισορροπία ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και περιβαλλοντικής προστασίας.
- Αντί για την επιβολή περιορισμών, ενίσχυση των αναγκαίων υποδομών και αποτελεσματική διαχείριση των προορισμών, ώστε η ανάπτυξη να παραμένει βιώσιμη και ποιοτική.
- Ρητή θεσμοθέτηση της σύνδεσης των εσόδων από τα δημοτικά τέλη με συγκεκριμένες παρεμβάσεις (καθαριότητα, φωτισμός, οδικό δίκτυο).

Δ. Χρηματοδότηση μικρών επιχειρήσεων

- Δημιουργία εξειδικευμένων χρηματοδοτικών εργαλείων με όρους προσαρμοσμένους στην εποχικότητα και τη μικρή κλίμακα (χαμηλότερες εξασφαλίσεις, μεγαλύτερες περίοδοι χάριτος, αποπληρωμή συνδεδεμένη με τον κύκλο εργασιών, ειδικές προβλέψεις για νησιωτικές/ορεινές περιοχές).
- Ουσιαστική βελτίωση της πρόσβασης στο ΕΣΠΑ, με απλούστευση διαδικασιών, μείωση γραφειοκρατίας και ταχύτερες εγκρίσεις, με έμφαση σε επενδύσεις εκσυγχρονισμού, ενεργειακής αναβάθμισης και ψηφιακού μετασχηματισμού.
- Ανάπτυξη μόνιμων μηχανισμών τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης για την ωρίμανση επενδυτικών σχεδίων και την προετοιμασία φακέλων χρηματοδότησης.

Ε. Παραχώρηση αιγιαλού σε όμορες επιχειρήσεις

- Διατήρηση της απευθείας παραχώρησης τμημάτων αιγιαλού σε όμορες επιχειρήσεις. Τυχόν κατάργηση της δυνατότητας αυτής θα ανέτρεπε επενδυτικά σχέδια δεκαετιών και θα έθετε σε κίνδυνο τη διεθνή τουριστική ανταγωνιστικότητα της χώρας.

Είμαστε στη διάθεσή σας για έναν ουσιαστικό διάλογο, προκειμένου να συμβάλουμε στη διαμόρφωση των κατάλληλων πολιτικών που θα ενισχύσουν τη βιωσιμότητα και τη δυναμική της ελληνικής ξενοδοχίας στο διεθνές περιβάλλον.

Με εκτίμηση

Γιάννης Χατζής

Άγγελος Καλλίας

Πρόεδρος Δ.Σ.

Γενικός Γραμματέας

ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

Ο ξενοδοχειακός κλάδος εξακολουθεί να αποτελεί τη ραχοκοκαλιά του ελληνικού τουρισμού και έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της εθνικής οικονομίας, τόσο ως πάροχος υπηρεσιών φιλοξενίας όσο και ως εργοδότης αναφοράς. Εδώ και πάνω από μισό αιώνα διατηρεί σε ισχύ μία από τις μεγαλύτερες Συλλογικές Συμβάσεις Εργασίας της χώρας, η οποία διασφαλίζει όρους αμοιβής και εργασίας σαφώς ανώτερους από τον μέσο όρο. Μάλιστα, η τελευταία ΣΣΕ που υπογράφηκε το 2025, πέραν των σημαντικών αυξήσεων, προέβλεψε τη δημιουργία του μεγαλύτερου κλαδικού Ταμείου Επαγγελματικής Ασφάλισης της χώρας.

Προϋπόθεση, ωστόσο, για να μπορέσει ο ξενοδοχειακός κλάδος να συνεχίσει να επιτελεί τον ίδιο ρόλο και να ανταποκρίνεται στις υψηλές προσδοκίες που ο ίδιος έχει δημιουργήσει είναι να προστατευθεί η ανταγωνιστικότητά του και να αρθούν οι διαρθρωτικές αγκυλώσεις που θέτουν εμπόδια στην ομαλή λειτουργία του, όπως αναλύονται στη συνέχεια:

Α. Φορολογική επιβάρυνση – Έμμεσοι φόροι

Η Πανελλήνια Ομοσπονδία Ξενοδόχων έχει κατ'επανάληψη επισημάνει ότι η ανταγωνιστικότητα του ελληνικού τουρισμού επιβαρύνεται από το υψηλό επίπεδο έμμεσης φορολόγησης που επιβάλλεται στις οργανωμένες ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Η διατήρηση συντελεστών ΦΠΑ σαφώς υψηλότερων του ανταγωνισμού, η επιβολή του τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση (και η σημαντική αύξησή του ένα έτος μετά τη θέσπισή του), καθώς και οι συνεχείς πρόσθετες επιβαρύνσεις, όπως η αύξηση κατά 50% του τέλους παρεπιδημούντων, επιβαρύνουν το λειτουργικό κόστος των επιχειρήσεων, περιορίζουν τη δυνατότητα νέων επενδύσεων και αποδυναμώνουν τη δυνατότητα επιμήκυνσης της τουριστικής περιόδου.

