

Επιστημονικό Άρθρο

Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 και τουριστική διακυβέρνηση: Ελλάδα–Ισπανία

Κυριάκος Τσελεγκίδης

Νομικός, Οικονομολόγος, Θεολόγος

Δρ Διοίκησης Τουρισμού, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής

Μεταδιδακτορικός Ερευνητής, Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής

Οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν πλέον σημαντικό τμήμα της ευρωπαϊκής τουριστικής διαμονής και επηρεάζουν τη χωρική κατανομή της επισκεψιμότητας, τον ανταγωνισμό στην αγορά καταλυμάτων και, σε περιοχές υψηλής ζήτησης, την πρόσβαση στη στέγαση. Η εργασία αυτή εξετάζει τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1028 ως εργαλείο τουριστικής διακυβέρνησης και συγκρίνει την εφαρμογή του σε Ελλάδα και Ισπανία. Με ποιοτική συγκριτική ανάλυση ενωσιακών, εθνικών και περιφερειακών ρυθμίσεων, νομολογίας και σχετικής επιστημονικής βιβλιογραφίας, διερευνάται το πώς η κοινή ευρωπαϊκή υποδομή δεδομένων εντάσσεται σε διαφορετικά διοικητικά μοντέλα. Η σύγκριση δείχνει ότι η αποτελεσματικότητα του νέου πλαισίου εξαρτάται από την ικανότητα των αρμόδιων αρχών να μετατρέπουν τα δεδομένα σε στοχευμένες και αναλογικές παρεμβάσεις, που συνδέουν την τουριστική ανάπτυξη με τη χωρική συγκέντρωση και τη στεγαστική προσσιτότητα.

Λέξεις-κλειδιά: βραχυχρόνιες μισθώσεις, τουριστική διακυβέρνηση, Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028, Ελλάδα, Ισπανία

Εισαγωγή

Οι ψηφιακές πλατφόρμες βραχυχρόνιας μίσθωσης έχουν μεταβάλει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο οργανώνεται η τουριστική διαμονή στην Ευρώπη, καθώς επιτρέπουν σε ιδιωτικές κατοικίες και δωμάτια να διατίθενται εύκολα και άμεσα σε επισκέπτες. Η εξέλιξη αυτή δεν αφορά μόνο τη δημιουργία ενός νέου τρόπου αναζήτησης και κράτησης καταλύματος. Η ευρεία διάδοση της βραχυχρόνιας μίσθωσης έχει επηρεάσει την έκταση και τη χωρική κατανομή της τουριστικής προσφοράς, καθώς καταλύματα μπορούν πλέον να λειτουργούν σε περιοχές όπου παραδοσιακά δεν υπήρχαν ξενοδοχειακές επιχειρήσεις. Παράλληλα, η συγκέντρωση τουριστικών καταλυμάτων σε κατοικημένες γειτονιές μπορεί να μεταβάλει τη σχέση μεταξύ τουριστικής δραστηριότητας και καθημερινής ζωής των μόνιμων κατοίκων, ενώ δημιουργεί νέες συνθήκες ανταγωνισμού για τις επιχειρήσεις συμβατικής τουριστικής διαμονής (Gurran και Phibbs, 2017· Zervas και συνεργάτες, 2017). Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή εκτιμά ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αντιστοιχούν πλέον περίπου στο ένα τέταρτο της προσφοράς τουριστικών καταλυμάτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση, γεγονός που εξηγεί γιατί η διαχείρισή

τους έχει περάσει από το περιθώριο στον πυρήνα της τουριστικής πολιτικής (European Commission, 2026).

Η τουριστική διάσταση γίνεται περισσότερο εμφανής όταν οι βραχυχρόνιες μισθώσεις εξετάζονται ως μέρος της διακυβέρνησης ενός προορισμού. Η σχετική βιβλιογραφία χρησιμοποιεί τον όρο «διακυβέρνηση» για να περιγράψει τον τρόπο με τον οποίο δημόσιες αρχές, επιχειρήσεις, κοινότητες και άλλοι φορείς συντονίζουν αποφάσεις για την ανάπτυξη και τη διαχείριση του τουρισμού (Hall, 2011· Bramwell και Lane, 2011). Από αυτή την οπτική, η ρύθμιση των πλατφορμών συνδέεται ταυτόχρονα με την τουριστική προσφορά, την ποιότητα της εμπειρίας, τις τοπικές οικονομικές ωφέλειες και τα κόστη που επιβαρύνουν τις γειτονιές υποδοχής. Η στεγαστική προσιτότητα αποτελεί κρίσιμο μέρος αυτής της εξίσωσης, χωρίς να εξαντλεί το σύνολο του ζητήματος.

Η μετάβαση από την περιστασιακή φιλοξενία προς μία περισσότερο επαγγελματοποιημένη αγορά όξυνε τις ρυθμιστικές πολιτικές. Πόλεις και περιφέρειες χρησιμοποίησαν όρια ημερών, απαιτήσεις κύριας κατοικίας, άδειες, χωρικούς περιορισμούς και μητρώα, επιχειρώντας να ελέγξουν την τουριστική πίεση χωρίς να εξαλείψουν μία μορφή διαμονής που δημιουργεί εισόδημα, αυξάνει τις επιλογές των επισκεπτών και μπορεί να κατανέμει τουριστική δραστηριότητα πέρα από τις παραδοσιακές ξενοδοχειακές ζώνες (Nieuwland και van Melik, 2020· Aguilera και συνεργάτες, 2021). Οι Bei και Celata (2023) δείχνουν, ωστόσο, ότι η αποτελεσματικότητα των μέτρων εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την επιβολή και τη συνεργασία των πλατφορμών.

Το πληροφοριακό αυτό πρόβλημα βρίσκεται στον πυρήνα του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028 (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2024). Ο Κανονισμός εφαρμόζεται από τις 20 Μαΐου 2026 και θεσπίζει κοινές απαιτήσεις για διαδικασίες εγγραφής και για τη ροή δεδομένων από τις ψηφιακές πλατφόρμες προς τις αρμόδιες αρχές. Δεν επιλέγει για τα κράτη μέλη το επιτρεπτό μέγεθος της αγοράς, ούτε καθορίζει ανώτατα όρια ημερών, ζώνες απαγόρευσης ή συστήματα αδειοδότησης. Η σημασία του για τον τουρισμό βρίσκεται ακριβώς στο γεγονός ότι δημιουργεί κοινή βάση πληροφόρησης, που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για αποτελεσματικότερη διαχείριση προορισμών, χωρίς να επιβάλλει ενιαία τουριστική ή στεγαστική πολιτική.

Η υπάρχουσα βιβλιογραφία έχει εξετάσει εκτενώς τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων στις αγορές κατοικίας, την τουριστικοποίηση των γειτονιών και τα ρυθμιστικά μέτρα των ευρωπαϊκών πόλεων. Λιγότερο έχει διερευνηθεί, λόγω και της πρόσφατης έναρξης εφαρμογής του, ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 ως εργαλείο τουριστικής διακυβέρνησης που συνδέει τα δεδομένα των πλατφορμών με τη διαχείριση των προορισμών και τα διαφορετικά εθνικά συστήματα αρμοδιοτήτων. Το κενό αυτό είναι σημαντικό, καθώς η αποτελεσματικότητα της τουριστικής πολιτικής προϋποθέτει αξιόπιστη γνώση της χωρικής και λειτουργικής έκτασης της δραστηριότητας.

Το άρθρο εξετάζει δύο ερευνητικά ερωτήματα: πρώτον, με ποιον τρόπο ο Κανονισμός μπορεί να ενισχύσει τη διακυβέρνηση των τουριστικών προορισμών μέσω κοινών δεδομένων, χωρίς να εναρμονίζει τους ουσιαστικούς περιορισμούς των βραχυχρόνιων μισθώσεων· και, δεύτερον, πώς η πληροφοριακή αυτή αρχιτεκτονική εντάσσεται στα διαφορετικά συστήματα Ελλάδας και Ισπανίας και επηρεάζει

την ισορροπία μεταξύ τουριστικής προσφοράς, ποιότητας ζωής και πρόσβασης στη στέγαση. Η συμβολή της έρευνας έγκειται στην ανάδειξη του Κανονισμού ως εργαλείου τεκμηριωμένης τουριστικής διακυβέρνησης και διαχείρισης των προορισμών και όχι αποκλειστικά ως μηχανισμού διαφάνειας και συμμόρφωσης της βραχυχρόνιας μίσθωσης.

