

ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

Μεταπτυχιακή Φοιτήτρια: Αθηνά Δ. Αναστασοπούλου

Α.Μ.: 0801M017

48
ΜΗΡΟΣ

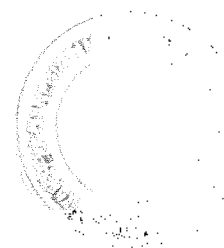
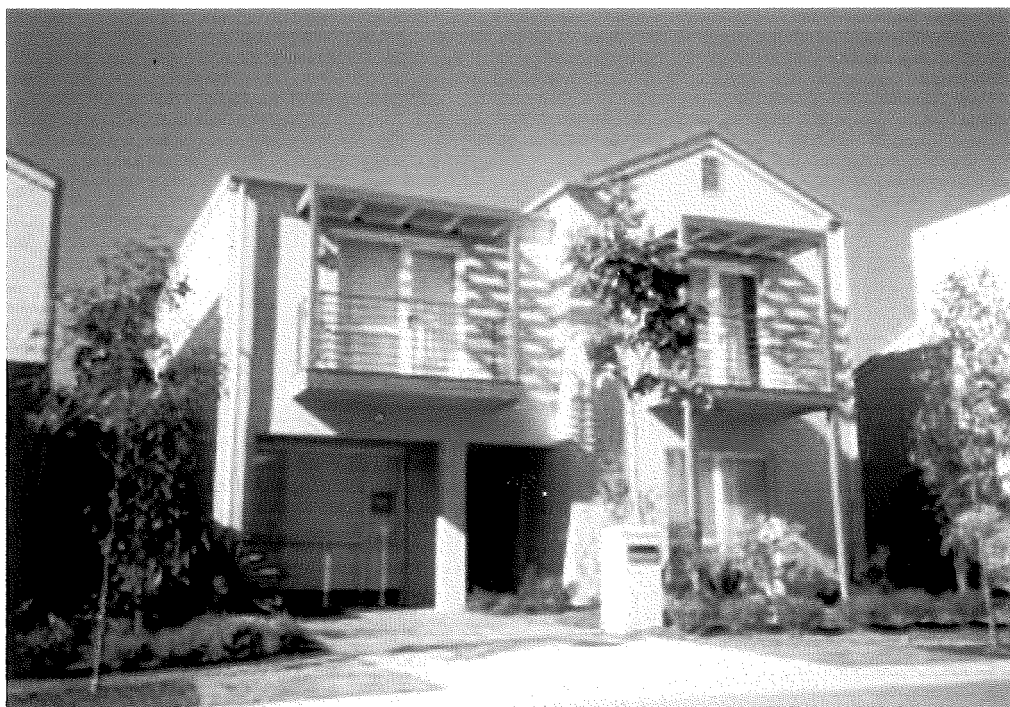
Επιβλέπων Καθηγητής: Καθ., κ. Νικόλαος Τάτσος

Μέλη Εξεταστικής Επιτροπής: Καθ., κ. Παναγιώτης Γετίμης

Λέκτορας, κ. Αναστάσιος Καραγάνης

ΘΕΜΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

**«ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ
ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ»**



ΑΘΗΝΑ, ΜΑΪΟΣ 2007

Πρόλογος

Περιεχόμενα

Εισαγωγή

Κεφάλαιο 1

1.1 Γη και ιδιοκτησία

- 1.1.1 Η συνταγματική προστασία του θεσμού της ιδιοκτησίας σελ. 4
- 1.1.2 Η γη ως στοιχείο πλουτισμού σελ. 5
- 1.1.3 Η γη ως συντελεστής παραγωγής στη σύγχρονη κοινωνία σελ. 6

1.2 Η Κατοικία στην Ελλάδα – Ιδιοκατοίκηση

- 1.2.1 Συνοπτική αναδρομή στην περίοδο 1970-2005 σελ. 7
- 1.2.2 Προσδιοριστικοί παράγοντες της ανοδικής τάσης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα σελ. 11
- 1.2.3 Η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες σελ. 15

1.3 Η Οικονομική Θεωρία Συμπεριφοράς Καταναλωτή για την Κατοικία

- 1.3.1 Χαρακτηριστικά γνωρίσματα του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα σελ. 16
- 1.3.2 Η Ετερογένεια της Αγοράς Κατοικίας σελ. 18
- 1.3.3 Η Τιμολόγηση της Κατοικίας σελ. 18
- 1.3.4 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση Ιδιόκτητων Κατοικιών σελ. 19
- 1.3.5 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Προσφορά Ιδιόκτητων Κατοικιών σελ. 21
- 1.3.6 Η ισορροπία του καταναλωτή σελ. 21
- 1.3.7 Το υψηλό κόστος απόκτησης κατοικίας (ενοικίαση ή αγορά) σελ. 23

1.4 Η Λειτουργία της Αγοράς Κατοικίας

- 1.4.1 Διαγραμματική απεικόνιση της διαδικασίας επίτευξης ισορροπίας στην αγορά κατοικίας σελ. 27

Κεφάλαιο 2

2.1 Αρχές και στόχοι της φορολογικής πολιτικής

- 2.1.1 Έννοια του φόρου σελ. 31
- 2.1.2 Έννοια του φορολογικού βάρους και κριτήρια δίκαιης κατανομής του σελ. 32
- 2.1.3 Βασικές κατηγορίες φόρων σελ. 33
- 2.1.4 Η σχέση των φόρων με τις αρχές της οριζόντιας και κάθετης φορολογικής ισότητας σελ. 36
- 2.1.5 Στόχοι της φορολογικής πολιτικής σελ. 37
 - Οι φόροι ως μέσο σταθεροποίησης της οικονομίας σελ. 38
 - Οι φόροι ως μέσο μετριασμού των οικονομικών ανισοτήτων σελ. 38

2.2 Κατηγορίες Φόρων για την Κατοικία στην Ελλάδα

- 2.2.1 Φόρος κληρονομιών σελ. 39
- 2.2.2 Φόρος δωρεών σελ. 43
- 2.2.3 Φόρος γονικών παροχών σελ. 45
- 2.2.4 Φόρος μεταβίβασης σελ. 46
- 2.2.5 Η φορολογική μεταχείριση του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση και των τόκων ενυπόθηκων δανείων στην Ελλάδα σελ. 50

2.3 Κριτική αξιολόγηση των φόρων για την κατοικία

- 2.3.1 Αξιολόγηση των φόρων κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών σελ. 54
- 2.3.2 Αξιολόγηση του φόρου μεταβίβασης σελ. 55

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 Αρχές Εφαρμοσμένης Φορολογικής Πολιτικής

3.1.1 Φορολογικό Περιστατικό (Tax Incidence) σελ. 59

3.1.2 Επιδράσεις από την επιβολή φορολογίας στην αγορά κατοικίας σελ. 61

3.2 Η εξέλιξη των δημοσιονομικών μεγεθών στην Ελλάδα κατά τα έτη 2002-2006

3.3 Αλλαγές στη Φορολογία Κατοικίας στην Ελλάδα

- Εισαγωγή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) με συντελεστή 19% στις μεταβιβάσεις των νεοαναγειρόμενων οικοδομών σελ. 70
- Αύξηση των αντικειμενικών τιμών στα ακίνητα σελ. 71
- Εισαγωγή του Τέλους Συναλλαγής και του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος σελ. 72
- Κατάργηση του Τέλους Χαρτοσήμου στα ενοίκια κατοικιών σελ. 73

3.4 Συμπερασματική αξιολόγηση

Επίλογος

Βιβλιογραφία

Παράρτημα Πινάκων

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η κατοικία στην Ελλάδα αποτελεί μείζον κοινωνικό ζήτημα και είναι συνδεδεμένη τόσο με ιδιαίτερες συναισθηματικές φορτίσεις όσο και με την προσπάθεια του μέσου Έλληνα για κοινωνική ανέλιξη. Έτσι, η κατοικία αποτελεί συχνά το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο για τα περισσότερα νοικοκυριά ενώ οι οικονομικές δραστηριότητες που συνδέονται με την αγορά κατοικίας αντιπροσωπεύουν συνήθως μεγάλο ποσοστό του εθνικού εισοδήματος και της δαπάνης των νοικοκυριών. Η εξασφάλιση ιδιόκτητης στέγης γίνεται είτε μέσω κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής είτε με μεταβίβαση εξ επαχθούς αιτίας ή με ανέγερση από τον ενδιαφερόμενο σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Η χρηματοδότηση γίνεται εναλλακτικά από προσωπικές – οικογενειακές αποταμιεύσεις ή από ρευστοποίηση άλλων περιουσιακών στοιχείων, δηλαδή, έμμεσα από άλλες πηγές χρηματοδότησης και από άμεσο τραπεζικό δανεισμό.