Η θέση αυτή ενισχύεται από πρόσφατη μελέτη του INΣΕΤΕ, σύμφωνα με την οποία η φορολογική επιβάρυνση των ελληνικών ξενοδοχείων παραμένει υψηλότερη σε σχέση με βασικές ανταγωνίστριες χώρες της Μεσογείου, επηρεάζοντας αρνητικά την ανταγωνιστικότητα του κλάδου.

Ειδικότερα, η μελέτη καταδεικνύει ότι, σε ένα απλό μοντέλο λειτουργίας ξενοδοχειακής μονάδας 4*, στην αγορά μαζικού τουρισμού στην Ελλάδα και στις υπό μελέτη ανταγωνίστριες χώρες, προκύπτει ότι με τους υφιστάμενους φορολογικούς συντελεστές στην Ελλάδα, και με τις ίδιες τιμές και κόστη λειτουργίας, τα ελληνικά ξενοδοχεία έχουν τα χαμηλότερα ΚΠΦΤΑ σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες που εξετάζονται και έως και 38,4% λιγότερα σε σχέση με την Κύπρο.

Ειδικότερα, λαμβάνοντας υπόψη ένα συνολικό ημερήσιο κόστος δίκλινου δωματίου στα 150 ευρώ (περιλαμβανομένων όλων των τελών/φόρων) προκύπτουν, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Η ελληνική ξενοδοχειακή επιχείρηση έχει το χαμηλότερο καθαρό έσοδο και έως 11,5% λιγότερα από την αντίστοιχη κυπριακή.
- Εφαρμόζοντας τις ίδιες παραμέτρους με παρόμοια μελέτη βασισμένη στο φορολογικό πλαίσιο του 2015, η θέση της ελληνικής ξενοδοχειακής επιχείρησης έχει επιδεινωθεί, εισπράττοντας 15,9% λιγότερα από την κυπριακή, έναντι -9,1% με τα δεδομένα του 2015.

- Το συνολικό ύψος των φόρων και του μη μισθολογικού κόστους στην Ελλάδα (€ 44,7, 29,8% επί της τιμής) είναι σχεδόν διπλάσιο έναντι της Κύπρου (€ 24,1, 16,1% της τιμής).
- Στην Ελλάδα τα Κέρδη Προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (ΚΠΦΤΑ) είναι περίπου 38,4% χαμηλότερα έναντι της Κύπρου, με αποτέλεσμα η αυξημένη φορολογική επιβάρυνση να ανεβάζει το λειτουργικό «νεκρό σημείο», δηλαδή το σημείο στο οποίο τα έσοδα καλύπτουν τα λειτουργικά κόστη, και να περιορίζει τη δυνατότητα λειτουργίας πέραν της υψηλής περιόδου. Ενδεικτικά, το νεκρό σημείο ενός ξενοδοχείου στην Ελλάδα ανέρχεται σε € 124,6, έναντι € 108,7 της Κύπρου, δηλαδή περίπου 15% υψηλότερα. Κατά συνέπεια, επηρεάζεται η διάρκεια της τουριστικής περιόδου, καθώς το ξενοδοχείο εξωθείται να ανοίγει αργότερα και να κλείνει νωρίτερα, περιμένοντας να λειτουργήσει μόνο όταν οι τιμές είναι αρκετά υψηλές για να καλύπτονται τα κόστη και η φορολογία.
- Σε Κύπρο και Πορτογαλία η λειτουργική κερδοφορία (ΚΠΦΤΑ) υπερβαίνει τη συνεισφορά της επιχείρησης στο κράτος σε φόρους και ασφαλιστικές εισφορές (171,1% και 111,9% αντίστοιχα), ενώ το αντίθετο συμβαίνει σε Ελλάδα (56,9%), Ιταλία (69,8%), Κροατία (82,5%), Ισπανία (85,5%) και Τουρκία (91,6%), με την χώρα μας να είναι στη δυσμενέστερη θέση.
- Τα ελληνικά ξενοδοχεία για να μπορούν να αμείβουν τους εργαζομένους τους όπως τα κυπριακά, το κόστος δωματίου για τον πελάτη θα πρέπει να είναι € 171 όταν στην Κύπρο θα είναι €150, δηλαδή 14% υψηλότερο. Αντίστοιχα, προκειμένου το λειτουργικό κέρδος (ΚΠΦΤΑ) στα ξενοδοχεία στην Ελλάδα να είναι στα ίδια επίπεδα με της Κύπρου, το κόστος δωματίου για τον πελάτη πρέπει να είναι € 219,5 όταν αντίστοιχα στην Κύπρο θα είναι € 150 – δηλαδή 46,3% υψηλότερο.