Μεθοδολογία και επιλογή περιπτώσεων

Η έρευνα ακολουθεί ποιοτικό συγκριτικό σχεδιασμό νομικής και τουριστικής δημόσιας πολιτικής. Μονάδα ανάλυσης είναι το σύστημα διακυβέρνησης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, δηλαδή ο συνδυασμός κανόνων εγγραφής και ανταλλαγής δεδομένων, κατανομής αρμοδιοτήτων και μέτρων που επηρεάζουν την τουριστική χρήση κατοικιών.

Η Ελλάδα και η Ισπανία επιλέγονται ως διοικητικά διαφοροποιημένες περιπτώσεις υπό κοινό ενωσιακό πλαίσιο. Και οι δύο διαθέτουν ώριμες τουριστικές αγορές, ισχυρή παρουσία πλατφορμικής διαμονής και πρόσφατες παρεμβάσεις σε πόλεις όπου συνυπάρχουν υψηλή επισκεψιμότητα και στεγαστικές πιέσεις. Η Ελλάδα οργανώνει την καταγραφή μέσω κεντρικού μητρώου, ενώ στην Ισπανία η ρύθμιση του τουρισμού, της χωροταξίας και της πολεοδομίας εντάσσεται σε περισσότερο αποκεντρωμένο σύστημα αρμοδιοτήτων. Το ισπανικό Σύνταγμα προβλέπει ότι οι Αυτόνομες Κοινότητες (περιοχές επιπέδου NUTS 2 – περιφέρειες, όπως ορίζονται από τη Eurostat) μπορούν να αναλαμβάνουν αρμοδιότητες για τη χωροταξία, την πολεοδομία και την κατοικία, καθώς και για την προώθηση και ρύθμιση του τουρισμού εντός της επικράτειάς τους (Constitución Española, άρθρο 148 παρ. 1 περ. 3 και 18). Παράλληλα, οι δήμοι ασκούν ίδιες αρμοδιότητες, υπό τους όρους της κρατικής και περιφερειακής νομοθεσίας, ιδίως στον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη διαχείριση και την πολεοδομική εποπτεία, καθώς και στην πληροφόρηση και προώθηση της τουριστικής δραστηριότητας τοπικού ενδιαφέροντος (Ley 7/1985, άρθρο 25 παρ. 2). Η διαφοροποίηση αυτή προσφέρει κατάλληλη βάση για να εξεταστεί κατά πόσον μία κοινή ευρωπαϊκή υποδομή δεδομένων μπορεί να υποστηρίξει διαφορετικά μοντέλα διακυβέρνησης των τουριστικών προορισμών.

Η συγκριτική ανάλυση οργανώνεται γύρω από τέσσερις βασικούς άξονες: τη θέση της βραχυχρόνιας μίσθωσης στο ευρύτερο σύστημα τουριστικής διαμονής, τους μηχανισμούς εγγραφής, συλλογής και διαβίβασης δεδομένων, την κατανομή των ρυθμιστικών αρμοδιοτήτων μεταξύ των διαφορετικών επιπέδων διακυβέρνησης και τη δυνατότητα επιβολής χωρικών ή άλλων περιορισμών σε συνάρτηση με τις τουριστικές και στεγαστικές πιέσεις που αντιμετωπίζουν οι επιμέρους προορισμοί. Η εμπειρική βιβλιογραφία αξιοποιείται συμπληρωματικά, προκειμένου να τεκμηριωθούν οι επιπτώσεις διαφορετικών ρυθμιστικών επιλογών, ιδίως ως προς τη διαθεσιμότητα και το κόστος της κατοικίας, τη χωρική συγκέντρωση της βραχυχρόνιας μίσθωσης και τον βαθμό επαγγελματοποίησης της δραστηριότητας.

Η επιλογή του υλικού περιορίστηκε σε πηγές που συνδέονται άμεσα με τη ρύθμιση, την εφαρμογή και τις επιπτώσεις των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Στο νομικό σκέλος, προτεραιότητα δόθηκε σε πρωτογενείς πηγές: τον Κανονισμό (ΕΕ)

2024/1028, συναφείς πράξεις του ενωσιακού δικαίου, αποφάσεις του Δικαστηρίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΔΕΕ) και, για τις δύο εθνικές περιπτώσεις, ισχύουσα νομοθεσία, κανονιστικές πράξεις και κρίσιμη νομολογία έως τον Σεπτέμβριο του 2026. Η επιστημονική βιβλιογραφία χρησιμοποιήθηκε για την ερμηνεία των επιπτώσεων στη χωρική συγκέντρωση, την επαγγελματοποίηση της αγοράς, τη στεγαστική προσιτότητα και τη διακυβέρνηση προορισμών. Η επεξεργασία ακολούθησε θεματική αντιπαράβολή των δύο περιπτώσεων με βάση τους τέσσερις άξονες που προαναφέρθηκαν, ώστε η σύγκριση να αφορά όχι απλώς τη διαφορετική νομοθεσία, αλλά τον τρόπο με τον οποίο τα δεδομένα συνδέονται με την κατανομή αρμοδιοτήτων και τη λήψη ρυθμιστικών αποφάσεων.

Βραχυχρόνιες μισθώσεις στο σύστημα τουριστικής διαμονής και στη διακυβέρνηση προορισμών

Η ανάπτυξη των ψηφιακών πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης συνδέθηκε αρχικά με την αξιοποίηση κατοικιών ή επιμέρους χώρων που παρέμεναν ανεκμετάλλευτοι για μέρος του χρόνου. Η διάθεση ενός ελεύθερου δωματίου ή μίας κατοικίας κατά την απουσία του ιδιοκτήτη επέτρεπε την προσθήκη νέας τουριστικής προσφοράς χωρίς την ανάγκη δημιουργίας νέων καταλυματικών υποδομών. Ωστόσο, η εξέλιξη της αγοράς έχει διαφοροποιήσει σημαντικά αυτή την αρχική μορφή δραστηριότητας. Σε αρκετούς αστικούς προορισμούς, η προσφορά περιλαμβάνει πλέον ολόκληρες κατοικίες που διατίθενται με συστηματικό τρόπο και σε ορισμένες περιπτώσεις υπό επαγγελματική διαχείριση. Η εξέλιξη αυτή ενισχύει τον ρόλο της βραχυχρόνιας μίσθωσης ως διακριτού τμήματος της τουριστικής προσφοράς και δημιουργεί ζητήματα που αφορούν όχι μόνο τη λειτουργία της αγοράς καταλυμάτων, αλλά και τη διαχείριση του χώρου, την κατοικία και τη ρύθμιση της τουριστικής δραστηριότητας στους προορισμούς (Nieuwland και van Melik, 2020· Katsinas, 2021).

Η τουριστική τους λειτουργία είναι διττή. Από τη μία πλευρά, αυξάνουν την ευελιξία της προσφοράς και μπορούν να απορροφήσουν περιόδους αιχμής, να προσφέρουν διαφορετικού τύπου καταλύματα και να κατευθύνουν επισκέπτες σε κατοικημένες περιοχές, έξω από τις παραδοσιακές ξενοδοχειακές συγκεντρώσεις. Από την άλλη, η ίδια χωρική διάχυση μεταφέρει τουριστικές πιέσεις σε γειτονίες που σχεδιάστηκαν πρωτίστως για μόνιμη κατοίκηση. Η μελέτη των Zervas και συνεργάτες (2017) στο Τέξας έδειξε ότι η ανάπτυξη του Airbnb λειτούργησε ως πραγματικός ανταγωνισμός για τμήματα της ξενοδοχειακής αγοράς, ιδίως κατά τις περιόδους υψηλής ζήτησης. Η επίδραση αυτή επιβεβαιώνει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις πρέπει να εντάσσονται στην τουριστική πολιτική και όχι να εξετάζονται αποκλειστικά ως ζήτημα ιδιωτικών μισθώσεων.

Η τουριστική διακυβέρνηση απαιτεί όμως ευρύτερη στάθμιση από την απλή μέτρηση της δυναμικότητας. Η ανάπτυξη ενός προορισμού προϋποθέτει συντονισμό ανάμεσα σε οικονομικά οφέλη, λειτουργία υποδομών, αποδοχή του τουρισμού από την τοπική κοινότητα και διατήρηση βασικών αστικών λειτουργιών (Hall, 2011· Bramwell και Lane, 2011). Στις βραχυχρόνιες μισθώσεις το ζήτημα αυτό γίνεται ιδιαίτερα ορατό, επειδή το ίδιο ακίνητο μπορεί να αποτελεί τουριστικό κατάλυμα και

μέρος του περιορισμένου οικιστικού αποθέματος μίας περιοχής. Η κανονιστική επιλογή αφορά, συνεπώς, όχι μόνο το πόση τουριστική προσφορά είναι επιθυμητή, αλλά το πού και με ποια μορφή μπορεί να ενσωματωθεί χωρίς δυσανάλογο κόστος για την κοινότητα υποδοχής.