Οι εξελίξεις που αφορούν την αγορά κατοικίας στην Ελλάδα είναι ραγδαίες, ιδιαίτερα τις τελευταίες δύο δεκαετίες, και σε συνδυασμό με τα μέτρα φορολογικής πολιτικής που ευνοούν την απόκτηση πρώτης κατοικίας έδωσαν το έναυσμα για την εκπόνηση της παρούσης διπλωματικής εργασίας. Στόχος, λοιπόν, αυτής της εργασίας είναι η όσο το δυνατόν πληρέστερη διερεύνηση του ρόλου της φορολογίας της κατοικίας με βάση τα νέα δεδομένα και των κοινωνικών της επιπτώσεων. Μέσα από τη συνολική αξιολόγηση της κατάστασης που έχει διαμορφωθεί, επιχειρείται η ανάδειξη κάποιων κατευθύνσεων πολιτικής κατοικίας οι οποίες ανταποκρίνονται στα σημερινά δεδομένα.

Είναι σκόπιμο να τονιστεί ότι στην παρούσα εργασία γίνεται μία προσπάθεια παρουσίασης της θεωρητικής και πρακτικής προσέγγισης της φορολογίας που επιβάλλεται στην κατοικία με στόχο να διερευνηθεί ο τρόπος μέσω του οποίου το κράτος επιλέγει και χρησιμοποιεί συγκεκριμένα φορολογικά μέτρα για να επιτύχει συγκεκριμένη κοινωνική-στεγαστική πολιτική.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαιτέρως τον καθηγητή κ. Νικόλαο Τάτσο για την ώθηση και την πολύτιμη βοήθειά του στην περάτωση του παρόντος έργου καθώς και για τον πολύτιμο χρόνο του και τη διαρκή του παρουσία και βοήθεια.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στην Ελλάδα η απόκτηση κατοικίας έχει γίνει κύριο μέλημα χιλιάδων νοικοκυριών. Όλες οι ενέργειες και οι προσπάθειές τους έχουν σε μεγάλο ποσοστό ως στόχο την απόκτηση του λεγόμενου «κεραμιδιού». Πέρα από την κάλυψη της βασικής ανάγκης για στέγαση, η απόκτηση κατοικίας προσφέρει κοινωνική ολοκλήρωση. Η εικόνα ενός πετυχημένου ανθρώπου συμπεριλαμβάνει σίγουρα την ιδιοκτησία μίας τουλάχιστον κατοικίας.

Γύρω από την ανάγκη απόκτησης κατοικίας έχει δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο δίκτυο παρεχόμενων υπηρεσιών. Η πολιτεία, έχοντας κατανοήσει το μέγεθος της ανάγκης του πολίτη για απόκτηση κατοικίας, παρέχει κίνητρα και απαλλαγές. Η κρατική παρέμβαση στην κατοικία έχει ρυθμιστικό χαρακτήρα και στοχεύει τόσο στη βελτίωση των στεγαστικών συνθηκών ορισμένων κοινωνικών στρωμάτων όσο και στην εξασφάλιση των κατάλληλων συνθηκών διεξαγωγής των οικονομικών λειτουργιών που αποσκοπούν στην άνοδο του βιοτικού επιπέδου του λαού μιας χώρας.

Οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα είναι ραγδαίες. Την τελευταία δεκαετία τα επιτόκια δανεισμού των τραπεζών έχουν διατηρηθεί σε χαμηλά επίπεδα δίνοντας την ευκαιρία απόκτησης κατοικίας σε περισσότερους ανθρώπους και ιδιαίτερα τις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις οι οποίες, διαφορετικά, θα είχαν μειονεκτική θέση σε ένα αμιγώς ιδιωτικο-οικονομικό σύγχρονο τραπεζικό σύστημα. Οι ανωτέρω εξελίξεις επιφέρουν αλλαγές στη συμπεριφορά των καταναλωτών και κάνουν προσιτή σε ευρύτατα κοινωνικά στρώματα τη χρηματοδότηση της αγοράς κατοικίας σε ποσοστά που φθάνουν το 80-90% της αξίας. Αυτό επιτρέπει την απόκτηση στέγης από νέα ζευγάρια χωρίς τη μέχρι σήμερα απαιτούμενη συσσώρευση αποταμιεύσεων επί μακρά σειρά ετών ή την άμεση εξάρτηση από την αρωγή των γονέων με γονικές παροχές, μεταβιβάσεις κ.λ.π. Ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα είναι το υψηλότερο ανάμεσα στο κράτη-μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το γεγονός αυτό αντικατοπτρίζει μια σημαντική διαφορά στη διαμόρφωση των στεγαστικών συνθηκών μεταξύ της χώρας μας και των ανεπτυγμένων δυτικοευρωπαϊκών χωρών. Η διαφορά αυτή συνίσταται, σε μεγάλο βαθμό στη διαφοροποίηση της κρατικής παρέμβασης στη χώρα μας μέσω άμεσων στεγαστικών παροχών στο πλαίσιο της ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας. Η ανάπτυξη της ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα συνδέεται τόσο με τη δομή της παραγωγής όσο και με την κατανάλωση της κατοικίας αφού υπάρχει έντονη αλληλεξάρτηση μεταξύ τους. Το προϊόν «κατοικία» απευθύνεται κυρίως σε μισθωτούς οι οποίοι πρέπει ν' αντιμετωπίσουν την

αγορά της με το διαθέσιμο εισόδημά τους. Έτσι, η τόνωση της ζήτησης κατοικίας γίνεται βασικό μέλημα της κρατικής πολιτικής.

Η εργασία που ακολουθεί έχει σαν αντικείμενο την παρουσίαση της φορολογίας κατοικίας στην Ελλάδα και των κοινωνικών της επιπτώσεων.

Πιο συγκεκριμένα, στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια συνοπτική αναδρομή της περιόδου 1970-2005 όσον αφορά τις εξελίξεις στην αγορά κατοικίας στην Ελλάδα και αναλύεται η θεωρία συμπεριφοράς του καταναλωτή για το αγαθό κατοικία με βάση τις προτιμήσεις του και τον εισοδηματικό περιορισμό του.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στις δραστηριότητες του κράτους και την φορολογική πολιτική που επιλέγει ν' ασκεί στην αγορά κατοικίας ανάλογα με την κοινωνική πολιτική που θέλει να εφαρμόσει κάθε φορά.

Τέλος, στο τρίτο κεφάλαιο της εργασίας, εξετάζονται οι επιδράσεις της επιβολής φορολογίας στην αγορά κατοικίας και οι αλλαγές στο φορολογικό σύστημα της χώρας μας που σχετίζονται με την κατοικία, ενώ παράλληλα γίνεται προσπάθεια διασύνδεσης του ζητήματος της φορολογίας κατοικίας με τις κοινωνικές της επιπτώσεις.

ΠΡΩΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 Γη και ιδιοκτησία

Ο άνθρωπος με βάση της ανάγκες του παρεμβαίνει στη φύση για να διαμορφώσει της συνθήκες που τον εξυπηρετούν. Εξαιτίας του γεγονότος αυτού, στην πορεία της σχέσης του με το φυσικό περιβάλλον και την ανάπτυξη της τεχνολογίας, ο άνθρωπος συνειδητοποιεί την αξία του χώρου ο οποίος γίνεται αντικείμενο μελέτης από διάφορα επιστημονικά πεδία. Πέραν όμως των οικονομικών σχέσεων απαιτείται ο συνδυασμός τεχνικών, νομικών και οικονομικών γνώσεων για την ανάλυση της συμπεριφοράς του ανθρώπου στο χώρο.

1.1.1 Η Συνταγματική Προστασία του Θεσμού της Ιδιοκτησίας

«Η ιδιοκτησία είναι θεσμός που υποδηλώνει την κυριαρχία του ανθρώπου πάνω σε ένα αγαθό και εκφράζει την ορισμένη σχέση του προς ένα μέρος του κόσμου της ύλης» (Ζεντέλης, Παν., σελ.12). Το αίσθημα της ιδιοκτησίας είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένο στον άνθρωπο και συνεπώς η προσπάθεια για τη διαφύλαξή της είναι φυσικό επακόλουθο. Η μορφή της ιδιοκτησίας της γης πέρασε πολλά στάδια και επηρεάστηκε από τις ιστορικές εξελίξεις. Αποτέλεσμα των διαφόρων σοσιαλιστικών και φιλελεύθερων τάσεων είναι σήμερα η μείωση της ελεύθερης ιδιοκτησίας και η αύξηση των καλουμένων «νομίμων περιορισμών» της.

Η ιδιοκτησία είναι ένα δικαίωμα που αποκτάται ή χάνεται, προστατεύεται ή περιορίζεται από το ισχύον θεσμικό πλαίσιο που έχει σαν στόχο την οικονομική και κοινωνική ευημερία του ανθρώπου. Επομένως, η ιδιοκτησία δημιουργεί υποχρεώσεις και η χρήση της πρέπει να υπηρετεί το δημόσιο συμφέρον. Η ιδιοκτησία τυγχάνει πάντα της κρατικής προστασίας όπως προκύπτει από το Σύνταγμα.