Συμπερασματικά, η υψηλή φορολογία επιβαρύνει ιδιαίτερα την θέση των μονάδων που δεν έχουν κάποιο ιδιαίτερο ανταγωνιστικό πλεονέκτημα.

Βασική θέση της ΠΟΞ αποτελεί η σταδιακή μείωση των επιβαρύνσεων που συνδέονται με τη διαμονή, με στόχο την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, τη στήριξη της απασχόλησης και της περιφερειακής ανάπτυξης και τη δημιουργία προϋποθέσεων για βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Η προσαρμογή της φορολογικής πολιτικής στα επίπεδα των βασικών ανταγωνιστριών χωρών θα ενίσχυε τη λειτουργική κερδοφορία των επιχειρήσεων, θα δημιουργούσε περιθώρια για υψηλότερες αμοιβές, θα διευκόλυνε την πραγματοποίηση νέων επενδύσεων και θα συνέβαλλε στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Παράλληλα, θα ενίσχυε τη δυνατότητα των ξενοδοχειακών επιχειρήσεων να διατηρούν τη λειτουργία τους και κατά τις περιόδους χαμηλότερης ζήτησης, αυξάνοντας τη συνολική οικονομική δραστηριότητα, την απασχόληση και τα δημόσια έσοδα σε μακροπρόθεσμη βάση. Η μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης δεν συνιστά, λοιπόν, απλώς κλαδικό αίτημα, αλλά αναγκαία προϋπόθεση για τη διατήρηση και ενίσχυση της διεθνούς ανταγωνιστικότητας του ελληνικού τουρισμού, ο οποίος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους πυλώνες της εθνικής οικονομίας.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται:

- **ΦΠΑ διαμονής:** Η μείωση του ΦΠΑ διαμονής σε 6,5% (στο ποσοστό, δηλαδή, που ίσχυε έως τα μέσα του 2015), ώστε να συγκλίνει με τον μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης και με ανταγωνίστριες μεσογειακές χώρες.
- **Τέλος ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση:** Η επανεξέταση του τέλους ανθεκτικότητας στην κλιματική κρίση, με ισόρροπη κατανομή του κόστους σε όλους τους κλάδους της οικονομίας και ρητή πρόβλεψη ανταποδοτικότητας. Σχετικά πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι τα στοιχεία του πρώτου πενταμήνου του 2026 δείχνουν αύξηση των εσόδων από το τέλος ανθεκτικότητας κατά 39% σε ετήσια βάση. Εάν διατηρηθεί ο ρυθμός αυτός, τα συνολικά έσοδα του τέλους για το 2026 αναμένεται να υπερβούν τα 771 εκατ. Ευρώ.

Β. Βραχυχρόνια μίσθωση

Η ταχεία ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης τα τελευταία χρόνια έχει αναδειχθεί σε έναν από τους βασικούς παράγοντες επιδείνωσης του στεγαστικού προβλήματος, ιδίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και στους δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, περιορίζοντας τη διαθεσιμότητα κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση και αυξάνοντας το κόστος στέγασης. Παράλληλα, η συνεχής διεύρυνση της δραστηριότητας δημιουργεί σημαντικές προκλήσεις ως προς τη διασφάλιση συνθηκών υγιούς ανταγωνισμού, φορολογικής συμμόρφωσης και αποτελεσματικής εποπτείας της αγοράς.