Η χωρική συγκέντρωση είναι κρίσιμη για αυτή την αξιολόγηση. Οι Wachsmuth και Weisler (2018) εξηγούν πώς οι υψηλότερες προσδοκώμενες αποδόσεις από τουριστική χρήση μπορούν να δημιουργήσουν χάσμα ενοικίου (rent gap) σε περιοχές υψηλής επισκεψιμότητας. Οι Bei και Celata (2023), εξετάζοντας δεκαέξι ευρωπαϊκές πόλεις, διαπίστωσαν ότι τα ρυθμιστικά μέτρα συνέβαλαν στη μείωση των καταχωρίσεων που αφορούσαν ολόκληρες κατοικίες και περιόρισαν την επαγγελματική εκμετάλλευση των βραχυχρόνιων μισθώσεων. Ωστόσο, η δραστηριότητα εξακολούθησε να συγκεντρώνεται κυρίως στις γειτονιές με τη μεγαλύτερη τουριστική πίεση. Αυτό υποδηλώνει ότι η γεωγραφία της δραστηριότητας είναι εξίσου σημαντική με τον συνολικό αριθμό καταχωρίσεων.

Η διακυβέρνηση προορισμών χρειάζεται επομένως δεδομένα που να διακρίνουν την περιστασιακή φιλοξενία από τη συστηματική εμπορική χρήση και να αποτυπώνουν την πραγματική ένταση της δραστηριότητας ανά περιοχή. Χωρίς αυτή την πληροφορία, οι αρχές μπορεί να γνωρίζουν ότι υπάρχει μεγάλη αγορά βραχυχρόνιων μισθώσεων, χωρίς να μπορούν να εκτιμήσουν εάν η πίεση αφορά ολόκληρη την πόλη ή συγκεκριμένες γειτονιές, εάν η τουριστική προσφορά λειτουργεί συμπληρωματικά ή εκτοπίζει άλλες χρήσεις και εάν τα μέτρα που επιλέγονται είναι ανάλογα προς το πραγματικό πρόβλημα.

Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 ως υποδομή τουριστικής διακυβέρνησης μέσω δεδομένων

Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 (εφεξής και Κανονισμός) εκδόθηκε με νομική βάση το άρθρο 114 της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ευρωπαϊκή Ένωση, 2012α) και οργανώνει τη συλλογή και ανταλλαγή δεδομένων και τις υποχρεώσεις των ψηφιακών πλατφορμών. Το άρθρο 2 παρ. 2 διατηρεί τους εθνικούς, περιφερειακούς και τοπικούς κανόνες για την πρόσβαση στις υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, τη χρήση γης, τον πολεοδομικό σχεδιασμό, τη στέγαση και τις μισθώσεις. Για την τουριστική πολιτική αυτό σημαίνει ότι η Ένωση δεν καθορίζει ενιαίο μοντέλο διαχείρισης προορισμών. Θεσπίζει κοινή πληροφοριακή βάση, πάνω στην οποία κάθε αρμόδια αρχή μπορεί να σχεδιάζει μέτρα σύμφωνα με τις τοπικές συνθήκες και υπό τις απαιτήσεις αναγκαιότητας, αναλογικότητας και μη διάκρισης.

Πριν από την έκδοση του Κανονισμού, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή είχε αναγνωρίσει δύο αλληλένδετες αδυναμίες του υφιστάμενου πλαισίου: αφενός, οι δημόσιες αρχές δεν διέθεταν πάντοτε επαρκή και αξιόπιστα δεδομένα για την πραγματική έκταση και τα χαρακτηριστικά της βραχυχρόνιας μίσθωσης και, αφετέρου, οι διαδικτυακές πλατφόρμες καλούνταν να ανταποκριθούν σε διαφορετικές και συχνά κατακερματισμένες εθνικές, περιφερειακές και τοπικές απαιτήσεις σχετικά με την εγγραφή και τη διαβίβαση δεδομένων (European Commission, 2022). Με την έναρξη εφαρμογής του Κανονισμού το 2026, η Επιτροπή υπογράμμισε ότι οι νέοι κανόνες μπορούν να συμβάλλουν στη βελτίωση

της ποιότητας και της συγκρισιμότητας των διαθέσιμων δεδομένων, διευκολύνοντας έτσι τον τεκμηριωμένο σχεδιασμό της δημόσιας πολιτικής και την υποστήριξη της βιώσιμης ανάπτυξης του τουρισμού (European Commission, 2026). Η σύνδεση αυτή είναι ιδιαίτερα σημαντική για τη διαχείριση των προορισμών, καθώς ο αποτελεσματικός σχεδιασμός της τουριστικής πολιτικής προϋποθέτει αξιόπιστη γνώση, όχι μόνο του μεγέθους της τουριστικής προσφοράς, αλλά και της χωρικής κατανομής και των επιπτώσεών της στην κατοικία και στη λειτουργία των τοπικών κοινοτήτων.

Η ανάγκη για αξιόπιστη και συγκρίσιμη πληροφόρηση προϋποθέτει σαφή προσδιορισμό των φορέων και των δραστηριοτήτων που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του Κανονισμού. Το άρθρο 3 υιοθετεί ευρύ ορισμό του εκμισθωτή, καλύπτοντας φυσικά και νομικά πρόσωπα που παρέχουν υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης, επαγγελματικά ή μη και σε τακτική ή προσωρινή βάση. Ο ακριβέστερος προσδιορισμός της έννοιας της «βραχυχρόνιας» μίσθωσης παραμένει στο εφαρμοστέο εθνικό δίκαιο. Παράλληλα, ο Κανονισμός αποδίδει ιδιαίτερο ρόλο στις ψηφιακές πλατφόρμες, μέσω των οποίων διατίθεται σημαντικό μέρος της σχετικής τουριστικής προσφοράς. Η προσέγγιση αυτή συνδέεται με την ενωσιακή νομολογία, καθώς στην υπόθεση Airbnb Ireland, C-390/18, το ΔΕΕ χαρακτήρισε την υπηρεσία διαμεσολάβησης της Airbnb ως υπηρεσία της κοινωνίας της πληροφορίας, διακριτή από την παροχή καταλύματος (Court of Justice of the European Union, 2019). Η διάκριση αυτή αποσαφηνίζει τη διαφορετική θέση εκμισθωτών, πλατφορμών και δημόσιων αρχών στο σύστημα του Κανονισμού και τη λειτουργία τους ως κρίκων ενός ενιαίου πληροφοριακού πλαισίου για τη βραχυχρόνια μίσθωση.

Τα άρθρα 4 έως 6 καθορίζουν τις βασικές προδιαγραφές των διαδικασιών εγγραφής των μονάδων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ο Κανονισμός δεν επιβάλλει στα κράτη μέλη την υποχρέωση να θεσπίσουν ένα ενιαίο και γενικό σύστημα εγγραφής για το σύνολο της επικράτειάς τους. Όταν, όμως, προβλέπεται διαδικασία εγγραφής σε συγκεκριμένη περιοχή και οι σχετικές πληροφορίες χρησιμοποιούνται στο πλαίσιο του Κανονισμού, η διαδικασία πρέπει να πραγματοποιείται ηλεκτρονικά, να οδηγεί στην έκδοση μοναδικού αριθμού καταχώρισης και να περιλαμβάνει τα αναγκαία στοιχεία για την ταυτοποίηση της μονάδας και του εκμισθωτή. Ο αριθμός καταχώρισης δεν αποτελεί άδεια λειτουργίας, ούτε υποκαθιστά τον έλεγχο της συμμόρφωσης με τις ουσιαστικές προϋποθέσεις που μπορεί να προβλέπει η εθνική ή η τοπική νομοθεσία. Μπορεί να εκδίδεται αυτομάτως μετά την υποβολή των απαιτούμενων στοιχείων, ενώ ο έλεγχος της τήρησης των λοιπών προϋποθέσεων της δραστηριότητας ακολουθεί χωριστή διαδικασία.

Το άρθρο 7 εισάγει υποχρεώσεις που ενσωματώνονται στον σχεδιασμό της πλατφόρμας. Ο εκμισθωτής πρέπει να μπορεί να δηλώνει το εάν η μονάδα υπάγεται σε διαδικασία εγγραφής και, όταν απαιτείται αριθμός, η πλατφόρμα οφείλει να εξασφαλίζει ότι αυτός έχει δηλωθεί και εμφανίζεται στην καταχώριση. Προβλέπονται επίσης εύλογες προσπάθειες για τακτικούς δειγματοληπτικούς ελέγχους, χωρίς γενική υποχρέωση παρακολούθησης όλων των καταχωρίσεων. Η λύση αυτή συνδέει τη λειτουργία της πλατφόρμας με τη ρυθμιστική συμμόρφωση, διατηρώντας τα όρια του Κανονισμού (ΕΕ) 2022/2065 για τις ψηφιακές υπηρεσίες (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2022).