Με την κατοχύρωση του δικαιώματος της ιδιοκτησίας αναπτύχθηκαν τα διάφορα οικονομικά συστήματα, που ρυθμίζουν την οικονομική δραστηριότητα του ανθρώπου, επηρεάζουν τις αξίες των αγαθών και διαμορφώνουν τις αξίες των ακινήτων. Η ποσοτική περιγραφή του οικονομικού αυτού γεγονότος και η ανάλυση της οικονομικής δραστηριότητας του ανθρώπου πάνω στα ακίνητα είναι ο μόνος δρόμος για τον προσδιορισμό των τιμών των ακινήτων. Αυτό είναι αναγκαίο εφ' όσον, στο δεδομένο σύστημα του ελληνικού χώρου, η γη και τα ακίνητα γενικά αποτελούν στοιχεία ατομικής ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια γίνονται αντικείμενα αγοράς και πώλησης και άρα έχουν αξία εκφρασμένη σε χρήμα, δηλαδή τιμή.

Η δυνατότητα της γης να εξασφαλίζει την βιωσιμότητα του ανθρώπου της προσδίδει αξιόλογη οικονομική υπόσταση και επιβάλλει τον καθορισμό του νομικού της περιεχομένου με προσδιορισμό των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων και περιορισμών. Η γη είναι πεδίο άσκησης ανθρωπίνων δραστηριοτήτων και λόγω του πεπερασμένου χαρακτήρα της και της εντατικής της χρήσης, δημιουργεί ανελαστικότητα στη διάθεσή της. Παρόλα αυτά, η γη έχει την δυνατότητα κάλυψης των επικίνδυνα αυξανόμενων αναγκών του ανθρώπου¹.

1.1.2 Η Γη ως Στοιχείο Πλουτισμού

Παρότι η γη δεν έχει κόστος παραγωγής, η απόδοσή της βελτιώνεται από τα υπάρχοντα ή διαμορφούμενα πρότυπα ή και τις καθοριζόμενες προτεραιότητες. Η αλληλεξάρτηση των οικονομικών και κοινωνικών φαινομένων δημιουργεί πολλές φορές την ανάγκη θεώρησής τους μέσα από το ευρύτερο πλαίσιο της ανθρώπινης συμπεριφοράς και όχι μόνο της οικονομικής.

Η ανατίμηση της γης είναι συνδεδεμένη με το φαινόμενο της κερδοσκοπίας το οποίο εμφανίστηκε στις περιοχές όπου οι αλλαγές στις χρήσεις γης αποτελούν το βασικό κίνητρο της πολεοδομικής εντατικοποίησης. Συγκεκριμένα, η μεγάλη και αυξανόμενη ταχύτητα συναλλαγών στα ακίνητα συχνά οφείλεται στην έλλειψη των απαιτούμενων ή στη μεταβλητότητα των υπάρχοντων θεσμών, με αποτέλεσμα την αύξηση της ζήτησης και των τιμών καθώς και την ανάπτυξη φαινομένων κερδοσκοπίας. Τα μεγάλα κέρδη προκύπτουν από την μεταβολή των χρήσεων της γης. Η διαδικασία αυτή προκαλεί επίσης ταχύτατο ρυθμό πολυτεμαχισμού της γης και υποβάθμιση του περιβάλλοντος από την άναρχη ανάπτυξη.

Μια ορθολογική αντιμετώπιση της κερδοσκοπίας της γης έχει ανάγκη από την άσκηση μιας περισσότερο σύνθετης πολιτικής γης. Ως εκ τούτου, κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη εναλλακτικών επενδύσεων των οικονομικών μονάδων και η δημιουργία σταθερών και ισχυρών θεσμών και κατάλληλων κανόνων, ώστε να δημιουργηθεί ένα περιβάλλον που θα διευκολύνει την ομαλή εξέλιξη της ζήτησης και της προσφοράς ακινήτων και άρα την ομαλή εξέλιξη των τιμών.

¹ Ζεντέλης, Παναγιώτης, «Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση.», σελ.12-13.

1.1.3 Η Γη ως Συντελεστής Παραγωγής στη Σύγχρονη Κοινωνία

Η γη αποτελεί τον παραγωγικό συντελεστή ο οποίος περιλαμβάνει εκείνα τα στοιχεία της φύσης που δύνανται να χρησιμοποιηθούν για την παραγωγή αγαθών και υπηρεσιών. Αν και μη παραγόμενη και επομένως μη έχουσα κόστος παραγωγής, η γη δημιουργεί αξία, με αποτέλεσμα ο ιδιοκτήτης της να αμείβεται με την έγγειο πρόσοδο, ήτοι την αμοιβή του παραγωγικού συντελεστή της γης. Ωστόσο, η αμοιβή του συντελεστή γη είναι υπολειμματική διότι ο γαιοκτήμονας εισπράττει ότι μένει από τη διανομή των κερδών στους άλλους παραγωγικούς συντελεστές.

Ως παραγωγικός συντελεστής, η γη συνδέεται με όλους τους τομείς της παραγωγής. Στη διαδικασία της πρωτογενούς παραγωγής έχει κυρίαρχο ρόλο και αποτελεί τη βάση αυτού του είδους της παραγωγής, η δε παρουσιαζόμενη φθίνουσα απόδοσή της εξουδετερώνεται από την τεχνολογική εξέλιξη επί του ποσοτικά και ποιοτικά δεδομένου συνολικού εδάφους της και από την εντατικοποίηση της χρήσης της. Στη δευτερογενή παραγωγή επηρεάζει ως προς την θέση της, σε σχέση με την χωροδιάταξη των αγορών πρώτων υλών ή εργατικού δυναμικού και γενικά με την μορφή στοιχείου εγκατάστασης για την παραγωγή χώρου. Τέλος, στη διαδικασία της τριτογενούς παραγωγής παίζει βασικό ρόλο, επειδή όλες οι υπηρεσίες αναπτύσσονται επί του εδάφους.

Συνοψίζοντας λοιπόν, η γη είναι ένας από τους τρεις βασικούς συντελεστές παραγωγής, δηλαδή μία από τις πηγές πάνω στην οποία μπορεί να βασιστεί η παραγωγή διαφόρων αγαθών ή υπηρεσιών. Συμπληρώνει ή συμπληρώνεται από τους δυο άλλους συντελεστές, που είναι η εργασία και το αποταμιευτικό κεφάλαιο ή απλώς κεφάλαιο.

Επομένως μπορούμε να γράψουμε τη συνάρτηση παραγωγής ως εξής:

$$Q = f(L, N, K) \text{ όπου,}$$

Q: προϊόν (Output)

L: εργασία (Labor) με αμοιβή το μισθό

N: γη (Land) με αμοιβή την έγγειο πρόσοδο

K: κεφάλαιο (Capital) με αμοιβή τον τόκο².

² Ζεντέλης, Παναγιώτης. «Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση.», σελ.4-9.

1.2 Η Κατοικία στην Ελλάδα – Ιδιοκατοίκηση

Η δραστηριότητα στον κλάδο κατοικιών στην Ελλάδα είναι κυρίως δραστηριότητα του ιδιωτικού τομέα και ως προς τους δραστηριοποιούμενους φορείς κατασκευής και ως προς τα διατιθέμενα κεφάλαια. Η συμμετοχή άλλων πηγών χρηματοδότησης και σχεδιασμού (π.χ. Δημόσιο, Ο.Ε.Κ.) είναι περιορισμένη και προς ορισμένες κοινωνικές ομάδες. Η ζήτηση επίσης για απόκτηση κατοικιών, με εξαίρεση τους δικαιούχους των προγραμμάτων του Δημοσίου ή του Ο.Ε.Κ., εκδηλώνεται από μεμονωμένους ιδιώτες που επιθυμούν συνήθως την ιδιοκατοίκηση, δική τους ή συγγενικών τους προσώπων (συνήθως παιδιών) και σπανιότερα την εξαρχής εκμετάλλευση του ακινήτου. Επομένως η ζήτηση αυτή δεν έχει τα χαρακτηριστικά των επενδύσεων που κάνουν οι επιχειρηματίες. Η εξασφάλιση ιδιόκτητης στέγης γίνεται είτε μέσω κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής είτε με αγορά έτοιμης κατοικίας ή με ανέγερση από τον ενδιαφερόμενο σε ιδιόκτητο οικόπεδο. Η χρηματοδότηση γίνεται εναλλακτικά από προσωπικές – οικογενειακές αποταμιεύσεις ή από ρευστοποίηση άλλων περιουσιακών στοιχείων δηλαδή έμμεσα από άλλες πηγές χρηματοδότησης και τέλος από άμεσο τραπεζικό δανεισμό.

