



**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
ΘΕΟΔΩΡΑ ΣΑΣΣΑΡΗ

2013

ΔΙΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΘΕΟΔΩΡΑ ΣΑΣΣΑΡΗ
Α.Μ.: 2005031
ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΛΥΓΓΙΤΣΟΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΕΤΕΡΟΓΕΝΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	5
1.1 Η ΤΙΜΟΛΟΓΗΣΗ ΕΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ.....	5
1.1.1 Η Ισορροπία του Καταναλωτή	6
1.1.2 Η Τμηματοποίηση της Αγοράς Ακινήτων Σε Δευτερεύουσες Αγορές και η Επικοινωνία μεταξύ αυτών των Αγορών	8
1.2 ΤΑ ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	9
1.2.1 Η μεγάλη διάρκεια ζωής των ακινήτων.....	9
1.2.2. Η Συντήρηση ενός Ακινήτου.....	9
1.2.3 Η Απόφαση για Απόσυρση του Ακινήτου.....	12
1.2.4 Πως οι Πολιτικές Αποφάσεις Επηρεάζουν την Απόφαση για Εγκατάλειψη του Ακινήτου.....	13
1.2.4 Η Διάρκεια Ζωής των Ακινήτων και η Ελαστικότητα της Προσφοράς.....	15
1.3 ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	16
1.3.1 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση Ιδιοκτητών Κατοικιών	17
1.3.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Προσφορά Ιδιοκτητών Κατοικιών	21
1.3.3 Διακυμάνσεις των Τιμών των Ακινήτων	22
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	26
2.1 Το Κόστος Ενοικίασης και το Κόστος Απόκτησης ενός Ακινήτου	26
2.1.1. Ενοικίαση ή Αγορά Ακινήτου;	27
2.2. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΗ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	28
2.2.1 Φορολογικές Ελαφρύνσεις και η Επιταχυνόμενη Απόσβεση.	28
2.2.2. Εκπτώσεις Τόκων Στεγαστικών Δανείων.	29
2.2.3 Έκπτωση Τόκων και Τεκμαρτό Εισόδημα από Ενοίκια.	31
2.2.4 Πληθωρισμός και η Ιδιοκτησία Ακινήτου	32
2.3 Το Υψηλό Κόστος Μετοίκησης.....	33
2.3.1 Φυλετικές διακρίσεις και διαχωρισμός.....	34
2.3.2 Πως οι Τάσεις Διαχωρισμού Επηρεάζουν τις Τιμές των Ακινήτων.....	34
2.3.3 Η Μετάλλαξη μιας Γειτονιάς	36
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ	40
3.1 ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	41
3.2 ΜΕΙΩΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	46
3.3. Η ΑΦΟΡΟΥΣΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ.....	51
3.3.1 Νομικές Πτυχές της Φορολόγησης Ακινήτων	52
3.3.2 Τι Μέτρα πρέπει να Ληφθούν	54
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ	57
4.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΠΟΥ ΙΣΧΥΟΥΝ ΣΕ ΆΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ	58

4.2 Η ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑ ΚΡΑΤΗ-ΜΕΛΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΈΝΩΣΗΣ	61
4.3 Η ΔΙΕΘΝΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΣΤΙΣ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	62
4.3.1 Το Παράδειγμα της Ιαπωνίας.....	63
4.3.2 Το Παράδειγμα της Αγγλίας.....	64
4.3.3 Το Παράδειγμα της Ιρλανδίας.....	64
4.3.4 Το Παράδειγμα των Η.Π.Α.	65
4.3.5 Το Παράδειγμα της Ελλάδος.....	65
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	69
5.1 ΣΚΟΠΟΣ ΈΡΕΥΝΑΣ	69
5.2 ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΈΡΕΥΝΑΣ	69
5.3 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΈΓΓΙΣΗ.....	71
5.4 ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ ΈΡΕΥΝΑΣ.....	71
5.5 ΕΡΓΑΛΕΙΟ ΈΡΕΥΝΑΣ.....	72
5.6 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΈΡΕΥΝΑΣ	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ	75
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	83
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	85
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ.....	86

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Σκοπός της παρούσης εργασίας είναι να μελετήσει τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Η μεθοδολογία της εργασίας στηρίζεται στη συλλογή πρωτογενών και δευτερογενών δεδομένων. Τα δευτερογενή δεδομένα, συλλέχθηκαν μέσα από βιβλία και άρθρα σε περιοδικά και συνέβαλαν στην συγγραφή του θεωρητικού μέρους της μελέτης, το οποίο αποτελείται από τέσσερα κεφάλαια. Το πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζει την ετερογένεια στην αγορά ακινήτων, το δεύτερο το κόστος απόκτησης ενός ακινήτου, το τρίτο κεφάλαιο τη φορολογία και τη στεγαστική πολιτική και το τέταρτο κεφάλαιο της φορολογική πολιτική στην Ευρωπαϊκή Ένωση.

Τα πρωτογενή δεδομένα συλλέχθηκαν μέσα από τη διεξαγωγή ποσοτικής έρευνας χρησιμοποιώντας ως βασικό εργαλείο το ερωτηματολόγιο. Το πέμπτο κεφάλαιο περιγράφει τη μεθοδολογία της παρούσης έρευνας. το έκτο κεφάλαιο αναλύει τα αποτελέσματα της έρευνας και στο τέλος της εργασίας συνοψίζονται τα τελικά μας συμπεράσματα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. Η ΕΤΕΡΟΓΕΝΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων είναι ετερογενής υπό την έννοια ότι κάθε κατοικία προσφέρει ένα διαφορετικό σύνολο χαρακτηριστικών γνωρισμάτων ή υπηρεσιών στέγασης. Ως εκ τούτου, υπάρχουν δύο τύποι υπηρεσιών στέγασης: (1) υπηρεσίες που έχουν να κάνουν με την κατοικία αυτή καθαυτή και (2) υπηρεσίες που έχουν να κάνουν με τη περιοχή της κατοικίας.

Επί παραδείγματι, οι κατοικίες διαφέρουν ως προς το μέγεθος και τη διαρρύθμιση των δωματίων, τον εσωτερικό σχεδιασμό τους (τύπος δαπέδου, παράθυρα, γραφεία), τη δομική τους ακεραιότητα (η ηλικία του ακινήτου), τη πρόσβαση της περιοχής στο κέντρο της πόλης, το ποσοστό των αλλοδαπών κατοίκων κτλ.

Ακολουθεί αναφορά σε μια εμπειρική μέθοδο σχετικά με την τιμολόγηση ενός ακινήτου και μια θεωρητική προσέγγιση για τον τρόπο επιλογής μιας κατοικίας από ένα καταναλωτή που προσπαθεί να μεγιστοποιήσει την χρησιμότητα του από την κατανάλωση προϊόντων;

1.1 Η Τιμολόγηση ενός Ακινήτου

Η μέθοδος τιμολόγησης ενός ακινήτου βασίζεται στη ιδέα ότι ένα ακίνητο αποτελείται από μια δέσμη επιμέρους χαρακτηριστικών, κάθε ένα από τα οποία έχει μια τιμή ή ένα κόστος. Επομένως, η αγοραία τιμή ενός ακινήτου είναι το άθροισμα των τιμών των επιμέρους χαρακτηριστικών.

Για παράδειγμα ας εξετάσουμε μια συγκεκριμένη αγορά ακινήτων στην οποία τα ακίνητα διαφέρουν ως προς πέντε παραμέτρους.

1. *Τιμή Βάσης.* Το μέσο ακίνητο της συγκεκριμένης αγοράς διαθέτει τρεις υπνοδωμάτια, και απέχει 10 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλεως. Η μέση τιμή για αυτού του είδους τα ακίνητα ξεκινά από τα €100.000
2. *Πρόσβαση στο Κέντρο:* Η τιμή του ακινήτου μειώνεται κατά €1.000 για κάθε πρόσθετο χιλιόμετρο που απέχει το ακίνητο από το κέντρο

της πόλης.

3. *Αριθμός Υπνοδωματίων*: Η τιμή του ακινήτου αυξάνεται κατά €10.000 για κάθε πρόσθετο υπνοδωμάτιο.
4. *Ποιότητα της Ατμόσφαιρας*. Η τιμή του ακινήτου μειώνεται κατά €500 για κάθε πρόσθετη μονάδα κατά την οποία αυξάνεται η ατμοσφαιρική ρύπανση.
5. *Εκπαιδευτικό Επίπεδο των Δημοτικών Σχολείων της Περιοχής*. Η τιμή του ακινήτου αυξάνεται κατά €600 για κάθε μοναδιαία αύξηση στην ποιότητα του τοπικού δημοτικού σχολείου, καθότι οι κατοικίες στις περιοχές με τα καλύτερα σχολεία έχουν και υψηλότερες τιμές

Άρα για τον προσδιορισμό της τιμής ενός ακινήτου της συγκεκριμένης αγοράς αυτό που χρειάζεται να διαθέτουμε προκειμένου να φτάσουμε σε μια εκτίμηση του κόστους ενός ακινήτου είναι πληροφορίες για τη θέση του ακινήτου, τον αριθμό υπνοδωματίων του, το επίπεδο της ατμοσφαιρικής ρύπανσης της περιοχής, και το επίπεδο της παρεχόμενης πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης από τα δημοτικά σχολεία περίξ της κατοικίας.

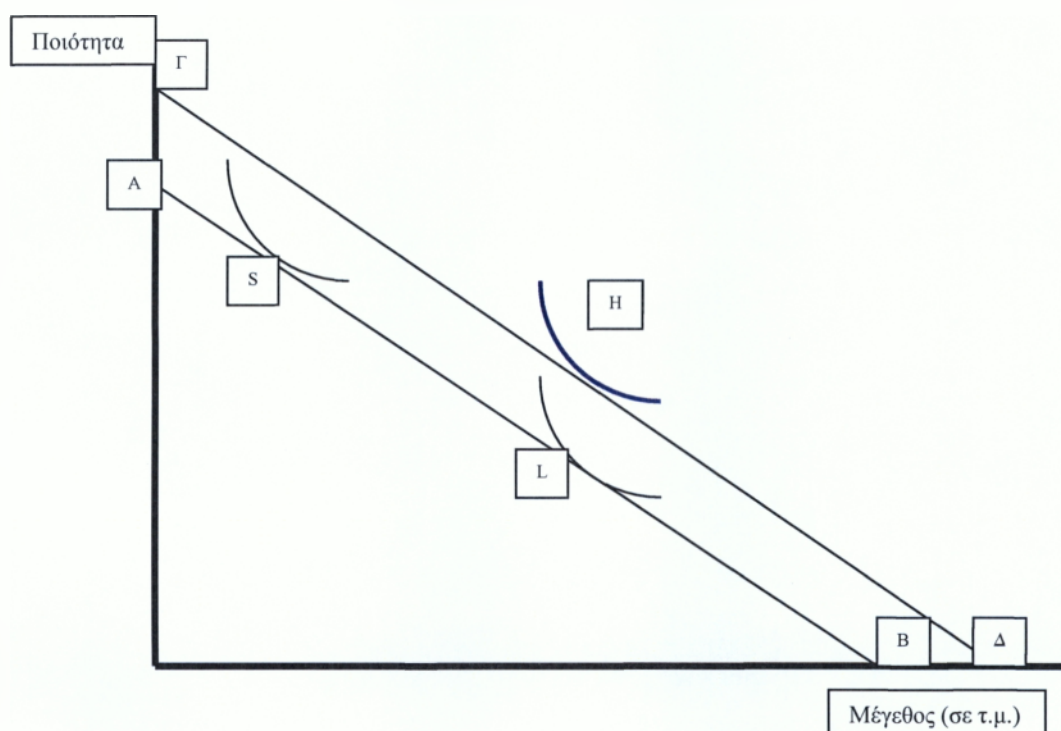
1.1.1 Η Ισορροπία του Καταναλωτή

Η επιλογή ενός ακινήτου μπορεί να ιδωθεί ως ένα πρόβλημα αριστοποίησης με περιορισμούς, άρα μπορούμε να ερμηνεύσουμε τις επιλογές των καταναλωτών με τη βοήθεια των καμπυλών αδιαφορίας. Αυτό σημαίνει ότι ο υποψήφιος αγοραστής ενός ακινήτου, ουσιαστικά, επιλέγει μια δέσμη *υπηρεσιών στέγασης* (που απορρέουν από το ακίνητο της επιλογής του) με τρόπο έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η χρησιμότητα, την οποία παρέχει το ακίνητο, υπό τον περιορισμό όμως ότι η επιλογή του δεν επισύρει κόστος υψηλότερο του οικογενειακού προϋπολογισμού.

Ας εξετάσουμε μια αγορά ακινήτων στην οποία τα ακίνητα διαφέρουν σε σχέση με δυο χαρακτηριστικά: το μέγεθος και την ποιότητα. Στο σχήμα 1-1 παρουσιάζουμε τρεις διαφορετικές οικογένειες και τους διάφορους διαθέσιμους συνδυασμούς μεγέθους και ποιότητας που μπορεί να έχει ένα

ακίνητο.

ΣΧΗΜΑ 1-1. ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ
ΕΠΙΛΕΓΟΥΝ ΔΙΑΦΟΡΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΑΚΙΝΗΤΑ



Οι εισοδηματικές γραμμές παρουσιάζουν τους εναλλακτικούς συνδυασμούς μεγέθους και ποιότητας ενός ακινήτου, το οποίο δύναται να αποκτήσει μια οικογένεια με το συγκεκριμένο χρηματικό εισόδημα που έχει στη διάθεση της και με τις τιμές για την ποιότητα και το μέγεθος ενός ακινήτου που ισχύουν στη αγορά. Έτσι η AB παριστάνει την εισοδηματική γραμμή για τις μεσαίου-εισοδήματος οικογένειες L και S, και η ΓΔ την εισοδηματική γραμμή για το, υψηλού-εισοδήματος, νοικοκυριό H.

Η κλίση της εισοδηματικής γραμμής καθορίζεται τον λόγο των κόστους των δυο χαρακτηριστικών του ακινήτου: όσο λιγότερο πληρώνουμε για το τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων ενός ακινήτου σε σχέση με αυτά που πρέπει να καταβάλουμε για να αποκτήσουμε ένα καλό ακίνητο, τόσο μικρότερη η κλίση της εισοδηματικής γραμμής.

Οι καμπύλες αδιαφορίας παρουσιάζουν διαφορετικούς συνδυασμούς ποιότητας και μεγέθους ενός ακινήτου που παρέχουν το ίδιο επίπεδο ικανοποίησης. Τρεις τέτοιες καμπύλες παρουσιάζονται, μια για κάθε ένα από τα τρία νοικοκυριά, H , L και S . Οι καμπύλες αδιαφορίας έχουν αρνητική κλίση. Αυτό σημαίνει ότι, προκειμένου να διατηρήσουμε το επίπεδο ικανοποίησης σταθερό, όταν επιλέγουμε ένα μετρίου-ποιότητας ακίνητο τότε θα πρέπει η έκταση του να είναι σχετικά μεγάλη.

Λαμβάνουσα υπόψη λοιπόν τη μορφή των καμπυλών αδιαφορίας της, η οικογένεια L (μια μεσαίου εισοδήματος οικογένεια) επιλέγει μια μεγάλη, αλλά χαμηλής ποιότητας κατοικία. Από την άλλη, αν και η οικογένεια S ανήκει στη ίδια εισοδηματική τάξη με την L , εν τούτοις, η πρώτη επιλέγει ένα ακίνητο μικρότερου μεγέθους, αλλά υψηλότερης ποιότητα. Αυτή η επιλογή δικαιολογείται από τη μορφή της καμπύλης αδιαφορίας της οικογένειας S , η οποία ενδιαφέρεται περισσότερο για την ποιότητα του ακινήτου παρά για την έκταση του.

Τέλος η οικογένεια H διαθέτουσα ένα υψηλότερο εισόδημα επιλέγει μια μεγάλη και υψηλής ποιότητας κατοικία.

1.1.2 Η Τμηματοποίηση της Αγοράς Ακινήτων Σε Δευτερεύουσες Αγορές και η Επικοινωνία μεταξύ αυτών των Αγορών

Η ετερογένεια που παρουσιάζει η αγορά ακινήτων σημαίνει ότι η εν λόγω αγορά αποτελείται από διάφορες δευτερεύουσες αγορές ανάλογα το μέγεθος, τη θέση, και την ποιότητα των ακινήτων.

Παραδείγματος χάριν, μερικές οικογένειες ενδιαφέρονται για ακίνητα μεσαίας έκτασης, ενώ άλλες ψάχνουν για μεζονέτες ή βίλες. Επομένως, υπάρχει μια αγορά για τις μικρού- και μεσαίου-μεγέθους κατοικίες και μια άλλη αγορά για τις μεγάλου-μεγέθους κατοικίες. Ομοίως, άλλες οικογένειες ενδιαφέρονται για ακίνητα υψηλής ποιότητας και άλλες περιορίζουν τον ενδιαφέρον τους σε ακίνητα μετρίου ποιότητας..

Καίτοι η αγορά ακινήτων αποτελείται από δευτερεύουσες αγορές, εν τούτοις δεν υπάρχουν ισχυρά στεγανά ανάμεσα τους καθώς αυτές οι αγορές

επικοινωνούν μεταξύ τους, ήτοι οι καταναλωτές παρουσιάζουν κάποια ευελιξία στις επιλογές τους αναφορικά με το ακίνητο. Για παράδειγμα, αν η τιμή των παλαιότερων ακινήτων αυξηθεί σε σχέση με την τιμή νέων, τότε ενδεχομένως να παρατηρήσουμε ένα αυξημένο ενδιαφέρον για νεόδμητα ακίνητα και να έχουμε επομένως μετακίνηση δραστηριότητας από τη μία δευτερεύουσα αγορά προς την άλλη. .

Με άλλα λόγια, τα ακίνητα που ανήκουν σε διαφορετικές δευτερεύουσες αγορές είναι ατελή υποκατάστατα, κατ' επέκταση είναι αυτονόητο να παρουσιάζεται μια κινητικότητα στις εν λόγω αγορές σε περίπτωση που υπάρξουν αλλαγές στις σχετικές τιμές, οι οποίες επικρατούν σε αυτές.

1.2 Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της αγοράς ακινήτων

1.2.1 Η μεγάλη διάρκεια ζωής των ακινήτων

Εάν ένα ακίνητο διατηρείται κατάλληλα, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για 100 ή περισσότερα έτη. Αυτό έχει τρεις επιπτώσεις στην για την αγορά ακινήτων.

Κατ' αρχάς, ο ιδιοκτήτης μπορεί να ελέγξει το ρυθμό φθοράς του ακινήτου του καταβάλλοντας χρηματικά ποσά για την επισκευή και τη συντήρηση του. Δεύτερον, υπάρχει μεγάλη προσφορά μη-νεοδμήτων ακινήτων στην αγορά κάθε έτος, έτσι που οι νεόδμητες κατοικίες, σε ένα συγκεκριμένο έτος, να αποτελούν το 2 με 3 τοις εκατό του συνόλου των ακινήτων. Τρίτον, η προσφορά ακινήτων είναι σχετικά ανελαστική: μεταβολές στις τιμές των ακινήτων έχουν μια σχετικά μικρή επίδραση επί της παρεχόμενης «ποσότητας» ακινήτων.

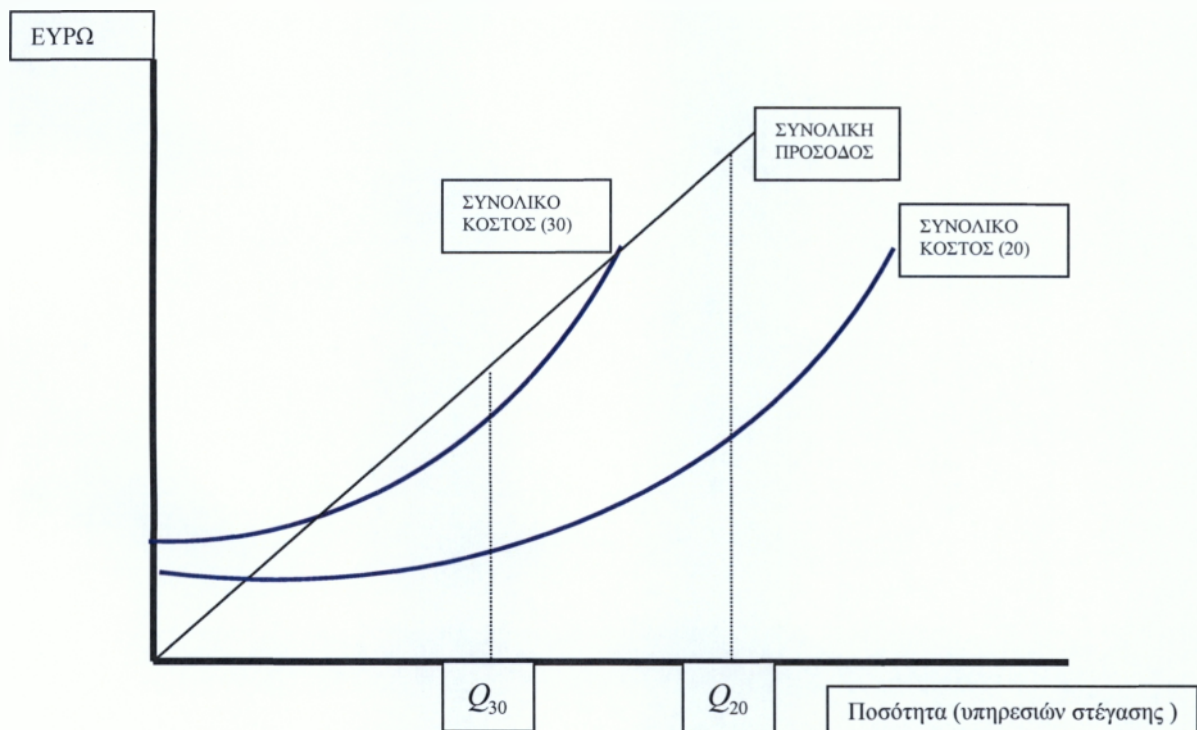
1.2.2. Η Συντήρηση ενός Ακινήτου

Ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου μπορεί να ελέγξει το ρυθμό απόσβεσης της αξίας του ακινήτου επισκευάζοντας και συντηρώντας το. Πιο συγκεκριμένα, ο ιδιοκτήτης έχει το κίνητρο για να διατηρήσει και να επισκευάσει την ιδιοκτησία του επειδή αυτές οι δραστηριότητες αυξάνουν την ποσότητα υπηρεσιών (Q) που απορρέουν από τη χρήση του ακινήτου. Οι μισθωτές είναι πρόθυμοι να καταβάλουν υψηλότερο τίμημα για τη μίσθωση ενός ακινήτου που παρέχει μια

μεγαλύτερη ποσότητα στεγαστικών υπηρεσιών, έτσι μια αύξηση στη συντήρηση αυξάνει το μίσθωμα και την αγοραστική αξία του ακινήτου. Τι πτόσά όμως πρέπει να δαπανήσει ο ιδιοκτήτης για τη συντήρηση;

Το σχήμα (1-2) μας παρουσιάζει τα κέρδη και τις δαπάνες που ενέχει η συντήρηση ενός ακινήτου.

ΣΧΗΜΑ 1-2. ΚΕΡΔΗ ΚΑΙ ΔΑΠΑΝΕΣ ΠΟΥ ΕΠΙΦΕΡΕΙ Η ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΕΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Ο οριζόντιος άξονας μετρά την ποσότητα υπηρεσιών που συνοδεύουν τη χρήση του ακινήτου (Q). Το μέγεθος αυτής της ποσότητας μπορεί να μεταβληθεί αν ο ιδιοκτήτης συντηρεί το ακίνητο. Για παράδειγμα, ο εκμισθωτής συμβάλει στη προσαύξηση της αξίας του ακινήτου του κάθε φορά που επισκευάζει τα σπασμένα παράθυρα και τις ρωγμές στη στέγη, φροντίζει για τη θέρμανση και την καλή λειτουργία των υδραυλικών εγκαταστάσεων κτλ..

Η καμπύλη συνολικού-κόστους απεικονίζει το άθροισμα του σταθερού

κόστους (το οποίο δεν εξαρτάται από το Q) και του μεταβλητού κόστους. Το σταθερό κόστος περιλαμβάνει το κόστος διαχείρισης του ακινήτου (για παράδειγμα, η εισπραξη μισθώματος) και την καταβολή φόρων ακίνητης περιουσίας. Το μεταβλητό κόστος περιλαμβάνει τις δαπάνες επισκευής και συντήρησης. Η καμπύλη του κόστους έχει θετική κλίση διότι το μεταβλητό κόστος αυξάνεται με το Q : κοστίζει περισσότερο η συντήρηση μιας μεζονέτας από ότι η συντήρηση μιας γκαρσονιέρας.

Η ευθεία γραμμή στο σχήμα (2.2-1) παρουσιάζει τη σχέση μεταξύ της συνολικής προσόδου (ήτοι το μηνιαίο μίσθωμα) και το Q . Η σταθερή κλίση της ευθείας καταδεικνύει ότι ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου που παρέχει διπλάσια ποσότητα υπηρεσιών στέγασης είναι εις θέση να εισπράξει και διπλάσιο μίσθωμα.

Το κέρδος είναι ίσο με τη διαφορά μεταξύ της συνολικής προσόδου και του συνολικού κόστους, μεγιστοποιείται δε στο σημείο Q_{20} , όπου η κλίση της καμπύλης συνολικής προσόδου είναι ίση με την κλίση της καμπύλης του συνολικού κόστους, δηλαδή η οριακή πρόσοδος (MR) είναι ίση το οριακό κόστος (MC).

Αυτή η βέλτιστη ποσότητα παρεχόμενων υπηρεσιών στέγασης μπορεί να αλλάξει κατά τη διάρκεια του χρόνου, ως αποτέλεσμα των αλλαγών στο μεταβλητό κόστος ή στη ζήτηση των ακινήτων.

1. *Μεταβολή Μεταβλητού Κόστους.* Καθώς η ηλικία του ακινήτου μεγαλώνει, γίνεται σταδιακά δαπανηρότερη η διατήρηση του σε ένα δεδομένο επίπεδο ποιότητας. Στο σχήμα (2.2-1), παρατηρούμε ότι μεταξύ των ετών 20 και 30, το σταθερό κόστος αλλάζει ελάχιστα, όμως το κόστος συντήρησης αυξάνεται, προκαλώντας μια προς τα άνω κίνηση της καμπύλης του συνολικού κόστους. Έτσι το σε 30 χρόνια από τη κατασκευή του ακινήτου, η βέλτιστη ποσότητα υπηρεσιών στέγασης μειώνεται από Q_{20} σε Q_{30} με συνακόλουθη πτώση του κέρδους του εκμισθωτή.
2. *Μεταβολές στη Ζήτηση.* Αν για παράδειγμα η ζήτηση ακινήτων πέσει μειώνοντας κατ' αυτόν τον τρόπο τη τιμή ισορροπίας των

μισθωμάτων, τότε (δεν φαίνεται στο σχήμα) η καμπύλη της συνολικής προσόδου θα γείρει προς τα κάτω, μειώνοντας το κέρδος που συνδέεται με το κάθε Q .