Η σημαντικότερη πρακτική μεταβολή αφορά τη ροή δεδομένων. Σύμφωνα με το άρθρο 9, οι πλατφόρμες διαβιβάζουν σε μηνιαία βάση, για τις μονάδες στις περιοχές όπου ενεργοποιούνται οι σχετικές απαιτήσεις, δεδομένα δραστηριότητας, αριθμό καταχώρισης, ακριβή διεύθυνση και URL της καταχώρισης (με δυνατότητα τριμηνιαίας διαβίβασης για μικρές και πολύ μικρές πλατφόρμες). Τα κράτη μέλη με διαδικασίες εγγραφής δημιουργούν ενιαίο ψηφιακό σημείο εισόδου, ώστε οι πλατφόρμες να μην χρειάζεται να συνδέονται τεχνικά με κάθε τοπικό μητρώο χωριστά. Η διάταξη έχει ιδιαίτερη σημασία σε αποκεντρωμένα διοικητικά συστήματα, όπου η πληροφορία πρέπει να κινείται μεταξύ περισσότερων επιπέδων διοίκησης.

Η πρόσβαση στα δεδομένα περιορίζεται σε συγκεκριμένους σκοπούς και υπόκειται στους κανόνες προστασίας προσωπικών δεδομένων του Κανονισμού (ΕΕ) 2016/679 (ΓΚΠΔ / GDPR) (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2016). Παράλληλα, ο Κανονισμός επιτρέπει την αξιοποίηση μη ταυτοποιήσιμων στοιχείων για χάραξη πολιτικής, στατιστική και έρευνα. Για έναν τουριστικό προορισμό, αυτό δημιουργεί δυνατότητα να συνδυάζονται στοιχεία για τη θέση και τη συχνότητα χρήσης των βραχυχρόνιων μισθώσεων με δεδομένα επισκεψιμότητας, στεγαστικής αγοράς και τοπικών υποδομών. Τα δεδομένα δεν αποφασίζουν ποιο μέτρο είναι ορθό, μπορούν όμως να μετατρέψουν τη ρύθμιση από γενική αντίδραση σε τεκμηριωμένη διαχείριση. Η αξιολόγηση του Κανονισμού έως τις 20 Μαΐου 2031, σύμφωνα με το άρθρο 18, θα είναι κρίσιμη για να φανεί εάν αυτή η δυνατότητα αξιοποιήθηκε στην πράξη.

Τουριστική ανάπτυξη, κοινωνική φέρουσα ικανότητα και πρόσβαση στη στέγαση

Η ρύθμιση των βραχυχρόνιων μισθώσεων βρίσκεται σε σημείο συνάντησης της τουριστικής ανάπτυξης με την καθημερινή λειτουργία του προορισμού. Στην τουριστική βιβλιογραφία, η κοινωνική φέρουσα ικανότητα αναφέρεται στο επίπεδο τουριστικής ανάπτυξης και χρήσης που μπορεί να απορροφήσει ένας προορισμός χωρίς να προκαλούνται μη αποδεκτές κοινωνικές και πολιτισμικές επιπτώσεις στην κοινότητα υποδοχής ή σημαντική υποβάθμιση της εμπειρίας των επισκεπτών (Saveriades, 2000). Υπό αυτή την έννοια, η προσέγγιση της φέρουσας ικανότητας μετατοπίζει το ενδιαφέρον από το πόσους επισκέπτες μπορεί τεχνικά να φιλοξενήσει μία πόλη προς το επίπεδο τουριστικής δραστηριότητας που μπορεί να ενσωματωθεί χωρίς σοβαρή επιβάρυνση των συνθηκών ποιότητας ζωής και της κοινωνικής αποδοχής του τουρισμού. Η αξιολόγησή της δεν εξαρτάται αποκλειστικά από τον αριθμό των επισκεπτών, αλλά συνδέεται επίσης με τη χωρική κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, τις διαθέσιμες υποδομές, τις μορφές διαμονής και τον τρόπο διαχείρισης του προορισμού.

Η πρόσφατη έρευνα των Varelas και συνεργάτες (2026) στην Αθήνα αναδεικνύει χαρακτηριστικά τη συγκεκριμένη διάσταση της τουριστικής ανάπτυξης. Σε δείγμα 787 κατοίκων και επαγγελματιών του τουρισμού, η αύξηση του στεγαστικού κόστους καταγράφηκε ως η σοβαρότερη αντιλαμβανόμενη συνέπεια της τουριστικής ανάπτυξης, ενώ οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αξιολογήθηκαν από σημαντικό μέρος των ερωτώμενων ως η τουριστική δραστηριότητα με τις

εντονότερες αρνητικές επιπτώσεις. Τα ευρήματα έχουν ιδιαίτερη σημασία για τη διακυβέρνηση του προορισμού, καθώς δείχνουν ότι η βιωσιμότητα της τουριστικής ανάπτυξης συνδέεται όχι μόνο με οικονομικούς και περιβαλλοντικούς δείκτες, αλλά και με τον βαθμό κοινωνικής αποδοχής της τουριστικής δραστηριότητας.

Η εμπειρική βιβλιογραφία για την αγορά κατοικίας επιβεβαιώνει ότι η πίεση δεν είναι ομοιόμορφη. Στο Βερολίνο, οι Duso και συνεργάτες (2024) βρήκαν ισχυρότερη επίδραση, όταν οι ρυθμίσεις επηρέασαν εμπορικές καταχωρίσεις σε σύγκριση με μη επαγγελματικές. Στη Βαρκελώνη, οι Garcia-López και συνεργάτες (2020) κατέγραψαν μεγαλύτερες επιδράσεις σε γειτονίες υψηλής δραστηριότητας Airbnb, ενώ οι Garay-Tamajón και συνεργάτες (2022) ανέδειξαν τη χωρική διάχυση της στεγαστικής πίεσης. Τα ευρήματα ενισχύουν την ανάγκη διαφοροποιημένης τουριστικής πολιτικής αντί ενιαίων μέτρων που αντιμετωπίζουν όλες τις μορφές φιλοξενίας ως ισοδύναμες.

Η ελληνική περίπτωση προσθέτει μία ακόμη διάσταση. Ο Katsinas (2021), μελετώντας τη Θεσσαλονίκη, κατέγραψε επαγγελματικοποίηση της αγοράς βραχυχρόνιων μισθώσεων και σύνδεση των υψηλότερων αποδόσεων με επενδυτικές στρατηγικές στο οικιστικό απόθεμα. Η σημασία του ευρήματος για την τουριστική πολιτική είναι ότι η επίδραση δεν εξαρτάται μόνο από τον αριθμό επισκεπτών, αλλά από το επιχειρηματικό μοντέλο μέσω του οποίου οργανώνεται η διαμονή τους. Επομένως, είναι σημαντικό να διακρίνεται η περιστασιακή ενοικίαση μίας κατοικίας από τη συστηματική και επαγγελματική εκμετάλλευση, καθώς οι δύο μορφές δραστηριότητας μπορεί να χρειάζονται διαφορετική αντιμετώπιση.

Η νομολογία του ΔΕΕ, ιδίως στις συνεκδικασθείσες υποθέσεις Calí Apartments, C-724/18 και C-727/18, αναγνωρίζει ότι η περιορισμένη προσφορά προσιτών κατοικιών για μακροχρόνια μίσθωση μπορεί να συνιστά επιτακτικό λόγο δημοσίου συμφέροντος, που δικαιολογεί σύστημα προηγούμενης αδειοδότησης για βραχυχρόνιες μισθώσεις. Στο πλαίσιο αυτό, ο εκμισθωτής οφείλει να λάβει άδεια πριν από την έναρξη ή τη συνέχιση της δραστηριότητας, η οποία μπορεί να συνδέεται με συγκεκριμένες χωρικές ή χρονικές προϋποθέσεις. Η αδειοδότηση επιτρέπει στις αρχές να ελέγχουν τη συμβατότητα της δραστηριότητας με τους στόχους στεγαστικής πολιτικής και χωρικού σχεδιασμού, χωρίς όμως να τους παρέχει απεριόριστη διακριτική ευχέρεια. Τα κριτήρια πρέπει να είναι σαφή, αντικειμενικά και διαφανή, ενώ κάθε περιορισμός οφείλει να είναι κατάλληλος, αναγκαίος και αναλογικός προς το συγκεκριμένο τοπικό πρόβλημα (Court of Justice of the European Union, 2020). Υπό αυτή την έννοια, τα δεδομένα του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028 μπορούν να συμβάλλουν στην τεκμηρίωση της ανάγκης και της έκτασης μίας τέτοιας παρέμβασης και στη διαμόρφωση περισσότερο στοχευμένων ρυθμιστικών μέτρων.