1.2.1 Συνοπτική αναδρομή στην περίοδο 1970-2005

Η χρονική περίοδος 1970-2005 χαρακτηρίζεται από διαφορετικά χαρακτηριστικά – οικονομικά μεγέθη ανά δεκαετία. Πιο συγκεκριμένα, η 10ετία του 1970 χαρακτηρίστηκε από έντονη οικοδομική δραστηριότητα στις αστικές περιοχές κυρίως στην Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, εξαιτίας των πληθυσμιακών μετακινήσεων και της αύξησης του πληθυσμού των δύο αυτών μεγαλουπόλεων, καθώς και από την ακλόνητη πίστη του μέσου Έλληνα στην αξία των ακινήτων ως μέσου διαφύλαξης και αύξησης πλούτου. Η διαρκής άνοδος των τιμών από το 1973 και μετά, με την εμφάνιση διψήφιου πληθωρισμού στο πλαίσιο δύο πετρελαϊκών κρίσεων, με συνακόλουθη αύξηση του εργατικού κόστους και αρνητικά πραγματικά επιτόκια καθώς και η υποτίμηση του εθνικού μας νομίσματος (δραχμή) έναντι των ισχυρών νομισμάτων, στο σύνολό τους ενθάρρυναν τη ζήτηση κατοικιών. Παρά τους περιορισμούς και τις αντικειμενικές δυσκολίες στη χορήγηση στεγαστικών δανείων υπήρξε σημαντική προσφορά κατοικιών από την πλευρά των ιδιοκτητών πολεοδομημένης γης και επιχειρηματιών – κατασκευαστών. Οι επενδύσεις κατοικιών (ιδιωτικές στην πλειονότητά τους) στηρίχθηκαν στις ιδιωτικές αποταμιεύσεις που άμεσα ή έμμεσα χρηματοδότησαν την τελική ζήτηση, παρά τις δυσκολίες που αντιμετώπισαν τα περισσότερα νοικοκυριά λόγω της εμφάνισης υψηλού πληθωρισμού. Με εξαίρεση το έτος 1974 (έτος άσκησης περιοριστικής δημοσιονομικής πολιτικής αλλά και με ιδιαίτερα πολιτικά γεγονότα) το

επίπεδο της δραστηριότητας οικοδόμησης κατοικιών κατά τη διάρκεια αυτής της 10ετίας είναι αξιόπεραστο μέχρι σήμερα. Οι μεγάλες εξάρσεις που παρουσιάζονται, κάποια έτη, οφείλονται στην θέσπιση διαφόρων φορολογικών μέτρων ή άλλων σχετικών με τους όρους δόμησης και τα οποία είχε εκτιμηθεί ότι θα επιβάρυναν τις συνθήκες της προσφοράς ή της ζήτησης των κατοικιών (π.χ. η υποχρέωση δημιουργίας θέσεων στάθμευσης το 1979 ή η επιβολή φόρου υπεραξίας το 1991). Κατά τη διάρκεια αυτής της 10ετίας και μέχρι το μέσον της επόμενης, τα στεγαστικά δάνεια χορηγούνταν σχεδόν αποκλειστικά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας και σχεδόν ανεξάρτητα από την ύπαρξη άλλων περιουσιακών στοιχείων. Γενικά πάντως τα δάνεια ήταν περιορισμένα και ως προς τα χορηγούμενα ποσά και ως προς το συνολικό αριθμό καθώς προϋπέθεταν την τήρηση κάποιων προϋποθέσεων (π.χ. τα δάνεια που απευθύνονταν σε δημόσιους υπαλλήλους απαιτούσαν συγκεκριμένης διάρκειας προϋπηρεσία). Περιορισμένη συμμετοχή στις επενδύσεις κατοικιών είχε και το Δημόσιο μέσω κάποιων προγραμμάτων αποκατάστασης προσφύγων και θεομηνιοπλήκτων, γύρω στο 4,5% του συνόλου των επενδύσεων σε κατοικίες, την περίοδο 1970-1974. Τέλος, κατά τη διάρκεια της 10ετίας αυτής σημειώθηκε σημαντική βελτίωση στις συνθήκες στέγασης κυρίως στις αστικές περιοχές ενώ οι τάσεις απόκτησης μεγαλύτερων κατοικιών υποβοηθήθηκαν και από την πολιτική φορολογικών απαλλαγών της πρώτης κατοικίας που για πρώτη φορά συνέδεσε το μέγεθος της οικογένειας με κάποια στερεότυπα μέγιστης επιφάνειας³.

Στο τέλος της 10ετίας του 1970 και στις αρχές της δεκαετίας του 1980 η ζήτηση κατοικιών με τη μορφή διαμερισμάτων στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας μειώθηκε σημαντικά εξαιτίας διαφόρων οικονομικών παραγόντων όπως ο επίμονος πληθωρισμός σε συνδυασμό με τη δεύτερη πετρελαϊκή κρίση, ο σχετικός περιορισμός των δανείων για τις αστικές περιοχές και τα υψηλά επιτόκια δανεισμού και καταθέσεων αλλά και εξωοικονομικών παραγόντων όπως η στροφή των προτιμήσεων του κοινού στα νέου τύπου διαμερίσματα των προαστίων καθώς και στις μονοκατοικίες, ακόμη και εξοχικές. Αυτή η μετατόπιση της οικοδομικής δραστηριότητας στις μη αστικές περιοχές προέκυψε λόγω της σχετικής ανόδου των εισοδημάτων στην επαρχία την περίοδο αυτή και λόγω της αύξησης του αγροτικού εισοδήματος στο πλαίσιο των εισροών από την Ευρωπαϊκή Ένωση και λόγω της ασκούμενης πολιτικής (π.χ. έμφαση στην Περιφέρεια). Οι διαρθρωτικές μεταβολές στις τιμές των κατοικιών, έστω και με μερική μετατόπιση του επιπέδου προς τα κάτω, είναι ένα φαινόμενο που με κάποιες διαφοροποιήσεις θα επαναλαμβάνεται με

³ Χειμωνίτη-Τερροβίτη, Στ. «Εξελίξεις στην Αγορά Κατοικιών». Εκθέσεις 43, σελ.22-26.

αφορμή καταστάσεις κρίσεων, δηλαδή έντονης περιστολής της ζήτησης μετά από περίοδο έξαρσης και οικοδόμησης αρκετών νέων κατοικιών. Γενικά, η 10ετία του 1980 χαρακτηρίζεται από υψηλό πληθωρισμό και χαμηλούς ρυθμούς ανάπτυξης ενώ στο επίπεδο της οικοδόμησης κατοικιών οι επιδόσεις είναι πολύ χαμηλότερες σε σχέση με την προηγούμενη 10ετία. Σε επίπεδο δανεισμού η κατάσταση χαρακτηρίζεται από τα υψηλά επιτόκια των χορηγούμενων δανείων αλλά και τη βαθμιαία απελευθέρωση του τραπεζικού συστήματος από το 1985 και μετά, με αποτέλεσμα οι εμπορικές τράπεζες να έχουν πλέον τη δυνατότητα χορήγησης στεγαστικών δανείων με ελεύθερα διαπραγματεύσιμο επιτόκιο σε όλους τους ιδιώτες ανεξάρτητα από το επάγγελμά τους ή την ιδιοκτησία τους, εγκαινιάζοντας έτσι μια νέα περίοδο στη χορήγηση στεγαστικών δανείων. Το γεγονός αυτό ενδεχομένως να συνέβαλε στη σχετική αύξηση του αριθμού των δανείων σε σχέση με αυτόν των νέων κατοικιών και στο ότι τα δάνεια φαίνεται να έπαιξαν πιο σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση της κατοικίας, από ό,τι την προηγούμενη 10ετία, και μάλιστα παρά το γεγονός ότι τα επιτόκια ήταν συνεχώς υψηλά. Τέλος, ο ετήσιος αριθμός των νέων κατοικιών βάσει αδειών παρέμεινε σε υψηλά επίπεδα όπως και στην προηγούμενη 10ετία (βλέπε πίνακα 1 της ΕΣΥΕ στο παράρτημα της εργασίας)⁴.