1.2.3 Η Απόφαση για Απόσυρση του Ακινήτου

Ας υποθέσουμε ότι μια σειρά γεγονότων προκαλεί αλλαγές επί τα Χείρων στο μεταβλητό κόστος ή στη ζήτηση ακινήτων, με αποτέλεσμα η καμπύλη συνολικός-κόστους να βρίσκεται επάνω από την καμπύλη συνολικής προσόδου για όλες τις τιμές Q . Σε αυτή τη περίπτωση, η εκμίσθωση του ακινήτου είναι σαφώς ασύμφορη, αφήνοντας έτσι τον ιδιοκτήτη με τρεις επιλογές:

1. *Μετατροπή*: Ένα οικιστικό ακίνητο μπορεί να μετατραπεί σε μη-οικιστικό, όπως είναι ένα γραφείο, ή ένα κατάστημα. Η μετατροπή είναι επιλέξιμη εάν η εναλλακτική δραστηριότητα παράγει αρκετό κέρδος για να αντισταθμίσει το κόστος της μετατροπής στη μη-οικιστική χρήση. Εάν η μετατροπή απαιτούσε την κατεδάφιση του ακινήτου και την οικοδόμηση ενός νέου κτηρίου, τότε το κόστος μετατροπής θα ήταν σχετικά υψηλό καθιστώντας τη μετατροπή μη συμφέρουσα.
2. *Πρόσκαιρη Απόσυρση*: Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου μπορεί να αποσύρει προσωρινά το ακίνητο του από την αγορά. Μια τέτοια κίνηση κρίνεται σκόπιμη εάν ικανοποιούνται δύο όροι. Πρώτον, ο ιδιοκτήτης αναμένει τα ενοίκια να αυξηθούν κάποτε στο μέλλον. Δεύτερον, αν το κόστος ευκαιρίας που ενέχει η πρόσκαιρη απόσυρση του ακινήτου είναι σχετικά χαμηλό (αν δηλαδή τα καταθετικά επιτόκια βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα και επομένως δεν ενδιαφέρει τον ιδιοκτήτη η, δια της εκποίησης του ακινήτου, αποδέσμευση διαθεσίμων και τοποθέτηση τους σε χρηματοδοτικά προϊόντα) τότε η αναμονή για την προσδοκώμενη μελλοντική αύξηση του μισθώματος δεν επιφέρει μεγάλες ζημίες.
3. *Εγκατάλειψη*. Ο ιδιοκτήτης μπορεί να εγκαταλείψει το ακίνητο του. Η

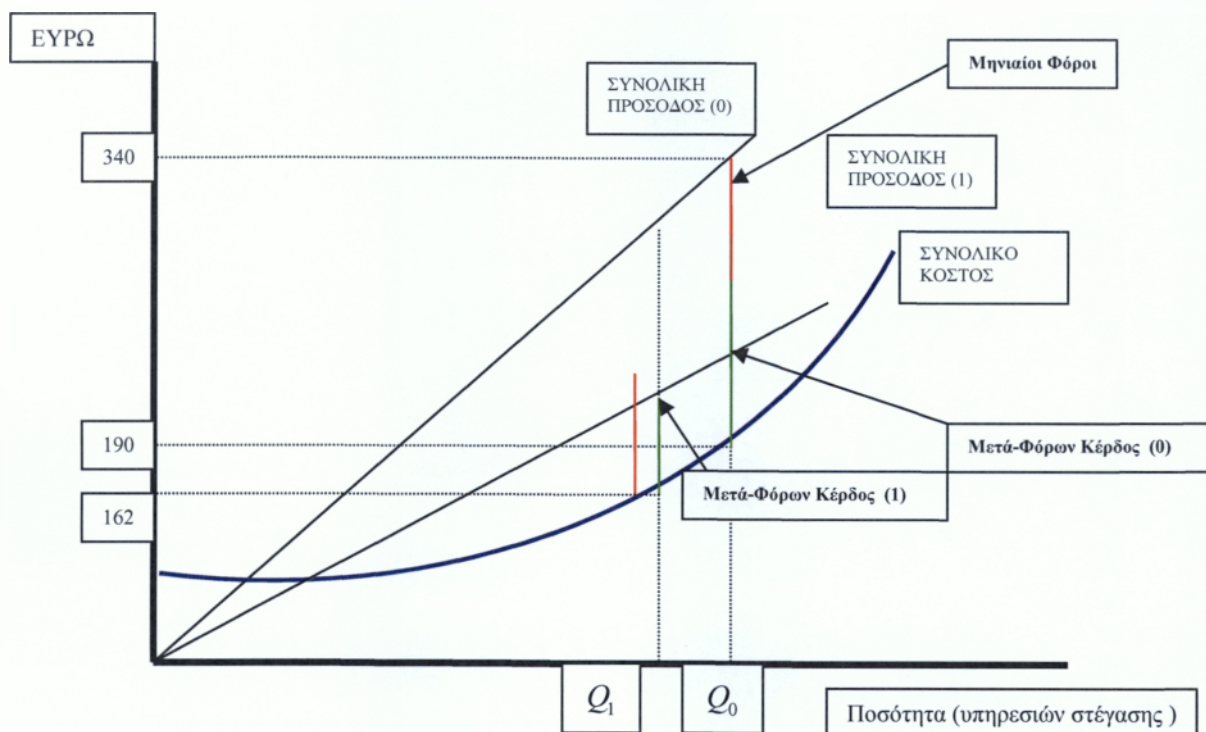
εγκατάλειψη του ακινήτου είναι προσοδοφόρος εάν οι εναλλακτικές χρήσεις του (λιανική, εμπορική, βιομηχανική) δεν παράγουν αρκετό κέρδος για να καλύψουν το κόστος της μετατροπής του ακινήτου από οικιστικό σε επαγγελματικό.

1.2.4 Πως οι Πολιτικές Αποφάσεις Επηρεάζουν την Απόφαση για Εγκατάλειψη του Ακινήτου

Η φορολογική πολιτική έχει επιπτώσεις στην διαδικασία λήψεως αποφάσεων για την εγκατάλειψη ή μη ενός ακινήτου. Πιο συγκεκριμένα, ο φόρος ιδιοκτησίας αυξάνει τη «συχνότητα» της εγκατάλειψης. Επειδή οι παλαιές, και χαμηλής ποιότητας κατοικίες ενέχουν σχετικά υψηλές φορολογικές υποχρεώσεις, με αποτέλεσμα οι ιδιοκτήτες τους να μην έχουν κάποιο ιδιαίτερο κίνητρο για να τις διατηρήσουν υπό την κατοχή τους. Έτσι, με την εγκατάλειψη τους μπορούν να αποφύγουν αυτές τις φορολογικές υποχρεώσεις.

Το σχήμα (1-3) παρουσιάζει τις επιδράσεις του φόρου ιδιοκτησίας στο εισόδημα και το κόστος του ιδιοκτήτη.

ΣΧΗΜΑ 1-3. ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ ΚΑΙ Η ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ ΕΝΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Λαμβάνοντας υπόψη την αρχική καμπύλη συνολικής προσόδου, η βέλτιστη ποσότητα υπηρεσιών στέγασης είναι το συνολικό εισόδημα είναι Q_0 , το μηνιαίο μίσθωμα €340, το συνολικό κόστος €190, και το κέρδος €150. Ας υποθέσουμε ότι η αντικειμενική αξία του ακινήτου είναι €24.000 και η ετήσια φορολογική επιβάρυνση από την κατοχή του ακινήτου είναι 3 τοις εκατό επί της αντικειμενικής, ή €720 (€60 μηνιαίως). Σε αυτή την περίπτωση, το μετά-φόρων κέρδος του εκμισθωτή είναι €90 (=€150 - €60).

Αν τώρα η ζήτηση για ακίνητα μειωθεί, τότε η καμπύλη της συνολικής προσόδου θα γείρει προς τα κάτω. Η βέλτιστη προσφερόμενη ποσότητα υπηρεσιών στέγασης θα μειωθεί από Q_0 σε Q_1 , και το προ-φόρων κέρδος θα πέσει στα €48 (=€210 -€162). Αυτή η συρρίκνωση του κέρδους μειώνει την αγοραία αξία του ακινήτου καθιστώντας, τοιουτοτρόπως, την εκμίσθωση του ακινήτου λιγότερο θελκτική ως επενδυτική επιλογή.

Σε αυτή τη περίπτωση, θα πρέπει το Υπουργείο Οικονομικών να μειώσει την αντικειμενική αξία του ακινήτου, προκειμένου να απεικονίσει τη χαμηλότερη αγοραία αξία του, μετριάζοντας κατά συνέπεια τη φορολογική επιβάρυνση του

ιδιοκτήτη. Εάν ο φόρος όμως παραμείνει στα €60, τότε το μετά-φόρων κέρδος θα είναι αρνητικό €-12 (= \$48- \$60), έτσι ο κάτοχος του ακινήτου είναι πιθανό να το εγκαταλείψει.

Τα εγκαταλελειμμένα ακίνητα έχουν αρνητικές επιδράσεις στον περιβάλλοντα χώρο της γειτονιάς καθώς παρέχουν στόχους για τους βανδάλους και γίνονται γρήγορα καταλύματα περιθωριακών προσώπων και πάσης φύσεως εγκληματιών. Ένεκα αυτών των γεγονότων, η εγκατάλειψη των ακινήτων μειώνει τη σχετική ελκυστικότητα της γειτονιάς, πράγμα που βεβαίως οδηγεί σε χαμηλότερα μισθώματα για τα ακίνητα της συγκεκριμένης γειτονιάς.

1.2.4 Η Διάρκεια Ζωής των Ακινήτων και η Ελαστικότητα της Προσφοράς

Η μεγάλη διάρκεια ζωή των ακινήτων έχει σημαντικές επιπτώσεις για την προσφορά των ακινήτων. Ας εξετάσουμε την αντίδραση της αγοράς, από την πλευρά της προσφοράς, σε μια αύξηση στη ζήτηση για ακίνητα. Βραχυπρόθεσμα, η προσφορά ακινήτων παραμένει σταθερή, και έτσι η αύξηση της ζήτησης οδηγεί μόνο σε αύξηση της τιμής ισορροπίας. Μακροπρόθεσμα, όμως οι κατασκευαστές ή οι κάτοχοι ακινήτων αποκρίνονται στην αύξηση στην τιμή αγοράς αυξάνοντας την ποσότητα των προσφερομένων κατοικιών.

Σε αυτό το σημείο ανακύπτουν δυο βασικά ερωτήματα: (1) πόσο θα αυξηθεί η προσφορά ακινήτων; και (2) σε πόσο σύντομο χρονικό διάστημα θα λάβει χώρα αυτή η αύξηση;

Υπάρχουν τρεις τρόποι με τους οποίους αντιδρά η πλευρά της προσφοράς σε ενδεχόμενη αύξησης της τιμής των ακινήτων:

1. *Κατασκευή Νέων Ακινήτων.* Καθώς η τιμή των ακινήτων αυξάνεται, η επένδυση σε κατασκευή ακινήτων γίνεται πιο προσοδοφόρος, και έτσι κατασκευάζονται περισσότερα ακίνητα.
2. *Επιβράδυνση της Φθοράς των Οικονομικά Ενεργών Ακινήτων:*

Δεδομένου ότι η τιμή των ακινήτων αυξάνεται και επομένως τα δυνητικά κέρδη των ιδιοκτητών αυξάνονται, οι ιδιοκτήτες ξοδεύουν περισσότερα στη συντήρηση και την επισκευή, γεγονός που επιβραδύνει ρυθμό φθοράς των ακινήτων και μειώνει τον αριθμό κατοικιών που αποσύρονται από το συνολικό «απόθεμα» ακινήτων.

3. *Αναδιαμόρφωση Ακινήτων*: Μερικοί ιδιοκτήτες ανακαινίζουν και αναδιαμορφώνουν τα ακίνητα τους και έτσι αυξάνουν την ποσότητα υπηρεσιών στέγασης που προσφέρουν αυτά τα ακίνητα.

Επειδή ο όγκος της προσφοράς ακινήτων δεν αφορά τα νεόδμητα κτίρια, η προσφορά ακινήτων θα είναι ελαστική μόνο εάν ο δεύτερος και ο τρίτος τρόπος αντίδρασης, της προσφοράς στην μεταβολή των τιμών, είναι σχετικά σημαντικοί. Κατά πόσον όμως ισχύει κάτι τέτοιο;

Επειδή ο ρυθμός φθοράς των ακινήτων είναι σχετικά χαμηλός, μια ενδεχόμενη μείωση σε αυτό τον ρυθμό θα έχει μόνο μια μικρή επίδραση στην αγορά ακινήτων. Επιπλέον, η αναδιαμόρφωση των ακινήτων είναι εξαιρετικά ακριβή, έτσι χρειάζεται μεγάλη αύξηση στις τιμές των ακινήτων για να καταστήσει τις τροποποιήσεις στα ακίνητα οικονομικά συμφέρουσες. Για αυτούς τους δύο λόγους, η προσφορά ακινήτων είναι ανελαστική για σχετικά μακρά χρονικά διαστήματα. Με άλλα λόγια, αργεί να αντιδράσει η πλευρά της προσφοράς στις μεταβολές της ζήτησης, οι οποίες επιφέρουν αλλαγές στην τιμή ισορροπίας, με επακόλουθο οι τιμές των ακινήτων να παραμένουν σχετικά υψηλά επίπεδα.

1.3 Προσφορά και ζήτηση ακινήτων

Η διαθεσιμότητα και οι τιμές των ακινήτων ως διαρκές επενδυτικό προϊόν καθορίζονται στις κτηματαγορές και τις κεφαλαιαγορές από τις δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης. Απαραίτητες προϋποθέσεις για την ισορροπία της αγοράς ακινήτων είναι: α) η ζήτηση πρέπει να ισούται με την προσφορά, β) η τιμή καθορίζεται από την προσφορά και τη ζήτηση. Αν αυξηθεί η ζήτηση με δεδομένη την προσφορά έχουμε αύξηση της τιμής και γ)

Μακροχρόνια το κόστος κατασκευής ισούται με την τιμή των ακινήτων. Βραχυχρόνια όμως οι δύο τιμές διαφέρουν εξαιτίας των καθυστερήσεων που ενέχει η κατασκευαστική διαδικασία π.χ. εάν η ζήτηση αυξηθεί με δεδομένο το απόθεμα ακινήτων, οι τιμές θα ανέβουν. Αφού οι τιμές είναι μεγαλύτερες από το κόστος τότε θα ξεκινήσει η κατασκευαστική διαδικασία μέχρι οι δύο τιμές να εξισωθούν.

Η γνώση της αληθούς τιμής ή της αληθούς εικόνας των τιμών εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων ή ακόμα ένα πλήθος σκοπών που προβλέπονται από την νομοθεσία ή που διαμορφώνονται από τις ανάγκες της καθημερινής πρακτικής. Ο ιδιωτικός τομέας ενδιαφέρεται για την αποτελεσματικότητα των επενδύσεων, την ορθολογική χρησιμοποίηση της υποδομής και την διευκόλυνση των συναλλαγών. Το δημόσιο τομέα ενδιαφέρει γενικά η αξιοποίηση των πόρων, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης, η ορθή διαχείριση του εγγείου παράγοντα και η εξασφάλιση συνθηκών κοινωνικής δικαιοσύνης.

Σήμερα στην Ελλάδα για το αυτό ακίνητο υπάρχουν διαφορετικές αξίες για την φορολόγηση ή την απαλλοτρίωση ή την εκποίηση του, γεγονός που δημιουργεί συχνά αντιθέσεις. Στον ελληνικό χώρο, η τιμή ενός ακινήτου μπορεί να προκύψει από το «σύστημα αντικειμενικής επικαιροποίησης» του Υπουργείου Οικονομικών ή να προσδιορισθεί από τις εκτιμήσεις της Εφορίας, του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών, της Κτηματικής Εταιρίας του Δημοσίου σε ορισμένες περιπτώσεις ή του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

1.3.1 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση Ιδιόκτητων Κατοικιών

Η Ελλάδα, ακολουθούμενη από την Ισπανία και την Ιρλανδία, έχει το υψηλότερο ποσοστό τόσο ιδιόκτητων κατοικιών (σε αντιδιαστολή προς κατοικίες κρατικής ή δημοτικής ιδιοκτησίας) όσο και ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη: Το 1991 μόλις 13,79% των κατοικιών ήταν ενοικιαζόμενες και 20,40% των νοικοκυριών ενοικίαζαν, ενώ 75,35% των νοικοκυριών ιδιοκατοικούσαν και 4,25% είχαν δωρεάν χρήση της κατοικίας όπου έμεναν.

Οι παράγοντες λοιπόν που επηρεάζουν τη ζήτηση ιδιόκτητων κατοικιών (και μέχρις ενός σημείου τη ζήτηση στεγαστικών δανείων) είναι οι ακόλουθοι:

1. Οι Προτιμήσεις
2. Το Εισόδημα των Νοικοκυριών
3. Τα Χαρακτηριστικά της Στεγαστικής Πίστης
4. Οι Στεγαστικές Συνθήκες
5. Οι Κανονιστικές Ρυθμίσεις
6. Οι Δημογραφικές Τάσεις
7. Ο Πλούτος των Νοικοκυριών
8. Οι Φορολογικές Ρυθμίσεις
9. Η Ελκυστικότητα Εναλλακτικών Επενδύσεων

Προτιμήσεις

Οι προτιμήσεις των νοικοκυριών εξαρτώνται από (α) πολιτιστικούς/ιδεολογικούς παράγοντες και τον τρόπο ζωής (π.χ. ανάγκη διακοπών), (β) τους διαθέσιμους τύπους ενοικίασης (π.χ. ιδιοκατοίκηση έναντι ενοικίασης) και (γ) το συγκριτικό κόστος ιδιοκατοίκησης και άλλων τύπων ενοικίασης. Οι δύο παραπάνω παράγοντες καθορίζουν τον αριθμό των νοικοκυριών που δε διαθέτουν ιδιοκατοικούμενη κατοικία είτε δεύτερη (ή και τρίτη) κατοικία αλλά την επιθυμούν ή την επιδιώκουν.

Εισόδημα

Ο πρώτος προσδιοριστικός παράγοντας που επηρεάζει διαχρονικά τη ζήτηση ακινήτων, και κατ' επέκταση τις τιμές των ακινήτων, είναι η μεταβολή του διαθέσιμου, και άρα του εθνικού, εισοδήματος. Πράγματι, οι μεταβολές που καταγράφονται στο εισόδημα εξηγούν κατά ένα μεγάλο ποσοστό τις μεταβολές των τιμών των ακινήτων μέσω της επίδρασης που ασκούν κυρίως στις μεταβολές της ζήτησης ακινήτων. Όταν αυξάνεται το διαθέσιμο εισόδημα των κατοίκων μιας χώρας, αυξάνεται και η δυνατότητα εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων και η ζήτηση για νέες κατοικίες. Συνδυαζόμενη αυτή η αύξηση στη ζήτηση των ακινήτων με τη μη άμεση προσαρμογή της

προσφοράς είναι λογικό να δημιουργήσει συνθήκες ανοδικής πίεσης επί των τιμών των ακινήτων.

Χαρακτηριστικά της Στεγαστικής Πίστης

Τα κρίσιμα, δια την σύναψη ενός στεγαστικού δανείου, χαρακτηριστικά της στεγαστικής πίστης είναι τα εξής: (α) Το ύψος των πραγματικών επιτοκίων των στεγαστικών δανείων αλλά και οι άλλοι όροι τους, (β) η έκταση και οι όροι των διαφόρων μορφών κρατικής αρωγής, εάν αυτή υπάρχει, και (γ) η διαθεσιμότητα κεφαλαίων προς δανεισμό.

Ο δεύτερος προσδιοριστικός παράγοντας της ζήτησης ακινήτων, μετά το εισόδημα, είναι τα *επιτόκια*. Έχει διαπιστωθεί εμπειρικά ότι η πτώση των πραγματικών επιτοκίων επηρεάζει αυξητικά τη ζήτηση και τις τιμές των ακινήτων.

Την τελευταία δεκαετία υπάρχουν πολλά παραδείγματα τα οποία στοιχειοθετούν την επίδραση των χαμηλών πραγματικών επιτοκίων και της συνακόλουθης αυξημένης πιστωτικής επέκτασης σε στεγαστικά δάνεια, στην αύξηση της ζήτησης και των τιμών των ακινήτων. Αυτή ακριβώς η κατάσταση επικρατεί τα τελευταία χρόνια στις Η.Π.Α., στην Αγγλία και στα κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Σε όλες αυτές τις χώρες κατά το δεύτερο μισό της δεκαετίας του 1990 τα πραγματικά επιτόκια διατηρούνται σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα συμβάλλοντας στη σημαντική αύξηση της ζήτησης και των τιμών των ακινήτων.

Στεγαστικές Συνθήκες

Οι στεγαστικές συνθήκες τόσο για τις πρώτες όσο και για τις δεύτερες κατοικίες, οι οποίες βεβαίως συνδέονται με τη ζήτηση στεγαστικών δανείων (όχι μόνο για αγορά/κατασκευή αλλά και για επισκευή/ανακαίνιση), αφορούν τη μέση ηλικία του αποθέματος κατοικιών της χώρας καθώς τις ανάγκες αντικατάστασης ή ανακαίνισης των υφισταμένων ακινήτων.

Κανονιστικές Ρυθμίσεις

Οι κανονιστικές ρυθμίσεις έχουν να κάνουν με τους εν γένει οικοδομικούς και χωροταξικούς νόμους και διατάξεις όπως, επί παραδείγματι, αν οι αλλοδαποί μπορούν να γίνουν ιδιοκτήτες ακινήτων εν Ελλάδι και σε ποιες περιοχές, αν αυθαίρετα κτίσματα μπορούν να υποθηκεύονται, αν ορισμένος συντελεστής δόμησης μεταφέρεται κατά περιοχή, αν υπάρχει έλεγχος ενοικίων και τίνος είδους,.

Δημογραφικές Τάσεις

Στις δημογραφικές τάσεις περιλαμβάνονται: (α) οι αυξομειώσεις του αριθμού των νοικοκυριών, (β) η γήρανση του πληθυσμού η οποία με τη σειρά της επηρεάζει τον λόγο του ρυθμού σχηματισμού νέων νοικοκυριών σε σχέση προς τον ρυθμό διαλύσεως νοικοκυριών λόγω θανάτου, εν τέλει δε τη συχνότητα κληρονομικών μεταβιβάσεων, (γ) ο ρυθμός και η κατεύθυνση της εσωτερικής μετανάστευσης και (δ) ο ρυθμός και την κατεύθυνση της εξωτερικής μετανάστευσης.

Πλούτος Νοικοκυριών

Ο διαθέσιμος χρηματικός πλούτος των νοικοκυριών (ο οποίος περιλαμβάνει την ρευστοποιήσιμη ακίνητη περιουσία και το προεξοφλημένο ή αναμενόμενο μελλοντικό εισόδημα), τόσο στον βαθμό που καθορίζει τη δυνατότητα αποπληρωμής στεγαστικών δανείων όσο και στον βαθμό που συνεπάγεται δυνατότητα χρηματοδότησεως της αγοράς, κατασκευής ή επισκευής κατοικίας εξ ιδίων πόρων, αντί δανεισμού, αποτελεί ένα εκ των σημαντικότερων παραγόντων που επηρεάζουν τη ζήτηση για ιδιόκτητα ακίνητα.

Φορολογικές Ρυθμίσεις

Οι φορολογικές ρυθμίσεις αφορούν, άμεσα ή έμμεσα, την κατοικία. Τέτοιες ρυθμίσεις ενδεχομένως να αφορούν την έκπτωση τόκων από το εισόδημα και μέχρι ποίου ύψους, το «πόθεν έσχες», τους φόρους μεταβιβάσεως, τον ΦΑΠ, τον φόρο υπεραξίας, τις αντικειμενικές αξίες, και άλλα.

Ελκυστικότητα Εναλλακτικών Επενδύσεων

Η ελκυστικότητα εναλλακτικών τοποθετήσεων έναντι της επένδυσης σε ακίνητα όπως λ.χ. έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου (ΕΓΕΔ) ή αμοιβαία κεφάλαια, είτε εσωτερικού είτε εξωτερικού ¹ διαδραματίζουν ένα σημαντικό κατά τη διαδικασία λήψεως αποφάσεων σχετικά με τις επικείμενες τοποθετήσεις, επενδυτικού χαρακτήρα, στην κτηματαγορά.

1.3.2 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Προσφορά Ιδιοκτητων Κατοικιών

Η προσφορά ακινήτων εκφράζει το υπάρχον απόθεμα ακινήτων, το οποίο, εκτός από τις τιμές των ακινήτων, επηρεάζεται και από τους κάτωθι παράγοντες.

1. Τιμές Πρώτων Υλών
2. Τεχνολογία
3. Φορολογική Πολιτική
4. Προσδοκίες

Όλοι οι ανωτέρω παράγονται δύναται να μετατοπίσουν την καμπύλη προσφοράς των ακινήτων

Τιμές των Πρώτων Υλών

Η πρόσφορα οποιουδήποτε προϊόντος ρυθμίζεται από τα κόστη παραγωγής. Επομένως, μια άνοδος στις τιμές των οικοδομικών υλικών θα οδηγήσει σε αύξηση του κόστους παραγωγής και συνακόλουθα μια προς τα αριστερά μετατόπιση της καμπύλης προσφοράς

Τεχνολογία

Μια τεχνολογική βελτίωση στα συστήματα οικοδόμησης ενδέχεται να επιτρέψει την ανέγερση ενός ακινήτου με τη χρήση λιγότερων παραγωγικών

¹ Πειρουνάκης, Ν. Γ. (1997) «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.18-19.

συντελεστών, και επομένως με λιγότερο κόστος. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας η αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας ακινήτων

Φόροι και Επιδοτήσεις

Η φορολόγηση τους προϊόντος μιας εταιρίας ενσωματώνεται στο κόστος παραγωγής, πράγμα το οποίο βεβαίως οδηγεί σε μείωση της προσφοράς

1.3.3 Διακυμάνσεις των Τιμών των Ακινήτων

Οι παραπάνω παράγοντες επηρεασμού της ζήτησης και της προσφοράς των ακινήτων δεν είναι δυνατό να εξηγήσουν από μόνοι τους τις συνθήκες υπερβολικών και μη διατηρήσιμων διακυμάνσεων που παρατηρούνται στις τιμές των ακινήτων κατά ορισμένα χρονικά διαστήματα. Έτσι, οι παράγοντες που συμβάλλουν σε υπερβολικές και μη διατηρήσιμες διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων είναι οι παρακάτω:

Περιορισμένη προσφορά στην τρέχουσα περίοδο και υπερβολική αισιοδοξία των επενδυτών.

Στις αγορές ακινήτων όπου παρατηρείται αύξηση των τιμών λόγω της περιορισμένης προσφοράς και της αυξημένης ζήτησης ακινήτων, πολλοί επενδυτές αποφασίζουν να εισέλθουν και να επενδύσουν στην αγορά ακινήτων επειδή προσδοκούν ότι οι τιμές τους θα συνεχίσουν την ανοδική τους πορεία και στο μέλλον. Σε αυτό το πλαίσιο, η τρέχουσα ζήτηση ενισχύεται έτι περισσότερο και προσδίδει νέα ώθηση στις τιμές των ακινήτων.

Όμως, η ανοδική πορεία των τιμών των ακινήτων προτρέπει συνεχώς περισσότερους κατασκευαστές ν' αυξήσουν την οικοδομική τους δραστηριότητα ενώ παράλληλα μπορεί να σημειωθεί και διόγκωση της προσφοράς παλαιών ακινήτων, με ενδεχόμενο αποτέλεσμα τη δημιουργία συνθηκών πλεονάζουσας προσφοράς σε μια μεταγενέστερη περίοδο, ιδίως αν η αυξημένη προσφορά ακινήτων συμπέσει με κάποια εξασθένηση της ζήτησης. Τελικά, αποτέλεσμα θα είναι η πτώση των τιμών των ακινήτων και η διάψευση των προσδοκιών των επενδυτών.

Υστέρηση στον τομέα κατασκευών και ατελής πληροφόρηση

Σε συνθήκες αυξημένης ζήτησης, η ατελής πληροφόρηση που κυριαρχεί στην αγορά ακινήτων μπορεί να δημιουργήσει στρεβλώσεις στην ομαλή λειτουργία της αγοράς. Πιο συγκεκριμένα, λόγω του μακρού χρόνου που απαιτεί η κατασκευή νέων ακινήτων, η αυξημένη προσφορά μπορεί να πραγματοποιηθεί σε ένα μεταγενέστερο στάδιο από αυτό κατά το οποίο απαντούν οι συνθήκες αυξημένης ζήτησης. Αυτό σημαίνει ότι η ανισορροπία της αγοράς στην τρέχουσα περίοδο δεν εκκαθαρίζεται αμέσως και επομένως δεν καθίσταται δυνατή η ισορροπία μεταξύ των δυνάμεων προσφοράς και ζήτησης σε αυτή την περίοδο.

Όταν όμως τα νέα ακίνητα, αργότερα, διατεθούν στη αγορά προς πώληση, τότε είναι ενδεχόμενο να υπερακοντίσουν το επίπεδο της ζήτησης με αποτέλεσμα οι τιμές των ακινήτων να κινηθούν πτωτικά.

Ενυπόθηκα στεγαστικά δάνεια

Η αύξηση της τιμής των ακινήτων προκαλεί παράλληλα και αύξηση στην αξία των ενυπόθηκων υπολοίπων των στεγαστικών δανείων. Αυτή η εξέλιξη ελαχιστοποιεί τον κίνδυνο που διατρέχει ο δανειστής και τον προτρέπει να προβεί σε μεγαλύτερες χορηγήσεις με αποτέλεσμα την περαιτέρω τόνωση της ζήτησης και άνοδο των τιμών.

Από την άλλη μεριά όμως, εάν οι τιμές αρχίσουν την καθοδική τους πορεία, η αξία των ενυπόθηκων δανείων συρρικνώνεται, αυξάνοντας παράλληλα και τον κίνδυνο επισφαλειών που διατρέχουν οι τράπεζες. Ως αποτέλεσμα της πτωτικής τάσης των τιμών, οι τράπεζες τείνουν να περιορίσουν τις πιστώσεις τους, αρχικά στους δανειζόμενους που παρουσιάζουν υψηλότερο πιστωτικό κίνδυνο ενώ διανέμουν επιλεκτικά τις υπόλοιπες πιστώσεις σε πελάτες που έχουν υψηλή πιστοληπτική ικανότητα. Η συρρίκνωση των πιστώσεων συμβάλλει στην περαιτέρω μείωση των τιμών των ακινήτων

Ηθικός κίνδυνος κατά την χορήγηση των πιστώσεων

Ο ηθικός κίνδυνος στην αγορά δανειακών κεφαλαίων υφίσταται λόγω των κινήτρων που έχουν οι δανειζόμενοι να εμπλέκονται σε επενδυτικά σχέδια υψηλότερου κινδύνου σε σχέση με αυτά που θεωρούνται επιθυμητά από την πλευρά των δανειστών, οι οποίοι απαιτούν εγγυήσεις συνήθως με μορφή υποθήκευσης περιουσιακών στοιχείων, κυρίως δε ακίνητης περιουσίας. Στην περίπτωση αυτή οι τράπεζες γνωρίζοντας ότι για ένα μεγάλο μέρος των δανείων υπάρχουν επαρκή καλύμματα προβαίνουν σε μεγαλύτερες χορηγήσεις από αυτές που θα δικαιολογούσε το σχέδιο επιχειρηματικής δράσης της επιχείρησης.