Η πρόσβαση στη στέγαση αποτελεί παράμετρο που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στην αξιολόγηση της τουριστικής ανάπτυξης. Το άρθρο 34 παρ. 3 του Χάρτη Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ευρωπαϊκή Ένωση, 2012β) προβλέπει κοινωνική και στεγαστική συνδρομή για όσους δεν διαθέτουν επαρκείς πόρους, χωρίς να θεμελιώνει γενική ενωσιακή αρμοδιότητα στον τομέα της στεγαστικής πολιτικής. Παράλληλα, το άρθρο 31 του Αναθεωρημένου Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Χάρτη του Συμβουλίου της Ευρώπης (ν. 4359/2016) αναγνωρίζει ευρύτερα τη σημασία της πρόσβασης στη στέγαση και της οικονομικής της προσιτότητας. Οι διατάξεις αυτές δεν επιβάλλουν συγκεκριμένο

τρόπο ρύθμισης των βραχυχρόνιων μισθώσεων, αναδεικνύουν όμως την ανάγκη να εξετάζονται οι επιπτώσεις της τουριστικής ανάπτυξης και στη στέγαση.

Από τη σκοπιά της διαχείρισης προορισμών, συνεπώς, δεν απαιτείται επιλογή μεταξύ τουριστικής ανάπτυξης και κατοικίας, αλλά διαφοροποίηση των παρεμβάσεων ανάλογα με τη μορφή και τη χωρική ένταση της δραστηριότητας. Μία περιοχή όπου οι βραχυχρόνιες μισθώσεις λειτουργούν συμπληρωματικά προς την τουριστική προσφορά, μπορεί να αντιμετωπίζεται διαφορετικά από μία περιοχή όπου μεγάλο μέρος των κατοικιών χρησιμοποιείται συστηματικά ως τουριστικό κατάλυμα. Η συλλογή και διαβίβαση δεδομένων βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028 μπορεί να υποστηρίξει την ακριβέστερη αποτύπωση αυτών των διαφορών και, κατ' επέκταση, τον σχεδιασμό περισσότερο στοχευμένων μέτρων.

Επομένως, η αποτελεσματικότητα της ρύθμισης δεν πρέπει να αξιολογείται μόνο με βάση τη μείωση των καταχωρίσεων, αλλά και με βάση την ικανότητα του προορισμού να διατηρεί επαρκή τουριστική προσφορά, περιορίζοντας παράλληλα τις δυσανάλογες επιπτώσεις στη στέγαση, στις υποδομές και στην κοινωνική αποδοχή του τουρισμού. Η προσέγγιση αυτή μετατοπίζει το βάρος από τη γενική απαγόρευση προς μία περισσότερο στοχευμένη και χωρικά διαφοροποιημένη διαχείριση.

Συγκριτικά ευρήματα: Ελλάδα και Ισπανία ως μοντέλα διακυβέρνησης τουριστικών προορισμών

Η σύγκριση Ελλάδας και Ισπανίας αποσκοπεί στην ανάδειξη του τρόπου με τον οποίο ένα κοινό ενωσιακό πλαίσιο για τη συλλογή και διαβίβαση δεδομένων μπορεί να ενσωματωθεί σε διαφορετικές δομές τουριστικής διακυβέρνησης. Το ενδιαφέρον, επομένως, δεν περιορίζεται στις επιμέρους ρυθμίσεις για τη βραχυχρόνια μίσθωση, αλλά επικεντρώνεται στη σχέση μεταξύ της ενωσιακής πληροφοριακής υποδομής, της κατανομής των αρμοδιοτήτων και της διαχείρισης των τουριστικών προορισμών.

Ελλάδα: κεντρική καταγραφή και χωρικά στοχευμένη τουριστική παρέμβαση

Ο βασικός κορμός της ελληνικής ρύθμισης βρίσκεται στο άρθρο 111 του ν. 4446/2016, όπως έχει τροποποιηθεί. Μετά τον ν. 5073/2023, ως βραχυχρόνια μίσθωση νοείται η μίσθωση ή υπεκμίσθωση ακινήτου για χρονικό διάστημα μικρότερο των εξήντα ημερών ανά σύμβαση, ανεξάρτητα από το εάν πραγματοποιείται μέσω ψηφιακής πλατφόρμας, εφόσον δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες πέραν της διαμονής και των κλιννοσκεπασμάτων. Το όριο των εξήντα ημερών αφορά την κάθε σύμβαση και όχι το συνολικό ετήσιο διάστημα διάθεσης του ακινήτου.

Η Ελλάδα διέθετε ήδη πριν από τον Κανονισμό (ΕΕ) 2024/1028 μηχανισμό ταυτοποίησης. Ο διαχειριστής εγγράφει το ακίνητο στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής της ΑΑΔΕ, λαμβάνει Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (ΑΜΑ) και υποβάλλει Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε διαμονή. Το

Μητρώο και οι δηλώσεις εξακολουθούν να λειτουργούν ως κεντρική διοικητική υποδομή (ΑΑΔΕ, χ.χ.).

Οι παρεμβάσεις μετά το 2023 διέδρυναν το αντικείμενο της ρύθμισης. Ο ν. 5073/2023 διαφοροποίησε τη φορολογική μεταχείριση φυσικών προσώπων που διαθέτουν τρία ή περισσότερα ακίνητα, ενώ ο ν. 5170/2025 θέσπισε ελάχιστες λειτουργικές και ασφαλιστικές προδιαγραφές για τα ακίνητα βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι προδιαγραφές εφαρμόζονται από την 1η Οκτωβρίου 2025 και περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, απαίτηση κύριας χρήσης, φυσικό φωτισμό και αερισμό, κλιματισμό και ασφάλιση αστικής ευθύνης, με ελέγχους από το Υπουργείο Τουρισμού και δυνατότητα μικτών κλιμακίων με την ΑΑΔΕ (Υπουργείο Τουρισμού, 2025).

Πιο άμεση σύνδεση με τη στεγαστική πολιτική παρουσιάζουν οι χωρικοί περιορισμοί. Το άρθρο 29 του ν. 5162/2024 ανέστειλε την πρώτη εγγραφή νέων ακινήτων στο Μητρώο για το 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, με παράταση έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 μέσω της ΚΥΑ 225563 ΕΞ 2025 (Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Υπουργείο Ανάπτυξης και Υπουργείο Τουρισμού, 2025). Ο ν. 5313/2026 επέκτεινε την ίδια προσέγγιση στην Α΄ Δημοτική Κοινότητα Θεσσαλονίκης από την 1η Ιουλίου έως τις 31 Δεκεμβρίου 2026 και πρόσθεσε κανόνες για μεταβιβάσεις εν ζωή ακινήτων στις περιοχές εφαρμογής. Πρόκειται για γεωγραφικά οριοθετημένους περιορισμούς νέων εγγραφών και όχι για γενική απαγόρευση.

Διακριτή είναι η παρ. 8 του άρθρου 111 του ν. 4446/2016, η οποία παρέχει νομική βάση για πρόσθετα χωρικά στοχευμένα μέτρα, μεταξύ των οποίων δυνατότητα ανώτατου ορίου δύο ακινήτων ανά ΑΦΜ και ετήσιων χρονικών ορίων, εφόσον ενεργοποιηθούν για συγκεκριμένες περιοχές. Οι περιορισμοί δεν εφαρμόζονται αυτομάτως σε όλη τη χώρα. Σε αυτό το σημείο αποκτούν πρακτική σημασία τα δεδομένα του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028, καθώς μπορούν να υποστηρίξουν την αξιολόγηση των τοπικών συνθηκών και τη λήψη περισσότερο στοχευμένων και αναλογικών ρυθμιστικών μέτρων.

Ισπανία: αποκεντρωμένη τουριστική διακυβέρνηση και τα όρια του εθνικού μοντέλου εγγραφής

Στην Ισπανία, η κανονιστική εικόνα είναι περισσότερο σύνθετη. Το άρθρο 5 στοιχ. ε΄ της Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos εξαιρεί από το γενικό καθεστώς της τον προσωρινό, κερδοσκοπικό παραχωρησιακό χαρακτήρα ολόκληρης επιπλωμένης κατοικίας, όταν η δραστηριότητα υπάγεται σε ειδικό τουριστικό καθεστώς. Η ουσιαστική ρύθμιση των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης (viviendas de uso turístico) αναπτύσσεται επομένως σε μεγάλο βαθμό σε επίπεδο Αυτόνομων Κοινοτήτων, με παράλληλη χρήση πολεοδομικών εργαλείων από τους δήμους (Ley 29/1994).