Κατά τη δεκαετία του 1990 συνέβησαν αξιόλογες μεταβολές ειδικά στη χρηματοδότηση της κατοικίας επειδή από το μέσον της 10ετίας βαθμιαία άρχισε η πτώση των επιτοκίων γενικά και των επιτοκίων χορηγήσεων ειδικότερα, η οποία εντάθηκε το διάστημα 1999-2001 και συνεχίστηκε περίπου μέχρι το 2002. Τα νοικοκυριά ήρθαν αντιμέτωπα με μια πρωτόγνωρη για τα ελληνικά δεδομένα προσφορά από την πλευρά των τραπεζών, ελκυστικών πακέτων δανεισμού, πιστωτικών διευκολύνσεων και ευέλικτων λύσεων αναφορικά με τα στεγαστικά και όχι μόνο δάνεια, εφόσον το θεσμικό και οικονομικό πλαίσιο το επέτρεπε και το έκανε δυνατό. Τα δάνεια έγιναν όχι μόνο φθηνότερα από όσο κόστιζαν επί 10ετίες αλλά επιπλέον ήταν προσιτά στον καθένα ιδιώτη που ικανοποιούσε τις ευέλικτες προϋποθέσεις που έθεταν οι τράπεζες ενώ, αντίστοιχα, τα επιτόκια καταθέσεων συνεχώς μειώνονταν σε επίπεδα χαμηλότερα από τον πληθωρισμό. Υπό την επίδραση γεγονότων αλλά και ειδικών και γενικών προσδοκιών, π.χ. της ένταξης της χώρας στην Οικονομική & Νομισματική Ένωση και των πολυσυζητημένων αναπτυξιακών της προοπτικών, της μείωσης των επιτοκίων καθώς και της αποπεράτωσης και λειτουργίας νέων έργων υποδομής ειδικά στην Αττική, δημιουργήθηκε αυξημένη

⁴ Χαιμωνίτη-Τερροβίτη, Στ. «Εξελίξεις στην Αγορά Κατοικιών». Εκθέσεις 43, σελ.33-35.

ζήτηση ακινήτων για επιχειρηματικούς σκοπούς πέραν της κατοικίας καθώς και ένα πλέγμα συμφερόντων σχετικά με την αξιοποίηση ακινήτων και τις συναλλαγές γύρω από αυτά.

Η 10ετία που διανύουμε χαρακτηρίζεται από αυξημένη ζήτηση που επηρέασε άμεσα και έμμεσα τις τιμές της γης και τη ζήτηση κατοικιών. Η μείωση των επιτοκίων εξαιτίας της κρίσης του Χρηματιστηρίου το διάστημα 1999-2000 είχε σαν αποτέλεσμα αφενός, τα σημαντικά ποσά που αντλήθηκαν από μικρή μερίδα συμμετεχόντων να τροφοδοτήσουν μια ξαφνική ζήτηση οικοπέδων και πολυτελών κατοικιών, αφετέρου ν' αναδείξουν για άλλη μία φορά ότι η τοποθέτηση στα ακίνητα είναι η μόνη προσιτή και αξιόπιστη διέξοδος για την πλειονότητα των αποταμιευτών-επενδυτών. Όσον αφορά στη ζήτηση που προέκυψε από τα κέρδη του Χρηματιστηρίου, αυτή αφορούσε ακίνητα περιορισμένα σχετικά σε αριθμό αλλά σημαντικά σε αξία (π.χ. μεγάλα οικοπέδα και κατοικίες), ώστε με τα δεδομένα της περιορισμένης προσφοράς πολεοδομημένης γης, να πυροδοτήσει μεγάλες αυξήσεις σε ορισμένες κατηγορίες σε μια αγορά που είχε ήδη αρχίσει να κινείται ανοδικά κυρίως μετά το 1997. Έτσι, υποβοηθήθηκε η αύξηση των τιμών και ενισχύθηκε ακόμη περισσότερο με τη χορήγηση στεγαστικών δανείων, ειδικά αυτών με κυμαινόμενο επιτόκιο. Παράλληλα βέβαια, καταστάσεις γενικής αναζωπύρωσης της ζήτησης, όπως τα τελευταία χρόνια, μπορεί να συνδυάζονται και με εξωγενείς παραμέτρους όπως είναι τα έργα υποδομής μεταφορών που επιτρέπουν την επέκταση της πόλης και οι ανάγκες στέγασης των οικονομικών μεταναστών, με αποτέλεσμα ανάλογες ή και αντίστροφες επιδράσεις κατά τόπους, σε κατηγορίες κατοικιών. Ενδεικτικά μπορούμε ν' αναφέρουμε ότι, λόγω των αναγκών στέγασης των μεταναστών, υπόγειες και ελαττωματικές γενικά κατοικίες, κάποιες από τις οποίες είχαν αποσυρθεί από τη χρήση, επανεντάσσονται στο οικιστικό δυναμικό χωρίς σχέδιο οικιστικής ανάπλασης.

Ένας άλλος παράγοντας που διαδραμάτισε κάποιο ρόλο ήταν το φορολογικό πλαίσιο σχετικά με την απόκτηση πρώτης κατοικίας και ειδικότερα το σχετικό με την αφαίρεση των τόκων του στεγαστικού δανείου από το φορολογητέο εισόδημα, όπως αυτό ίσχυσε και ισχύει για όσους έλαβαν στεγαστικό δάνειο για πρώτη κατοικία μέχρι το τέλος του 2002. Η απαλλαγή αυτή έχει πλέον περιορισθεί, χωρίς όμως να έχει εκλείψει.

Αντίστοιχα με τις εξελίξεις αυτές στη χρηματοδότηση των επενδύσεων σε γη και κατοικία και στη ζήτηση που δημιουργήθηκε, προέκυψε σημαντική αύξηση στις τιμές εφόσον η προσφορά δεν αυξήθηκε ανάλογα και η αύξησή της δεν είναι ελαστική. Ανάλογες εξελίξεις έχουν παρατηρηθεί και σε άλλες χώρες με περισσότερο ανεπτυγμένες οικονομίες, μεταξύ των οποίων οι Η.Π.Α, η Ιαπωνία, το Ηνωμένο Βασίλειο και αρκετές

χώρες της Ε.Ε. Σε κάποιες από αυτές (π.χ. οι Σκανδιναβικές χώρες, η Ολλανδία και η Αγγλία) είναι γνωστό ότι οι τιμές των ακινήτων διαγράφουν κύκλους ανόδου και καθόδου κατά μήκος μιας ελαφρά ανοδικής τάσης, αντίστροφους από την πορεία των επιτοκίων, ενώ αναφέρονται κίνδυνοι που απορρέουν από αυτές τις εξελίξεις επειδή η στεγαστική πίστη μπορεί να στηρίζει προσδοκίες που υπερβαίνουν την οικονομική πραγματικότητα. Στην αναζήτηση αναλογιών μεταξύ της Ελλάδας και άλλων χωρών στο θέμα των εξελίξεων στην αγορά κατοικιών θα πρέπει να επισημανθούν και κάποιες ουσιαστικές διαφορές, που δίνουν διαφορετική χροιά και ερμηνεία στο φαινόμενο και διαγράφουν ενδεχομένως λίγο διαφορετικές εξελίξεις. Άλλωστε, οι αγορές κατοικιών συνδέονται με εθνικούς και τοπικούς παράγοντες (διαθεσιμότητα κατάλληλης γης, πολεοδομικές ρυθμίσεις, φορολογία, επενδυτικές ευκαιρίες) πέρα από τις κοινές επιδράσεις κάποιων μακροοικονομικών παραγόντων όπως είναι τα επιτόκια και ειδικότερα τα κυμαινόμενα⁵.

1.2.2 Προσδιοριστικοί παράγοντες της ανοδικής τάσης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα για πολύ μακρό χρονικό διάστημα, οι τιμές των ακινήτων γενικά, και των κατοικιών ειδικότερα, έχουν ακολουθήσει ανοδική πορεία άλλοτε με υψηλότερους και άλλοτε με χαμηλότερους ρυθμούς. Αποτέλεσμα είναι τα ακίνητα σήμερα να έχουν κατά μέσο όρο σημαντικά υψηλότερες αξίες σε σύγκριση με αρκετά άλλα αγαθά απ' ότι είχαν παλαιότερα. Ο τελευταίος κύκλος έντονης αύξησης των τιμών των ακινήτων και κατ' επέκταση των κατοικιών εκδηλώθηκε την περίοδο 1999-2004 με αποτέλεσμα, κατά ορισμένες εκτιμήσεις, το διπλασιασμό τους. Η μακρά αυτή εμπειρία έχει δημιουργήσει στο ευρύ κοινό μια βαθιά πεποίθηση ότι τα ακίνητα αποτελούν την ασφαλέστερη επένδυση, με την έννοια της πάρα πολύ μικρής πιθανότητας εκδήλωσης απαξιωτικών τάσεων και της σχεδόν σίγουρης προοπτικής αύξησης, όχι μόνο της τιμής αλλά και της αξίας τους σε σύγκριση με άλλα αγαθά. Οι ουσιαστικά ακλόνητες προσδοκίες των νοικοκυριών και των ατόμων σχετικά με τις αξίες και τις τιμές των κατοικιών στη χώρα μας επηρεάζουν ευνοϊκά τις εκτιμήσεις τους για τον πλούτο τους και την πιθανή εξέλιξή του στο μέλλον. Είναι δε γνωστό ότι ο πλούτος των νοικοκυριών και των ατόμων καθώς και οι προσδοκίες για την πιθανή εξέλιξή του, αποτελούν ουσιώδη προσδιοριστικό παράγοντα της οικονομικής τους συμπεριφοράς και ειδικότερα της καταναλωτικής τους ζήτησης. Ουσιαστικά, οι σταθερά αισιόδοξες απόψεις των νοικοκυριών για το πώς είναι πιθανόν να εξελιχθούν οι αξίες των

⁵ Χαμιωνίτη-Τερροβίτη, Στ. «Εξελίξεις στην Αγορά Κατοικιών». Εκθέσεις 43, σελ.43-47.