Συγκέντρωση των τραπεζικών κεφαλαίων στον τομέα της στεγαστικής και καταναλωτικής πίστης

Η απελευθέρωση του χρηματοοικονομικού συστήματος έχει οδηγήσει σε όξυνση του ανταγωνισμού και στην εμφάνιση νέων καινοτόμων χρηματοοικονομικών προϊόντων. Στο νέο αυτό περιβάλλον, οι τράπεζες καταφεύγουν στη διεύρυνση των δραστηριοτήτων τους στους τομείς των στεγαστικών και καταναλωτικών δανείων που είναι τομείς υψηλότερων κατά κανόνα επιτοκιακών περιθωρίων κέρδους.

Άσκηση νομισματικής πολιτικής και πληθωρισμός περιουσιακών στοιχείων

Οι τιμές των χρεογράφων και των ακινήτων συνήθως δεν συμπεριλαμβάνονται στη κατάρτιση των βασικών δεικτών τιμών καταναλωτή και χονδρικής και ως εκ τούτου δεν λαμβάνονται πάντοτε υπόψη στο σχεδιασμό της νομισματικής πολιτικής. Επομένως, εάν οι νομισματικές αρχές αποφασίζουν τη νομισματική πολιτική με γνώμονα αποκλειστικά το ύψος των δεικτών πληθωρισμού, τότε ενδεχομένως να παραβλέψουν κάποιες σημαντικές πληροφορίες για τις βραχυπρόθεσμες και μεσοπρόθεσμες επιδράσεις που μπορεί να έχουν οι τιμές των περιουσιακών στοιχείων.

Οι νομισματικές αρχές δεν δύνανται έγκαιρα να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις της συσσώρευσης πληθωριστικών πιέσεων στις αγορές περιουσιακών στοιχείων που σε ορισμένες περιπτώσεις μπορεί να ανέλθουν σε τόσο υψηλά

επίπεδα τιμών που να είναι μη διατηρήσιμα. Όταν δε αναγκαστούν με σημαντική καθυστέρηση ν' ασκήσουν περιοριστική νομισματική πολιτική με αύξηση των επιτοκίων, το αποτέλεσμα είναι να επέρχεται ραγδαία πτώση των τιμών των περιουσιακών στοιχείων και οικονομική ύφεση².

² Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank,σελ.4-7.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

2.1 Το Κόστος Ενοικίασης και το Κόστος Απόκτησης ενός Ακινήτου

Το κόστος της ενοικίασης είναι απλά το μίσθωμα που πρέπει να καταβληθεί στον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Σε μια ανταγωνιστική αγορά, το ετήσιο μίσθωμα είναι ίσο με το ετήσιο κόστος του ιδιοκτήτη. Ελλείπει της φορολογικής επιβάρυνσης, ο ιδιοκτήτης αντιμετωπίζει κόστη τριών ειδών:

1. *Κεφαλαιακό Κόστος.* Εάν ο ιδιοκτήτης δανειστεί τα χρήματα για να αγοράσει το ακίνητο, το κεφαλαιακό κόστος είναι το ετήσιο επιτοκιακό κόστος, ήτοι το γινόμενο του επιτοκίου αγοράς (i_r) και της αγοραίας αξίας του ακινήτου (V).
2. *Απόσβεση Αξίας Ακινήτου.* Εάν η αγοραστική αξία του ακινήτου μειώνεται κατά d_r τοις εκατό ετησίως, τότε το ετήσιο κόστος απόσβεσης είναι $d_r V$. Σε περίπτωση όμως που η αγοραία αξία του ακινήτου αυξάνεται στη διάρκεια του χρόνου, τότε το d_r είναι αρνητικό
3. *Κόστος συντήρησης.* Εάν το ετήσιο κόστος της συντήρησης είναι m_r τοις εκατό επί της αγοραστικής αξίας της κατοικίας, τότε ετήσιο κόστος συντήρησης είναι $m_r V$. Το κόστος συντήρησης περιλαμβάνει το κόστος ευκαιρίας του χρόνου του ιδιοκτήτη.

Άρα λοιπόν το ετήσιο μίσθωμα (C_r) για την ενοικίαση μιας κατοικίας δίδεται από τη παρακάτω σχέση

$$C_r = (i_r + d_r + m_r) V \quad (1)$$

Ας εξετάσουμε τώρα την ετήσια επιβάρυνση που συνεπάγεται η αγορά αντί της ενοικίασης ενός ακινήτου. Ελλείπει της φορολογικής επιβαρύνσεως,

αγοραστής του ακινήτου επισύρει τους ίδιους τύπους δαπανών με τις δαπάνες που κάνει ο εκμισθωτής. Δηλαδή, εάν ο υποψήφιος ιδιοκτήτης χρησιμοποιήσει ένα στεγαστικό δάνειο για την αγορά του ακινήτου, το κύριο κόστος είναι η ετήσια πληρωμή τόκων στεγαστικού δανείου, $i_o V$. Τα δε ετήσια κόστη απόσβεσης και συντήρησης για τον αγοραστή αναμένεται να είναι $d_o V$ και $m_o V$ αντιστοίχως.

Συνεπώς, το ετήσιο κόστος της απόκτησης ενός ακινήτου (C_o) πρέπει να είναι ίσο με

$$C_o = (i_o + d_o + m_o) V \quad (2)$$

2.1.1. Ενοικίαση ή Αγορά Ακινήτου;

Η επιλογή μεταξύ της ενοικίασης και αγοράς ακινήτου εξαρτάται από τις σχέσεις (1) και (2). Εάν $C_r = C_o$, τότε είμαστε αδιάφοροι ως προς την μίσθωση ή αγορά του ακινήτου. Ωστόσο, στις περισσότερες των περιπτώσεων το κόστος ενοικίασης είναι συχνά υψηλότερο ($C_r > C_o$), και αυτό συμβαίνει για δύο λόγους.

Κατ' αρχάς, ο ρυθμός απόσβεσης της αξίας μιας εκμισθωμένης κατοικίας είναι σχετικά υψηλός ($d_r > d_o$). Επειδή ο μισθωτής δεν έχει κανέναν μακροπρόθεσμο συμφέρον από το ακίνητο στο οποίο κατοικεί, έχει πολύ λίγα κίνητρα για να συμμετέχει στην καθημερινή του συντήρηση. Εφ' όσον δεν ενοχλείται ο μισθωτής από τα μικροπροβλήματα (όπως ένα ελαφρά χαλασμένο δάπεδο), είναι απίθανο να εκθέσει το πρόβλημα στον ιδιοκτήτη. Αντίθετα, ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου έχει οικονομικό συμφέρον από τη επιμελή και συχνή συντήρηση του ακινήτου με αποτέλεσμα να προβαίνει σε εργασίες συντήρησης συχνότερα.

Δεύτερον, η αγορά ενός ακινήτου με σκοπό την εκμίσθωση θεωρείται ως ένα είδος επικινδυνότερης επένδυσης από την αγορά ενός ακινήτου με σκοπό την ιδιοκατοίκηση, έτσι είναι πιθανόν το επιτόκιο δανεισμού να είναι υψηλότερο ($i_r > i_o$)

Για τους παραπάνω δυο λόγους, το ετήσιο κόστος που ενέχει η αγορά ενός ακινήτου είναι συχνά χαμηλότερο από το ετήσιο μίσθωμα, το οποίο θα πρέπει να καταβληθεί για την ενοικίαση ενός παρομοίου ακινήτου.

2.2. Φορολογική Επιβάρυνση και Αγορά Ακινήτων

Ο φορολογικός κώδικας αναπτυγμένων οικονομιών (όπως είναι η αμερικανική οικονομία) παρέχει φορολογικές ελαφρύνσεις για την ενοικίαση ή την αγορά ακινήτου. Από τη μία, οι φορολογικές ελαφρύνσεις που ενέχει η εκμίσθωση ενός ακινήτου οδηγεί σε μείωση των δαπανών στις οποίες πρέπει να προβεί ο ιδιοκτήτης του ακινήτου και κατά συνέπεια αυτή η μείωση φθάνει στους μισθωτές υπό τη μορφή χαμηλότερου μισθώματος. Από την άλλη, οι ιδιοκτήτες ακινήτων αφαιρούν τις δαπάνες για την πληρωμή των τόκων των στεγαστικών από το φορολογητέο εισόδημα τους έτσι πληρώνουν λιγότερους φόρους. Ποια είναι τα καθαρά αποτελέσματα αυτών των φορολογικών σπασιμάτων; Ενθαρρύνουν ή αποθαρρύνουν το homeownership;

2.2.1 Φορολογικές Ελαφρύνσεις και η Επιταχυνόμενη Απόσβεση.

Σύμφωνα με τη αρχή της επιταχυνόμενης απόσβεσης (accelerated depreciation), ο ρυθμός απόσβεσης είναι ιδιαίτερα αυξημένος τα πρώτα χρόνια, έτσι τα φορολογικά οφέλη βοηθούν στη γρήγορη αντικατάσταση των περιουσιακών στοιχείων.

Ας υποθέσουμε ότι το κόστος αγοράς ενός ακινήτου είναι €100.000. Εάν η ζωή του ακινήτου αναμένεται να φτάσει τα 100 έτη και το κόστος του καταμερίζεται ισόποσα σε αυτό το χρονικό διάστημα, τότε οικονομικό κόστος της ετήσιας απόσβεσης του ακινήτου είναι \$1.000. Στο πλαίσιο ενός συστήματος *επιταχυνόμενης απόσβεσης*, η συγκεκριμένη κατοικία μπορεί να έχει μια "φορολογική ζωή" μόνο 25 ετών, άρα το ετήσιο κόστος απόσβεση είναι €4.000 για τα πρώτα 25 έτη κυριότητας του ακινήτου, και μηδέν για τα υπόλοιπα.

Αν και η μέθοδος της επιταχυνόμενης απόσβεσης δεν αλλάζει το σύνολο των εκπτώσεων από το φορολογητέο εισόδημα, εν τούτοις επιτρέπει στους

ιδιοκτήτες ακινήτων να αφαιρέσουν το κόστος της απόσβεσης συντομότερα και έτσι να πληρώσουν φόρους αργότερα. Για παράδειγμα, εάν ο αυξημένος ρυθμός απόσβεσης αναβάλλει μια φορολογική υποχρέωση της τάξεως των €100 για οκτώ έτη, ο ιδιοκτήτης μπορεί να τοποθετήσει τα €100 σε ένα καταθετικό τραπεζικό προϊόν και να εισπράξει τους τόκους οκτώ ετών. Όταν λοιπόν, εν συνεχεία, ο κάτοχος του ακινήτου κληθεί να καταβάλει τον οφειλόμενο φόρο τότε πληρώνει την φορολογική του επιβάρυνση, ήτοι το κεφάλαιο των €100, και κερδίζει τους τόκους.

2.2.2. Εκπτώσεις Τόκων Στεγαστικών Δανείων.

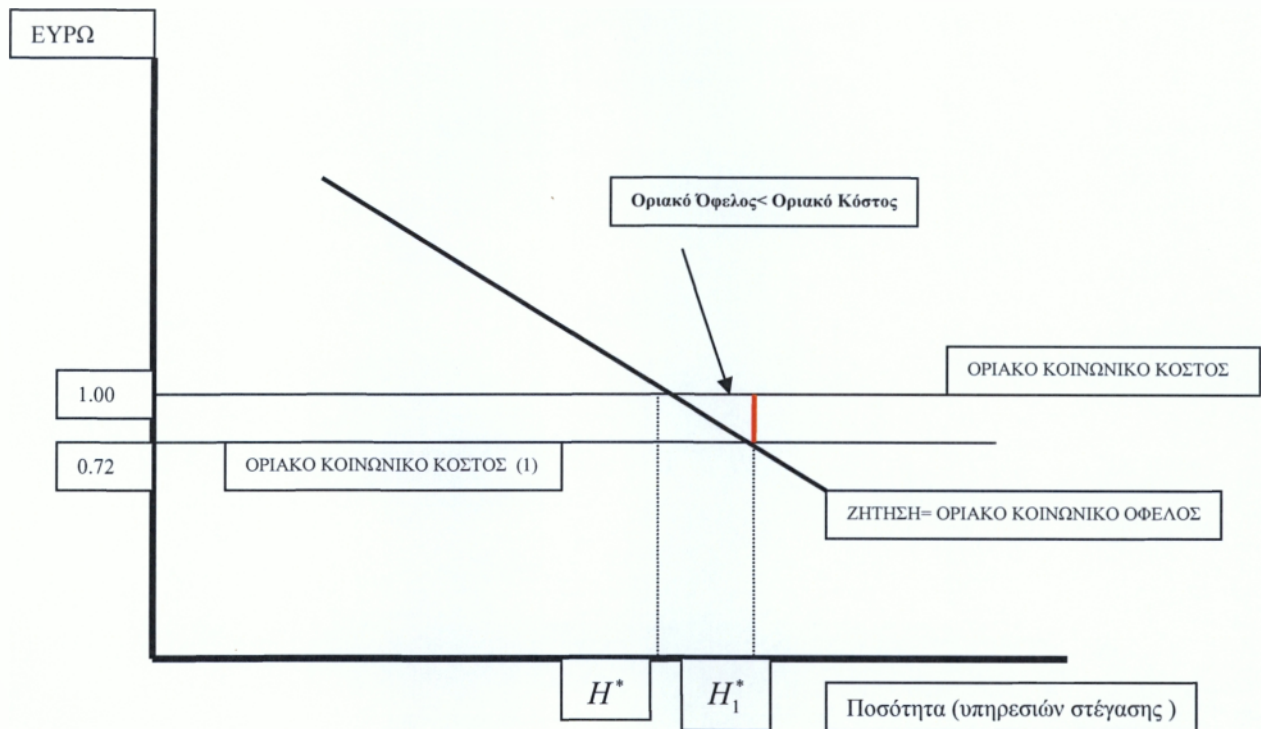
Ο φορολογικός κώδικας των ανεπτυγμένων χωρών επιτρέπει στους φορολογούμενους να αφαιρέσουν τις πληρωμές για τόκους στεγαστικών δανείων από το ακαθάριστο εισόδημά τους, έτσι κάθε ευρώ τόκου στεγαστικών δανείων μειώνει τη φορολογική ευθύνη από το φορολογικό κλιμάκιο του φορολογούμενου.

Παραδείγματος χάριν, εάν ο οριακός φορολογικός συντελεστής του εισοδήματος ενός νοικοκυριού είναι το 28%, τότε κάθε ευρώ που δαπανάται σε τόκους στεγαστικών δανείων μειώνει τη φορολογική ευθύνη κατά 28 λεπτά. Αυτό το φορολογικό όφελος αυξάνει το εισόδημα του νοικοκυριού για δύο λόγους.

Πρώτον, στο πλαίσιο ενός προοδευτικού φορολογικού συστήματος, οι οριακοί φορολογικοί συντελεστές αυξάνονται με το εισόδημα, έτσι το φορολογικό όφελος ανά ευρώ που καταβάλλεται για πληρωμή τόκων αυξάνεται με το εισόδημα. Δεύτερον, επειδή η ζήτηση για την ακίνητα αυξάνεται με το εισόδημα, οι πλουσιότερες οικογένειες έχουν τις μεγαλύτερες πληρωμές τόκων στεγαστικών δανείων και έτσι τις μεγαλύτερες φορολογικές εκπτώσεις.

Η έκπτωση των τόκων από το φορολογητέο εισόδημα αυξάνει την κατανάλωση ακινήτων επειδή μειώνει το καθαρό κόστος της αγοράς. Το σχήμα 3.3-1 παρουσιάζει της ευνοϊκής φορολογικής μεταχείρισης των τόκων στεγαστικών δανείων στην στεγαστική κατανάλωση μιας οικογένειας με ένα οριακό φορολογικό συντελεστή 28 τοις εκατό.

**ΣΧΗΜΑ 2.1.Η ΕΚΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΤΟΚΩΝ ΤΟΥ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΟΥ ΔΑΝΕΙΟΥ
ΑΥΞΑΝΕΙ ΤΗΝ ΚΑΤΑΝΑΛΙΣΚΟΜΕΝΗ ΠΟΣΟΤΗΤΑ
ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ**



Η καμπύλη ζήτησης παρουσιάζει οριακό όφελος από την κατανάλωση ακινήτων. Η οριζόντια γραμμή που βρίσκεται στο ύψος του €1 παρουσιάζει κόστος ευκαιρίας αγοράς της κατοικίας: δαπανώντας €1 για την έγερση ενός ακινήτου, η κοινωνία θυσιάζει επενδύσεις ύψους €1 σε άλλα κύρια αγαθά, όπως είναι τα εργοστάσια, οι μηχανές, τα σχολεία κτλ.

Στο σημείο H^* έχουμε το άριστο επίπεδο κατανάλωσης υπηρεσιών στέγασης, σημείο στο οποίο το οριακό κοινωνικό όφελος είναι ίσο με το κόστος ευκαιρίας. Αν η κατανάλωση ξεπεράσει το H^* , τότε το οριακό όφελος υπολείπεται του κόστους ευκαιρίας, πράγμα που σημαίνει ότι η κοινωνία θα ωφελούνταν αν οι πόροι διοχετεύονταν στη παραγωγή εργοστασίων, μηχανών, ή σχολείων και όχι στη δημιουργία νέων ακινήτων.

Είναι σαφές ότι η έκπτωση των τόκων των στεγαστικών δανείων προκαλεί μια αναποτελεσματικότητα επειδή δημιουργεί ένα χάσμα μεταξύ του οριακού ιδιωτικού κόστους και του οριακού κοινωνικού κόστους της κατοικίας. Ελλείψει της επιδότησης, η οικογένεια πληρώνει \$1 ανά μονάδα της κατοικίας, και

επιλέγει το σημείο όπου η καμπύλη απαίτησης τέμνει την οριακή καμπύλη κοινωνικός-κόστους. Όταν το ιδιωτικό κόστος ελαττώνεται από \$1 έως 72 λεπτά, η οικογένεια αυξάνει την στεγαστική κατανάλωση από το H^* στο H_1^* .

Σε αυτό το σημείο κατανάλωσης οριακό όφελος από την αυξηθείσα κατανάλωση (όπως αυτό απεικονίζεται από την καμπύλη ζήτησης) είναι λιγότερο από το κόστος ευκαιρίας παραγωγής του ακινήτου (όπως αυτό παρουσιάζεται από καμπύλη οριακού κοινωνικού κόστους). Κάτι τέτοιο σημαίνει ότι δαπανώντας πόρους για τη κατασκευή νέων ακινήτων, η κοινωνία έχει λιγότερους πόρους στη διάθεση της για τη κατασκευή εργοστασίων, μηχανών και σχολείων. Κατά συνέπεια, ενδέχεται η παραγωγικότητα της οικονομίας να μειωθεί, διότι η ευνοϊκή φορολογική αντιμετώπιση της αγοράς ακινήτων (για οικιστική χρήση) ενθαρρύνει τις επενδύσεις στο τομέα των κατοικιών εις βάρος των βιομηχανικών επενδύσεων, έτσι μειώνεται (ή δεν αυξάνεται) το απόθεμα του κεφαλαιουχικού εξοπλισμού ανά εργαζόμενο της οικονομίας.

2.2.3 Έκπτωση Τόκων και Τεκμαρτό Εισόδημα από Ενοίκια.

Όπως ελέχθη προηγουμένως, ο φορολογικός κώδικας ανεπτυγμένων οικονομικών προβλέπει την έκπτωση των τόκων στεγαστικών δανείων από το φορολογητέο εισοδημάτων των δανειοληπτών. Πως επιδρά αυτή η πολιτική όσον αφορά την καταναλωτική επιλογή μεταξύ της αγοράς ενός ακινήτου με σκοπό την ιδιοκατοίκηση και της αγοράς ενός ακινήτου με σκοπό την εκμίσθωση του σε τρίτους;

Για να καταδείξουμε την ευνοϊκή μεταχείριση της οποίας τυγχάνει ο θεσμός της ιδιοκτησίας ακινήτου με σκοπό την ιδιοκατοίκηση ας υποθέσουμε ότι ο Ε είναι ο ένοικος ενός ακινήτου και ο Ι ο ιδιοκτήτης ενός άλλου παρομοίου ακινήτου. Ο Ε έχει δύο επιλογές. Πρώτον, μπορεί να δανειστεί €50.000 από την τράπεζα και να αγοράσει ένα ακίνητο. Εάν το επιτόκιο είναι 10 τοις εκατό, η πληρωμή τόκων ανέρχονται σε €5.000 ετησίως, έτσι το κόστος αγοράς ο ελλείπει των φορολογικών εκπτώσεων είναι €5.000. Δεύτερον, ο Ε έχει τη δυνατότητα να νοικιάσει μια ίδια κατοικία από τον Ι και, κάνοντας την υπόθεση ότι δεν χρειάζεται καμία δαπάνη συντήρησης ή επισκευής έτσι η μόνη ετήσια

δαπάνη του Ι είναι €5.000, να καταβάλλει ετήσιο μίσθωμα στον Ι ύψους €5.000.

Η φορολογική έκπτωση των τόκων δημιουργεί μια μεροληψία προς την απόκτηση ακινήτου για ιδιοκατοίκηση επειδή επιτρέπει στο ιδιοκτήτη να αφαιρέσει δαπάνες που δεν παράγουν φορολογητέο εισόδημα. Για τον Ι, η φορολογική έκπτωση είναι λογική επειδή ο Ι δηλώνει ετήσιο εισόδημα από ενοίκια ύψους €5.000 ως φορολογητέο εισόδημα, ενώ αφαιρεί από αυτό το κόστος των €5.000 που αναλογεί στους τόκους (οι οποίοι όμως έχουν δημιουργήσει φορολογητέο εισόδημα) για το στεγαστικό δάνειο. Το φορολογητέο του εισόδημά είναι επομένως μηδέν. Αντίθετα, ο Ε αν και δεν δηλώνει οποιοδήποτε εισόδημα από ενοίκια αφαιρεί ωστόσο τους τόκους της ενυπόθηκης δανειοδότησης.

Η κυβέρνηση θα μπορούσε να εξαλείψει τη ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση των ακινήτων που χρησιμοποιούνται για ιδιοκατοίκηση με δύο τρόπους. Ο απλός και προφανής τρόπος αφορά την κατάργηση των φορολογικών εκπτώσεων για τους τόκους των στεγαστικών δανείων, τα οποία χρησιμοποιούνται για αγοράς ακινήτων με σκοπό την ιδιοκατοίκηση. Μια εναλλακτική λύση είναι να αναγκαστεί ο Ε να δηλώσει το τεκμαρτό εισόδημα από ενοίκια ως μέρος του φορολογητέου εισοδήματος. Το τεκμαρτό εισόδημα είναι το εισόδημα που κερδίζεται από την ιδιοκτησία ενός ακινήτου και την ενοικίαση της στο ίδιο άτομο.

2.2.4 Πληθωρισμός και η Ιδιοκτησία Ακινήτου

Ο πληθωρισμός έχει επιπτώσεις στα κόστη και τα κέρδη που προκύπτουν από τη σύναψη ενός στεγαστικού δανείου για αγορά ακινήτου

Θα εξετάσουμε πρώτα την επίδραση του μη προβλεπόμενου πληθωρισμού. Ας υποθέσουμε ότι ο πληθωρισμός αυξάνεται απροσδόκητα από 4% σε 10%. Αυτή η αύξηση στο ρυθμό του πληθωρισμού προκαλεί ισόποση αύξηση στο ρυθμό ανατίμησης του ακινήτου, αυξάνοντας τοιουτοτρόπως τον πλούτο του νοικοκυριού. Αν δε το στεγαστικό δάνειο έχει συναφθεί με σταθερό επιτόκιο τότε η αύξηση του πληθωρισμού δεν θα έχει επιπτώσεις στη μηνιαία πληρωμή τόκων.

Ας δούμε τώρα τα αποτελέσματα του προσδοκώμενου πληθωρισμού. Εάν ο πληθωρισμός είναι αναμενόμενος, οι δανειστές θα ενσωματώσουν αυτό το ποσοστό πληθωρισμού στους τόκους στεγαστικών δανείων. Παραδείγματος χάριν, εάν το αναμενόμενο ποσοστό πληθωρισμού αυξηθεί από 4% σε 10%, τα στεγαστικά επιτόκια ενδεχομένως να αυξηθούν από 8 τοις εκατό σε 14%. Σε αυτήν την περίπτωση, ο αγοραστής πληρώνει ένα υψηλότερο ποσοστό τόκου στεγαστικών δανείων για να πάρει το υψηλότερο ποσοστό ανατίμησης του ακινήτου.

2.3 Το υψηλό κόστος μετοίκησης

Για τις περισσότερες οικογένειες, μια αλλαγή επί τα βελτίω στην εισοδηματική τους κατάσταση ίσως δημιουργήσει την ανάγκη μετοίκησης. Ωστόσο το κόστος μετοίκησης πιθανώς να είναι εξαιρετικά υψηλό: εκτός από το μεγάλο χρηματικό κόστος της μετακόμισης, υπάρχει επίσης ένα μεγάλο κόστος που ενέχει η αποχώρηση από την παλαιά γειτονιά και έχει να κάνει με τους ανθρώπους, τα σχολεία, τα καταστήματά και το περιβάλλουσα ατμόσφαιρα στην οποία έχουμε μεγαλώσει

Προφανώς μια οικογένεια θα αποφασίσει να αλλάξει τόπο διαμονής μόνο εάν τα οφέλη (η ευκαιρία να ζήσει σε μια κατοικία με έναν καλύτερο συνδυασμό υπηρεσιών και κόστους κατοικίας) υπερβαίνουν το κόστος.

Είθισται να θεωρούμε ότι μια μικρή αλλαγή στο εισόδημα ενός νοικοκυριού δεν επαρκεί για να δημιουργήσει στην οικογένεια διάθεση για αλλαγή του τόπου διαμονής. Οι περισσότερες οικογένειες ανέχονται κάποιες δυσάρεστες καταστάσεις, οι οποίες δημιουργούνται στο χώρο της κατοικίας μόνο και μόνο επειδή μια μετακίνηση κρίνεται εξόχως δαπανηρή. Η οικογένεια θα κινηθεί προς μια διαφορετική κατοικία μόνο εάν η αλλαγή στο εισόδημα της είναι σχετικά μεγάλη και μη-περιοδική. Συνεπώς, εν αντιθέσει προς τα άλλα αγαθά το ακίνητο δεν παρουσιάζει μεγάλο ρυθμό αντικατάστασης (turnover) συνεπεία του υψηλού κόστους μετοικήσεως.

2.3.1 Φυλετικές διακρίσεις και διαχωρισμός

Σε αυτό το τμήμα θα ασχοληθούμε με το ζήτημα των φυλετικών προκαταλήψεων και διαχωρισμών στην αγορά ακινήτων. Πολλές πόλεις είναι ιδιαίτερα διαχωρισμένες με βάση φυλετικά, θρησκευτικά ή εθνικά κριτήρια. Ποια όμως είναι τα αποτελέσματα αυτής της διάκρισης για (1) τις τιμές των ακινήτων που αγοράσουν διαφορετικές φυλετικές ή εθνοτικές ομάδες (2) το μετασχηματισμό αμιγώς ελληνικών γειτονιών σε μικτές γειτονιές.

Η **προκατάληψη** ορίζεται ως μια αρνητική στάση απέναντι στα μέλη μιας συγκεκριμένης φυλετικής ομάδας. Για τους σκοπούς αυτής εργασίας, θεωρούμε ότι η προκατάληψη απεικονίζεται ως αποστροφή στη διαβίωση κοντά στα μέλη μιας άλλης φυλής ή ενός άλλου έθνους. Η **φυλετική διάκριση** ορίζεται ως η συμπεριφορά που οδηγεί σε μία διαφορετική μεταχείριση ατόμων, η οποία στηρίζεται στη διαφορετικότητα της φυλής: τα μέλη μιας ομάδας υποκείμενης σε φυλετική διάκριση βλέπουν τα δικαιώματά τους να αμφισβητούνται ή τις επαγγελματικές ευκαιρίες να περιορίζονται λόγω της φυλής τους, όχι επειδή στερούνται τα επίσημα προσόντα για να διεκδικήσουν αυτά τα δικαιώματα ή τις ευκαιρίες.

Μια πόλη θεωρείται εντελώς διαχωρισμένη όταν διαιρούνται οι φυλετικές ομάδες σε ομοιογενείς γειτονιές, έτσι ώστε καμία γειτονιά δεν περιέχει τα μέλη περισσότερων από μιας φυλετικών ομάδων. Από την άλλη, μια πόλη θεωρείται εντελώς *ενσωματωμένη* όταν κάθε γειτονιά είναι ετερογενής, με την ανάλογη αντιπροσώπευση κάθε φυλετικής ομάδας σε κάθε γειτονιά.