Η βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων πρέπει να λειτουργεί μέσα σε ένα σαφές, συνεκτικό και αποτελεσματικό κανονιστικό και φορολογικό πλαίσιο, ώστε να αποτρέπονται φαινόμενα αθέμιτου ανταγωνισμού εις βάρος των νόμιμα αδειοδοτημένων επιχειρήσεων τουριστικών καταλυμάτων και η ανεξέλεγκτη άσκηση της συγκεκριμένης οικονομικής δραστηριότητας. Παράλληλα, είναι αναγκαία η εντατικοποίηση των ελέγχων για τον εντοπισμό και την αντιμετώπιση περιπτώσεων καταλυμάτων που λειτουργούν στην πράξη ως τουριστικά καταλύματα, χωρίς να διαθέτουν την απαιτούμενη αδειοδότηση.

Η ανάγκη αυτή καθίσταται ακόμη πιο επιτακτική εάν ληφθεί υπόψη το μέγεθος που έχει πλέον αποκτήσει η αγορά της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του Ξενοδοχειακού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΞΕΕ), το 2025 η χώρα διέθετε 10.118 ξενοδοχεία, με συνολική δυναμικότητα 450.565 δωματίων και 902.328 κλινών. Αντίστοιχα, σύμφωνα με τα στοιχεία του ΙΝΣΕΤΕ, τον Σεπτέμβριο του 2025 τα καταλύματα βραχυχρόνιας μίσθωσης ανήλθαν σε περίπου 245 χιλιάδες, ενώ οι διαθέσιμες κλίνες διαμορφώθηκαν σε 1,075 εκατομμύρια. Τα στοιχεία αυτά αποδεικνύουν ότι η βραχυχρόνια μίσθωση αποτελεί μια αγορά η οποία διαθέτει ήδη μεγαλύτερη δυναμικότητα σε κλίνες από το σύνολο του ξενοδοχειακού δυναμικού της χώρας και έχει μετατραπεί σε μια κατεξοχήν επαγγελματική δραστηριότητα.

Παρά το γεγονός αυτό, τα στοιχεία του Τέλους Ανθεκτικότητας για το διάστημα από 1.1.2024 έως 31.8.2025 αναδεικνύουν μια εξαιρετικά μεγάλη και δυσανάλογη απόκλιση ως προς τη συνεισφορά κάθε κατηγορίας καταλυμάτων στα δημόσια έσοδα. Συγκεκριμένα, τα συνολικά έσοδα του ΤΑ από τα ξενοδοχειακά καταλύματα ανήλθαν σε 717,63 εκατ. ευρώ, ενώ τα αντίστοιχα έσοδα από τις βραχυχρόνιες μισθώσεις διαμορφώθηκαν μόλις σε 57,43 εκατ. ευρώ. Με άλλα λόγια, παρά το γεγονός ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις διαθέτουν περισσότερες κλίνες από τα ξενοδοχεία, τα έσοδα που αποδίδουν μέσω του Τέλους Ανθεκτικότητας αντιστοιχούν σε μόλις περίπου 8% των εσόδων που καταβάλλει ο ξενοδοχειακός κλάδος.

Η εικόνα αυτή γεννά εύλογες αμφιβολίες ως προς το επίπεδο της φορολογικής συμμόρφωσης και της πραγματικής καταγραφής της δραστηριότητας της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Είναι προφανές ότι μία αγορά η οποία διαθέτει μεγαλύτερο αριθμό κλινών από τον ξενοδοχειακό τομέα δεν μπορεί να εμφανίζει τόσο περιορισμένη συμμετοχή στα σχετικά έσοδα χωρίς να υφίστανται σοβαρές στρεβλώσεις. Η απόκλιση αυτή ενδέχεται να συνδέεται με φαινόμενα μη δήλωσης διανυκτερεύσεων, ατελούς καταγραφής της πραγματικής δραστηριότητας, λειτουργίας ακινήτων εκτός του πλαισίου ελέγχου ή ανεπαρκών μηχανισμών διασταύρωσης και εποπτείας. Το γεγονός αυτό εγείρει, τελικά, το κρίσιμο ερώτημα κατά πόσο η πραγματική συμβολή της βραχυχρόνιας μίσθωσης στην ελληνική οικονομία και στα δημόσια έσοδα είναι ανάλογη του μεγέθους της και επαρκεί για να αντισταθμίσει τις οικονομικές, κοινωνικές και στεγαστικές επιπτώσεις που αποδίδονται στη ραγδαία ανάπτυξή της.