κατοικιών τους στο μέλλον, λειτουργούν ως ένας πολύ σημαντικός αυτόματος αντικυκλικός σταθεροποιητής.

Η άνοδος στις τιμές των ακινήτων παγκοσμίως, η οποία ξεκίνησε από τα μέσα της 10ετίας του 1990, φαίνεται να είναι ασυνήθιστη τόσο ως προς το μέγεθος όσο και ως προς τη διάρκειά της. Πολλοί αναλυτές κάνουν λόγο για «έκρηξη» των τιμών στις αγορές ακινήτων πολλών βιομηχανικών χωρών, η οποία συνδέεται αφενός με τη φάση του οικονομικού κύκλου και τις συνθήκες υψηλής ρευστότητας που επικρατούν παγκοσμίως και αφετέρου με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των επιμέρους αγορών ακινήτων. Τις τελευταίες 10ετίες, ο βαθμός ενοποίησης των διεθνών αγορών έχει ενταθεί και αντανακλάται στην ολοένα και μεγαλύτερη χρηματοοικονομική ολοκλήρωση και τον μεγαλύτερο όγκο των εμπορικών ροών. Αυτές οι εξελίξεις με τη σειρά τους οδήγησαν σε περισσότερο συγχρονισμένους οικονομικούς κύκλους, κυρίως ως προς το ΑΕΠ και τα επιτόκια, δύο από τους κύριους προσδιοριστικούς παράγοντες των τιμών των κατοικιών. Έτσι, οι κύκλοι των επιμέρους αγορών κατοικιών, διεθνώς και ειδικότερα στην Ευρώπη, εμφανίζονται περισσότερο συγχρονισμένοι απ' ό,τι στο παρελθόν, αφενός λόγω της σύγκλισης των ονομαστικών επιτοκίων στην Ευρωζώνη και αφετέρου λόγω των συγχρονισμένων κύκλων οικονομικής ανάπτυξης διεθνώς. Όσον αφορά τα χαρακτηριστικά επιμέρους αγορών, σε ορισμένες περιπτώσεις όπως στην Αυστραλία, Ιρλανδία, Ισπανία και Αγγλία, η αύξηση των τιμών το 2004 σε σχέση με το 1997 ήταν της τάξεως του 50% (βλέπε πίνακα 1 του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου στο παράρτημα της εργασίας)⁶. Μια τέτοια εξέλιξη είναι δύσκολο να εξηγηθεί μόνο με βάση τα θεμελιώδη μακροοικονομικά μεγέθη των οικονομιών και θα πρέπει να ληφθούν υπόψη και διαρθρωτικοί μακροοικονομικοί παράγοντες όπως η μεγάλη αύξηση των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό του ΑΕΠ, η αύξηση του ποσοστού ιδιοκατοίκησης, η εξέλιξη της σχέσης των τιμών των κατοικιών προς τα ενοίκια και προς το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα καθώς και η αύξηση της πυκνότητας του πληθυσμού.

Στο σημείο αυτό αξίζει να γίνει μια σύντομη αναφορά στους παράγοντες που επηρεάζουν διαχρονικά την πορεία των τιμών των κατοικιών στη χώρα μας και οι οποίοι μπορούν να χωριστούν σε δύο βασικές κατηγορίες: σε εκείνους που έχουν μακροπρόθεσμες και σε εκείνους που έχουν βραχυπρόθεσμες επιπτώσεις. Η πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τον μακροχρόνιο ρυθμό οικονομικής ανάπτυξης μιας χώρας, τον

⁶ Οικονομικό Δελτίο. «Τιμές Κατοικιών στην Ελλάδα: Άνοδος μετά την Προσαρμογή της Περιόδου 2002-2005». Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank, Μάρτιος 2005, Τεύχος 93, σελ.4-5.

ρυθμό μεταβολής του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών, τα δημογραφικά δεδομένα, το φορολογικό σύστημα καθώς και το επίπεδο των μακροχρόνιων επιτοκίων και του πληθωρισμού και, γενικά, τις τάσεις που διαμορφώνονται στις αγορές χρήματος και κεφαλαίου καθώς και στο χρηματοοικονομικό σύστημα. Επίσης, η διαθεσιμότητα και το κόστος της οικοδομήσιμης γης, καθώς και οι επενδύσεις σε έργα υποδομής, παίζουν σημαντικό ρόλο. Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει παράγοντες που επιδρούν πιο άμεσα στην αγορά κατοικιών όπως είναι οι συνθήκες λειτουργίας της αγοράς στεγαστικής πίστης και το συνεπαγόμενο κόστος δανεισμού, καθώς και το φορολογικό καθεστώς στην αγορά κατοικιών π.χ. φόροι μεταβίβασης, κληρονομιάς, δωρεών και εισοδημάτων από κατοικίες και για το οποίο θα μιλήσουμε στο επόμενο κεφάλαιο της παρούσης εργασίας. Επιπλέον, ο ρυθμός μεταβολής των τιμών των κατοικιών στο παρελθόν καθώς και οι προσδοκίες για τη πορεία των τιμών μελλοντικά συντελούν στη διαμόρφωση των τιμών σε συγκεκριμένα επίπεδα⁷.

Όσον αφορά τις τιμές των κατοικιών 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 κατοικιών. Σε αυτό το σημείο όμως, πρέπει να επισημάνουμε ότι η Ελλάδα αποτελεί μια ιδιάζουσα 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 εφελτήριο για τις όποιες επενδυτικές δραστηριότητες. Επίσης, η αγορά κατοικιών 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. 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 κατοικιών περίπου κατά 3-3,5% ενώ μια πτώση των επιτοκίων επιδρά θετικά στις τιμές των κατοικιών που κυμαίνεται περίπου στο 2-2,5%.

Στην Ελλάδα, οι τιμές των κατοικιών φαίνονται να κινούνται σε επίπεδα που κατά μεγάλο μέρος εξηγούνται από τα θεμελιώδη οικονομικά μεγέθη όπως είναι η αύξηση του

⁷ Οικονομικό Δελτίο. «Τιμές Κατοικιών στην Ελλάδα: Άνοδος μετά την Προσαρμογή της Περιόδου 2002-2005». Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank, Μάρτιος 2005, Τεύχος 93, σελ.3-4.

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 κατοικιών 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 στις αστικές περιοχές, διασφαλίζουν μια σχετικά ομαλή πορεία στις τιμές των ακινήτων τα επόμενα χρόνια⁸.

Παράλληλα με την εξέλιξη της ζήτησης, πολύ σημαντικός προσδιοριστικός παράγοντας της πορείας που ακολούθησαν οι τιμές και οι αξίες των κατοικιών ήταν η σχετικά υψηλή ελαστικότητα προσφοράς τους από τον κατασκευαστικό τομέα. Στις περιόδους έξαρσης της ζήτησης, η συγκριτικά ελαστική προσφορά συνέβαλλε στη συγκράτηση των αυξήσεων στις τιμές σε μακροχρονιότερα βιώσιμα επίπεδα. Η ίδια η εσωτερική μετανάστευση που αύξανε τις ανάγκες, αύξανε και την προσφορά εργατικού δυναμικού ενώ και η ελληνική μεταποίηση αποδείχθηκε ικανή ν' ανταποκριθεί στην αύξηση της προσφοράς μεγάλου μέρους των αναγκαίων υλικών. Σημαντική επίσης υπήρξε η συμβολή θεσμικών ρυθμίσεων οι οποίες, ανεξάρτητα από μειονεκτήματα που μπορεί να είχαν από άλλες απόψεις, διευκόλυναν την αύξηση της προσφοράς. Παράλληλα, λόγω της φύσης της πηγής χρηματοδότησης της ζήτησης για κατοικίες, οι μετατοπίσεις της αντίστοιχης καμπύλης προς τα άνω σε περιόδους αυξημένης ζήτησης ήταν σχετικά περιορισμένες. Όταν οι αγορές κατοικιών χρηματοδοτούνται σε μεγάλο βαθμό από τα αποθέματα που σωρεύονται με την αποταμίευση των νοικοκυριών, οι δυνατότητες μετάθεσης της ζήτησης στο χρόνο είναι περιορισμένες. Για να μπορεί κανείς ν' αγοράσει ένα σπίτι πρέπει να έχει αποταμιεύσει και για κάτι τέτοιο χρειάζεται χρόνος. Μπορεί βέβαια κανείς ν' αγοράσει ένα σπίτι πουλώντας άλλο, αλλά στην περίπτωση αυτή συγχρονιζόταν η ζήτηση με την προσφορά. Υπό αυτούς τους όρους η διαφορά στη ζήτηση μεταξύ περιόδων αιχμής και περιόδων χαλάρωσης υπήρξε σχετικά περιορισμένη. Αυτό δεν επέτρεπε στην καμπύλη ζήτησης να μετατοπίζεται έντονα, και, με δεδομένες τις δυνατότητες της προσφοράς, να παράγει μεγάλες διακυμάνσεις στις τιμές. Η ευτυχής αυτή πορεία από την άποψη της οικονομικής σταθερότητας ήταν αποτέλεσμα περισσότερο των συνθηκών που επικράτησαν και λιγότερο της πολιτικής που ασκήθηκε. Έπαιξε όμως και η πολιτική κάποιο ρόλο με διάφορους τρόπους. Σημαντικός υπήρξε ο ρόλος της πολιτικής

⁸ Οικονομικό Δελτίο. «Τιμές Ακινήτων και Χρηματοοικονομική Αστάθεια». Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank, Δεκέμβριος 2002, Τεύχος 84, σελ.11-12.