2.3.2 Πως οι Τάσεις Διαχωρισμού Επηρεάζουν τις Τιμές των Ακινήτων

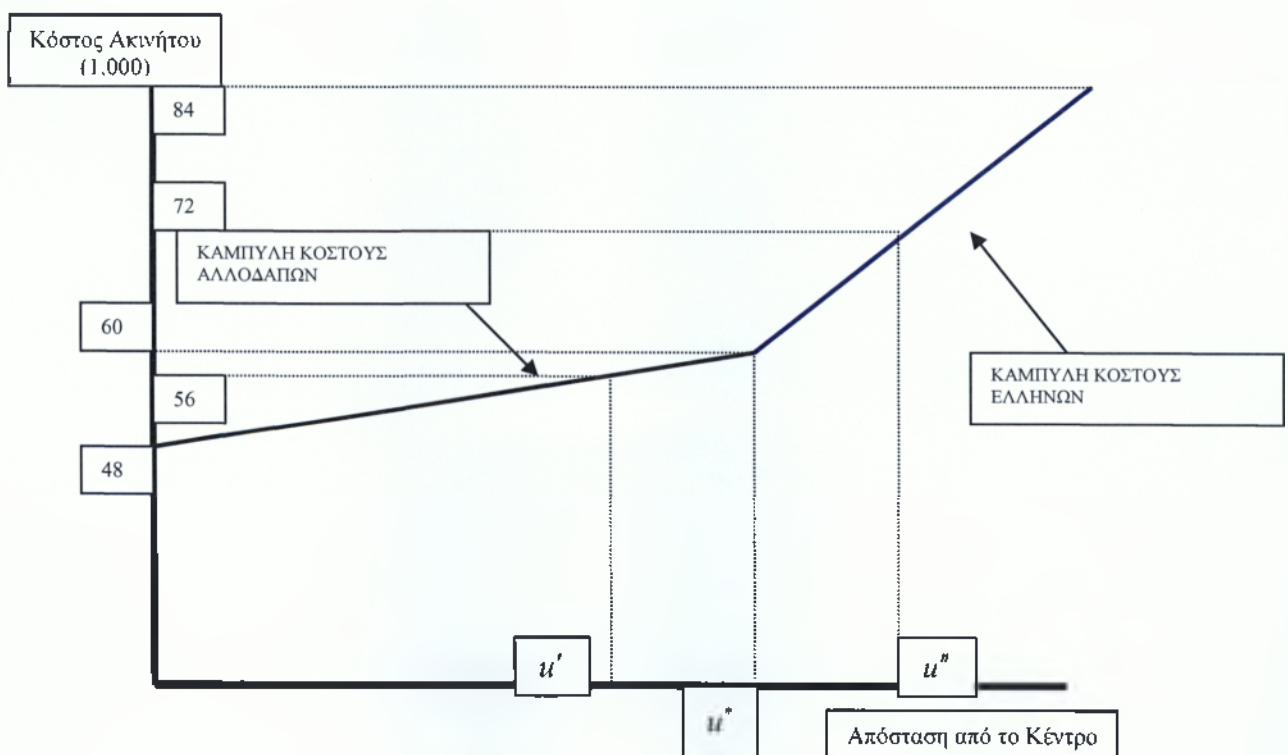
Σε αυτό το σημείο θα δούμε πως οι φυλετικές διακρίσεις επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων. Η θέση την οποία θα αποδείξουμε είναι ότι σε μια πόλη με έναν σταθερό πληθυσμό μιας ομάδας ατόμων που ανήκουν σε άλλη φυλή ή έθνος, τα άτομα αυτής της ομάδας πληρώνουν λιγότερο από τους γηγενείς για την απόκτηση (ή εκμίσθωση) ιδίων κατοικιών.

Προκειμένου να ερευνήσουμε τα αποτελέσματα της φυλετικής προκατάληψης στην διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων, κάνουμε τις ακόλουθες υποθέσεις:

1. Υπάρχει ένας σταθερός αριθμός οικογενειών κάθε φυλής.
2. Όλες οι οικογένειες έχουν το ίδιο εισόδημα.
3. Όλες οι κατοικίες στην πόλη είναι ίδιες.
4. Όλες οι κατοικίες είναι εξίσου προσίτες στους επαγγελματικούς χώρους της πόλης.

Ας υποθέσουμε ότι μια πόλη διαθέτει αγορά ακινήτων, η οποία είναι αρκετά διαχωρισμένη, καθώς οι αλλοδαποί ζουν κοντά στο κέντρο της πόλεως ενώ οι Έλληνες ζουν στα προάστια. Το σχήμα 5.1-1 παρουσιάζει τη καμπύλη του κόστους ακινήτων που ενσωματώνει τη τάση για φυλετικό διαχωρισμό. Τα σύνορα μεταξύ της γειτονιάς των αλλοδαπών και των Ελλήνων βρίσκονται σε απόσταση u' από το κέντρο της πόλεως.

ΣΧΗΜΑ 2.2. Η ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΩΝ ΦΥΛΕΤΙΚΩΝ ΔΙΑΚΡΙΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Στη περιοχή των αλλοδαπών (της οποίας η απόσταση από το κέντρο της πόλης είναι $u < u^*$), η καμπύλη του κόστους ακινήτων έχει θετική κλίση, απεικονίζοντας τις προτιμήσεις των αλλοδαπών για διαβίωση πλησίον των Ελλήνων, καθώς μια οικογένεια αλλοδαπών προτίθεται να καταβάλλει €48.000 για μια κατοικία κοντά στο κέντρο της πόλης, έναντι €60.000 για μια κατοικία σε περιοχή που γειτνιάζει με την γειτονιά των Ελλήνων.

Στην περιοχή των Ελλήνων (της οποίας η απόσταση από το κέντρο της πόλης είναι $u > u^*$), η καμπύλη του κόστους ακινήτων έχει και αυτή θετική κλίση, γεγονός που ωστόσο αποτυπώνει την αποστροφή των Ελλήνων για συνοίκηση με τους αλλοδαπούς. Για παράδειγμα, οι ελληνικές οικογένειες είναι πρόθυμες να πληρώσουν €60.000 για μια κατοικία στα σύνορα, έναντι σε €84.000 για μια κατοικία στην πιο απομακρυσμένη, από τη περιοχή των αλλοδαπών, τοποθεσία.

Το σχήμα 5.1-1 καταδεικνύει ότι οι αλλοδαποί πληρώνουν λιγότερο από τους Έλληνες για κατοικίες, οι οποίες υποτίθεται ότι είναι ίδιες από την άποψη των φυσικών χαρακτηριστικών και της δυνατότητας πρόσβασής τους στους επαγγελματικούς χώρους της πόλης. Συγκεκριμένα, η τιμή ισορροπίας αυξάνεται με την απόσταση από το κέντρο της πόλεως, και έτσι η μέση οικογένεια αλλοδαπών, που βρίσκεται στο κέντρο της περιοχής των αλλοδαπών u_F , πληρώνει €54.000, έναντι €72.000 ποσό που πληρώνει η μέση ελληνική οικογένεια που βρίσκεται στο κέντρο της ελληνικής περιοχής, u_D . Σε αυτήν την περίπτωση, οι Έλληνες πληρώνουν το τίμημα της αποστροφής τους για συνοίκηση με αλλοδαπούς υπό μορφή υψηλότερων τιμών ακινήτων.

2.3.3 Η Μετάλλαξη μιας Γειτονιάς

Τώρα θα αναφερθούμε στους παράγοντες που καθορίζουν πόσο γρήγορα μια γειτονιά αλλάζει (φυλετική) μορφή. Ένας σημαντικός παράγοντας στην ταχύτητα της μετάβασης γειτονιάς είναι η στάση των μελών της απέναντι στην ενσωμάτωση αλλοδαπών στοιχείων. Έτσι, μια οικογένεια γηγενών που προτιμά μια διαχωρισμένη γειτονιά είναι πιθανό να εγκαταλείψει αυτή τη γειτονιά καθώς ο μειονοτικός πληθυσμός της αυξάνεται.

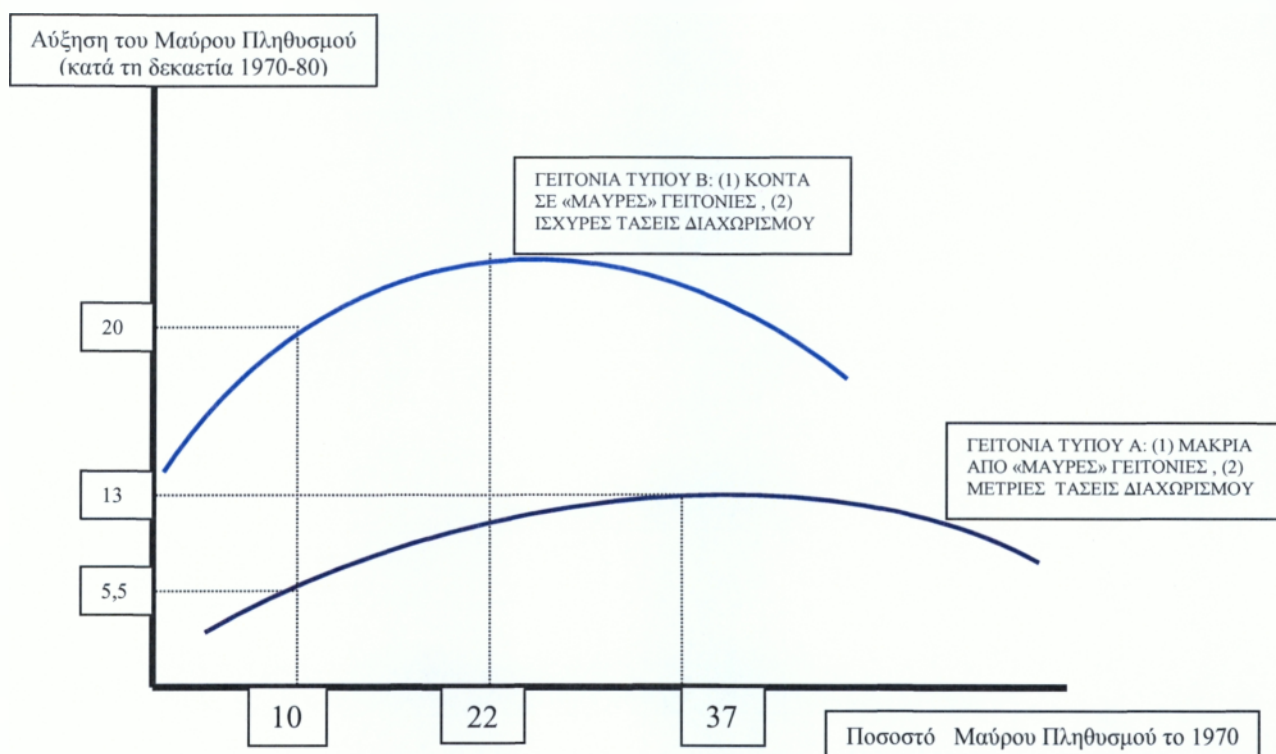
Σύμφωνα με έρευνες που έχουν διεξαχθεί έχει διαπιστωθεί ότι ο αριθμός λευκών που αποχωρεί από μια γειτονιά αυξάνεται καθώς μεγαλώνει το ποσοστό των αλλοδαπών που κατοικεί στην εν λόγω γειτονιά. Συγκεκριμένα, έχει βρεθεί ότι το ποσοστό των λευκών που υποστηρίζει ότι θα αλλάξει τόπο διαμονής από μια γειτονιά της οποίας το 7% αποτελείται από αλλοδαπούς αυξάνεται από 7% σε 24% όταν το αντίστοιχο ποσοστό των αλλοδαπών φθάνει το 20%, σε 41 % σε μια γειτονιά με το μειονοτικό πληθυσμό στα 33%, και σε 64% σε μια γειτονιά με μειονοτικό πληθυσμό στα 60%.

Αυτοί οι αριθμοί εξηγούν γιατί πολλές γειτονιές αλλάζουν γρήγορα από τις ιδιαίτερα διαχωρισμένες γειτονιές λευκών σε ιδιαίτερα διαχωρισμένες γειτονιές αλλοδαπών. Μια αύξηση δηλαδή στο ποσοστό των αλλοδαπών μειώνει την ελκυστικότητα της γειτονιάς για πολλές οικογένειες λευκών,.

Ο Galster (1990) σε μια έρευνα του μελέτησε το φυλετικό μετασχηματισμό των γειτονιών στη μητροπολιτική περιοχή του Κλήβελαντ κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '70. Συγκεκριμένα, ερεύνησε τον ρυθμό με τον οποίο αυξάνεται το ποσοστό των μαύρων σε διαφορετικού τύπου γειτονιές

Σύμφωνα με τα πορίσματα αυτής της έρευνας, οι σημαντικότεροι παράγοντες που επηρεάζουν το ρυθμό μεταβολής στο πληθυσμό των μαύρων είναι (1) το αρχικό ποσοστό του μαύρου πληθυσμού που κατοικεί στη συγκεκριμένη γειτονιά, (2) στάση των λευκών της γειτονιάς απέναντι στο διαχωρισμό, και (3) η εγγύτητα της γειτονιάς σε άλλες γειτονιές όπου οι έγχρωμοι αποτελούν την πλειονότητα. Το σχήμα 5.2-1 παρουσιάζει αποτελέσματα της έρευνας για τρεις διαφορετικούς τύπους γειτονιών. Οι καμπύλες παρουσιάζουν τη αύξηση το στο ποσοστό του μαύρου πληθυσμού (σε ποσοστιαίες μονάδες) κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970-1980 για διαφορετικά αρχικά ποσοστά μαύρου πληθυσμού

ΣΧΗΜΑ 2.3. ΟΙ ΑΛΛΑΓΕΣ ΣΤΗ ΦΥΛΕΤΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΤΟΥ CLEVELAND ΚΑΤΑ ΤΗ ΔΕΚΑΕΤΙΑ 1970-1980



Η καμπύλη Α παρουσιάζει αυτή τη σχέση για μια γειτονιά, η οποία (1) δεν γειτνιάζει με γειτονιά μαύρης πλειονότητας και (2) είχε λευκούς κατοίκους με "μέτριες" προτιμήσεις για το διαχωρισμό της. Παραδείγματος χάριν, σε μια τέτοια γειτονιά που στις αρχές της δεκαετίας του '70 το ποσοστό των μαύρων αποτελούσε το 10% κατά τη διάρκεια της δεκαετίας το ποσοστό αυτό αυξήθηκε κατά 5.5 ποσοστιαίες μονάδες, ανερχόμενο στο τέλος της δεκαετίας στα 15.5%. Στο συγκεκριμένο τύπο γειτονιάς, τον οποίο παρουσιάζει η καμπύλη Α, ο μαύρος πληθυσμός θα αποτελούσε τη πλειονότητα του συνολικού πληθυσμού μέχρι το τέλος της δεκαετίας εάν το αρχικό ποσοστό των μαύρων υπερέβαινε περίπου το 37%.

Στο ίδιο σχήμα παρατηρούμε και την καμπύλη Β, η οποία παρουσιάζει τις αλλαγές στο ποσοστό του μαύρου πληθυσμού για ένα τύπο γειτονιάς, η οποία (1) συνόρευε με γειτονίες που έχουν μαύρους ως πλειονότητα και (2) είχε λευκούς κατοίκους με σχετικά ισχυρές προτιμήσεις για διαχωρισμό. Για ένα δεδομένο αρχικό ποσοστό μαύρων, σε αυτή τη γειτονιά παρατηρήθηκε

μεγαλύτερη φυγή λευκών, συνεπεία της οποίας ήταν η γρήγορη μετάλλαξη της από «λευκή» σε «μαύρη» γειτονιά.

Παραδείγματος χάριν, για ένα αρχικό ποσοστό μαύρων της τάξεως του 10%, το ποσοστό αύξησης του μαύρου πληθυσμού άγγιξε το 20%, έτσι ο έγχρωμος πληθυσμός της συγκεκριμένης γειτονιάς στο τέλος της δεκαετίας ανήλθε στο 30%. Το γενικό συμπέρασμα είναι ότι σε αυτό τον τύπο της γειτονιάς είναι πιθανότερο να έχει υπάρξει μια μαύρη πλειονότητα μέχρι το τέλος της δεκαετίας, από τη μέση γειτονιά, για οποιοδήποτε αρχικό ποσοστό μαύρων που ξεπερνά το 22%.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Προκειμένου να κατανοήσουμε την επιρροή που μπορεί να έχει η φορολογική πολιτική στις αποφάσεις που λαμβάνουν οι εκμισθωτές και οι μισθωτές των ακινήτων, θα πρέπει να δούμε την αγορά ενός ακινήτου υπό το πρίσμα μιας επενδυτικής τοποθέτησης. Πράγματι, κατ' ουσία, η αγορά κατοικίας αποτελεί παραγωγική επένδυση, ήτοι απόκτηση κυριότητας ενός κεφαλαιουχικού αγαθού που πρόκειται στο μέλλον να δημιουργήσει ταμειακές ροές είτε υπό μορφή ενοικίων, είτε υπό μορφή τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση.

Ποιο όμως είναι το κόστος αυτής της επένδυσης; Όπως ακριβώς η τιμή μιας μετοχής πρέπει να είναι ίση με την προεξοφλημένη παρούσα αξία των μελλοντικών μερισμάτων, έτσι και η τιμή ενός ακινήτου πρέπει να απεικονίζει τα μελλοντικά οφέλη που απορρέουν από την ιδιοκτησία του, αντλούμενα είτε ως ενοίκιο από την εκμίσθωση του ακινήτου είτε ως αποφυγή καταβολής μισθώματος από τον ιδιοκτήτη-ένοικο του ακινήτου. Αν δε αυτά τα μελλοντικά οφέλη τα εκφράσουμε ως ποσοστό της τιμής του ακινήτου τότε μιλάμε για την *απόδοση* της επένδυσης.

Η απόδοση οιασδήποτε επένδυσης, μαζί με τον κίνδυνο βέβαια, αποτελεί ένα πυλώνα επί του οποίου βασίζεται η λήψη επενδυτικών αποφάσεων. Εάν για παράδειγμα, οι αποδόσεις από τα μισθώματα ακινήτων μειωθούν αρκετά κάτω από τα τρέχοντα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, τότε θα καταστεί αδύνατη η επίτευξη κερδοφορίας για πολλούς ιδιοκτήτες. Για να επανέλθει λόγος των μισθωμάτων προς τις τιμών των ακινήτων πίσω σε κάποιο είδος «δίκαιου» λόγου, ή τα μισθώματα πρέπει να αυξηθούν αισθητά ή οι τιμές πρέπει να πέσουν.

Συνήθως, μια τέτοια προσαρμογή συμβαίνει μέσω του πληθωρισμού, ο οποίος παρασύρει προς τα άνω, μεταξύ άλλων, και τα μισθώματα, οι δε τιμές των ακινήτων παραμένουν αμετάβλητες. Ωστόσο, η υλοποίηση αυτού του είδους του σεναρίου δεν είναι πλέον πιθανή για δύο βασικούς λόγους. Πρώτον, με τον πληθωρισμό σε εξαιρετικά χαμηλά, για τα ελληνικά δεδομένα, επίπεδα, η διαδικασία αύξησης των μισθωμάτων, δια του τιμαρίθμου, θα

μπορούσε να διαρκέσει αρκετά έτη. Περαιτέρω, τα χαμηλά πραγματικά επιτόκια (λόγω χαμηλών προσδοκιών για την μελλοντική πορεία του πληθωρισμού) κάνουν την αγορά ενός ακινήτου φτηνότερη και δικαιολογούν έτσι τις υψηλότερες τιμές σε σχέση με τα μισθώματα. Δεύτερον, οι οικογένειες έχουν χάσει την πίστη τους στους μετοχικούς τίτλους μετά την παρελθούσα χρηματιστηριακή κρίση, γεγονός που καθιστά την απόκτηση ακινήτου ιδιαίτερα ελκυστική εναλλακτική επενδυτική λύση.

3.1 Θεωρητικό Πλαίσιο

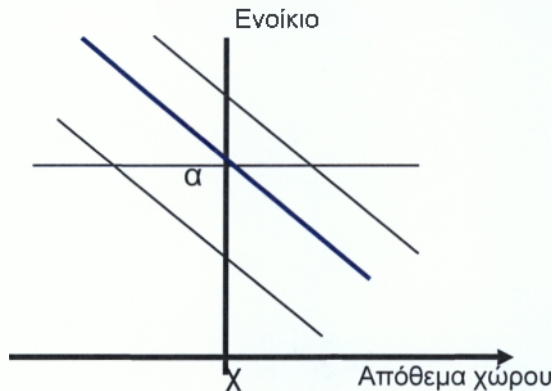
Η διερεύνηση των επιπτώσεων της φορολογικής πολιτικής στη στεγαστική πολιτική θα γίνει δια μιας αξιωματικού τύπου θεώρησης των πραγμάτων βασιζόμενη στη κατασκευή ορισμένων διαγραμμάτων, το κάθε ένα με συγκεκριμένες ιδιότητες, τα οποία παρουσιάζονται σε τέσσερα τεταρτημόρια. Συγκεκριμένα, θα δούμε πως:

1. Στο πρώτο τεταρτημόριο από το δεδομένο απόθεμα καθορίζεται το ενοίκιο που καταβάλλουν οι μισθωτές των ακινήτων.
2. Στο δεύτερο τεταρτημόριο από το καταβαλλόμενο υπό των μισθωτών ενοίκιο γίνεται η εκτίμηση της τιμής του χώρου από την κεφαλαιαγορά,
3. Στο τρίτο τεταρτημόριο η κεφαλαιαγορά με δεδομένη την τιμή του ακινήτου καθορίζει το επίπεδο των κατασκευών
4. Στο τέταρτο τεταρτημόριο δημιουργείται το νέο απόθεμα στην αγορά ακινήτων.

Πρώτο Τεταρτημόριο

Η καμπύλη ζήτησης μας δείχνει πως η ζήτηση για χώρο εξαρτάται από το επίπεδο του ενοικίου με δεδομένη την κατάσταση της οικονομίας.

Διάγραμμα 1: ΖΗΤΗΣΗ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΥ



Η κίνηση κατά μήκος της καμπύλης μας δείχνει πόσος χώρος αναλογεί σε κάθε επίπεδο ενοικίου.

Αν οι επενδυτές επιθυμούν την ίδια ποσότητα χώρου για οποιοδήποτε επίπεδο ενοικίου τότε έχουμε ανελαστική ζήτηση που γραφικά απεικονίζεται με την κάθετη γραμμή. Στην περίπτωση όμως, κατά την οποία η ζήτηση για χώρο είναι αρκετά ευαίσθητη στις αλλαγές του ενοικίου τότε έχουμε ελαστική ζήτηση που γραφικά απεικονίζεται με την οριζόντια γραμμή.

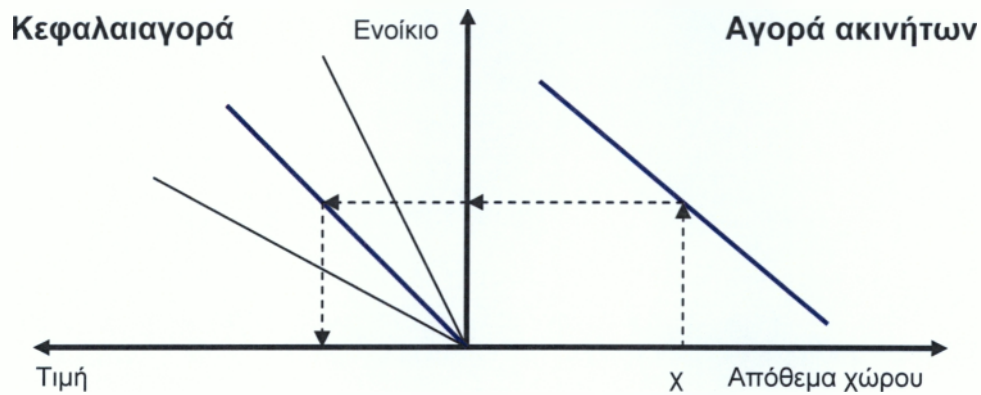
Όταν έχουμε μια σημαντική βελτίωση της πορείας της οικονομίας π.χ. αύξηση των επενδύσεων, τότε έχουμε αύξηση της ζήτησης που γραφικά απεικονίζεται με παράλληλη μετατόπιση της καμπύλης ζήτησης προς τα επάνω και το αντίθετο.

Επειδή το απόθεμα χώρου είναι δεδομένο, έστω χ , τότε μπορούμε να βρούμε το ενοίκιο το οποίο γραφικά απεικονίζεται στο σημείο α όπου η καμπύλη ζήτησης ισούται με την καμπύλη προσφοράς.

Δεύτερο Τεταρτημόριο

Σκοπός του παρακάτω διαγράμματος είναι να παραστήσει την διαδικασία προσδιορισμού, εκ του ενοικίου, της τιμής του ακινήτου. Η νέα καμπύλη που θα προκύψει (και θα συνδέει το ενοίκιο με την τιμή του ακινήτου) αποτελεί τον βαθμό κεφαλαιοποίησης των ακινήτων δηλαδή τον λόγο του ενοικίου προς την τιμή ανά μονάδα χώρου.

Διάγραμμα 2: ΚΑΜΠΥΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



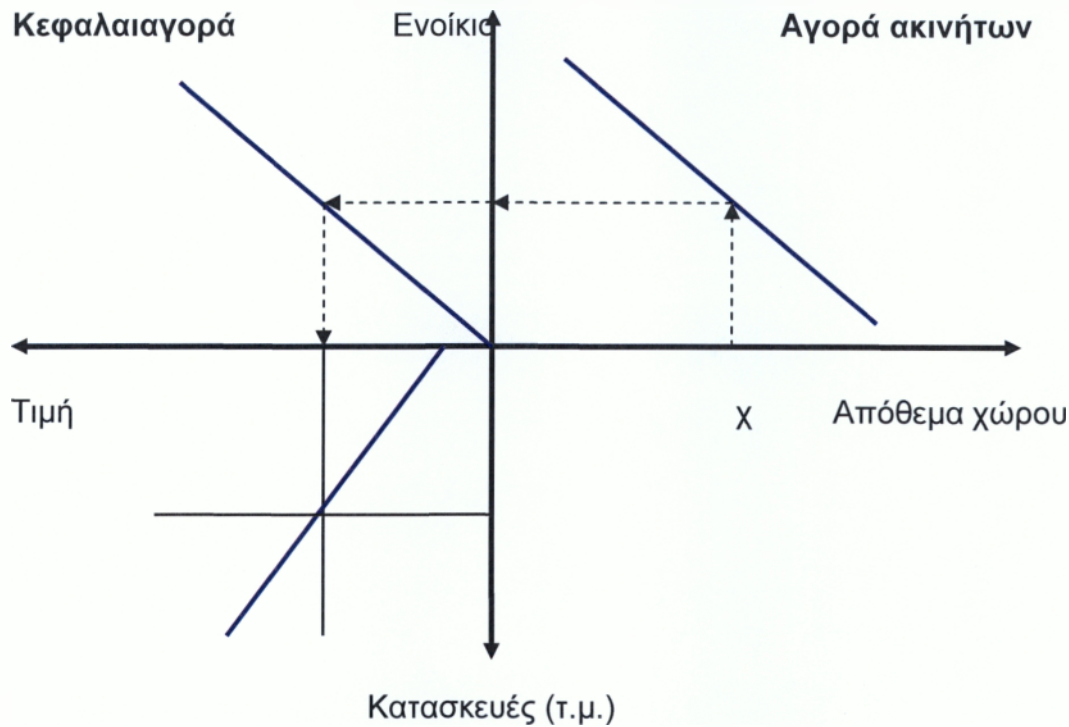
Παράγοντες που επηρεάζουν το βαθμό κεφαλαιοποίησης είναι οι ακόλουθοι:

- Μακροχρόνια επιτόκια
- Προσδοκίες για μεταβολές στα ενοίκια
- Κίνδυνοι σχετικά με τις ροές εισοδήματος από ενοίκια
- Φορολογία

Τρίτο Τεταρτημόριο

Στο τρίτο τεταρτημόριο απεικονίζεται ο προσδιορισμός της κατασκευής νέου χώρου.

Διάγραμμα 3: ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΥ



Η νέα καμπύλη δείχνει το κόστος αντικατάστασης των ακινήτων (καμπύλη προσφοράς). Ο οριζόντιος άξονας μετράει το κόστος κατασκευής. Στην περίπτωση αυτή υποθέτουμε ότι το κόστος κατασκευής αυξάνει όταν αυξάνεται συνολικά σε όλη την οικονομία η οικοδομική δραστηριότητα. Η καμπύλη δεν ξεκινάει από την αρχή των αξόνων γιατί κάθε οικοδομή προϋποθέτει ένα ελάχιστο κόστος πριν ξεκινήσει η κατασκευή.