Ταυτόχρονα, οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις λειτουργούν υπό ένα ιδιαίτερα αυστηρό κανονιστικό και φορολογικό καθεστώς. Υπόκεινται σε απαιτήσεις αδειοδότησης και κατάταξης, σε κανόνες πυρασφάλειας, υγειονομικού ελέγχου, προσβασιμότητας και περιβαλλοντικής συμμόρφωσης, ενώ απασχολούν προσωπικό με βάση συγκεκριμένες εργασιακές και μισθολογικές υποχρεώσεις που απορρέουν από συλλογικές συμβάσεις εργασίας. Επιπλέον, φέρουν σημαντικό διοικητικό, λειτουργικό και φορολογικό βάρος προκειμένου να διατηρούν τη νόμιμη λειτουργία τους. Αντίθετα, η δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης εξακολουθεί να διέπεται από ένα αισθητά ελαφρύτερο και αποσπασματικό κανονιστικό πλαίσιο, χωρίς αντίστοιχες υποχρεώσεις και ελέγχους. Η ασυμμετρία αυτή δημιουργεί προφανή στρέβλωση του ανταγωνισμού και συνθήκες αθέμιτης μεταχείρισης εις βάρος των νόμιμα αδειοδοτημένων τουριστικών καταλυμάτων, τα οποία καλούνται να λειτουργήσουν υπό σαφώς βαρύτερες υποχρεώσεις και κόστος συμμόρφωσης.

Επιπλέον, η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη της βραχυχρόνιας μίσθωσης συμβάλλει στη σημαντική μείωση της διαθεσιμότητας κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση, ιδιαίτερα στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, με αποτέλεσμα την αύξηση των ενοικίων και την επιδείνωση του στεγαστικού προβλήματος για εργαζομένους, νέους και κρίσιμες επαγγελματικές κατηγορίες, όπως εκπαιδευτικοί, υγειονομικοί και στελέχη των σωμάτων ασφαλείας. Το φαινόμενο αυτό επηρεάζει άμεσα και τη λειτουργία των τουριστικών επιχειρήσεων, καθώς δυσχεραίνει την εξεύρεση κατάλληλης και οικονομικά προσιτής στέγης για το προσωπικό τους, ιδιαίτερα στις νησιωτικές και τουριστικές περιοχές.

Για τους λόγους αυτούς, προτείνεται αφενός η ενεργοποίηση της πρόβλεψης της παρ. 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016 για την επιβολή περιορισμών στη βραχυχρόνια μίσθωση σε περιοχές όπου διαπιστώνονται σοβαρές πιέσεις στη στεγαστική αγορά, καθώς και των μέτρων οργάνωσης και ελέγχου της δραστηριότητας που περιλαμβάνονται στο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό (ΕΧΠΤ) που τέθηκε πρόσφατα σε ισχύ και αφετέρου η ουσιαστική ενίσχυση των μηχανισμών ελέγχου και διασταύρωσης στοιχείων μεταξύ πλατφορμών, ΑΑΔΕ και λοιπών αρμόδιων αρχών. Παράλληλα, είναι αναγκαία η διαμόρφωση ενός αυστηρότερου κανονιστικού πλαισίου, το οποίο θα διασφαλίζει την εφαρμογή συγκεκριμένων προδιαγραφών λειτουργίας και κανόνων ασφάλειας και υγιεινής, εξασφαλίζοντας παράλληλα διαφάνεια και φορολογική συμμόρφωση.

Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται η καθιέρωση υποχρεωτικού παραβόλου εγγραφής και ετήσιας ανανέωσης για κάθε ακίνητο βραχυχρόνιας μίσθωσης που είναι καταχωρισμένο στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής, ως εργαλείο ενίσχυσης της εποπτείας της αγοράς, διατήρησης επικαιροποιημένου μητρώου ενεργών καταλυμάτων και βελτίωσης της φορολογικής συμμόρφωσης.

Επιπλέον, κρίνεται αναγκαία η καθιέρωση υποχρέωσης των ασκούντων τη δραστηριότητα της βραχυχρόνιας μίσθωσης να υποβάλλουν στην Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) αντίστοιχα στατιστικά στοιχεία που υποβάλλουν τα ξενοδοχεία (στοιχεία αφίξεων, διανυκτερεύσεων κ.λπ.). Με τον τρόπο αυτό θα ενισχυθεί η δυνατότητα τεκμηριωμένης αξιολόγησης των επιπτώσεων της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη στεγαστική αγορά, στον τουρισμό και στις τοπικές κοινωνίες, ενώ παράλληλα θα υποστηρίζεται ο αποτελεσματικότερος σχεδιασμός δημόσιων πολιτικών και παρεμβάσεων σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο.