ενίσχυσης της μεταποίησης, που συνέβαλε στην αύξηση της παραγωγής οικοδομικών υλικών και προϊόντων σε περιόδους όπου οι δυνατότητες χρηματοδότησης των εισαγωγών ήταν περιορισμένες. Πολύ σημαντικός υπήρξε ο ρόλος της νομισματικής και πιστωτικής πολιτικής, δόγμα της οποίας για πολλές δεκαετίες ήταν ότι οι επενδύσεις σε κατοικίες έπρεπε ν' αποθαρρύνονται με κάθε τρόπο έτσι ώστε οι διαθέσιμοι πόροι να διοχετεύονται σε κλάδους οικονομικής δραστηριότητας η αναπτυξιακή συμβολή των οποίων θεωρούνταν πολύ σημαντικότερη του τομέα της κατοικίας. Η τακτική του αποκλεισμού του τομέα της κατοικίας από τον τραπεζικό δανεισμό επί 10ετίας μέχρι τα τελευταία χρόνια και η χρηματοδότησή του κατά κύριο λόγο από τη διαχρονικά σταθερότερη ροή των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών, απέτρεψε την εκδήλωση εντονότερων κυκλικών φαινομένων που θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε ακόμη μεγαλύτερες διακυμάνσεις τιμών και αξιών⁹.

1.2.3 Η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα και σε άλλες χώρες

Όπως είδαμε στις ανωτέρω παραγράφους η άνοδος στις τιμές των κατοικιών στη χώρα μας οφείλεται κυρίως στην μεγάλη αύξηση των στεγαστικών δανείων εξαιτίας της πτώσης των βραχυχρόνιων επιτοκίων, της όξυνσης του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών και του μεγάλου ποσοστού ιδιοκατοίκησης το οποίο συνέτεινε στη μετατόπιση της ζήτησης από την ενοικίαση στην αγορά κατοικίας. Όσον αφορά στην ιδιοκατοίκηση στη χώρα μας, σημαντικό ρόλο έπαιξαν παράγοντες όπως οι φορολογικές ελαφρύνσεις για αγορά κατοικίας καθώς και οι επιδοτήσεις επιτοκίων. Η Ελλάδα κατέχει ένα από τα μεγαλύτερα ποσοστά ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη, με 83% το έτος 2004 σε σχέση με το 79% που είχε το έτος 1995, μαζί με χώρες όπως η Ιταλία, η Ισπανία και η Ιρλανδία. Ακολουθούν χώρες με ποσοστό ιδιοκατοίκησης γύρω στο 70% για το έτος 2004 όπως είναι οι Η.Π.Α., η Αγγλία και η Αυστραλία και χώρες με ποσοστό ιδιοκατοίκησης 50%-60% για το έτος 2004 όπως είναι η Γαλλία, η Ολλανδία, η Ιαπωνία και ο Καναδάς (βλέπε πίνακα 1 του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου στο παράρτημα της εργασίας). Σύμφωνα μάλιστα με αριθμητικά μεγέθη από τη Γενική Γραμματεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος για τα έτη 2004 και 2005 προκύπτει ότι 2.544.610 νοικοκυριά έχουν στην κυριότητά τους ιδιόκτητη κατοικία χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις ενώ 411.994 νοικοκυριά έχουν στην κυριότητά τους ιδιόκτητη κατοικία με οικονομικές υποχρεώσεις π.χ. αποπληρωμή στεγαστικού δανείου. Μάλιστα, όσο αυξάνει το μηνιαίο εισόδημα των

⁹ Οικονομικές Εξελίξεις. «Οι Μεταβαλλόμενες Συνθήκες Λειτουργίας στην Αγορά Κατοικιών». Κέντρο Προγραμματισμού & Οικονομικών Ερευνών, Δεκέμβριος 2003, Τεύχος 4, σελ.39-40.

νοικοκυριών τόσο αυξάνει ο αριθμός των ιδιόκτητων κατοικιών ή των κατοικιών που πρόκειται ν' αγοραστούν από τις υψηλές εισοδηματικές ομάδες του πληθυσμού. Αντιθέτως, μόλις 796.500 νοικοκυριά διαμένουν σε ενοικιασμένη κατοικία η οποία δεν είναι δική τους (βλέπε πίνακα 3.03, σελ.4, της ΕΣΥΕ στο παράρτημα της εργασίας)¹⁰. Από τα πιο πάνω στοιχεία μπορούμε να ισχυριστούμε αφενός ότι το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα μας αυξάνει διαχρονικά, ιδιαίτερα στην επαρχία, και αφετέρου ότι το ποσοστό ενοικίασης είναι μεγαλύτερο στην Αττική απ' ότι στις υπόλοιπες αστικές περιοχές. Το τελευταίο αντανακλά κατά πάσα πιθανότητα το γεγονός ότι οι οικονομικοί μετανάστες συγκεντρώνονται σε μεγαλύτερο βαθμό στην περιοχή της πρωτεύουσας απ' ότι στην υπόλοιπη Ελλάδα¹¹.

1.3 Η Οικονομική Θεωρία Συμπεριφοράς Καταναλωτή για την Κατοικία

1.3.1 Χαρακτηριστικά γνωρίσματα του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα

Η κατοικία ως χρήση είναι βασικό, ατομικό και όχι συλλογικό, καταναλωτικό αγαθό που στηρίζεται στη δημιουργία παγίου κεφαλαίου. Για την παραγωγή στις κατοικίες απαιτείται εκτός από σημαντική δαπάνη και μια σειρά διαδοχικών ενεργειών από φυσικά πρόσωπα και ιδιωτικούς φορείς. Παρόλο που οι περισσότερες ενέργειες γίνονται από ιδιώτες, είναι απαραίτητη η παρέμβαση δημόσιων αρχών, τοπικών ή κεντρικών όχι μόνο για τη δημιουργία στις υποδομές αλλά και για τη θέσπιση του θεσμικού πλαισίου δόμησης.

Τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του στεγαστικού τομέα στην Ελλάδα είναι τα ακόλουθα:

α) Ο δημόσιος τομέας παροχής κατοικίας έχει ασήμαντο μέγεθος και περιορίζεται αποκλειστικά στην προσφορά ιδιοκατοικούμενης κατοικίας και όχι κοινωνικής ενοικιαζόμενης κατοικίας στις είναι σύνηθες σε άλλα κράτη-μέλη στις Ευρωπαϊκές Ένωσης.

β) Το πλέγμα των διαφόρων δημοσίων στεγαστικών ενισχύσεων και η κοινωνική πολιτική κατοικίας απορροφούν περιορισμένους πόρους και έχουν περιορισμένη επιρροή στο σύστημα στις ελληνικής κρατικής πολιτικής και στο σύστημα διοίκησης. Το υφιστάμενο σύστημα είναι κοινωνικά ανισοβαρές, χωρίς θεσμική κάλυψη των πλέον αδύναμων οικονομικά κατηγοριών του πληθυσμού (π.χ. άστεγοι, κάτω από τα όρια στις φτώχειας) και με συγκέντρωση του μεγάλου όγκου των κοινωνικών ενισχύσεων σε φορολογικές

¹⁰ <http://www.statistics.gr/StatMenu.asp>

¹¹ Υπολογίζεται ότι 800.000 με 1.000.000 μετανάστες, κυρίως από τις γύρω βαλκανικές χώρες, εγκαταστάθηκαν στη χώρα μας τα τελευταία χρόνια αντιπροσωπεύοντας περίπου το 10% του συνολικού πληθυσμού.

απαλλαγές και σε επιδοτήσεις επιτοκίου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας που, κατά τεκμήριο, ενισχύουν κυρίως τα μεσαία εισοδήματα.