Μερικοί από τους παράγοντες, πλην του κόστους κατασκευής, οι οποίοι επηρεάζουν την προσφορά ακινήτων είναι οι εξής

- Το κόστος αστικής γης
- Οι τιμές των οικοδομικών υλικών
- Οι αμοιβές των εργαζομένων στον κατασκευαστικό κλάδο
- Η εν γένει οικονομική κατάσταση της χώρας και οι προσδοκίες για την μελλοντική πορεία της οικονομίας

Αν οι κατασκευαστές είναι διατεθειμένοι να υλοποιήσουν οποιοδήποτε επίπεδο κατασκευών με το ίδιο κόστος τότε η προσφορά είναι ανελαστική και η καμπύλη κάθετη. Αν λόγω γραφειοκρατίας ή ελλείψει οικοδομήσιμων

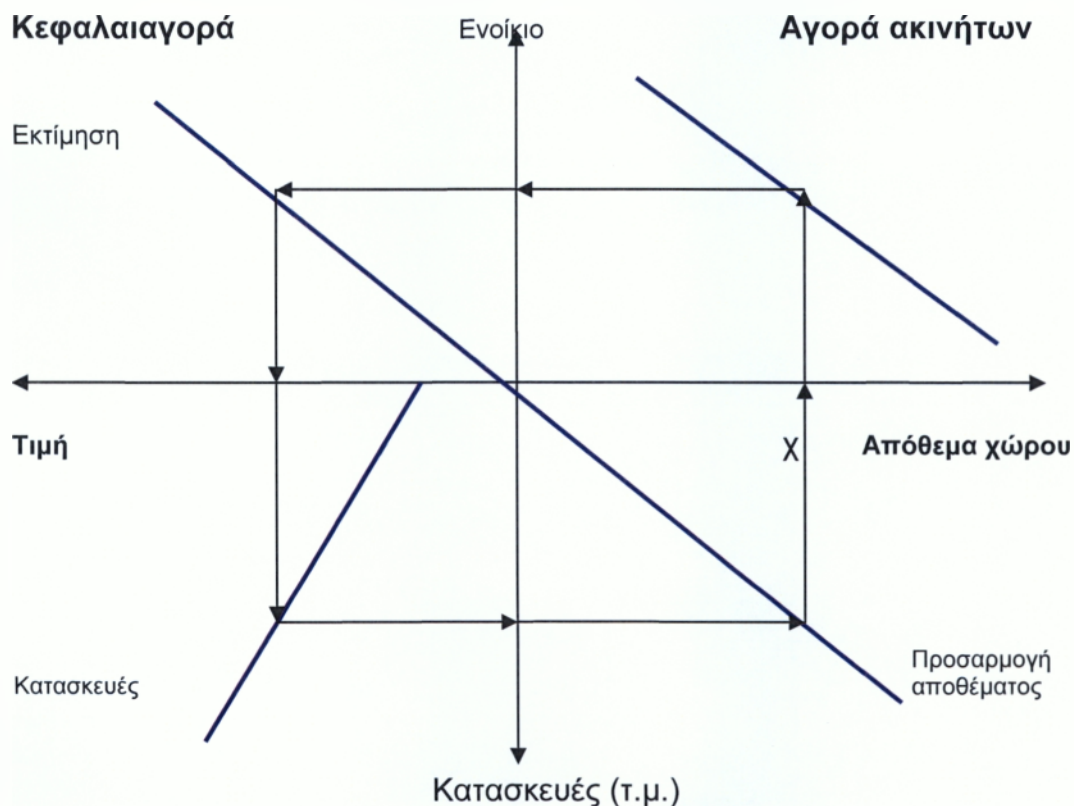
οικοπέδων το κόστος αυξάνει και οδηγούμαστε σε ανελαστική προσφορά τότε η καμπύλη γίνεται οριζόντια.

Με δεδομένη την τιμή των ακινήτων από το προηγούμενο διάγραμμα, προεκτείνουμε τη διακεκομμένη γραμμή στην καμπύλη του κόστους αντικατάστασης και μετά στον κάθετο άξονα προκειμένου να βρούμε το επίπεδο των νέων κατασκευών. Το επίπεδο των νέων κατασκευών φθάνει μέχρι εκεί όπου το κόστος κατασκευής ισούται με τις τιμές των ακινήτων.

Τέταρτο Τεταρτημόριο

Στο τέταρτο τεταρτημόριο, η ετήσια ροή νέων κατασκευών μετατρέπεται σε απόθεμα.

Διάγραμμα 4: ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Η μεταβολή του αρχικού αποθέματος (ΔS_t) είναι ίση με τις νέες κατασκευές (RC_t) μείον τις απώλειες από κατεδαφίσεις. Η νέα γραμμή προσδιορίζει το επίπεδο των νέων κατασκευών που χρειάζεται προκειμένου να διατηρηθεί το

ίδιο επίπεδο αποθέματος ($\Delta S_t = 0$). Με άλλα λόγια η καμπύλη του τέταρτου τεταρτημορίου μας δείχνει το επίπεδο των νέων κατασκευών που είναι απαραίτητο για γίνουν προκειμένου να διατηρηθεί σταθερό το επίπεδο του αποθέματος. Στην περίπτωση αυτή οι νέες κατασκευές ισούνται με τις κατεδαφίσεις.

Αμφότερες οι αγορές βρίσκονται σε κατάσταση ισορροπίας όταν το αρχικό απόθεμα ισούται με το τελικό απόθεμα. Στην περίπτωση όπου υπάρχει απόκλιση μεταξύ αρχικού και τελικού αποθέματος τότε κάποια από τις μεταβλητές ενοίκιο, τιμή, κατασκευές και απόθεμα δεν είναι σε πλήρη ισορροπία. Αν το αρχικό απόθεμα είναι μεγαλύτερο από το τελικό, τότε ενοίκιο, τιμή και κατασκευές πρέπει ν' αυξηθούν μέχρι να υπάρξει ισορροπία.

3.2 Μείωση της Φορολογίας Ακινήτων

Σε αυτό το σημείο θα χρησιμοποιήσουμε το παραπάνω θεωρητικό μοντέλο προκειμένου να εξετάσουμε τις επιπτώσεις για τους ιδιοκτήτες και μισθωτές ακινήτων μιας ευνοϊκότερης φορολογικής μεταχείρισης της ακίνητης περιουσίας. Συγκεκριμένα, θα δούμε πως η φορολογική πολιτική επιδρά στη διαμόρφωση των τιμών των ακινήτων και του επιπέδου του μισθώματος που απαιτείται για την εκμίσθωση τους.

Είδαμε στην Ενότητα 2 (τμήμα 3.1) ότι το, προ-φόρων, ετήσιο μίσθωμα (C_r) που πρέπει να καταβληθεί από τον μισθωτή στον εκμισθωτή του ακινήτου δίδεται από τη παρακάτω σχέση

$$C_r = (i_r + d_r + m_r)V$$

όπου

V = αγοραία αξία του ακινήτου

i_r = το τρέχον επιτόκιο στεγαστικής πίστης

d_r = ο ρυθμός απόσβεσης της αξίας ακινήτου

m_r = το ετήσιο κόστος της συντήρησης ως ποσοστό επί της αγοραστικής αξίας της κατοικίας,

Αν θέσουμε ότι T_R συμβολίζει την δημιουργούμενη εκ της κατοχής του ακινήτου φορολογική επιβάρυνση, τότε το μετά- φόρων εισόδημα (C_r^{AT}) που απορρέει από το εν λόγω ακίνητο, ένεκα της μίσθωσης τους, είναι

$$C_r^{AT} = (i_r + d_r + m_r)V - T_R$$

Έχουμε αναφέρει (Ενότητα 1) ότι οι φόροι που επιβάλλονται επί των ενοικιαζομένων ακινήτων μπορούν να μετακυλιστούν πλήρως ή εν μέρει από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου στον μισθωτή του ακινήτου δια της αύξησης του προς καταβολή μισθώματος. Το αυτό ισχύει βεβαίως και στη περίπτωση της φορολογικής ελαφρύνσεως. Προς το παρόν όμως υποθέτουμε ότι μια μείωση της φορολογίας ακινήτων δεν μετακυλιέται προς τους μισθωτές.

Επανερχόμενοι στο θέμα των ταμειακών ροών ενός εκμισθωτή ακινήτων, θεωρούμε ότι η μετά-φόρων ονομαστική απόδοση της επένδυσης³ (i_R) σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία διαμορφώνεται ως εξής

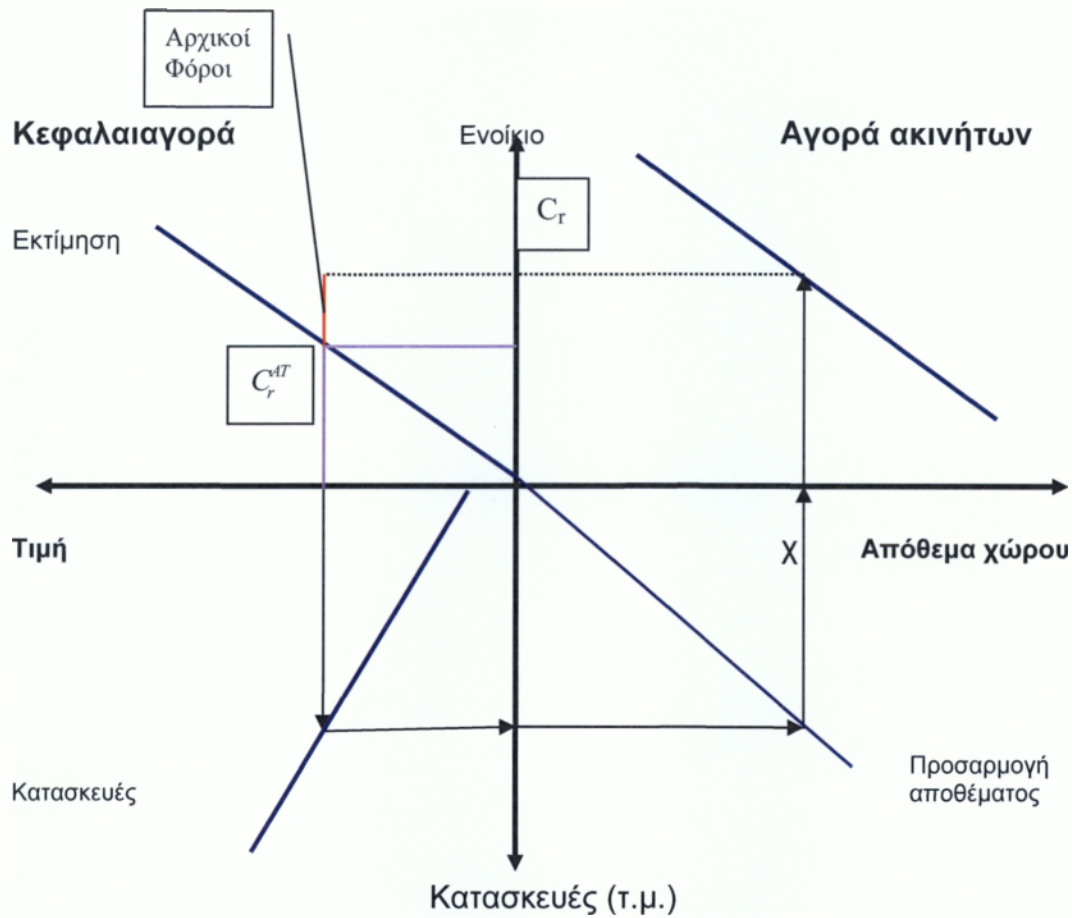
$$i_R = \frac{(i_r + d_r + m_r)V - T_R}{V} = (i_r + d_r + m_r) - \frac{T_R}{V}$$

Η απόδοση δηλαδή ισούται με τις ταμειακές ροές της επένδυσης (εισόδημα από ενοίκια) προς το κόστος επενδύσεως (κόστος αγοράς του ακινήτου). Στο παρακάτω σχήμα βλέπουμε την αρχική απόδοση⁴ που επιτυγχάνουν οι εκμισθωτές ακινήτων

³ Αυτή η απόδοση δεν είναι η συνολική απόδοση, καθώς δεν περιλαμβάνει τυχόν υπεραξίες του ακινήτου.

⁴ Γεωμετρικά, αυτή η απόδοση παριστάνεται με την εφαπτομένη της γωνίας που σχηματίζουν ο άξονας των τιμών και η καμπύλη κεφαλαιοποίησης στο δεύτερο τεταρτημόριο

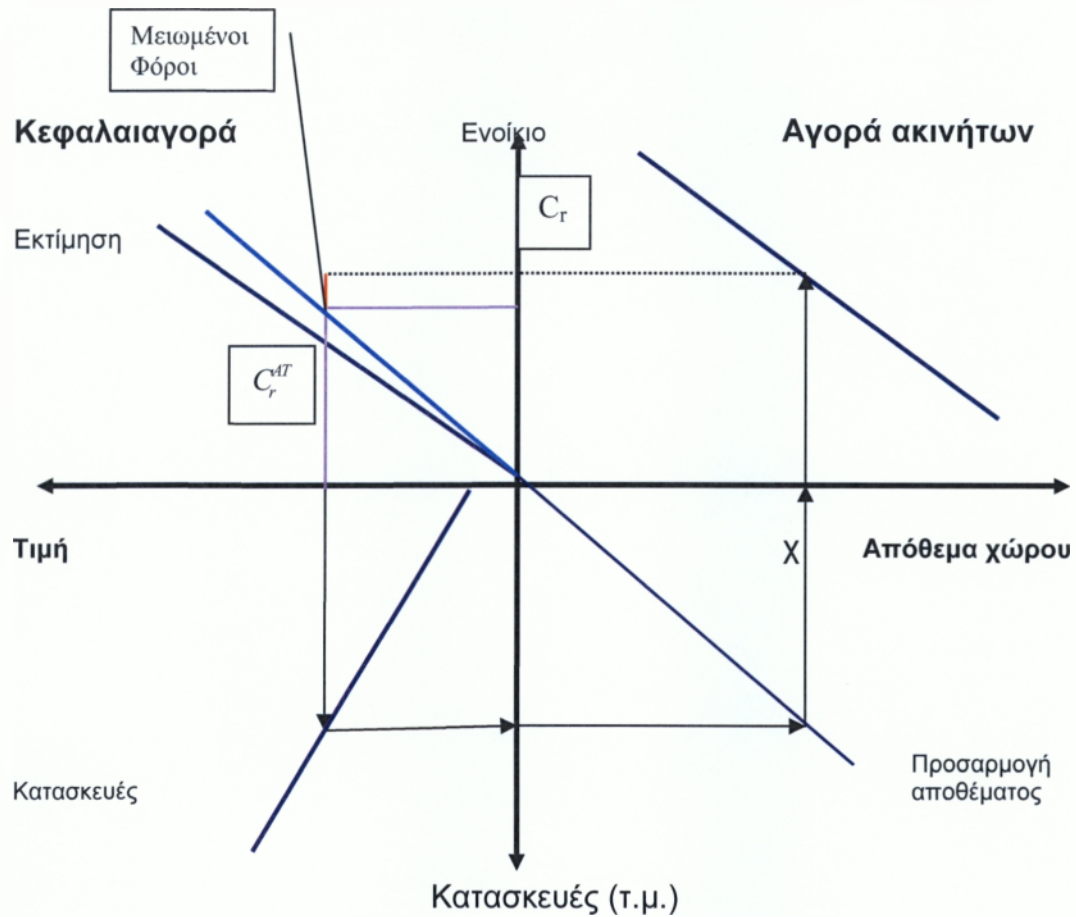
Διάγραμμα 5: ΑΡΧΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ



Οι μεν μισθωτές καταβάλουν ετήσιο μίσθωμα ύψους $\text{€}C_r$, οι δε εκμισθωτές λαμβάνουν ετήσιο μίσθωμα της τάξεως των $\text{€}C_r^{AT}$. Η διαφορά $C_r - C_r^{AT}$ αφορά τους φόρους που καλούνται να πληρώσουν οι εκμισθωτές.

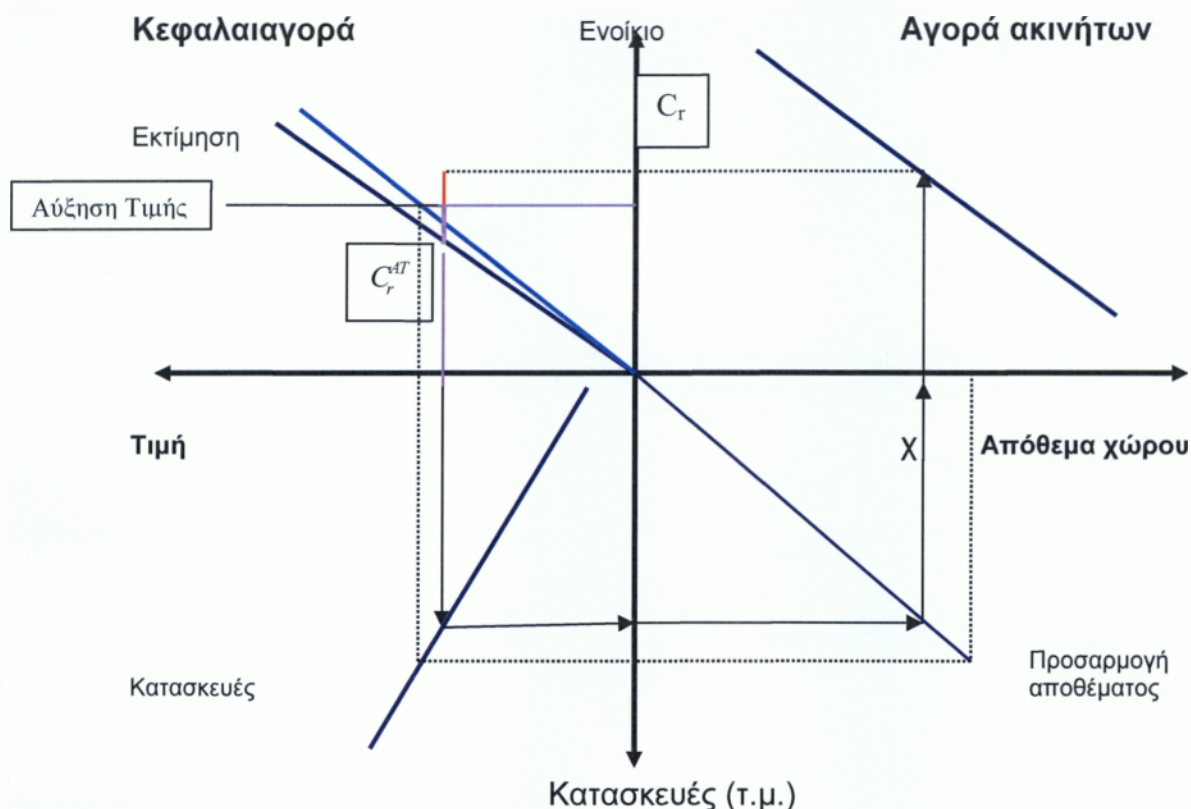
Μια ενδεχόμενη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης που ενέχει η κυριότητα ενός ακινήτου θα αυξήσει τη μετά-φόρων απόδοση του ακινήτου. Κάτι τέτοιο θα οδηγήσει σε μετακίνηση της καμπύλης του δεύτερου τεταρτημορίου προς τα αριστερά, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα

Διάγραμμα 6: ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΙ ΤΗΣ (ΜΕΤΑ-ΦΟΡΩΝ) ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ



Οι μεγαλύτερες αποδόσεις που προφέρει πλέον η εκμίσθωση μιας κατοικίας σε σχέση με το κόστος χρηματοδότησης πιθανόν να προκαλέσει (στη μέσο-μακροπρόθεσμη περίοδο) εντονότερο ενδιαφέρον για στεγαστικά δάνεια, με αποτέλεσμα μια περαιτέρω ενίσχυση των τιμών των ακινήτων.

Διάγραμμα 7: ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



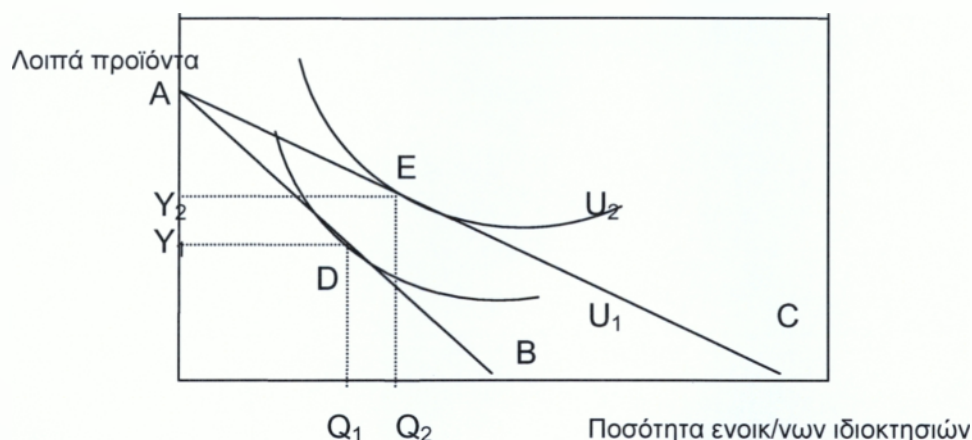
Αυξανόμενων δε των τιμών, η κατασκευαστική δραστηριότητα αναμένεται επεκταθεί έτσι ώστε να καλύψει το διογκούμενο ενδιαφέρον για στέγη. Μια τέτοια κίνηση όμως θα οδηγήσει σε αύξηση του προσφερομένου αποθέματος χώρου, με αποτέλεσμα το να υπάρχει ανισορροπία μεταξύ του αρχικού και του τελικού αποθέματος. Εφ' όσον το αρχικό απόθεμα είναι μικρότερο από το τελικό, τότε το ενοίκιο, θα πρέπει να μειωθεί μέχρι να υπάρξει ισορροπία.

Για ποιό λόγο όμως η μείωση της τιμής του ενοικίου θα προκαλέσει αύξηση της ζήτησης αποθέματος χώρου; Η απάντηση δίδεται από το παρακάτω διάγραμμα, στο οποίο απεικονίζεται η ισορροπία του καταναλωτή και τα αποτελέσματα της μείωσης του ενοικίου, λόγω της φορολογικής ελαφρύνσεως των κυρίων των ακινήτων.

Αρχικά ένα νοικοκυριό ενοικιάζει ποσότητα Q_1 απολαμβάνοντας ένα επίπεδο ικανοποίησης U_1 , το οποίο επιτυγχάνεται δεδομένου του εισοδηματικού περιορισμού AB , και ευρισκόμενο στο σημείο ισορροπίας D . Μετά την μείωση του μισθώματος το νοικοκυριό αυξάνει την ενοικιαζόμενη ποσότητα σε Q_2 , και με αυτόν τον τρόπο βελτιώνεται η κατάσταση τους καθώς τώρα μπορεί και

απολαμβάνει ένα επίπεδο ικανοποίησης U_2 που είναι συμβατό με τη νέα γραμμή εισοδηματικού περιορισμού AC. Η θέση ισορροπίας είναι τώρα το σημείο E, που δείχνει ότι η οικογένεια τώρα είναι πιο εύπορη και μπορεί να καταναλώνει περισσότερο απόθεμα χώρου.

Διάγραμμα 8: ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΗΣ ΜΕΙΩΣΗΣ ΕΝΟΙΚΙΩΝ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ



Τα υπό του ανωτέρω διαγράμματος περιγραφόμενα αντιστοιχούν με μια, προς τα δεξιά, κίνηση κατά μήκος της καμπύλης ζήτησης αποθέματος χώρου. Έτσι η ζήτηση αποθέματος χώρου αυξάνει και αποκαθίσταται η ισορροπία στην αγορά ακινήτων.

3.3. Η αφορούσα τη στεγαστική πολιτική φορολογία

Η ανάπτυξη του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα στη μεταπολεμική περίοδο επέτεινε ακόμη περισσότερο την εμπλοκή των δημοσίων φορέων στη στέγαση. Παράλληλα με την περίθαλψη, εκπαίδευση, πρόνοια και τις κοινωνικές ασφαλίσσεις, η παρέμβαση στο τομέα της στέγασης υπήρξε μια από τις κύριες συνιστώσες της κοινωνικής πολιτικής στην περίοδο αυτή

Η κρατική στεγαστική παρέμβαση έλαβε διάφορες μορφές που μπορούν να ομαδοποιηθούν ως εξής:

1. Έμμεσες μορφές παρέμβασης μέσω παράλληλων πολιτικών (πολιτική επεκτάσεων, πολιτική γης, πολιτική μεταφορών)
2. Κανονιστικές ρυθμίσεις (π.χ. πρότυπα για τα χαρακτηριστικά των παραγόμενων κατοικιών, έλεγχοι στα μισθώματα κ.λ.π.)
3. Επιδοτήσεις διαφόρων μορφών (πιστώσεις, φορολογικές απαλλαγές, επιχορηγήσεις κ.λ.π.) προς τον ιδιωτικό τομέα, είτε στο επίπεδο της παραγωγής (οικοδομικές επιχειρήσεις) είτε στο επίπεδο της κατανάλωσης (ενισχύσεις προς τους χρήστες-ενοικιαστές ή αγοραστές) και
4. Άμεση κατασκευαστική δραστηριότητα με στόχο είτε την παροχή δωρεάν ιδιόκτητης κατοικίας είτε την ενοικίαση (και στις δύο περιπτώσεις με τιμές που δεν υπόκεινται στις συνθήκες της αγοράς).

Αν και η κρατική παρέμβαση στο χώρο της στέγασης έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει ένα ή περισσότερα του ενός εκ των άρτι αναφερθέντων τρόπων παρέμβασης, ωστόσο γενικό χαρακτηριστικό της μεταπολεμικής περιόδου είναι ο μεγάλος και αυξανόμενος ρόλος του κράτους στην παραγωγή και κατανάλωση της κατοικίας.

3.3.1 Νομικές Πτυχές της Φορολόγησης Ακινήτων

Σε αυτό το σημείο κάνοντας μια παρέκβαση από την ανάλυση μας θα αναφερθούμε σε ορισμένες νομικές έννοιες που αφορούν το θέμα μας. Ο Αστικός Κώδικας (948-949 ΑΚ) ορίζει ως *ακίνητα* το έδαφος και τα συστατικά του μέρη, διακρίνει δε τα ακίνητα σε αστικά και αγροτικά. Αντικείμενο της φορολογίας είναι τα *ακίνητα* και τα *εμπράγματα δικαιώματα*. Μερικά εξ αυτών είναι τα εξής:

- *Κυριότητα*: απεριόριστη και αποκλειστική εξουσία.
- *Ψιλή Κυριότητα*: εμπράγματο δικαίωμα που απονέμει τη χρήση και την κάρπωση της ιδιοκτησίας με περιορισμένη εξουσία διάθεσης.
- *Επικαρπία*: εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένη ιδιοκτησία διατηρώντας τη ακέραια.
- *Νομή*: φυσική εξουσία και διάνοια κυρίου.

- *Συγκυριότητα*: η κυριότητα ανήκει σε πολλούς εξ αδιαίρετου κατά ιδανικά μέρη.
- *Οριζόντια Ιδιοκτησία*: χωριστή και αποκλειστική ιδιοκτησία σε μια ενιαία οικοδομή με ορισμένο ποσοστό συμμετοχής στο κοινό οικόπεδο και στα αδιαίρετα μέρη.
- *Κάθετη Ιδιοκτησία*: όταν σε ένα οικόπεδο υπάρχουν μία ή περισσότερες οικοδομές κάθε μία από τις οποίες ανήκει κατά κυριότητα σε έναν ή περισσότερους εξ αδιαίρετου συγκυρίους του οικοπέδου.

Εισόδημα από ακίνητα προκύπτει από:

- Εκμίσθωση
- Επίταξη
- Ιδιοκατοίκηση
- Ιδιοχρησιμοποίηση
- Παραχώρηση χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα
- Εκμίσθωση γαιών
- Δωρεάν παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης γαιών

Υποκείμενο του φόρου εισοδήματος από ακίνητα είναι:

- Ο κύριος του ακινήτου
- Ο επικαρπωτής του ακινήτου
- Ο νομέας του ακινήτου
- Αυτός που κατοικεί στην οικοδομή
- Αυτός στον οποίο παραχωρήθηκε η ενάσκηση του δικαιώματος της επικαρπίας

Ακαθάριστο εισόδημα από ακίνητα είναι:

- Το εισόδημα που προκύπτει από την εκμίσθωση οικοδομών, ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση και δωρεάν παραχώρηση του δικαιώματος χρήσης και εκμίσθωση γαιών.
- Το εισόδημα που συμφωνείται μεταξύ μισθωτή και εκμισθωτή.
- Ο νομοθέτης προβλέπει δύο τρόπους υπολογισμού του ακαθάριστου εισοδήματος από ακίνητα: α) με συγκριτικά στοιχεία και β) με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών.

Το καθαρό εισόδημα από ακίνητα προκύπτει ύστερα από τις εξής εκπτώσεις:

- Έκπτωση παγίου ποσοστού για αποσβέσεις.

- Έκπτωση ποσοστού για ασφάλιστρα.
- Έκπτωση ποσοστού από το ακαθάριστο εισόδημα από γήπεδα, από την αξία της οικοδομής που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας του εκμισθωτή από την παραχώρηση του χώρου για τοποθέτηση επιγραφών και από υπεκμίσθωση.
- Έκπτωση του μισθώματος σε περίπτωση υπεκμίσθωσης.
- Έκπτωση της αποζημίωσης λόγω λύσης της μισθωτικής σχέσης⁵.

3.3.2 Τι Μέτρα πρέπει να Ληφθούν

Η κοινωνική πολιτική κατοικίας θα πρέπει να εντάσσεται σε μια γενικότερη πολιτική κατοικίας σκοπού της οποίας θα πρέπει να είναι η λύση του θέματος της γης, η ανάπτυξη ενός ευέλικτου τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας, η φορολογική δικαιοσύνη, η ίση φορολογική μεταχείριση επενδύσεων και η αναζωογόνηση της οικοδομής και της κτηματαγοράς.

Προς επίτευξη αυτών των σκοπών θα χρειαστεί ενδεχομένως να ληφθούν τα παρακάτω μέτρα

- Μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων αλλά και άλλων περιουσιακών στοιχείων π.χ. στο 5% για αγορά και στο 0,5% για κληρονομική μεταβίβαση μεταξύ συγγενών πρώτου βαθμού ή γονική παροχή. Είναι γνωστό ότι επί των κληρονομικών μεταβιβάσεων ακινήτων, οι υψηλότεροι, διεθνώς, φορολογικοί συντελεστές της Ελλάδος συνεπάγονται υπολογίσιμη απαλλοτρίωση περιουσίας χωρίς λόγο ή σκοπιμότητα πέραν της εισπρακτικής, τη στιγμή που η απλή κατοχή ακινήτων δεν συνεπάγεται αντίστοιχη εισοδηματική ή φοροδοτική ικανότητα. Αυτή η φορολογία αντιβαίνει τον χαρακτήρα της κατοικίας στην Ελλάδα ως πρωτίστως καταναλωτικού και οικογενειακού αγαθού, λόγω δε των δημογραφικών τάσεων και του μεγάλου αποθέματος κατοικιών θα λειτουργεί ολοένα πιο επαχθώς τα χρόνια που έρχονται.
- Κατάργηση της φορολόγησης του ονομαζόμενου «αέρα» σε περιπτώσεις κληρονομικής μεταβιβάσεως ή γονικής παροχής ακινήτων

⁵ Καραγάνης, Αναστάσιος. «Οικονομική των Αστικών Κέντρων». Πανεπιστημιακές Παραδόσεις Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, σελ.Ε1-Ε10.