Η υιοθέτηση των παραπάνω παρεμβάσεων στοχεύει στη διασφάλιση ίσων όρων ανταγωνισμού, στη βελτίωση της φορολογικής δικαιοσύνης, στην προστασία της κατοικίας και στη δημιουργία ενός διαφανούς και βιώσιμου πλαισίου ανάπτυξης του ελληνικού τουρισμού, είναι δε σύμφωνη με την κατεύθυνση που διαμορφώνεται ήδη και σε ευρωπαϊκό επίπεδο. Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προετοιμάζει το «Affordable Housing Act», το οποίο αναμένεται να παρουσιαστεί εντός του 2026 και θα περιλαμβάνει ειδική νομοθετική πρωτοβουλία για τις επιπτώσεις της βραχυχρόνιας μίσθωσης στη διαθεσιμότητα κατοικίας σε περιοχές με στεγαστική πίεση.

Γ. Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό

Η θεσμοθέτηση ενός σύγχρονου και λειτουργικού ΕΧΠΤ αποτελούσε διαχρονικό αίτημα του ξενοδοχειακού κλάδου, καθώς πρόκειται για ένα εργαλείο που οφείλει να διασφαλίζει σταθερότητα κανόνων, ασφάλεια δικαίου και ένα αξιόπιστο επενδυτικό περιβάλλον. Ωστόσο, οριζόντιοι περιορισμοί, αυθαίρετα πλαφόν κλινών και γενικευμένες απαγορεύσεις που εφαρμόζονται χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι ιδιαιτερότητες, οι ανάγκες και το επίπεδο ανάπτυξης κάθε προορισμού, κινούνται κατά την άποψή μας σε λάθος κατεύθυνση. Η Ελλάδα αποτελείται από περιοχές με εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά, υποδομές, αναπτυξιακές προοπτικές και βαθμό τουριστικής ωρίμανσης, γεγονός που καθιστά αναγκαία την υιοθέτηση διαφοροποιημένων πολιτικών και όχι ενιαίων περιοριστικών μέτρων. Οι αποφάσεις που αφορούν τη φέρουσα ικανότητα και τις δυνατότητες περαιτέρω τουριστικής ανάπτυξης πρέπει να βασίζονται σε επιστημονικά δεδομένα, αντικειμενικούς δείκτες και τεκμηριωμένες μελέτες, λαμβάνοντας υπόψη τις πραγματικές δυνατότητες των τοπικών υποδομών, τη διαθεσιμότητα φυσικών πόρων, καθώς και τις ανάγκες των τοπικών κοινωνιών. Ο σχεδιασμός οφείλει να πραγματοποιείται πρωτίστως σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο, με τη συμμετοχή της αυτοδιοίκησης, των παραγωγικών φορέων και των τοπικών κοινωνιών, ώστε να επιτυγχάνεται η ισορροπία μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης, κοινωνικής συνοχής και περιβαλλοντικής προστασίας. Ο στόχος δεν πρέπει να είναι ο περιορισμός της τουριστικής δραστηριότητας, αλλά η ενίσχυση των αναγκαίων υποδομών και η αποτελεσματική διαχείριση των προορισμών, ώστε η τουριστική ανάπτυξη να παραμένει βιώσιμη, ποιοτική και επωφελής τόσο για τις επιχειρήσεις, όσο και για τις τοπικές κοινωνίες. Η αντιμετώπιση των προκλήσεων που συνδέονται με την αυξημένη τουριστική ζήτηση απαιτεί τεκμηριωμένες πολιτικές και επενδύσεις σε υποδομές και όχι αποσπασματικά ή οριζόντια περιοριστικά μέτρα που ενδέχεται να υπονομεύσουν την αναπτυξιακή προοπτική πολλών περιοχών της χώρας. Στο πλαίσιο αυτό προτείνουμε και τη ρητή πρόβλεψη της ανταποδοτικότητας των δημοτικών τελών. Ειδικότερα, τα δημοτικά τέλη που καταβάλλουν οι ξενοδοχειακές επιχειρήσεις συχνά δεν συνοδεύονται από αντίστοιχη βελτίωση των παρεχόμενων υπηρεσιών στους δήμους όπου δραστηριοποιούνται. Προτείνεται η θεσμοθέτηση ρητής υποχρέωσης ανταποδοτικότητας, με σαφή διασύνδεση των εσόδων από δημοτικά τέλη με συγκεκριμένες παρεμβάσεις σε καθαριότητα, φωτισμό, οδικό δίκτυο