Η Καταλονία αποτελεί χαρακτηριστική περίπτωση αυτής της αποκέντρωσης. Με το Decreto-ley 3/2023 συνδέθηκε η τουριστική χρήση κατοικιών σε συγκεκριμένους δήμους με προηγούμενη πολεοδομική άδεια, ιδίως όπου εντοπίζονται προβλήματα πρόσβασης στη στέγαση ή υψηλή συγκέντρωση τουριστικών κατοικιών (Cataluña, 2023). Το Tribunal Constitucional, με τη

Sentencia 64/2025 της 13ης Μαρτίου 2025, απέρριψε την προσφυγή αντισυνταγματικότητας και έκρινε, μεταξύ άλλων, ότι οι περιορισμοί εντάσσονται στο πολεοδομικό πεδίο και δεν καθιστούν το δικαίωμα ιδιοκτησίας μη αναγνωρίσιμο (Tribunal Constitucional, 2025).

Σε εθνικό επίπεδο, το Real Decreto 1312/2024 επιχείρησε να οργανώσει την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028 στην Ισπανία μέσω του Registro Único de Arrendamientos, δηλαδή ενός ενιαίου μηχανισμού καταχώρισης των σχετικών μισθώσεων, και της Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, ως ψηφιακού σημείου διαχείρισης και διαβίβασης των απαιτούμενων στοιχείων. Ωστόσο, η θεσμική αυτή αρχιτεκτονική μεταβλήθηκε ουσιαστικά το 2026. Η Sala Tercera του Tribunal Supremo, με αποφάσεις της 19ης και 21ης Μαΐου και της 1ης Ιουνίου 2026, ακύρωσε εν μέρει διατάξεις του διατάγματος που αφορούσαν τον κρατικά οργανωμένο ενιαίο μηχανισμό εγγραφής και την υποχρεωτική λήψη αριθμού καταχώρισης μέσω των σχετικών μητρώων. Η απόφαση της 21ης Μαΐου, όπως διορθώθηκε με Auto της 11ης Ιουνίου 2026, διευκρίνισε την ακριβή έκταση της ακύρωσης (Tribunal Supremo, 2026a, 2026b, 2026c).

Το ενοποιημένο κείμενο του Real Decreto 1312/2024 διατηρεί τη Ventanilla Única Digital ως εθνικό δίαυλο ηλεκτρονικής διαβίβασης δεδομένων, ενώ οι αυτόνομες ή τοπικές διοικήσεις παραμένουν αρμόδιες για τους εφαρμοστέους ουσιαστικούς κανόνες των τουριστικών μισθώσεων. Η διάκριση είναι κρίσιμη, καθώς ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 απαιτεί λειτουργικό εθνικό σημείο δεδομένων, χωρίς να παρέχει στο κεντρικό κράτος γενική εξουσία ανασχεδιασμού της εσωτερικής κατανομής αρμοδιοτήτων για τον τουρισμό και τη στέγαση.

Παράλληλα, η Ley Orgánica 1/2025 τροποποίησε τη Ley 49/1960, εισάγοντας πρόσθετες προϋποθέσεις για την τουριστική αξιοποίηση κατοικιών που υπάγονται σε καθεστώς οριζόντιας ιδιοκτησίας. Από τις 3 Απριλίου 2025, ο ιδιοκτήτης που επιθυμεί να ασκήσει την τουριστική δραστηριότητα του άρθρου 5 στοιχ. ε' της Ley de Arrendamientos Urbanos οφείλει να εξασφαλίσει προηγουμένως τη ρητή έγκριση των συνιδιοκτητών. Η απαιτούμενη πλειοψηφία καθορίζεται στο άρθρο 17 παρ. 12 της Ley 49/1960, όπως τροποποιήθηκε με τη Ley Orgánica 1/2025, και ανέρχεται στα τρία πέμπτα του συνόλου των ιδιοκτητών, οι οποίοι πρέπει ταυτόχρονα να εκπροσωπούν τα τρία πέμπτα των ποσοστών συμμετοχής στη συνιδιοκτησία.

Συγκριτική σύνθεση από την οπτική της διαχείρισης προορισμών

Η σύγκριση των δύο περιπτώσεων αναδεικνύει δύο διαφορετικές προσεγγίσεις στη διαχείριση της βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στην Ελλάδα, η κεντρική διοικητική καταγραφή μέσω της ΑΑΔΕ παρέχει ενιαία πληροφοριακή βάση, πάνω στην οποία μπορούν να στηριχθούν στοχευμένες παρεμβάσεις σε περιοχές με αυξημένη τουριστική ή στεγαστική πίεση. Στην Ισπανία, αντίθετα, η εθνική πληροφοριακή υποδομή λειτουργεί μέσα σε ένα περισσότερο αποκεντρωμένο σύστημα, στο οποίο οι Αυτόνομες Κοινότητες και οι δήμοι διατηρούν σημαντικές αρμοδιότητες για τον τουρισμό, την πολεοδομία και τη χρήση της κατοικίας. Η βασική διαφορά, επομένως, δεν βρίσκεται μόνο στο περιεχόμενο των περιορισμών, αλλά στον τρόπο με τον οποίο τα δεδομένα

συνδέονται με τη λήψη αποφάσεων. Η Ελλάδα αντιμετωπίζει κυρίως το ζήτημα της χωρικά στοχευμένης αξιοποίησης μίας κεντρικής βάσης δεδομένων, ενώ η Ισπανία το ζήτημα του συντονισμού μίας κοινής πληροφοριακής υποδομής με διαφορετικά επίπεδα τουριστικής διακυβέρνησης.

Συζήτηση

Η ανάλυση οδηγεί σε μία ευρύτερη ανάγνωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2024/1028, πέρα από τη στενά διοικητική του λειτουργία. Η βασική του καινοτομία βρίσκεται στη μείωση της πληροφοριακής ασυμμετρίας, μέσω της καταχώρισης, της συλλογής δεδομένων δραστηριότητας και του ενιαίου ψηφιακού σημείου εισόδου. Τα εργαλεία αυτά μπορούν να εντάξουν τη βραχυχρόνια μίσθωση στα συστήματα πληροφόρησης και σχεδιασμού των προορισμών, υπό την προϋπόθεση ότι οι αρμόδιες αρχές διαθέτουν την ικανότητα να επεξεργάζονται και να αξιοποιούν τα δεδομένα. Ο Κανονισμός δεν δημιουργεί από μόνος του μηχανισμούς τουριστικής διακυβέρνησης, αλλά παρέχει κοινή πληροφοριακή βάση για τον συντονισμό διαφορετικών επιπέδων και φορέων (Hall, 2011, Bramwell και Lane, 2011). Η ανάγκη αυτή είναι ιδιαίτερα εμφανής στην Ισπανία, λόγω της αποκεντρωμένης διοικητικής δομής, ενώ η Ελλάδα αναδεικνύει τις δυνατότητες αλλά και τα όρια της κεντρικής καταγραφής.

Για την τουριστική πολιτική προκύπτουν τέσσερις βασικές συνέπειες: πρώτον, η βραχυχρόνια μίσθωση πρέπει να εντάσσεται στους δείκτες διαχείρισης των προορισμών και όχι να αντιμετωπίζεται αποκλειστικά ως φορολογικό ζήτημα· δεύτερον, η ανάλυση πρέπει να διακρίνει την περιστασιακή από την επαγγελματική δραστηριότητα και να λαμβάνει υπόψη τη χωρική συγκέντρωση· τρίτον, η αποτελεσματικότητα της ρύθμισης πρέπει να αξιολογείται με βάση τις πραγματικές επιπτώσεις στην αγορά κατοικίας και στις γειτονιές και όχι μόνο τη συμμόρφωση με το μητρώο· τέταρτον, τα ρυθμιστικά μέτρα πρέπει να προσαρμόζονται στις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε προορισμού. Η προσέγγιση αυτή συνδέεται με τη σύγχρονη ευρωπαϊκή αντίληψη για περισσότερο τεκμηριωμένη και βιώσιμη διαχείριση των προορισμών, όπου η στέγαση και η κοινωνική αποδοχή αποτελούν πλέον σημαντικές παραμέτρους της τουριστικής πολιτικής (Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, 2026).