των οποίων την αξιοποίηση δεν επιθυμεί ο ιδιοκτήτης ή τα οποία είναι δεσμευμένα π.χ. από την Αρχαιολογική Υπηρεσία.

- Κατάργηση του φόρου ακίνητης περιουσίας με ενδεχόμενη επανεισαγωγή του φόρου υπεραξίας ακινήτων υπό τον όρο όμως της ταυτόχρονης φορολόγησης της υπεραξίας μετοχών. Με αυτό τον τρόπο θα αποφευχθεί η ασύμμετρη φορολογική μεταχείριση επενδύσεων διαφόρων ειδών ενώ παράλληλα δεν θίγονται οι όποιες επιδοτήσεις προς την κατοικία ως καταναλωτικού αγαθού.
- Κατάργηση του υπολογισμού, για φορολογικούς σκοπούς, τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση πρώτης και δεύτερης κατοικίας.
- Διατήρηση της έκπτωσης των τόκων δανείου για πρώτη κατοικία από το φορολογητέο εισόδημα.
- Αύξηση του ύψους των ασφαλιστρών ζωής που εκπίπτουν από το φορολογητέο εισόδημα (τόσο για λόγους ευρύτερης ασφαλιστικής πολιτικής όσο για λόγους ενθάρρυνσης νέων μορφών δανείων όπως του στεγαστικού ζωής).
- Πλήρης απελευθέρωση του τομέα ενοικιαζόμενης κατοικίας αλλά και επαγγελματικής στέγης.
- Παράλληλα με την απελευθέρωση των μισθώσεων θα πρέπει να δοθεί κίνητρο στους ιδιοκτήτες τόσο των κατοικιών όσο και των καταστημάτων να ρίχνουν στην αγορά τα κλειστά ακίνητά τους εκτός των παραθεριστικών ή δεύτερων κατοικιών βάσει ειδικών σχετικών ρυθμίσεων μέσω της φορολόγησης των κλειστών κατοικιών με υψηλούς συντελεστές για όσο καιρό παραμένουν κλειστά. Αν υποθέσουμε ότι η απελευθέρωση των μισθώσεων οξύνει τον ανταγωνισμό μεταξύ των ενοικιαστών, η φορολόγηση των κλειστών κατοικιών θα οξύνει τον ανταγωνισμό μεταξύ των ιδιοκτητών. Το τελευταίο, σε συνδυασμό με το υψηλό απόθεμα διαθέσιμων ακινήτων της χώρας, θα συμβάλει στη δημιουργία μιας ισορροπίας στην αγορά ακινήτων συγκρατώντας την αύξηση των τιμών.
- Για τη δημιουργία τραπεζών γης, και σε συνδυασμό με τη φορολόγηση των αγροτικών εισοδημάτων, προτείνεται η αποζημίωση των ιδιοκτητών απαλλοτριωμένης γης στην προ της αναπτύξεώς της αξία με βάση ένα πολλαπλάσιο του μέσου όρου των εισοδημάτων τους επί

σειρά ετών από τις συγκεκριμένες γαίες. Με αυτόν τον τρόπο και με την προϋπόθεση πως η απαλλοτριωμένη περιοχή κρατείται επαρκώς μυστική, οι αγρότες και άλλοι ιδιοκτήτες στις περιαστικές περιοχές της χώρας θα έχουν ένα κίνητρο να εμφανίζουν τα πραγματικά τους εισοδήματα στις φορολογικές τους δηλώσεις γιατί εάν δηλώνουν περισσότερα θα φορολογούνται αδικώς και εάν δηλώνουν λιγότερα θα λαμβάνουν μικρότερη αποζημίωση σε περίπτωση απαλλοτριώσεως. Με αυτόν τον τρόπο θα δημιουργείται ένα κεφάλαιο για το οποίο θα αποζημιώνονται οι ιδιοκτήτες των απαλλοτριωμένων γαιών (Πειρουνάκης, 1997)⁶.

⁶ Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα»,σελ.205-208.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ

Η φορολογική πολιτική αποτελούσα θεμελιώδες στοιχείο της εθνικής κυριαρχίας επηρεάζει την οικονομική πολιτική όλων των κρατών-μελών, συμβάλλοντας στη άντληση πόρων για την εξυπηρέτηση των δημοσίων δαπανών της Ένωσης. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση της ενιαίας αγοράς προέχει τα κράτη-μέλη να συνεργάζονται και όχι να οδεύουν σε αντίθετες κατευθύνσεις αναφορικά με την φορολογική πολιτική που ασκούν. Επίσης, τα κράτη-μέλη πρέπει να λαμβάνουν ολοένα και περισσότερες αποφάσεις από κοινού για να προσαρμόσουν τα φορολογικά τους συστήματα στην εξέλιξη της κοινωνίας π.χ. στην αύξηση της μέσης ηλικίας του πληθυσμού κατά τα προσεχή έτη, θέμα το οποίο αποτελεί πρόκληση που ξεπερνά το εθνικό επίπεδο.

Σύμφωνα με τη θεωρία των άριστων νομισματικών περιοχών, μια νομισματική ένωση πρέπει να συνδυάζεται και με μια σχετική κεντρική οργάνωση των εθνικών προϋπολογισμών των κρατών-μελών της. Ωστόσο, στην Ευρωπαϊκή Ένωση, η άσκηση της φορολογικής πολιτικής γίνεται από τα κράτη-μέλη της Ε.Ε. τα οποία εκχωρούν στο τοπικό ή το περιφερειακό επίπεδο ένα μέρος της αρμοδιότητάς τους ανάλογα με τη συνταγματική και διοικητική οργάνωση των δημοσίων αρχών και φορέων.

Στον τομέα των φορολογικών επιβαρύνσεων και κοινωνικών εισφορών, η ευρωπαϊκή δράση έχει συνεπώς μόνο επικουρικό χαρακτήρα, καθώς ο στόχος της δεν είναι η εξομοίωση των εθνικών συστημάτων υποχρεωτικών εισφορών αλλά η επίτευξη συμβατότητας σύμφωνα πάντοτε με τους στόχους της συνθήκης για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας. Συγκεκριμένα, η συνθήκη Ε.Κ. (άρθρο 269) προβλέπει ότι ο προϋπολογισμός της Κοινότητας προέρχεται εξ ολοκλήρου από ιδίους πόρους οι οποίοι αντιστοιχούν με την ικανότητα συνεισφοράς του κάθε κράτους-μέλους.

Οι πόροι που καταβάλλονται στον προϋπολογισμό αποτελούνται από τις γεωργικές εισφορές, τους δασμούς, ένα ποσοστό των πόρων Φ.Π.Α. που υπολογίζεται με εναρμονισμένη βάση, καθώς και μια τέταρτη πηγή που εξαρτάται από το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ). Η Ε.Ε. δεν έχει αρμοδιότητα να θεσπίζει ή να εισπράττει οποιονδήποτε φόρο.

4.1 Γενικά Χαρακτηριστικά της Φορολόγησης Περιουσίας που Ισχύουν σε Άλλες Χώρες

Όπως χαρακτηριστικά φαίνεται από τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα, η συμμετοχή των φόρων περιουσίας στο σύνολο των φορολογικών εσόδων των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εν γένει των χωρών-μελών του Οικονομικού Οργανισμού Συνεργασίας και Ανάπτυξης (Ο.Ο.Σ.Α.), διαχρονικά βαίνει μειούμενη.

Πίνακας : Οι Φόροι Περιουσίας Ως Ποσοστό Του Συνόλου Των Φορολογικών Εσόδων

	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1999	2000	2001
ΚΑΝΑΔΑΣ	14,3	12,8	9,5	9,1	9,3	10,0	10,7	10,2	9,6	9,9
ΜΕΞΙΚΟ				1,9	0,5	1,5	1,8	1,4	1,4	1,5
Η.Π.Α.	15,9	14,2	13,9	10,7	10,7	11,4	11,3	10,6	10,1	10,6
ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ	11,4	11,0	8,8	7,8	7,8	9,0	8,8	9,4	8,9	9,0
ΙΑΠΩΝΙΑ	8,1	7,6	9,1	8,2	9,7	9,1	11,7	11,0	10,1	10,3
ΚΟΡΕΑ			9,7	8,0	9,1	12,8	14,8	13,7	12,4	11,4
Ν. ΖΗΛΑΝΔΙΑ	11,5	10,4	9,2	7,9	7,4	6,8	5,3	5,8	5,4	5,2
ΑΥΣΤΡΙΑ	4,0	3,7	3,1	2,9	2,4	2,7	1,5	1,3	1,3	1,3
ΒΕΛΓΙΟ	3,7	3,1	2,3	2,4	1,8	2,7	2,5	3,3	3,3	3,2
ΤΣΕΧΙΑ							1,3	1,5	1,3	1,3
ΔΑΝΙΑ	8,0	6,0	5,9	5,5	4,2	4,2	3,5	3,5	3,3	3,4
ΦΙΛΑΝΔΙΑ	4,0	2,2	1,9	1,9	2,7	2,4	2,3	2,4	2,5	2,3
ΓΑΛΛΙΑ	4,3	4,8	5,1	4,8	5,8	5,1	7,4	7,1	6,8	6,9
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	5,8	4,9	3,9	3,3	3,0	3,4	2,8	2,5	2,3	2,3
ΕΛΛΑΔΑ	9,7	9,3	9,7	4,6	2,7	4,6	4,1	5,8	6,0	4,8
ΟΥΓΓΑΡΙΑ							1,2	1,7	1,7	1,8
ΙΣΛΑΝΔΙΑ	4,0	4,5	5,1	6,3	7,3	8,5	9,0	6,4	7,3	7,2
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	15,1	12,2	9,7	5,3	4,0	4,7	4,5	5,6	5,6	5,8
ΙΤΑΛΙΑ	7,2	6,0	3,3	3,7	2,5	2,3	5,6	4,6	4,3	4,8
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	6,2	6,7	5,2	5,7	5,6	8,3	7,0	9,9	10,6	9,7
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	4,4	3,3	2,4	3,6	3,5	3,7	4,1	5,1	5,4	5,2
ΝΟΡΒΗΓΙΑ	3,1	2,4	2,3	1,7	1,9	2,9	2,8	2,4	2,3	2,2
ΠΟΛΩΝΙΑ							2,8	3,2	3,2	3,9

ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	5,1	4,2	2,5	1,4	1,9	2,7	2,5	3,3	3,2	3,1
ΣΛΟΒΑΚΙΑ								1,7	1,6	1,7
ΙΣΠΑΝΙΑ	6,4	6,5	6,3	4,6	3,5	5,5	5,5	6,3	6,4	6,4
ΣΟΥΗΔΙΑ	1,8	1,5	1,1	0,9	2,3	3,5	2,7	3,5	3,3	3,1
ΕΛΒΕΤΙΑ	8,8	8,8	7,2	7,4	9,3	8,9	8,2	9,6	9,3	9,1
ΤΟΥΡΚΙΑ	10,5	10,8	6,9	5,4	4,6	2,3	3,0	2,8	3,1	2,3
ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ	14,5	12,5	12,7	12,0	12,0	10,3	10,4	11,2	11,7	11,6

Πηγή: OECD (2003), "Revenue statistics of OECD Member Countries 1965–2002". Paris, pg.84

Εκ του ανωτέρω πίνακα, παρατηρούμε μεγάλες μειώσεις στους φόρους περιουσίας ως ποσοστό των φορολογικών εσόδων σε όλες τις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. Ενδεικτικά, αναφέρουμε την περίπτωση του Καναδά (από 14,3% το 1965 σε 9,9% το 2001), των Η.Π.Α. (από 15,9% το 1965 σε 10,6% το 2001), της Ιρλανδίας (από 15,1% το 1965 σε 5,8% το 2001), της Ελλάδας (από 9,7% το 1965 σε 4,8% το 2001) κ.λ.π.. Ωστόσο υπήρξαν και χώρες στις οποίες σημειώθηκε αύξηση αυτού του ποσοστού όπως στην Κορέα (από 9,7% το 1975 σε 11,4% το 2001) και στην Γαλλία (από 4,3% το 1965 σε 6,9% το 2001).

Η φορολογία της ακίνητης περιουσίας είναι ευρύτατα διαδεδομένη στις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. και στις περισσότερες περιπτώσεις αποτελεί την κύρια πηγή χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Μελετώντας δε τα στοιχεία των πινάκων που ακολουθούν, παρατηρούμε ότι οι φόροι περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π. παρέμειναν σταθεροί διαχρονικά ενώ οι φόροι περιουσίας ως ποσοστό του συνόλου των φορολογικών εσόδων κάθε χώρας μειώθηκαν ως επί το πλείστον από το 1965 έως το 2001.

Πίνακας 2: Οι Φόροι Περιουσίας Ως Ποσοστό Του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (Α.Ε.Π.)

	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1999	2000	2001
ΚΑΝΑΔΑΣ	3,7	3,9	3,0	2,8	3,0	3,6	3,8	3,7	3,4	3,5
ΜΕΞΙΚΟ				0,3	0,1	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

Η.Π.Α.	3,9	3,9	3,8	2,9	2,8	3,0	3,1	3,1	3,0	0,3
ΑΥΣΤΡΑΛΙΑ	2,5	2,4	2,4	2,1	2,3	2,6	2,6	2,9	2,8	2,7
ΙΑΠΩΝΙΑ	1,5	1,5	1,9	2,1	2,6	2,7	3,2	2,9	2,8	2,8
ΚΟΡΕΑ			1,5	1,4	1,5	2,5	3,0	3,2	3,2	3,1
Ν. ΖΗΛΑΝΔΙΑ	2,8	2,7	2,8	2,5	2,4	2,6	1,9	2,0	1,8	1,8
ΑΥΣΤΡΙΑ	1,3	1,3	1,2	1,1	1,0	1,1	0,6	0,6	0,6	0,6
ΒΕΛΓΙΟ	1,2	1,1	0,9	1,0	0,8	1,2	1,1	1,5	1,5	1,5
ΤΣΕΧΙΑ							0,5	0,6	0,5	0,5
ΔΑΝΙΑ	2,4	2,3	2,3	2,4	2,0	2,0	1,7	1,8	1,6	1,7
ΦΙΛΑΝΔΙΑ	1,2	0,7	0,7	0,7	1,1	1,1	1,0	1,1	1,2	1,1
ΓΑΛΛΙΑ	1,5	1,6	1,8	2,0	2,5	2,2	3,3	3,2	3,1	3,1
ΓΕΡΜΑΝΙΑ	1,8	1,5	1,3	1,1	1,0	1,1	1,1	0,9	0,9	0,8
ΕΛΛΑΔΑ	1,9	2,1	2,1	1,1	0,8	1,4	1,3	2,2	2,2	1,8
ΟΥΓΓΑΡΙΑ							0,5	0,6	0,7	0,7
ΙΣΛΑΝΔΙΑ	1,0	1,2	1,5	1,8	2,1	2,7	2,9	2,4	2,8	2,6
ΙΡΛΑΝΔΙΑ	3,8	3,5	2,8	1,7	1,4	1,6	1,5	1,7	1,8	1,7
ΙΤΑΛΙΑ	1,8	1,6	0,9	1,1	0,9	0,9	2,3	2,0	1,8	2,0
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ	1,7	1,8	1,9	2,3	2,5	3,4	3,0	4,0	4,3	3,9
ΟΛΛΑΝΔΙΑ	1,4	1,2	1,0	1,6	1,5	1,6	1,7	2,1	2,2	2,0
ΝΟΡΒΗΓΙΑ	0,9	0,8	0,9	0,7	0,8	1,2	1,2	1,0	0,9	1,0
ΠΟΛΩΝΙΑ							1,1	1,1	1,1	1,3
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ	0,8	0,8	0,5	0,3	0,5	0,8	0,8	1,1	1,1	1,0
ΣΛΟΒΑΚΙΑ								0,6	0,6	0,5
ΙΣΠΑΝΙΑ	0,9	1,1	1,2	1,1	1,0	1,8	1,8	2,2	2,3	2,2
ΣΟΥΗΔΙΑ	0,6	0,5	0,5	0,4	1,1	1,8	1,3	1,9	1,8	1,6
ΕΛΒΕΤΙΑ	1,7	2,0	2,0	2,1	2,5	2,4	2,3	2,9	2,9	2,8
ΤΟΥΡΚΙΑ	1,1	1,4	1,1	1,0	0,7	0,5	0,7	0,9	1,0	0,9
ΗΝ. ΒΑΣΙΛΕΙΟ	4,4	4,6	4,5	4,2	4,5	3,8	3,6	4,0	4,3	4,3

Πηγή: OECD (2003), "Revenue statistics of OECD Member Countries 1965–2002". Paris, pg.84

Παρατηρώντας τον παραπάνω πίνακα, διακρίνουμε μικρές διακυμάνσεις στο ποσοστό του φόρου περιουσίας στο ΑΕΠ σε όλες τις χώρες του Ο.Ο.Σ.Α. Ωστόσο, σημαντική ήταν η αύξηση των φόρων αυτής της κατηγορίας στην Ιαπωνία (από 1,5% το 1965 σε 2,8% το 2001), στην Κορέα και στην Γαλλία (από 1,5% το 1975 σε 3,1% το 2001) καθώς και στο Λουξεμβούργο (από

1,7% το 1965 σε 3,9% το 2001). Το μεγαλύτερη αναλογία φόρων περιουσίας προς ΑΕΠ, διαχρονικά, κατέχει το Ην. Βασίλειο μιας και από το 1965 έως σήμερα οι φόροι περιουσίας ως ποσοστό του Α.Ε.Π. ξεπερνούν το 4,2%. Στην Ελλάδα το αντίστοιχο ποσοστό αυτών των φόρων κυμαίνεται γύρω στο 1,8-2,2%.

4.2 Η Φορολόγηση Ακινήτων στα Κράτη-Μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Ορισμένες χώρες έχουν ως βάση υπολογισμού του φόρου την αξία των ακινήτων (π.χ. Δανία, Γερμανία, Σουηδία). Συνήθως η αξία αυτή προσδιορίζεται με βάση τις τιμές της αγοράς. Όμως σε πολλές χώρες γίνονται κάποιες προσαρμογές έτσι ώστε η φορολογητέα αξία να είναι κατώτερη της αγοραίας. Επίσης σε άλλες χώρες οι φόροι δεν επιβάλλονται στην αξία των ακινήτων αλλά στην ετήσια τεκμαρτή τους απόδοση (π.χ. Γαλλία, Ισπανία). Αρμόδια για την εκτίμηση της φορολογικής βάσης είναι κατά κανόνα η Κεντρική Διοίκηση. Σε άλλες όμως χώρες η εκτίμηση της φορολογικής βάσης γίνεται μετά από συνεργασία της Κεντρικής Διοίκησης με την Τοπική Αυτοδιοίκηση (π.χ. Ισπανία και Ολλανδία). Η βεβαίωση των φόρων γίνεται σε άλλες χώρες από την Κεντρική Διοίκηση (π.χ. Γαλλία, Σουηδία), σε άλλες χώρες από την Τοπική Αυτοδιοίκηση (π.χ. Δανία, Γερμανία, Ισπανία) και σε άλλες χώρες από κοινού (π.χ. Ολλανδία, Ισπανία).

Η είσπραξη όμως των εσόδων γίνεται από την *Τοπική Αυτοδιοίκηση* εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων (π.χ. Γαλλία, Σουηδία, Ολλανδία). Τους συντελεστές των φόρων αποφασίζουν συνήθως οι ΟΤΑ μέσα σε όρια που έχει θέσει η Κεντρική Διοίκηση. Στον κανόνα όμως αυτό υπάρχουν και εξαιρέσεις. Για παράδειγμα στην Ιαπωνία οι ΟΤΑ δεν έχουν καμία ευχέρεια να μεταβάλουν τους συντελεστές, ενώ αντίθετα στη Δανία και στη Σουηδία η ευχέρεια αυτή των ΟΤΑ είναι απεριόριστη. Για λόγους οικονομικούς ή κοινωνικούς από το φόρο απαλλάσσονται συχνά ορισμένοι φορολογούμενοι ή κατηγορίες ακινήτων. Οι απαλλαγές αυτές και οι εκπτώσεις επιβάλλονται συνήθως από την Κεντρική Διοίκηση η οποία σε ορισμένες χώρες αποζημιώνει μερικώς ή πλήρως τους ΟΤΑ για την απώλεια εσόδων που συνεπάγονται οι διάφορες ελαφρύνσεις.

Επίσης, σε ορισμένες χώρες το ποσό του φόρου εκπίπτει από το εισόδημα που υποβάλλεται σε φορολογία (π.χ. Δανία, Ολλανδία, Ισπανία) και σε άλλες όχι. Η επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων γίνεται κάθε δύο έως έξι χρόνια ανάλογα με τη χώρα και την κατηγορία του ακινήτου. Συνήθως η επανεκτίμηση γίνεται για όλα τα ακίνητα μέσα στον ίδιο χρόνο. Σε ορισμένες όμως χώρες η επανεκτίμηση της αξίας των ακινήτων γίνεται σταδιακά μέσα σε μία περίοδο πολλών ετών (π.χ. Ολλανδία, ΗΠΑ). Σε άλλες χώρες ο χρόνος επανεκτίμησης καθορίζεται από την Κεντρική Διοίκηση ενώ σε άλλες καθορίζεται από τους ΟΤΑ.

Τέλος, στις περισσότερες περιπτώσεις υπόχρεοι για την πληρωμή των φόρων είναι οι ιδιοκτήτες και οι φόροι επιβάλλονται με αναλογικούς ή ελαφρώς προοδευτικούς συντελεστές⁷.

4.3 Η διεθνής εμπειρία στις τιμές των ακινήτων

Η απορύθμιση των χρηματιστηριακών αγορών και η πλήρης απελευθέρωση των διεθνών κινήσεων κεφαλαίων στο τέλος της δεκαετίας του 1980 και στις αρχές της δεκαετίας του 1990, στις περισσότερες ανεπτυγμένες οικονομίες, επέφερε σημαντικά οφέλη σε καταναλωτές και επιχειρήσεις στις χώρες που τις προώθησαν.

Ωστόσο, συνεπεία αυτής απορύθμισης δημιουργήθηκαν αναπόφευκτα προβλήματα, αυξάνοντας τις πιθανότητες δημιουργίας συνθηκών αστάθειας στις χρηματιστηριακές αγορές συμπαρασύροντας και τις αγορές πραγματικών περιουσιακών στοιχείων με αποτέλεσμα την εμφάνιση μεγάλων διακυμάνσεων στις τιμές αυτών των περιουσιακών στοιχείων. Σε πολλές χώρες, οι μεγάλες διακυμάνσεις στις τιμές των χρηματικών και των πραγματικών περιουσιακών στοιχείων θεωρείται ότι επέτειναν τις συνθήκες αστάθειας στις χρηματοοικονομικές αγορές αφού επηρεάζουν άμεσα τον πλούτο των νοικοκυριών, τις καταναλωτικές και αποταμιευτικές τους συνήθειες και γενικά τις οικονομικές συνθήκες.

Εγείρονται έτσι ορισμένα κρίσιμα ερωτήματα σε σχέση με τους παράγοντες που μπορεί να συμβάλλουν στην άνοδο ή την πτώση των τιμών των

⁷ **Τάτσος, Νίκος.** «*Η Φορολογία των Ακινήτων ως Μέσο Χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης*», σελ.54-56.

περιουσιακών στοιχείων σε επίπεδα εμφανώς εκτός ισορροπίας. Επίσης, δεδομένου ότι οι τιμές των βασικών περιουσιακών στοιχείων ενέχουν πολύτιμες πληροφορίες για τη μελλοντική πορεία των οικονομικών εξελίξεων και για την κατανομή των παραγωγικών πόρων σε κάθε οικονομία, είναι ενδιαφέρον να προσδιοριστεί το πως επηρεάζεται η οικονομία όταν οι τιμές αυτών των στοιχείων διαμορφώνονται σε επίπεδα εμφανώς εκτός ισορροπίας.

4.3.1 Το Παράδειγμα της Ιαπωνίας

Κατά την περίοδο 1980-1990, η Ιαπωνία σημείωσε ταχείς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης με χαμηλό πληθωρισμό. Η απελευθέρωση των επιτοκίων και η πτώση του παρεμβατικού επιτοκίου της Τραπεζής της Ιαπωνίας από το 5% στο 2,7% το 1987 αύξησε τον ανταγωνισμό μεταξύ των τραπεζών με συνέπεια τη μεγάλη πτώση των επιτοκίων της στεγαστικής και της καταναλωτικής πίστης καθώς και την μεγάλη αύξηση των στεγαστικών δανείων. Η συνεπαγόμενη αυτή μεγάλη αύξηση της ζήτησης ακινήτων οδήγησε στην αντίστοιχη αύξηση των τιμών των ακινήτων. Οι πραγματικές τιμές των ακινήτων σημείωσαν μέση ετήσια αύξηση της τάξης του 20% με αποκορύφωμα το 1987 που οι τιμές αυξήθηκαν κατά 69%.

Με τον ίδιο περίπου ρυθμό κινήθηκαν και οι τιμές των μετοχών, με αποτέλεσμα και η καθαρή αξία των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών ν' αυξηθεί με μέσο ετήσιο ρυθμό 16%, ενώ τα κεφαλαιακά κέρδη από την κατοχή ακίνητης περιουσίας αντιστοιχούσαν στο 70% περίπου της αύξησης της καθαρής αξίας της περιουσίας των νοικοκυριών ενώ το υπόλοιπο 30% αντιστοιχούσε στην αύξηση της αξίας των μετοχικών τίτλων που είχαν στην κατοχή τους. Η αύξηση της αξίας των ακινήτων οδήγησε τότε σε περαιτέρω αύξηση της στεγαστικής επέκτασης. Ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης των στεγαστικών δανείων στο διάστημα 1985-1991 ανήλθε στο 18%.

Από το 1989 και μετά, τα επιτόκια άρχισαν ν' αυξάνονται απότομα μετά από την επιβολή περιορισμών στο ύψος των στεγαστικών δανείων. Πολλοί δανειολήπτες επέδειξαν αδυναμία εκπλήρωσης των δανειακών τους υποχρεώσεων, ενώ οι τράπεζες περιόρισαν περαιτέρω την παροχή στεγαστικών δανείων. Σημειώθηκε σημαντική πτώση στη ζήτηση για κατοικίες

και απότομη μείωση των τιμών των ακινήτων. Ως αποτέλεσμα, οι τράπεζες επωμίστηκαν ένα μεγάλο και αυξανόμενο όγκο επισφαλών δανείων (καλυμμένων με υποτιμημένα ακίνητα) ενώ η οικονομία περιήλθε σε κατάσταση ύφεσης με ταυτόχρονη κατάρρευση και της χρηματιστηριακής αγοράς. Στην εποχή μας, ο όγκος των επισφαλών απαιτήσεων των τραπεζών εξακολουθεί ν' αποτελεί το βασικότερο εμπόδιο στην ανάπτυξη της οικονομίας ενώ η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να χαρακτηρίζεται από συνθήκες υπέρ-προσφοράς⁸.

4.3.2 Το Παράδειγμα της Αγγλίας

Τα ίδια χαρακτηριστικά παρουσιάστηκαν και στο Ηνωμένο Βασίλειο όταν η πλήρης απελευθέρωση του χρηματοπιστωτικού συστήματος και της κίνησης κεφαλαίων οδήγησαν σε σημαντική μείωση των επιτοκίων στις αρχές της δεκαετίας του 1980. Σημειώθηκε τότε μεγάλη αύξηση της ζήτησης για ακίνητα τα οποία χρηματοδοτήθηκαν σε μεγάλο βαθμό με ενυπόθηκα δάνεια. Οι τράπεζες διείσδυσαν επιθετικά στον τομέα της ενυπόθηκης στεγαστικής πίστης αναζητώντας διεξόδους στη συνεχιζόμενη μείωση του περιθωρίου κέρδους λόγω του έντονου ανταγωνισμού.

Οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν με πολύ γρήγορους ρυθμούς εξασφαλίζοντας στους ιδιοκτήτες τους σημαντικά, αλλά μη διατηρήσιμα κεφαλαιακά κέρδη. Ιδιαίτερα μεγάλη ήταν η αύξηση των τιμών στον τομέα των επαγγελματικών ακινήτων. Αυτή η κατάσταση άρχισε ν' αντιστρέφεται από το 1989, όταν σημειώθηκε μεγάλη αύξηση των επιτοκίων με τα επιτόκια της στεγαστικής πίστης ν' ανέρχονται στο 15%. Οι τιμές των ακινήτων σημείωσαν ραγδαία πτώση, με σοβαρά επακόλουθα για τις τράπεζες. Η οικονομία της Αγγλίας επιβραδύνθηκε σημαντικά χωρίς όμως να εισέλθει σε φάση ύφεσης όπως συνέβη στην περίπτωση της Ιαπωνίας.