και λοιπές υποδομές των τουριστικών προορισμών. Προτείνεται επίσης η ετήσια δημοσιοποίηση της χρήσης των εσόδων αυτών, ώστε να διασφαλίζεται διαφάνεια και λογοδοσία προς τις επιχειρήσεις που τα καταβάλλουν.

Δ. Χρηματοδότηση μικρών επιχειρήσεων

Οι μικρές και πολύ μικρές οικογενειακές ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, που αποτελούν τη συντριπτική πλειονότητα του ελληνικού ξενοδοχειακού δυναμικού, εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν σημαντικά εμπόδια στην πρόσβαση σε τραπεζική χρηματοδότηση και επενδυτικά κεφάλαια, παρά τον καθοριστικό ρόλο τους στην περιφερειακή ανάπτυξη, την απασχόληση και τη διατήρηση της κοινωνικής συνοχής στις τοπικές κοινωνίες. Η διευκόλυνση της πρόσβασής τους σε χρηματοδότηση πρέπει να αποτελέσει στρατηγική προτεραιότητα, μέσω της δημιουργίας εξειδικευμένων χρηματοδοτικών εργαλείων και εγγυοδοτικών μηχανισμών με όρους προσαρμοσμένους στην εποχικότητα, τη μικρή κλίμακα λειτουργίας και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των οικογενειακών επιχειρήσεων. Σχετικά έχουμε επισημάνει και στο παρελθόν την ανάγκη διαμόρφωσης ευέλικτων σχημάτων χρηματοδότησης με χαμηλότερες απαιτήσεις εξασφαλίσεων, μεγαλύτερες περιόδους χάριτος, αποπληρωμή συνδεδεμένη με τον κύκλο εργασιών και ειδικές προβλέψεις για τις νησιωτικές, ορεινές και μειονεκτικές περιοχές.

Παράλληλα, απαιτείται η ουσιαστική βελτίωση της πρόσβασης των μικρών μονάδων στα προγράμματα του ΕΣΠΑ και των λοιπών ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών μέσων, μέσω απλούστευσης των διαδικασιών, μείωσης της γραφειοκρατίας, επιτάχυνσης των εγκρίσεων και υιοθέτησης κριτηρίων που δεν αποκλείουν τις μικρές οικογενειακές επιχειρήσεις από τη συμμετοχή τους. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στην ενίσχυση επενδύσεων εκσυγχρονισμού, ενεργειακής αναβάθμισης, ψηφιακού μετασχηματισμού, βιωσιμότητας και αναβάθμισης της ποιότητας των παρεχόμενων υπηρεσιών, ώστε να διασφαλιστεί η ανταγωνιστικότητα του ελληνικού ξενοδοχειακού προϊόντος.

Εξίσου σημαντική είναι η παροχή οργανωμένης τεχνικής και συμβουλευτικής υποστήριξης προς τις επιχειρήσεις για την ωρίμανση επενδυτικών σχεδίων, την προετοιμασία φακέλων χρηματοδότησης και την αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων. Στο πλαίσιο αυτό, κρίνεται αναγκαία η ανάπτυξη μόνιμων μηχανισμών καθοδήγησης και εξειδικευμένης υποστήριξης, ώστε ακόμη και οι μικρότερες επιχειρήσεις να μπορούν να υλοποιούν επενδύσεις που ενισχύουν την ανθεκτικότητα, την παραγωγικότητα και τη μακροχρόνια βιωσιμότητά τους.

Η ενίσχυση της πρόσβασης των μικρών ξενοδοχειακών επιχειρήσεων στη χρηματοδότηση δεν αποτελεί μόνο ζήτημα στήριξης της επιχειρηματικότητας, αλλά κρίσιμο παράγοντα για τη διατήρηση της πολυμορφίας του ελληνικού τουριστικού προϊόντος, τη βιώσιμη ανάπτυξη των προορισμών και τη διασπορά των ωφελειών του τουρισμού σε ολόκληρη τη χώρα.