Ωστόσο, τα καλύτερα δεδομένα δεν αρκούν από μόνα τους για την επίλυση των προβλημάτων κατοικίας, υποδομών ή κοινωνικής αποδοχής. Ο Κανονισμός αποτελεί πληροφοριακή υποδομή και όχι ολοκληρωμένη στρατηγική τουρισμού ή στέγασης. Η ουσιαστική συμβολή του θα εξαρτηθεί από την ικανότητα των εθνικών, περιφερειακών και τοπικών αρχών να μετατρέψουν τα διαθέσιμα δεδομένα σε τεκμηριωμένες και αναλογικές παρεμβάσεις για τη χωρική κατανομή της τουριστικής δραστηριότητας, τη στέγαση και την ισορροπία μεταξύ κατοίκων και επισκεπτών.

Συμπεράσματα

Ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 εντάσσει τις βραχυχρόνιες μισθώσεις σε κοινό ευρωπαϊκό πληροφοριακό πλαίσιο, τη στιγμή που έχουν ήδη καταστεί σημαντικό τμήμα της τουριστικής προσφοράς. Η βασική του συνεισφορά είναι η δημιουργία αξιόπιστης ροής δεδομένων για μία αγορά που επηρεάζει τη δυναμικότητα των προορισμών, τη χωρική κατανομή του τουρισμού και, σε ορισμένες περιοχές, τη διαθεσιμότητα κατοικίας.

Ως προς το πρώτο ερευνητικό ερώτημα, ο Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 μπορεί να ενισχύσει τη διακυβέρνηση των προορισμών, καθώς παρέχει στις αρμόδιες αρχές πληρέστερη εικόνα για τα ακίνητα που διατίθενται σε βραχυχρόνια μίσθωση, τη χωρική τους συγκέντρωση και την ένταση της δραστηριότητας. Η πληροφορία αυτή μπορεί να στηρίζει περισσότερο στοχευμένες και αναλογικές αποφάσεις, χωρίς να μεταφέρει στην Ένωση ή στις κεντρικές αρχές την αρμοδιότητα καθορισμού των ουσιαστικών περιορισμών.

Ως προς το δεύτερο ερευνητικό ερώτημα, η σύγκριση Ελλάδας και Ισπανίας δείχνει ότι η ίδια ευρωπαϊκή πληροφοριακή υποδομή μπορεί να ενταχθεί σε διαφορετικά μοντέλα τουριστικής διακυβέρνησης. Η Ελλάδα στηρίζεται σε κεντρικό σύστημα καταγραφής, το οποίο μπορεί να συνδυαστεί με χωρικά στοχευμένες εθνικές παρεμβάσεις, ενώ η Ισπανία απαιτεί συντονισμό της εθνικής πληροφοριακής υποδομής με τις αποκεντρωμένες αρμοδιότητες των Αυτόνομων Κοινοτήτων και των δήμων. Επομένως, η κοινή ευρωπαϊκή υποδομή δεν οδηγεί σε ενιαίο μοντέλο ρύθμισης, αλλά παρέχει κοινή βάση πληροφόρησης, που προσαρμόζεται στη θεσμική και χωρική πραγματικότητα κάθε προορισμού.

Συνολικά, η τουριστική διάσταση της ανάλυσης δείχνει ότι οι βραχυχρόνιες μισθώσεις αποτελούν πλέον μέρος της ευρύτερης διαχείρισης των τουριστικών προορισμών και δεν μπορούν να αντιμετωπίζονται αποκλειστικά ως φορολογικό ή στεγαστικό ζήτημα. Η επιτυχία του Κανονισμού θα εξαρτηθεί τελικά από το κατά πόσο τα δεδομένα που παράγει θα αξιοποιηθούν για τη διατήρηση των ωφελειών της βραχυχρόνιας μίσθωσης, ενώ παράλληλα θα περιορίζονται, όπου απαιτείται, οι υπερβολικές χωρικές συγκεντρώσεις και οι επιπτώσεις στη στέγαση, στις γειτονιές και στην κοινωνική αποδοχή του τουρισμού.

Βιβλιογραφία

- Aguilera, T., Artioli, F., Colomb, C. (2021). Explaining the diversity of policy responses to platform-mediated short-term rentals in European cities: A comparison of Barcelona, Paris and Milan. *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1689-1712. <https://doi.org/10.1177/0308518X19862286>.
- Bei, G., Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research* 101: 103605. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605>.
- Bramwell, B., Lane, B. (2011). Critical research on the governance of tourism and sustainability. *Journal of Sustainable Tourism* 19(4-5): 411-421. <https://doi.org/10.1080/09669582.2011.580586>.

- Cataluña. (2023). Decreto-ley 3/2023, de 7 de noviembre, de medidas urgentes sobre el régimen urbanístico de las viviendas de uso turístico. Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, núm. 9036, de 8 de noviembre de 2023; Boletín Oficial del Estado, núm. 5, de 5 de enero de 2024. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/eli/es-ct/dl/2023/11/07/3>. (Πρόσβαση: 16 Σεπτεμβρίου 2026).
- Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, pp. 29313–29424. Διαθέσιμο στο: BOE – Constitución Española (Πρόσβαση: 23 Σεπτεμβρίου 2026).
- Court of Justice of the Ευρωπαϊκή Ένωση. (2019). Judgment of 19 December 2019, Airbnb Ireland UC, C-390/18, EU:C:2019:1112. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:62018CJ0390> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Court of Justice of the Ευρωπαϊκή Ένωση. (2020). Judgment of 22 September 2020, Cali Apartments SCI and HX, Joined Cases C-724/18 and C-727/18, EU:C:2020:743. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:62018CJ0724> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Duso, T., Michelsen, C., Schaefer, M., Tran, K.D. (2024). Airbnb and rental markets: Evidence from Berlin. *Regional Science and Urban Economics* 106: 104007. <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2024.104007>.
- European Commission. (2022). Commission staff working document: Impact assessment report accompanying the proposal for a regulation on data collection and sharing relating to short-term accommodation rental services, SWD(2022) 350 final. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52022SC0350> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- European Commission. (2026). New rules bring increased transparency to the short-term rentals sector, 20 May 2026. Διαθέσιμο στο: https://single-market-economy.ec.europa.eu/news/new-rules-bring-increased-transparency-short-term-rentals-sector-2026-05-20_en (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Garay-Tamajón, L., Lladós-Masllorens, J., Meseguer-Artola, A., Morales-Pérez, S. (2022). Analyzing the influence of short-term rental platforms on housing affordability in global urban destination neighborhoods. *Tourism and Hospitality Research* 22(4): 444-461. <https://doi.org/10.1177/14673584211057568>.
- García-López, M.-À., Jofre-Monseny, J., Martínez-Mazza, R., Segú, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics* 119: 103278. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278>.
- Gurran, N., Phibbs, P. (2017). When tourists move in: How should urban planners respond to Airbnb? *Journal of the American Planning Association* 83(1): 80-92. <https://doi.org/10.1080/01944363.2016.1249011>.
- Hall, C.M. (2011). A typology of governance and its implications for tourism policy analysis. *Journal of Sustainable Tourism* 19(4-5): 437-457. <https://doi.org/10.1080/09669582.2011.570346>.
- Katsinas, P. (2021). Professionalisation of short-term rentals and emergent tourism gentrification in post-crisis Thessaloniki. *Environment and Planning A: Economy and Space* 53(7): 1652-1670. <https://doi.org/10.1177/0308518X21988940>.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, núm. 176, de 23 de julio de 1960. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. Boletín Oficial del Estado, núm. 80, de 3 de abril de 1985. Διαθέσιμο στο: BOE – Ley 7/1985 (Πρόσβαση: 23 Σεπτεμβρίου 2026).

- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, núm. 282, de 25 de noviembre de 1994. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia. Boletín Oficial del Estado, núm. 3, de 3 de enero de 2025. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2025-76> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Nieuwland, S., van Melik, R. (2020) Regulating Airbnb: How cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals. *Current Issues in Tourism* 23(7): 811-825. <https://doi.org/10.1080/13683500.2018.1504899>.
- Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Boletín Oficial del Estado, núm. 309, de 24 de diciembre de 2024. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2024-26931> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Saveriades, A. (2000). Establishing the social tourism carrying capacity for the tourist resorts of the east coast of the Republic of Cyprus. *Tourism Management* 21(2): 147-156. [https://doi.org/10.1016/S0261-5177\(99\)00044-8](https://doi.org/10.1016/S0261-5177(99)00044-8).
- Tribunal Constitucional. (2025). Sentencia 64/2025, de 13 de marzo, ECLI:ES:TC:2025: 64. Διαθέσιμο στο: <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/31461>. (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Tribunal Supremo. (2026a). Sentencia de 19 de mayo de 2026, recurso contencioso-administrativo 1/143/2025 (STS 620/2026), BOE-A-2026-12300. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-12300> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Tribunal Supremo. (2026b). Sentencia de 21 de mayo de 2026, recurso contencioso-administrativo 1/54/2025 (STS 629/2026), rectificada por Auto de 11 de junio de 2026, BOE-A-2026-13893. Διαθέσιμο στο: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2026-13893> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Tribunal Supremo. (2026c). Sentencia de 1 de junio de 2026, recurso contencioso-administrativo 1/144/2025 (STS 669/2026), BOE-A-2026-15677. Διαθέσιμο στο: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2026-15677&lang=es (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Varelas, S., Tsoupros, G., Anastasopoulos, I.E. (2026). Assessing the social carrying capacity of urban tourism: Residents' and professionals' perceptions in the Municipality of Athens. *Sustainability* 18(9): 4560. <https://doi.org/10.3390/su18094560>.
- Wachsmuth, D., Weisler, A. (2018). Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy. *Environment and Planning A: Economy and Space* 50(6): 1147-1170. <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>.
- Zervas, G., Proserpio, D., Byers, J.W. (2017). The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry. *Journal of Marketing Research* 54(5): 687-705. <https://doi.org/10.1509/jmr.15.0204>.
- ΑΑΔΕ. (χ.χ.). Βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτων. Διαθέσιμο στο: <https://www.aade.gr/brachychronia-misthosi-akiniton> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο. (2026). Έκθεση σχετικά με την ενίσχυση της συνδεσιμότητας, τη διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και την προώθηση της τοπικής αριστείας στον ευρωπαϊκό τουρισμό: διαχείριση προορισμού και ανάπτυξη του περιφερειακού τουρισμού, A10-0078/2026. Διαθέσιμο στο: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-10-2026-0078_EL.html (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (2016). Κανονισμός (ΕΕ) 2016/679 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 27ης Απριλίου 2016, για την προστασία των φυσικών προσώπων έναντι της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα και για την ελεύθερη κυκλοφορία των δεδομένων αυτών και την

- κατάργηση της οδηγίας 95/46/ΕΚ (Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων). Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης L 119: 1–88. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32016R0679> (Πρόσβαση: 16 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (2022). Κανονισμός (ΕΕ) 2022/2065 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 19ης Οκτωβρίου 2022, σχετικά με την ενιαία αγορά ψηφιακών υπηρεσιών και την τροποποίηση της οδηγίας 2000/31/ΕΚ (πράξη για τις ψηφιακές υπηρεσίες). Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης L 277: 1–102. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32022R2065> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. (2024). Κανονισμός (ΕΕ) 2024/1028 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 11ης Απριλίου 2024, για τη συλλογή και την κοινοχρησία δεδομένων που αφορούν υπηρεσίες βραχυχρόνιας μίσθωσης ακινήτων και για την τροποποίηση του Κανονισμού (ΕΕ) 2018/1724. Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης L 2024/1028, 29.4.2024. Διαθέσιμο στο: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EL/TXT/?uri=CELEX:32024R1028> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026). Η διατύπωση αυτή ακολουθεί ακριβώς τον επίσημο ελληνικό τίτλο του Κανονισμού.
- Ευρωπαϊκή Ένωση. (2012α). Ενοποιημένη απόδοση της Συνθήκης για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης C 326: 47–390. Διαθέσιμο στο: https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/tfeu_2012/oj?locale=el (Πρόσβαση: 16 Σεπτεμβρίου 2026).
- Ευρωπαϊκή Ένωση. (2012β). Χάρτης των Θεμελιωδών Δικαιωμάτων της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης C 326: 391–407. Διαθέσιμο στο: https://eur-lex.europa.eu/eli/treaty/char_2012/oj?locale=el (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Νόμος 4359/2016, Κύρωση Αναθεωρημένου Ευρωπαϊκού Κοινωνικού Χάρτη. ΦΕΚ Α' 5/20.1.2016. Διαθέσιμο στο: <https://www.elinyae.gr/ethniki-nomothesia/n-43592016-fek-5a-2012016> (Πρόσβαση: 23 Σεπτεμβρίου 2026).
- Νόμος 4446/2016. (2016). Πτωχευτικός Κώδικας, Διοικητική Δικαιοσύνη, Τέλη-Παράβολα, Οικειοθελής αποκάλυψη φορολογητέας ύλης παρελθόντων ετών, Ηλεκτρονικές συναλλαγές, Τροποποιήσεις του ν. 4270/2014 και λοιπές διατάξεις. ΦΕΚ Α' 240/22.12.2016. Διαθέσιμο στο: https://ministryofjustice.gr/wp-content/uploads/2019/08/10aNomos_n_4446-1.pdf (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Νόμος 5073/2023. (2023). Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις. ΦΕΚ Α' 204/11.12.2023. Διαθέσιμο στο: https://www.aade.gr/sites/default/files/2025-01/arthro28_5073_1.pdf (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Νόμος 5162/2024. (2024). Μέτρα για την ενίσχυση του εισοδήματος, φορολογικά κίνητρα για την καινοτομία και τους μετασχηματισμούς επιχειρήσεων και άλλες διατάξεις. ΦΕΚ Α' 198/5.12.2024. Διαθέσιμο στο: <https://www.aade.gr/sites/default/files/2024-12/%CE%9D%205162%202024%20%CE%A6%CE%95%CE%9A%20198.pdf> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Νόμος 5170/2025. (2025). Θέσπιση προδιαγραφών ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης, περιβαλλοντική κατάταξη καταλυμάτων, απλούστευση διαδικασίας ίδρυσης τουριστικών επιχειρήσεων και ειδικότερες διατάξεις ελέγχου και ενίσχυσης πλαισίου τουριστικών υποδομών. ΦΕΚ Α' 6/20.1.2025. Διαθέσιμο στο: https://www.aade.gr/sites/default/files/2025-01/%CE%9D%205170_2025%20%CE%91%206.pdf (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).
- Νόμος 5313/2026. (2026). Μέτρα αντιμετώπισης της ενεργειακής κρίσης και ενίσχυσης του διαθέσιμου εισοδήματος των πολιτών, μισθολογικές και φορολογικές διατάξεις, ρυθμίσεις για τον εξωδικαστικό μηχανισμό ρύθμισης οφειλών, συνταξιοδοτικές

ρυθμίσεις Δημοσίου, ρυθμίσεις για την Επιτροπή Εποπτείας και Ελέγχου Παιγνίων και βελτίωση του πλαισίου για τα παίγνια, ρυθμίσεις για την Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Ανώνυμη Εταιρεία και λοιπές διατάξεις. ΦΕΚ Α΄ 102/25.6.2026. Διαθέσιμο στο: https://www.aade.gr/sites/default/files/2026-07/apospasma-FEK%20%CE%91%20102%20%CE%9D%205313_2026.pdf (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).

Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Υπουργείο Ανάπτυξης, Υπουργείο Τουρισμού. (2025). Παράταση μέχρι την 31η.12.2026 της αναστολής εγγραφής στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για ακίνητα που βρίσκονται στο 1ο, 2ο και 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων (Κοινή Υπουργική Απόφαση 225563 ΕΞ 2025, ΦΕΚ Β΄ 7200/31.12.2025).

Υπουργείο Τουρισμού. (2025). Προδιαγραφές ακινήτων βραχυχρόνιας μίσθωσης – λεπτομέρειες εφαρμογής του άρθρου 3 του ν. 5170/2025, εγκύκλιος 19567/25.9.2025. Διαθέσιμο στο: <https://mintour.gov.gr/wp-content/uploads/2025/09/%CE%A86%CE%9B%CE%98465%CE%A7%CE%98%CE%9F-%CE%93%CE%9F7.pdf> (Πρόσβαση: 7 Σεπτεμβρίου 2026).

Regulation (EU) 2024/1028 and tourism governance: Greece–Spain

Kyriakos Tselegidis

Legal Scholar, Economist, Theologian

PhD in Tourism Management, University of West Attica

Postdoctoral Researcher, University of West Attica

Short-term rentals have become a significant component of European tourist accommodation, affecting the spatial distribution of visitors, competition in accommodation markets and, in high-demand areas, access to housing. This paper examines Regulation (EU) 2024/1028 as an instrument of tourism governance and compares its implementation in Greece and Spain. Using a qualitative comparative analysis of EU, national and regional rules, case law and relevant academic literature, it assesses how a common European data infrastructure operates within different administrative models. The comparison shows that the effectiveness of the new framework depends on the capacity of competent authorities to translate data into targeted and proportionate interventions linking tourism development to spatial concentration and housing affordability.

Keywords: *short-term rentals, tourism governance, Regulation (EU) 2024/1028, Greece, Spain*