4.3.3 Το Παράδειγμα της Ιρλανδίας

Τα τελευταία έτη, οι τιμές των ακινήτων στην Αγγλία εμφανίζουν και πάλι

⁸ Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank,σελ.7.

σημαντική άνοδο που αποδίδεται κυρίως στην περιορισμένη προσφορά κατοικιών, στον υψηλό βαθμό απασχόλησης και στα χαμηλά επιτόκια στεγαστικής πίστης. Υψηλούς ρυθμούς αύξησης σημειώνουν και τα ακίνητα στην Ιρλανδία, που για την περίοδο 1997-2001 ο μέσος ρυθμός αύξησης διαμορφώνεται στο 20%. Για την ίδια περίοδο όμως, πρέπει να σημειωθεί ότι οι ρυθμοί αύξησης της οικονομικής δραστηριότητας αλλά και της ζήτησης κατοικιών λόγω των δημογραφικών αλλαγών (παρατηρήθηκε μεγάλη εισροή μεταναστών και ξένων επενδύσεων) ήταν υψηλοί επηρεάζοντας προς τα πάνω τις τιμές των ακινήτων.

4.3.4 Το Παράδειγμα των Η.Π.Α.

Υψηλοί ρυθμοί αύξησης των τιμών των ακινήτων παρατηρούνται και στις Η.Π.Α. εξαιτίας των υψηλών ρυθμών αύξησης του ΑΕΠ στη δεκαετία του 1990 και της διαμόρφωσης των επιτοκίων στα χαμηλότερα επίπεδα των τελευταίων 40 ετών. Η επίδραση αυτών των δύο παραγόντων φαίνεται ότι υπερτερεί της αρνητικής επίδρασης που ασκήθηκε κατά τα έτη 2001 και 2002 λόγω της μεγάλης πτώσης των τιμών των μετοχών.

4.3.5 Το Παράδειγμα της Ελλάδος

Μέχρι την πλήρη απελευθέρωση του εγχώριου χρηματοοικονομικού συστήματος και της κίνησης κεφαλαίων που πραγματοποιήθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1990, το εγχώριο τραπεζικό σύστημα ήταν ουσιαστικά αποκομμένο από τη χρηματοδότηση της αγοράς ακινήτων μιας και η χρηματοδότηση αυτής της αγοράς ελάμβανε χώρα κυρίως με το σύστημα της αντιπαροχής.

Η ζήτηση στην αγορά ακινήτων προσδιορίζονταν κατά κύριο λόγο από την μακροοικονομική πολιτική και από την ουσιαστική ανυπαρξία διαζευκτικών χρηματοοικονομικών μέσων για τοποθέτηση των αποταμιεύσεων των πολιτών. Η μόνη επιλογή (τοποθέτηση) αυτών των αποταμιεύσεων ήταν οι τραπεζικές καταθέσεις, τα πραγματικά επιτόκια των οποίων προσδιορίζονταν σε χαμηλά επίπεδα. Η μόνη ασφαλής τοποθέτηση έναντι του πληθωρισμού ήταν η τοποθέτηση σε ακίνητα, πράγμα που λειτουργούσε ως παράγοντας ενίσχυσης της ζήτησης και αύξησης των τιμών των ακινήτων.

Μέχρι το 1992, τα ενοίκια των κατοικιών προσδιορίζονταν με βάση συγκεκριμένες διοικητικές ρυθμίσεις ενώ η απελευθέρωσή τους το 1992-1994 οδήγησε σε σημαντική αύξησή τους σε πραγματικές τιμές. Ένας επιπλέον παράγοντας που ερμηνεύει την αύξηση της ζήτησης και των τιμών των ακινήτων ήταν οι μεγάλες και αυξανόμενες εισροές κεφαλαίων και εισοδημάτων από το εξωτερικό (από Έλληνες ναυτικούς και μετανάστες).

Σε πολλές περιόδους ήταν δυνατό να διακρίνει κανείς και κάποιο αυτοτροφοδοτούμενο μηχανισμό στις αυξήσεις των τιμών των ακινήτων αφού η αγορά ενός ακινήτου σε υψηλή τιμή μπορούσε να δικαιολογηθεί με τον ισχυρισμό ότι μεγάλες αυξήσεις των τιμών θα συνεχίζονταν με τον ίδιο ή και αυξανόμενο ρυθμό και στο μέλλον. Υπήρχε επίσης και το σύστημα της επιδοτούμενης χρηματοδότησης των δημοσίων υπαλλήλων και διάφορων άλλων κατηγοριών εργαζομένων για αγορά πρώτης κατοικίας.

Μετά το 1990 και έως το 1995 η χρηματοδότηση του οικισμού παρουσίασε σαφή πτώση, όπως επίσης και η οικοδομική δραστηριότητα. Η περίοδος 1995-2000 χαρακτηρίστηκε από την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης και από την είσοδο σε αυτή την αγορά και των εμπορικών τραπεζών. Όμως, τα ισχύοντα τότε πολύ υψηλά επιτόκια που επιδρούσαν ανασταλτικά στην επέκταση της στεγαστικής πίστης και την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων. Η κατάσταση αυτή άλλαξε ριζικά από το 2001 με την είσοδο της Ελλάδας στην Ζώνη του Ευρώ και την σημαντική μείωση των επιτοκίων που εναρμονίστηκαν πλήρως με αυτά των άλλων χωρών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η θεαματική μείωση των επιτοκίων έδωσε τη δυνατότητα στις τράπεζες να διευρύνουν το πεδίο των δραστηριοτήτων τους και να δώσουν έμφαση στην προσέλκυση νέων πελατών στους τομείς των στεγαστικών αλλά και των καταναλωτικών δανείων. Ως αποτέλεσμα, οι τιμές των ακινήτων αλλά και τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων τα τελευταία έτη σημείωσαν ραγδαία άνοδο λόγω της αυξημένης ζήτησης. Η κατοικία στην Ελλάδα αποτελεί σήμερα το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο για τα νοικοκυριά. Έτσι, ο δείκτης ιδιοκτησίας κατοικιών στην Ελλάδα ανήρχετο στο 79,6% το 1999 έναντι 76,8% το 1998, και είναι ένα από τα υψηλότερα μεταξύ των χωρών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Όσον αφορά τις τιμές των ακινήτων στην Ελλάδα, μπορούν ν' αναλυθούν σε

σχέση με τις διακυμάνσεις των οικονομικών μεταβλητών όπως την αύξηση του ΑΕΠ, την μεταβολή των επιτοκίων και του δείκτη τιμών καταναλωτή. Επίσης, η μελλοντική συμπεριφορά των καταναλωτών επηρεάζεται από την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων. Σε αυτό το σημείο όμως, πρέπει να επισημάνουμε ότι η Ελλάδα αποτελεί μια ιδιαίτερη περίπτωση καθώς τα επιτόκια στεγαστικής πίστης βρίσκονταν για μεγάλο χρονικό διάστημα σε πολύ υψηλά επίπεδα, καθιστώντας δυσχερή την αγορά κατοικίας μέσω δανειοδότησης.

Η αγορά κατοικίας τα χρόνια αυτά στηρίχθηκε αποκλειστικά στην αυτοχρηματοδότηση ή στην αντιπαροχή που αποτέλεσε συνάμα και το εφαλτήριο για τις όποιες επενδυτικές δραστηριότητες. Επίσης, η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα δεν αναπτύχθηκε και δεν ακολούθησε το υπόδειγμα των άλλων ανεπτυγμένων χωρών διότι εκτός των άλλων ο κατακερματισμός της οικοδομήσιμης γης σε μικρές ιδιοκτησίες δεν συνέβαλε στη δημιουργία μεγάλης κλίμακας έργων. Την τελευταία πενταετία, όμως, παρατηρούνται κινήσεις οργανωμένης δόμησης οι οποίες στοχεύουν σε αγοραστές που βρίσκονται στα επίπεδα μεσαίου και υψηλού εισοδήματος.

Από έρευνες που έχουν γίνει κατά την περίοδο 1994-2003 αποδείχθηκε ότι μια αύξηση του ΑΕΠ ασκεί θετικές και αυξανόμενες επιδράσεις στις πραγματικές τιμές των ακινήτων περίπου κατά 3-3,5% ενώ μια πτώση των επιτοκίων επιδρά θετικά στις τιμές των ακινήτων που κυμαίνεται περίπου στο 2-2,5%⁹.

Στην Ελλάδα, οι τιμές των ακινήτων φαίνονται να κινούνται σε επίπεδα που κατά μεγάλο μέρος εξηγούνται από τα θεμελιώδη οικονομικά μεγέθη όπως είναι η αύξηση του ΑΕΠ και η σημαντική μείωση των επιτοκίων. Παρόλο που υπάρχουν δυνάμεις που θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ως παράγοντες δημιουργίας ανισορροπιών το μικρό σχετικά μέγεθος της αγοράς ακινήτων και η περιορισμένη εξάρτησή της από τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, σε συνδυασμό με την αυξανόμενη ένταξη νέων περιοχών στον πολεοδομικό σχεδιασμό και τη δραστηριοποίηση των κατασκευαστικών εταιριών και εταιριών ακινήτων στις αστικές περιοχές (από το 2004 και μετά), διασφαλίζουν μια σχετικώς ομαλή πορεία στις τιμές των ακινήτων τα επόμενα

⁹ Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank,σελ.7-12.

χρονια

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

5.1 Σκοπός έρευνας

Σκοπός της παρούσης εργασίας είναι να μελετήσει τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα.

5.2 Φιλοσοφία έρευνας

Η Μεθοδολογία της έρευνας αναλύεται μέσα από τρεις βασικές μεθόδους που χρησιμοποιούνται σε μία μελέτη: το θετικισμό, τη φαινομενολογία και την ενεργητική μελέτη. Υπάρχουν ποικίλα μέσα μεθοδολογίας έρευνας. Εδώ θα επικεντρωθούμε στα τρία πιο βασικά, το θετικισμό, τη φαινομενολογία και την ενεργητική μελέτη.

Ο θετικισμός και η φαινομενολογία είναι φιλοσοφικές έννοιες των κοινωνικών επιστημών. Κάθε φιλοσοφική έννοια έχει τις δικές της αρχές και αξίες και στηρίζεται σε διαφορετικές ερευνητικές απόψεις. Φυσικά κάθε ερευνητής ακολουθεί κάποιες από τις φιλοσοφικές αυτές έννοιες. Συχνότερα οι ερευνητές στηρίζονται στην αντίστροφη φιλοσοφία κατά τη διάρκεια της μελέτης τους δηλαδή αντιστρέφουν τα γεγονότα προκειμένου να δούνε τι θα γινόταν στην πραγματικότητα αν τα γεγονότα θα συνέβαιναν διαφορετικά.

Ο θετικισμός σαν φιλοσοφία παρουσιάζει πως πραγματικά είναι τα γεγονότα και πώς θα έπρεπε να τα μελετήσουμε στηριζόμενοι σε λογικά επιχειρήματα προκειμένου να φτάσουμε στο επιθυμητό αποτέλεσμα .

Κάποια από τα βασικά συμπεράσματα στα οποία καταλήγουμε χρησιμοποιώντας αυτή τη μέθοδο είναι:

- 1) Ότι ο ερευνητής πρέπει να λειτουργεί ανεξάρτητα και ανεπηρέαστα προκειμένου να καταλήξει σε σωστά συμπεράσματα.
- 2) Ο ερευνητής πρέπει να στηρίζεται μόνο σε στοιχεία τα οποία απορρέουν από την ερευνά του και όχι από τα προσωπικά του πιστεύω και τις αξίες που τον χαρακτηρίζουν.
- 3) Ο ερευνητής πρέπει να δίνει σημασία μόνο στα γεγονότα. Συγχρόνως

πρέπει να γνωρίζει τις γνώμες άλλων ερευνητών να έχει γνώση της βιβλιογραφίας και αρθρογραφίας του θέματος που αναλύει άλλα και της νομοθεσίας που το διέπει αν υπάρχει. Ο ερευνητής εφόσον έχει γνώση όλων των παραπάνω πρέπει να έχει την αφαιρετική ικανότητα να κρατάει από όλα τα στοιχεία που γνωρίζει μόνο αυτά που πραγματικά των ενδιαφέρουν.

4) Ο ερευνητής πρέπει να υποστηρίξει το θέμα του χρησιμοποιώντας λειτουργικά μέσα όπως ερωτηματολόγια έχοντας ένα μεγάλο δείγμα προκειμένου να προχωρήσει σε στατιστική ανάλυση.

Αντίθετα με τον θετικισμό η φαινομενολογική έρευνα παρουσιάζει τον κόσμο να στηρίζεται μόνο σε κοινωνικά θεμέλια και όχι σε αντικειμενικά . Για αυτό το λόγο ο ερευνητής δεν χρειάζεται να στηριχτεί σε ανάλυση συμπεριφορών και γεγονότων αλλά σε φαινομενικά κριτήρια όπως η εμπειρία . Ο ερευνητής μπορεί να μελετάει τους γύρω του ακόμα και τον ίδιο του τον εαυτό, όποτε όμως τον "συμφέρει" μπορεί να αφαιρέσει τον εαυτό του από αυτή τη μελέτη.

Από την άλλη στην φαινομενολογική μέθοδο ο ερευνητής πέρα από την επιφάνεια των γεγονότων πρέπει να ερευνήσει και τους δευτερεύοντες παράγοντες στους οποίους στηρίζονται αυτά τα γεγονότα. Πρέπει να ελέγχει το κάθε στοιχείο σαν μια ολοκληρωμένη εικόνα , και να παράγει τις δικές του ιδέες και αντιλήψεις . Σε γενικές γραμμές η φαινομενολογική έρευνα βασίζεται σε γνώμες και αντιλήψεις άλλων πάνω στις οποίες πρέπει να στηρίζεται ο ερευνητής για να διαμορφώσει τις δικές του ιδέες και απόψεις για το θέμα.

Η τρίτη ερευνητική μέθοδος είναι η δραστική έρευνα. Αυτή η μέθοδος δανείζεται πολλά από τις προηγούμενες. Η βασική παράμετρος αυτής της μεθόδου είναι η βάση για την αλλαγή . Η αλλαγή είναι ο βασικός στόχος μιας έρευνας. Το κλασικό μοντέλο της δραστικής μελέτης στηρίζεται σε πέντε βασικές παραμέτρους: σκοπός και επιλογή, μελέτη, αλλαγή βασισμένη σε στοιχεία - πληροφορίες αλλά και την αίσθηση του ερευνητή, προσωπική άποψη στην έρευνα, γνώσεις.

Σκοπός και επιλογή: Σημαίνει ότι η δραστική έρευνα δεν δέχεται την επιστήμη απόλυτα ανεξάρτητη από τις αξίες και τονίζει τη σημασία της πιθανότητας σε σχέση με την πρόβλεψη. Οι άνθρωποι πρέπει να έχουν

ξεκάθαρες αξίες προκειμένου να έχουν ποιο ξεκάθαρες βλέψεις αλλά και να μπορούν να τις επιτύχουν.

Μελέτη: Η δραστική έρευνα είναι ένας συνδυασμός επίλυσης ρεαλιστικών και πρακτικών προβλημάτων . Οπότε η έρευνα βοηθάει στην επίλυση προβληματικών καταστάσεων, χρησιμοποιώντας υπαρκτές θεωρίες και όχι κατασκευασμένες. Η μελέτη επικεντρώνεται στο πρόβλημα αλλά και στην επίλυση του.

Αλλαγή βασισμένη σε στοιχεία - πληροφορίες αλλά και την αίσθηση του ερευνητή: Αυτή η παράμετρος βοηθάει στην περίπτωση που η αλλαγή είναι ο απόλυτος στόχος του ερευνητή . Ο ερευνητής κάνει συστηματική συλλογή στοιχείων μέχρι να επιτύχει το στόχο του.

Προσωπική άποψη στην έρευνα: Η προσωπική άποψη στην έρευνα παίζει ρόλο προκειμένου να βάλει ο ερευνητής την δική του σφραγίδα στην έρευνα.

Γνώσεις: Ο ερευνητής προτού αρχίσει την ερευνά του πρέπει να αυξήσει τις γνώσεις του προκειμένου να επιτύχει τον στόχο του δηλαδή να επιλύσει τα προβλήματα του οργανισμού που αναλύει.

5.3 Μεθοδολογική προσέγγιση

Υπάρχουν δύο (2) βασικές προσεγγίσεις για συλλογή και ανάλυση δεδομένων: Ποιοτική προσέγγιση και ποσοτική προσέγγιση. Στη παρούσα μελέτη επιλέχτηκε να χρησιμοποιηθεί η ποσοτική προσέγγιση για συλλογή και ανάλυση των δεδομένων. Η προσέγγιση αυτή θα έδινε πιο ολοκληρωμένες απαντήσεις για την καλύτερη ανάπτυξη των αποτελεσμάτων αλλά και των συμπερασμάτων της μελέτης.

5.4 Στρατηγική έρευνας

Ανάλογα με το σκοπό που επιδιώκεται, μπορούμε να διακρίνουμε τις επιστημονικές έρευνες σε τρεις βασικές κατηγορίες, τις διερευνητικές, τις περιγραφικές και τις πειραματικές.

Οι διερευνητικές έρευνες αποβλέπουν στη διατύπωση ενός προβλήματος με σκοπό την εξέταση ή διατύπωση υποθέσεων, την ιεράρχηση προτεραιοτήτων και την ανάλυση αποκαλυπτικών καταστάσεων. Οι διερευνητικές έρευνες έχουν σαν κύριο σκοπό την ανακάλυψη και την καινοτομία, γι' αυτό και βασικό χαρακτηριστικό τους αποτελεί η ευελιξία. Σημαντική συμβολή για την επιτυχία των ερευνών αυτών θεωρείται:

- η εμπειρία και
- η συμμετοχή εμπειρογνομόνων

Οι περιγραφικές έρευνες έχουν ως σκοπό τον προσδιορισμό και την εκτίμηση των χαρακτηριστικών μιας δεδομένης κατάστασης. Για την επιτυχία των ερευνών αυτών απαιτείται:

- προσοχή για τυχόν μεροληψία.
- να είναι περισσότερο οργανωμένες, προδιαγραμμένες και σχεδιασμένες

Οι πειραματικές έρευνες αποσκοπούν στον έλεγχο της ορθότητας των υποθέσεων. Δηλαδή, με τις έρευνες αυτές ελέγχεται αν μεταξύ δύο μεταβλητών υπάρχει συστηματική σχέση, π.χ. ελέγχεται αν:

- η μια μεταβλητή εμφανίζεται πάντα με κάποια άλλη,
- οι μεταβολές μιας μεταβλητής συνοδεύονται από μεταβολές μιας άλλης.

Οι πειραματικές έρευνες στηρίζονται στο πείραμα: φυσικό ή τεχνικό, μέσω του οποίου ο ερευνητής ελέγχει το παραδεκτό μιας υπόθεσης.

Η παρούσα έρευνα κατατάσσεται στις περιγραφικές, με τη χρήση του ερωτηματολογίου, δεδομένου ότι επιθυμούμε να αποτυπώσουμε τα χαρακτηριστικά μιας δεδομένης κατάστασης.

5.5 Εργαλείο έρευνας

Το ερωτηματολόγιο είναι ένα ειδικό έντυπο που περιλαμβάνει συνήθως τυποποιημένες ερωτήσεις για τη συλλογή συγκεκριμένων στοιχείων. Αποτελεί την πιο δημοφιλή μέθοδο συλλογής πρωτόγεννων στοιχείων. Βέβαια, η χρήση

του ερωτηματολογίου είναι συνυφασμένη με τη διενέργεια δημοσκοπήσεων. Εν τούτοις, ερωτηματολόγια χρησιμοποιούνται και σε πειραματικές μελέτες, αλλά και έρευνες. Η σύνταξη του ερωτηματολογίου είναι ένας από του σημαντικότερους παράγοντες που επηρεάζουν την ποιότητα των στοιχείων που θα συλλέγουν. Υπάρχει συγκεκριμένη διαδικασία που περιγράφεται παρακάτω για να πάρει το ερωτηματολόγιο την τελική του μορφή. Αυτή έχει 6 σταδία τα οποία είναι¹⁰:

1. Προκαταρκτικές αποφάσεις. Ο ερευνητής πρέπει να καθορίσει
 - Τι είδους πληροφορίες είναι αναγκαίο να συλλέγουν
 - Από ποιους θα συλλέγουν
 - Με ποια μέθοδο θα συλλέγουν οι πληροφορίες
2. Αποφάσεις για το περιεχόμενο των ερωτήσεων. Αυτές αφορούν περισσότερο στις πληροφορίες που θα συλλέγουν, παρά στη μορφή και στο ύφος της κάθε ερώτησης χωριστά. Σε αυτό εδώ το στάδιο πρέπει να εξετάσουμε αν μια ερώτηση είναι αναγκαία και μετά αν η ερώτηση είναι ικανοποιητική – επαρκής, ώστε να μας δώσει τις απαιτούμενες πληροφορίες
3. Αποφάσεις για την διατύπωση των ερωτήσεων. Το στάδιο αυτό αφορά στη φρασεολογία και το λεξιλόγιο που θα χρησιμοποιηθούν για να διατυπωθεί η κάθε ερώτηση.
4. Αποφάσεις για το τύπο των ερωτήσεων. Στο στάδιο αυτό ο ερευνητής πρέπει να αποφασίσει για το τύπο των ερωτήσεων. Υπάρχουν τρεις τύποι ερωτήσεων.
 - Ανοιχτές, είναι αυτές που δίνουν την δυνατότητα και την ελευθέρια στον ερωτώμενο να απαντήσει στην ερώτηση όπως αυτός νομίζει, χρησιμοποιώντας τις δικές του λέξεις
 - Ερωτήσεις πολλαπλής επιλογής, αυτές παρέχουν την δυνατότητα στον ερωτώμενο να επιλέξει μεταξύ πολλών προεπιλογών απαντήσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις η

¹⁰ Mc Daniel, C & Gates, R (1995) "Marketing Research Essentials", West Publishing Company

απάντηση θα είναι μόνο μια, ενώ σε άλλες, μπορεί να δοθούν περισσότερες από μια απαντήσεις.

- Οι διχοτομικές ερωτήσεις επιτρέπουν στον ερωτώμενο να επιλέξει μόνο μια από τις δυο δυνατές απαντήσεις.

5. Αποφάσεις για τη σειρά των ερωτήσεων. Οι ερωτήσεις πρέπει να έχουν μια λογική σειρά. συνήθως αρχίζουν με κάποιες ερωτήσεις γενικού περιεχομένου και για να γνωρίζει ο ερευνητής κάποια δημογραφικά χαρακτηριστικά και στην συνέχεια πάει στις γενικές ερωτήσεις και από εκεί σε κάποιες πιο ειδικές.

6. Αποφάσεις για τη διάταξη και εμφάνιση του ερωτηματολογίου. Ένα ερωτηματολόγιο πρέπει να έχει μια επαγγελματική εμφάνιση, έτσι ο ερευνητής πρέπει να προσέξει την στοίχιση των ερωτήσεων τις γραμματοσειρές κ.τ.λ.

5.6 Περιορισμοί έρευνας

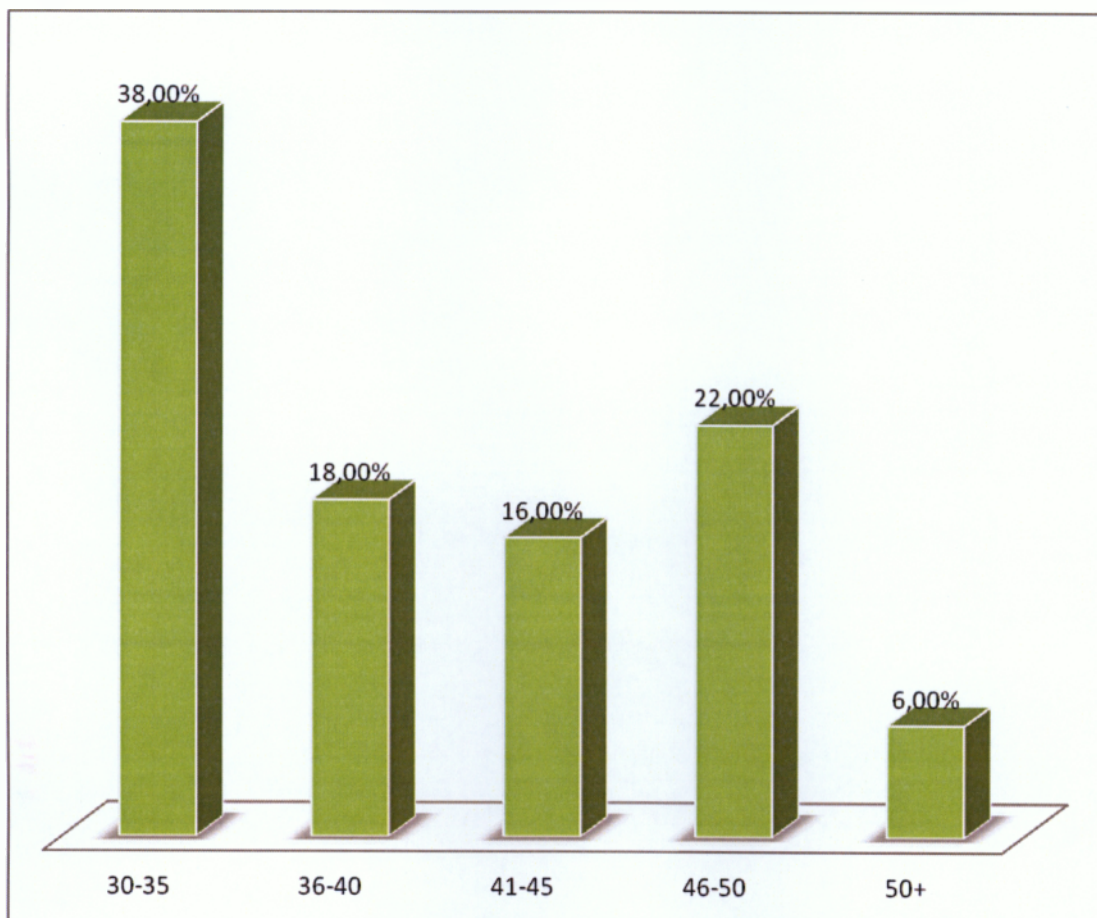
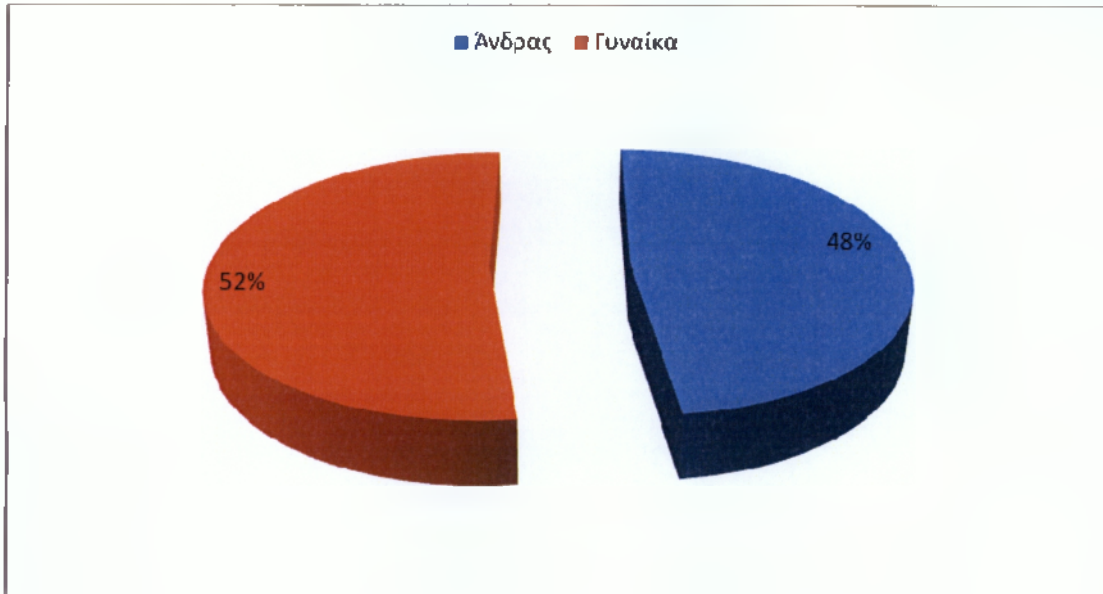
Ένας περιορισμός ήταν η πίεση του χρόνου για την επιτυχή διεξαγωγή της έρευνας στο προκαθορισμένο χρονικό πλαίσιο. Η επίλυση του συγκεκριμένου περιορισμού υφίστανται με την χρήση του χρονοδιαγράμματος. Το συγκεκριμένο πλάνο δράσης θα τηρηθεί για την ομαλή διεξαγωγή της έρευνας, αφήνοντας παράλληλα χρόνο δράσης για επίλυση αναπάντεχων δυσκολιών (π.χ. ελλιπής αριθμός συμπληρωμένων ερωτηματολογίων). Ένας ακόμη περιορισμός ήταν οι ενδεχόμενες αναστολές των συμμετεχόντων ως προς την συμπλήρωση των ερωτηματολογίων.