Ε. Παραχώρηση αιγιαλού σε όμορες επιχειρήσεις

Η διατήρηση της δυνατότητας απευθείας παραχώρησης τμημάτων αιγιαλού σε όμορες τουριστικές επιχειρήσεις αποτελεί βασική προϋπόθεση για την ομαλή συνέχιση της λειτουργίας τους και της δυνατότητάς τους να παρέχουν ποιοτικές υπηρεσίες στους πελάτες τους. Τυχόν αλλαγή του καθεστώτος θα ανατρέψει επενδυτικά σχέδια και προγραμματισμούς δεκαετιών, θα λειτουργήσει ως



αντικίνητρο για την υλοποίηση νέων επενδύσεων και θα υποβαθμίσει το τουριστικό προϊόν της χώρας.

Περαιτέρω, η ομορότητα αποτελεί αντικειμενικό και αμερόληπτο κριτήριο, το οποίο εδράζεται σε ένα πραγματικό και αποκλειστικά γεωγραφικό δεδομένο και όχι σε υποκειμενική κρίση της διοίκησης. Ως εκ τούτου, η διαφοροποίηση υπέρ των όμορων επιχειρήσεων δεν συνιστά αθέμιτη προνομιακή μεταχείριση, αλλά εύλογη και αναλογική ρύθμιση που ανταποκρίνεται στη λειτουργική σχέση μεταξύ της επιχείρησης και του συγκεκριμένου τμήματος του αιγιαλού που βρίσκεται σε άμεση χωρική συνάφεια με αυτήν. Η εφαρμογή του κριτηρίου αυτού περιορίζεται αποκλειστικά στο παρακείμενο τμήμα του αιγιαλού και δεν συνεπάγεται τον αποκλεισμό τρίτων από την πρόσβαση ή αξιοποίηση των λοιπών διαθέσιμων εκτάσεων, οι οποίες εξακολουθούν να μπορούν να παραχωρούνται μέσω των προβλεπόμενων διαδικασιών. Με τον τρόπο αυτό διασφαλίζονται ταυτόχρονα η αρχή της ίσης μεταχείρισης, η ασφάλεια δικαίου και η ορθολογική διαχείριση του δημόσιου χώρου.

Εξάλλου, βασική προϋπόθεση εφαρμογής του άρθρου 12 της Οδηγίας 2006/123/EK είναι η ύπαρξη «σπανιότητας των διαθέσιμων φυσικών πόρων», υπό την έννοια ότι οι διαθέσιμες άδειες πρέπει να είναι πράγματι περιορισμένες. Πλην όμως, όπως έχει κρίνει το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης στην απόφαση της 14ης Ιουλίου 2016 στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις C-458/14 και C-67/15 (*Promoiimpresa Srl*), η διαπίστωση της σπανιότητας δεν είναι αυτονόητη, ούτε γενική («Όσον αφορά, ειδικότερα, το ζήτημα αν για τις εν λόγω παραχωρήσεις προβλέπεται περιορισμένος αριθμός αδειών λόγω της σπανιότητας των φυσικών πόρων, στο αιτούν δικαστήριο εναπόκειται να εξακριβώσει αν πληρούται η προϋπόθεση αυτή.»). Εν προκειμένω, σύμφωνα με μελέτη του ΙΝΣΕΤΕ («Ο Αιγιαλός ως Παραγωγικός Πόρος»), οι παραλίες που καταλαμβάνονται από όμορες ξενοδοχειακές μονάδες αντιστοιχούν σε ποσοστό μικρότερο του 5% της συνολικής ελληνικής ακτογραμμής, εκ των οποίων άνω του 35% είναι βραχώδεις, στοιχείο που αναιρεί την επίκληση γενικευμένης σπανιότητας για το σύνολο της χώρας.

Η κατάργηση ή η οριζόντια υπαγωγή του καθεστώτος σε διαγωνιστικές διαδικασίες θα δημιουργούσε ανασφάλεια δικαίου, θα αποθάρρυνε νέες επενδύσεις και θα έθετε σε κίνδυνο τη σημερινή θέση της χώρας στη διεθνή κατάταξη τουριστικής ανταγωνιστικότητας, η οποία βασίζεται και στη δυνατότητα των παράκτιων καταλυμάτων να προσφέρουν ποιοτικές υπηρεσίες στους πελάτες τους.