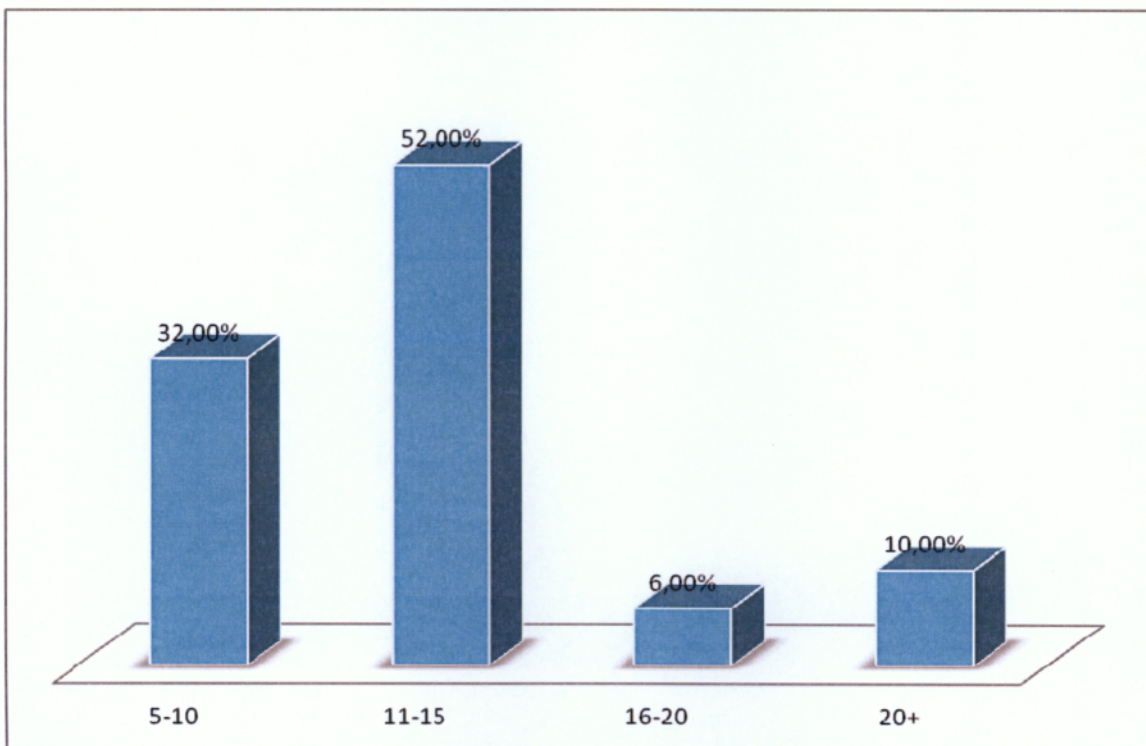
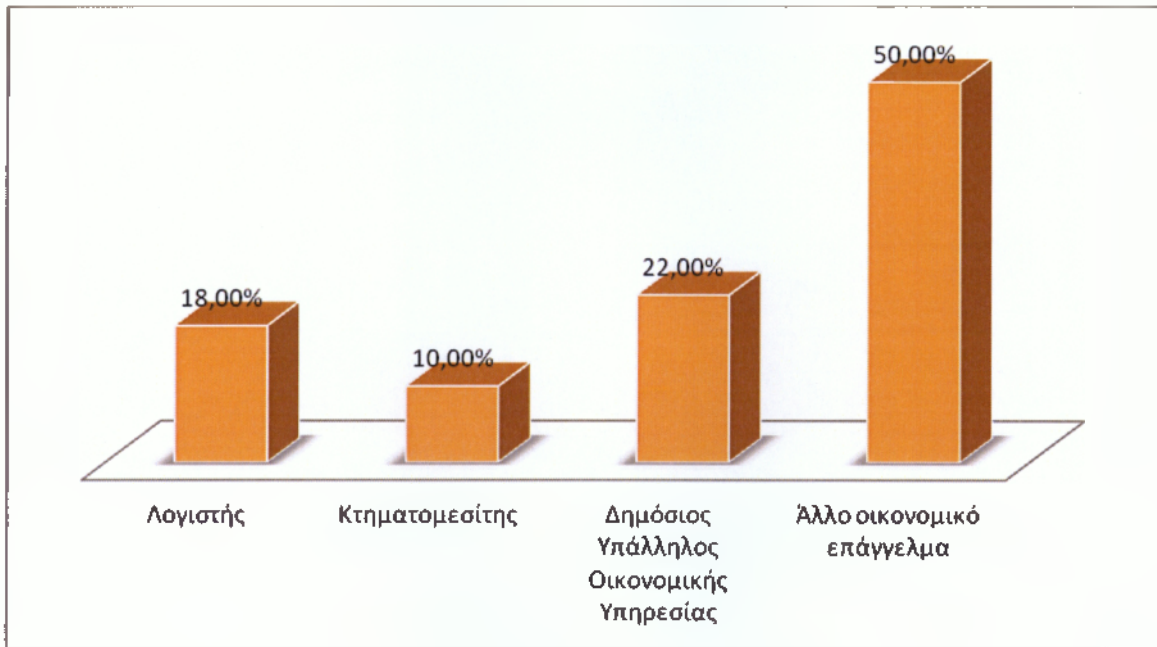
Για τον λόγο αυτό, κατά τη διανομή των ερωτηματολογίων διασαφηνίστηκε στους ερωτώμενους ότι θα τηρηθούν οι αρχές της εμπιστευτικότητας και την ανωνυμίας, εφόσον τα προσωπικά τους στοιχεία θα παραμείνουν απόρρητα. Επίσης θα καταστεί σαφές, ότι οι συμμετέχοντες θα δώσουν την συναίνεσή τους για να πάρουν μέρος στην έρευνα και ανά πάσα στιγμή θα μπορούν να αποχωρήσουν

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΕΡΕΥΝΑΣ

		N	%
Φύλο	Άνδρας	24	48,0%
	Γυναίκα	26	52,0%
ΗΛΙΚΙΑ	30-35	19	38,0%
	36-40	9	18,0%
	41-45	8	16,0%
	46-50	11	22,0%
	50+	3	6,0%
	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	Λογιστής	9
Κτηματομεσίτης		5	10,0%
Δημόσιος Υπάλληλος Οικονομικής Υπηρεσίας		11	22,0%
Άλλο οικονομικό επάγγελμα		25	50,0%
ΧΡΟΝΙΑ ΠΡΟΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΣΤΟ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ		5-10	16
	11-15	26	52,0%
	16-20	3	6,0%
	20+	5	10,0%

Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα το 52% των ερωτώμενων είναι γυναίκες και το 48% άνδρες. Το 38% των ερωτώμενων είναι ηλικίας από 30-35 ετών, το 22% από 46-50 ετών, το 18% από 36-40 ετών, το 16% από 41-45 ετών και το 6% είναι πάνω από ετών. Ως προς το επάγγελμα που ασκούν οι ερωτώμενοι το 22% είναι δημόσιοι υπάλληλοι οικονομικής υπηρεσίας, το 18% είναι λογιστές, το 10% είναι κτηματομεσίτες και το υπόλοιπο 50% ασκεί άλλο οικονομικό επάγγελμα. Επιπλέον το 52% των ερωτώμενων ασκεί το επάγγελμα του από 11-15 έτη, το 32% από 5-10 έτη, το 10% πάνω από 20 έτη και το 6% από 16-20 έτη.

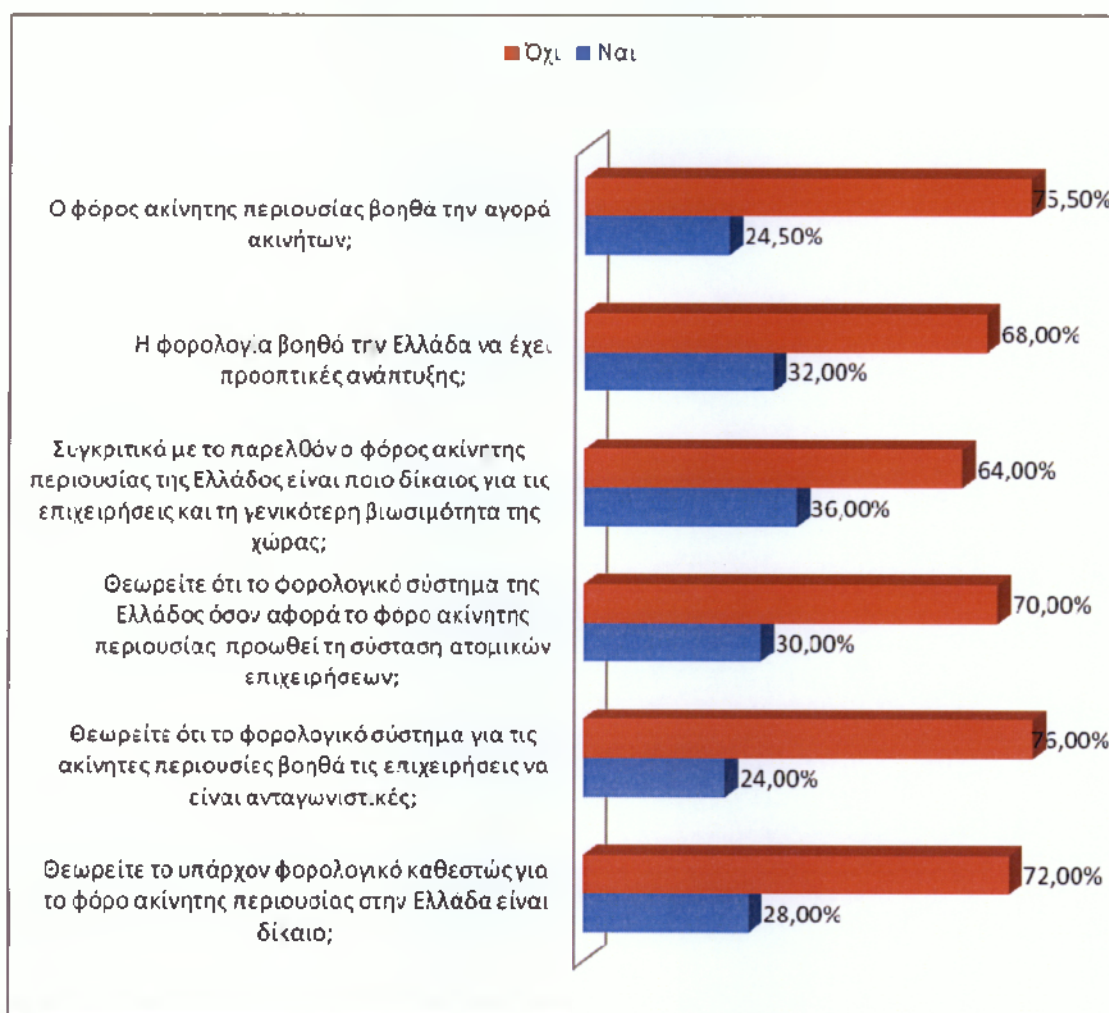




	Ναι	Όχι
--	-----	-----

	N	%	N	%
Θεωρείτε το υπάρχον φορολογικό καθεστώς για το φόρο ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα είναι δίκαιο;	14	28,0 %	36	72,0 %
Θεωρείτε ότι το φορολογικό σύστημα για τις ακίνητες περιουσίες βοηθά τις επιχειρήσεις να είναι ανταγωνιστικές;	12	24,0 %	38	76,0 %
Θεωρείτε ότι το φορολογικό σύστημα της Ελλάδος όσον αφορά το φόρο ακίνητης περιουσίας προωθεί τη σύσταση ατομικών επιχειρήσεων;	15	30,0 %	35	70,0 %
Συγκριτικά με το παρελθόν ο φόρος ακίνητης περιουσίας της Ελλάδος είναι πιο δίκαιος για τις επιχειρήσεις και τη γενικότερη βιωσιμότητα της χώρας;	18	36,0 %	32	64,0 %
Η φορολογία βοηθά την Ελλάδα να έχει προοπτικές ανάπτυξης;	16	32,0 %	34	68,0 %
Ο φόρος ακίνητης περιουσίας βοηθά την αγορά ακινήτων;	12	24,5 %	37	75,5 %

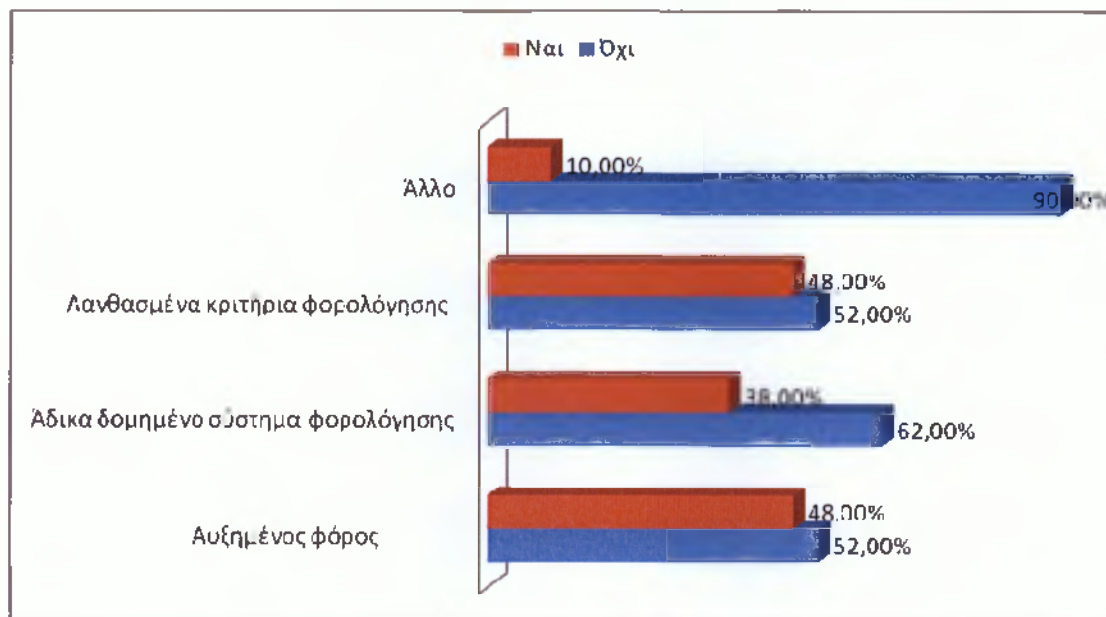
Σύμφωνα με τον παραπάνω πίνακα ένα ποσοστό της τάξης του 25-35% των ερωτώμενων θεωρεί πως το υπάρχον φορολογικό καθεστώς για το φόρο ακίνητης περιουσίας είναι δίκαιο, για τις ακίνητες περιουσίες βοηθά τις επιχειρήσεις να είναι ανταγωνιστικές και προωθεί τη σύσταση ατομικών επιχειρήσεων, είναι πιο δίκαιος συγκριτικά με το παρελθόν για τις επιχειρήσεις και τη γενικότερη βιωσιμότητα της χώρας, βοηθά ο φόρος ακίνητης περιουσίας την αγορά ακινήτων και η φορολογία γενικά βοηθά την Ελλάδα να έχει προοπτικές ανάπτυξης. Σε όσους απάντησαν αρνητικά στο θέμα ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας βοηθά την αγορά ακινήτων η δικαιολόγηση ήταν ότι στη περίπτωση αύξησης των ακινήτων τότε θα αυξηθεί και ο φόρος, ανεπάρκεια χρήματος λόγω ανεργίας και μείωσης μισθών, αυξάνονται οι οικονομικές υποχρεώσεις, μεγάλος φορολογικός συντελεστής, υψηλές αντικειμενικές αξίες και αβεβαιότητα για την πληρωμή των φόρων.



Προβλήματα στην φορολογία ακινήτων

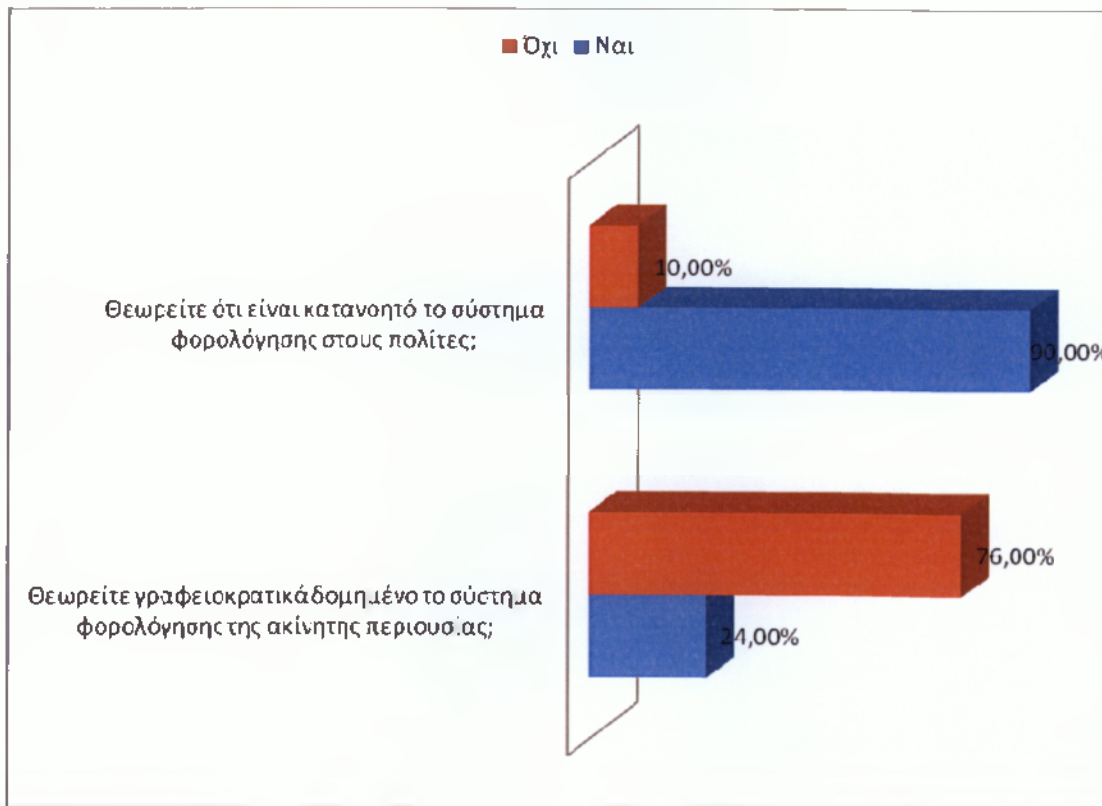
	Όχι		Ναι	
	N	%	N	%
Αυξημένος φόρος	26	52,0%	24	48,0%
Άδικα δομημένο σύστημα φορολόγησης	31	62,0%	19	38,0%
Λανθασμένα κριτήρια φορολόγησης	26	52,0%	24	48,0%
Άλλο	45	90,0%	5	10,0%

Το 48% των ερωτώμενων θεωρεί πως το πρόβλημα στην φορολογία ακινήτων είναι ο αυξημένος φόρος και τα λανθασμένα κριτήρια φορολόγησης, το 38% το άδικο δομημένο σύστημα φορολόγησης και το 10% θεωρεί πως υπάρχουν άλλοι λόγοι.



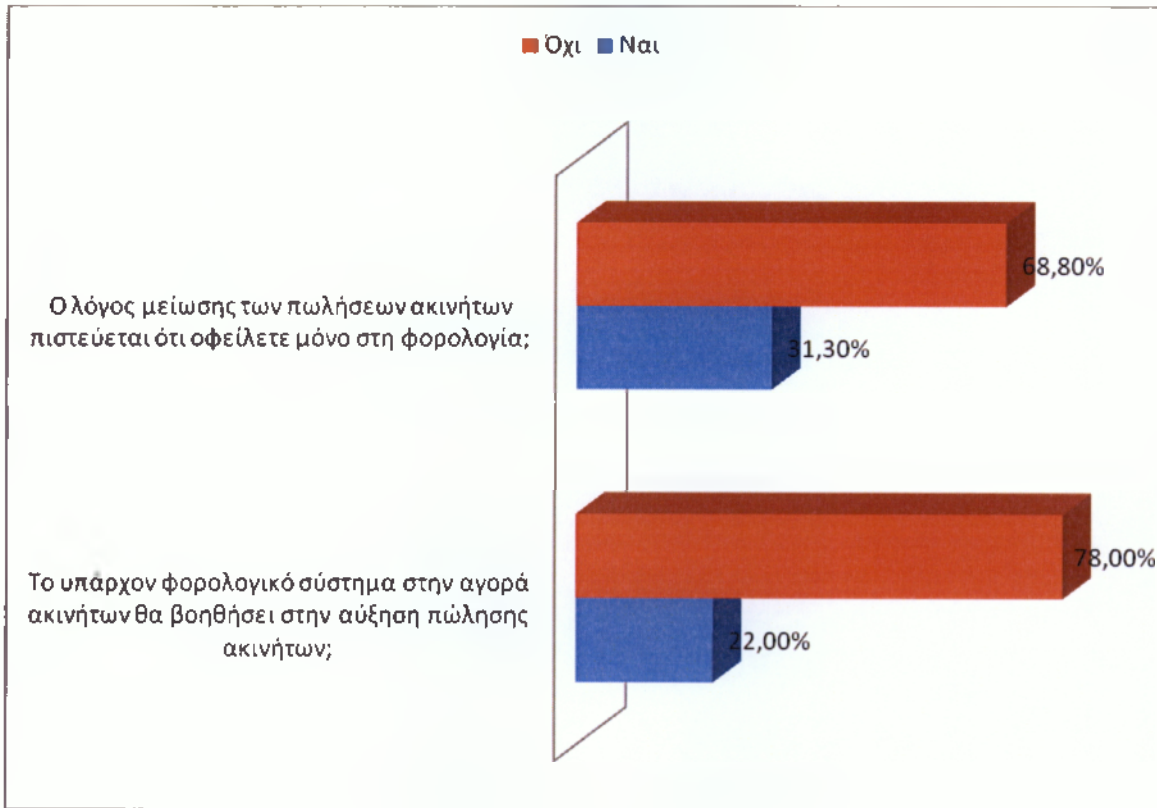
	Ναι		Όχι	
	N	%	N	%
Θεωρείτε γραφειοκρατικά δομημένο το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας;	12	24,0%	38	76,0%
Θεωρείτε ότι είναι κατανοητό το σύστημα φορολόγησης στους πολίτες;	45	90,0%	5	10,0%

Το 24% των ερωτώμενων θεωρεί πως είναι γραφειοκρατικά δομημένο το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας. Ακόμα το 90% θεωρεί πως είναι κατανοητό το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας στους πολίτες. Το 10% που δεν θεωρεί ότι είναι κατανοητό αναφέρει ότι πρέπει να γίνεται πιο αναλυτική ενημέρωση και το φορολογικό σύστημα να είναι σταθερό.



	Ναι		Όχι	
	N	%	N	%
Το υπάρχον φορολογικό σύστημα στην αγορά ακινήτων θα βοηθήσει στην αύξηση πώλησης ακινήτων;	11	22,0%	39	78,0%
Ο λόγος μείωσης των πωλήσεων ακινήτων πιστεύεται ότι οφείλεται μόνο στη φορολογία;	15	31,3%	33	68,8%

Μόνο το 22% των ερωτώμενων θεωρεί πως το υπάρχον φορολογικό σύστημα στην αγορά ακινήτων θα βοηθήσει στην αύξηση πώλησης των ακινήτων. Επιπλέον το 31,3% πιστεύει ότι ο λόγος μείωσης των πωλήσεων ακινήτων οφείλεται μόνο στη φορολογία. Για το 68,8% που θεωρεί πως υπάρχουν και άλλοι λόγοι αναφέρεται η αβεβαιότητα για το μέλλον, η ανεργία, η δυσκολία νέων δανείων, έλλειψη χρημάτων, στις τιμές των ακινήτων, στη κρίση της χώρας, στη φορολογία



ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από την παραπάνω ανάλυση προέκυψαν τα εξής:

Βρήκαμε σύμφωνα με την άποψη των ατόμων που ασκούν οικονομικά επαγγέλματα ότι ένα ποσοστό της τάξης του 25-35% αυτών να θεωρεί πως το υπάρχον φορολογικό καθεστώς για το φόρο ακίνητης περιουσίας είναι δίκαιο, για τις ακίνητες περιουσίες βοηθά τις επιχειρήσεις να είναι ανταγωνιστικές και προωθεί τη σύσταση ατομικών επιχειρήσεων, είναι πιο δίκαιο το φορολογικό σύστημα συγκριτικά με το παρελθόν για τις επιχειρήσεις και τη γενικότερη βιωσιμότητα της χώρας, βοηθά ο φόρος ακίνητης περιουσίας την αγορά ακινήτων και η φορολογία γενικά βοηθά την Ελλάδα να έχει προοπτικές ανάπτυξης. Σε όσους απάντησαν αρνητικά στο θέμα ότι ο φόρος ακίνητης περιουσίας βοηθά την αγορά ακινήτων η δικαιολόγηση ήταν ότι στη περίπτωση αύξησης των ακινήτων τότε θα αυξηθεί και ο φόρος, ανεπάρκεια χρήματος λόγω ανεργίας και μείωσης μισθών, αυξάνονται οι οικονομικές υποχρεώσεις, μεγάλος φορολογικός συντελεστής, υψηλές αντικειμενικές αξίες και αβεβαιότητα για την πληρωμή των φόρων.

Στο θέμα ποια είναι τα προβλήματα στη φορολογία ακινήτων βρέθηκε ότι το 48% του δείγματος να θεωρεί πως το πρόβλημα στην φορολογία ακινήτων είναι ο αυξημένος φόρος και τα λανθασμένα κριτήρια φορολόγησης, το 38% το άδικο δομημένο σύστημα φορολόγησης και το 10% άλλοι λόγοι.

Ακόμα το 24% του δείγματος θεωρεί πως είναι γραφειοκρατικά δομημένο το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας. Το 90% θεωρεί πως είναι κατανοητό το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας στους πολίτες ενώ το 10% που δεν θεωρεί ότι είναι κατανοητό αναφέρει ότι πρέπει να γίνεται πιο αναλυτική ενημέρωση και το φορολογικό σύστημα να είναι σταθερό έτσι ώστε να καταστεί τελικά κατανοητό στους πολίτες.

Επιπρόσθετα μόνο το 22% των ερωτώμενων θεωρεί πως το υπάρχον φορολογικό σύστημα στην αγορά ακινήτων θα βοηθήσει στην αύξηση πώλησης των ακινήτων. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το 31,3% πιστεύει ότι ο λόγος μείωσης των πωλήσεων ακινήτων οφείλεται μόνο στη φορολογία. Για το 68,8% που θεωρεί πως υπάρχουν και άλλοι λόγοι αναφέρεται η

αβεβαιότητα για το μέλλον, η ανεργία, η δυσκολία νέων δανείων, έλλειψη χρημάτων, στις τιμές των ακινήτων, στη κρίση της χώρας, στη φορολογία

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Πειρουνάκης, Ν. Γ. (1997) «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.18-19.

Καραγάνης, Αναστάσιος. «Οικονομική των Αστικών Κέντρων». Πανεπιστημιακές Παραδόσεις Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, σελ.Ε1-Ε10.

Τάσος, Νίκος. «Η Φορολογία των Ακινήτων ως Μέσο Χρηματοδότησης της Τοπικής Αυτοδιοίκησης», σελ.54-56.

Mc Daniel, C & Gates,R (1995) "Marketing Research Essentials", West Publishing Company

Οικονομικό Δελτίο. Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank,σελ.4-7.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ

1. Φύλο

Άντρας	
Γυναίκα	

2. Ηλικία

30-35	
35-40	
40-45	
45-50	
50+	

3. Επάγγελμα

Λογιστής	
Κτηματομεσίτης	
Δημόσιος Υπάλληλος Οικονομικής Υπηρεσίας	
Άλλο Οικονομικό Επάγγελμα	

4. Χρόνια Προϋπηρεσίας στο Επάγγελμα.

5-10	
10-15	
15-20	
20+	

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ

1. Θεωρείτε το υπάρχον φορολογικό καθεστώς για το φόρο ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα είναι δίκαιο;

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

2. Θεωρείτε ότι το φορολογικό σύστημα για τις ακίνητες περιουσίες βοηθά τις επιχειρήσεις να είναι ανταγωνιστικές.

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

3. Θεωρείτε ότι το φορολογικό σύστημα της Ελλάδος όσον αφορά το φόρο ακίνητης περιουσίας προωθεί τη σύσταση ατομικών επιχειρήσεων

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

4. Συγκριτικά με το παρελθόν ο φόρος ακίνητης περιουσίας της Ελλάδος είναι ποιο δίκαιος για τις επιχειρήσεις και τη γενικότερη βιωσιμότητα της χώρας

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

5. Η φορολογία βοηθά την Ελλάδα να έχει προοπτικές ανάπτυξης.

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

6. Ο φόρος ακίνητης περιουσίας βοηθά την αγορά ακινήτων

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

7. Αν Όχι Γιατί.....

8. Ποιο από τα παρακάτω είναι το πρόβλημα στη φορολογία ακινήτων

Αυξημένος φόρος	
-----------------	--

Αδिका δομημένο σύστημα φορολόγησης	
Λανθασμένα κριτήρια φορολόγησης	
Άλλο	

9. Θεωρείτε γραφειοκρατικά δομημένο το σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας.

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

10. Θεωρείτε ότι είναι κατανοητό το σύστημα φορολόγησης στους πολίτες

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

11. Αν όχι τι θα πρέπει να γίνει.....

12. Το υπάρχον φορολογικό σύστημα στην αγορά ακινήτων θα βοηθήσει στην αύξηση πώλησης ακινήτων.

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

13. Ο λόγος μείωσης των πωλήσεων ακινήτων πιστεύεται ότι οφείλετε μόνο στη φορολογία

ΝΑΙ	
ΟΧΙ	

14. Αν όχι σε ποιον άλλο λόγο.....