γ) Παρά τον περιορισμένο ρόλο στις κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, ο ελληνικός τομέας κατοικίας έχει επιδείξει σχετικά υψηλούς ρυθμούς οικοδόμησης νέων κατοικιών και βελτίωσης των στεγαστικών συνθηκών και παρουσιάζει περιορισμένες κοινωνικές ανισότητες τόσο στις συνθήκες στέγασης των νοικοκυριών όσο και στα ποσοστά ιδιοκατοίκησης που είναι από τα υψηλότερα στην Ευρώπη. Το γεγονός αυτό οφείλεται στα υψηλά ποσοστά αποταμίευσης των νοικοκυριών, στην ιστορικά κληρονομημένη μεγάλη κοινωνική διασπορά στις ιδιοκτησίες γης και κατοικίας και τέλος στον καθοριστικό ρόλο του συστήματος οικογενειακής βοήθειας στην απόκτηση στέγης και στη μεταβίβαση περιουσίας με γονική παροχή και κληροδότηση που βασίστηκε σε αποταμιεύσεις που έγιναν σε μεγάλο βαθμό γι' αυτόν το σκοπό.

δ) Το σύστημα παραγωγής και παροχής στέγης κυριαρχείται στο σύνολό του από τον οικογενειακό τομέα με πληθώρα μικροϊδιοκτητών γης και κατοικιών, χωρίς ουσιαστικό μερίδιο του επιχειρηματικού τομέα. Μεγάλο μερίδιο στις παραγωγής κατοικίας βασίζεται στην οικοδόμηση μικρής κλίμακας για αυτοστέγαση την οποία επιβλέπουν και διαχειρίζονται οι τελικοί χρήστες. Έτσι, παρά τον υψηλό βαθμό εκμηχάνισης των κατασκευών και τη χρήση σύγχρονων δομικών μεθόδων και υλικών, ο βαθμός οικονομικού εκσυγχρονισμού και χρήσης μοντέρνων επιχειρηματικών και οργανωτικών μεθόδων και συγκέντρωσης του κεφαλαίου στις κατασκευές κατοικίας είναι περιορισμένης έκτασης. Η αγορά εργατικού δυναμικού στον κλάδο των κατασκευών κατοικίας έχει αντίστοιχα κατακερματισμένη δομή και βασίζεται σε σημαντικό τμήμα σε μορφές παραοικονομίας και, τα τελευταία χρόνια, στη συμμετοχή παράνομης εργασίας ξένων μεταναστών¹².

¹² Ερμανουήλ Δημήτρης και Έφη Στρουσοπούλου. «Η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και ο Τομέας Κατοικίας στην Ελλάδα. Ανάλυση των Πιθανών Επιπτώσεων», 1994, σελ.15-17.

1.3.2 Η Ετερογένεια της Αγοράς Κατοικίας

Η αγορά κατοικιών 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 και (2) υπηρεσίες που έχουν να κάνουν με την περιοχή της κατοικίας.

Για παράδειγμα, 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), την πρόσβαση της περιοχής στο κέντρο της πόλης, το ποσοστό των αλλοδαπών κατοίκων κτλ.

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

1.3.3 Η Τιμολόγηση της Κατοικίας

Η μέθοδος τιμολόγησης της κατοικίας βασίζεται στην ιδέα ότι μια κατοικία αποτελείται από μια δέσμη επιμέρους χαρακτηριστικών, κάθε ένα από τα οποία έχει μια τιμή ή ένα κόστος. Επομένως, η αγοραία τιμή μιας κατοικίας είναι το άθροισμα των τιμών των επιμέρους χαρακτηριστικών.

Για παράδειγμα ας εξετάσουμε μια συγκεκριμένη αγορά κατοικιών στην οποία οι κατοικίες διαφέρουν ως προς πέντε παραμέτρους:

1. *Τιμή Βάσης*. Η μέση κατοικία της συγκεκριμένης αγοράς διαθέτει τρία υπνοδωμάτια, και απέχει 10 χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης.
2. *Πρόσβαση στο Κέντρο*. Η τιμή της κατοικίας μειώνεται για κάθε πρόσθετο χιλιόμετρο που απέχει η κατοικία από το κέντρο της πόλης.
3. *Αριθμός Υπνοδωματίων*. Η τιμή της κατοικίας αυξάνεται για κάθε πρόσθετο υπνοδωμάτιο.
4. *Ποιότητα της Ατμόσφαιρας*. Η τιμή της κατοικίας μειώνεται για κάθε πρόσθετη μονάδα κατά την οποία αυξάνεται η ατμοσφαιρική ρύπανση.
5. *Εκπαιδευτικό Επίπεδο των Δημοτικών Σχολείων της Περιοχής*. Η τιμή της κατοικίας αυξάνεται 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 μιας κατοικίας της συγκεκριμένης αγοράς αυτό που χρειάζεται να διαθέτουμε προκειμένου να φτάσουμε σε μια εκτίμηση του κόστους της, είναι πληροφορίες για τη θέση της, τον αριθμό υπνοδωματίων της, το επίπεδο της

ατμοσφαιρικής ρύπανσης της περιοχής, και το επίπεδο της παρεχόμενης πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης από τα δημοτικά σχολεία γύρω από την κατοικία¹³.

1.3.4 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Ζήτηση Ιδιόκτητων Κατοικιών

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

▪ Προτιμήσεις

Οι προτιμήσεις των νοικοκυριών εξαρτώνται από (α) πολιτιστικούς/ιδεολογικούς παράγοντες και τον τρόπο ζωής (π.χ. ανάγκη διακοπών), (β) τους διαθέσιμους τύπους ενοίκησης (π.χ. ιδιοκατοίκηση έναντι ενοικίασης) και (γ) το συγκριτικό κόστος ιδιοκατοίκησης και άλλων τύπων ενοίκησης. 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 κατοικιών, και κατ' επέκταση τις τιμές αυτών, 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 κατοικιών μέσω της επίδρασης που ασκούν κυρίως στις μεταβολές της ζήτησης κατοικιών. 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 κατοικιών με τη μη άμεση προσαρμογή της προσφοράς είναι λογικό να δημιουργήσει συνθήκες ανοδικής πίεσης επί των τιμών των κατοικιών.

▪ Χαρακτηριστικά της Στεγαστικής Πίστης

Τα κρίσιμα, για 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 κατοικιών, μετά το εισόδημα, είναι τα *επιτόκια*. Η πτώση των πραγματικών επιτοκίων επηρεάζει αυξητικά τη ζήτηση και τις τιμές των κατοικιών. Την τελευταία 10ετία υπάρχουν πολλά παραδείγματα τα οποία

¹³ O' Sullivan, Arthur. "Urban Economics", Chapter 14, σελ. 367-371.

στοιχειοθετούν την επίδραση των χαμηλών πραγματικών επιτοκίων και της συνακόλουθης αυξημένης πιστωτικής επέκτασης σε στεγαστικά δάνεια, στην αύξηση της ζήτησης και των τιμών των κατοικιών.

- 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 κατοικιών.

- Κανονιστικές Ρυθμίσεις

Οι κανονιστικές ρυθμίσεις έχουν να κάνουν με τους εν γένει οικοδομικούς και χωροτακτικούς νόμους και διατάξεις όπως, για παράδειγμα, εάν οι αλλοδαποί μπορούν να γίνονται ιδιοκτήτες κατοικιών στην Ελλάδα και σε ποιες περιοχές, εάν αυθαίρετα κτίσματα μπορούν να υποθηκεύονται, εάν ορισμένος συντελεστής δόμησης μεταφέρεται κατά περιοχή, εάν υπάρχει έλεγχος ενουκίων 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 η 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 ιδιόκτητες κατοικίες.

- Φορολογικές Ρυθμίσεις

Οι φορολογικές ρυθμίσεις αφορούν, άμεσα ή έμμεσα, την κατοικία. Τέτοιες ρυθμίσεις ενδεχομένως να αφορούν την έκπτωση τόκων από το εισόδημα και μέχρι ποιού 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 κατοικία όπως π.χ. έντοκα γραμμάτια ελληνικού δημοσίου ή αμοιβαία κεφάλαια, είτε εσωτερικού είτε εξωτερικού, διαδραματίζουν ένα σημαντικό κατά τη διαδικασία λήψης αποφάσεων σχετικά με τις επικείμενες τοποθετήσεις, επενδυτικού χαρακτήρα, στην κτηματαγορά.

1.3.5 Παράγοντες που Επηρεάζουν τη Προσφορά Ιδιόκτητων Κατοικιών

Η προσφορά κατοικιών, εκφράζει το υπάρχον απόθεμα το οποίο εκτός από τις τιμές των κατοικιών, επηρεάζεται από τους κάτωθι παράγοντες οι οποίοι δύνανται να μετατοπίσουν την καμπύλη προσφοράς.

▪ Τιμές των Πρώτων Υλών

Η προσφορά οποιουδήποτε προϊόντος ρυθμίζεται από το κόστος 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 μιας κατοικίας με τη χρήση λιγότερων παραγωγικών συντελεστών, και επομένως με λιγότερο κόστος. Αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας η αύξηση της προσφερόμενης ποσότητας κατοικιών.

▪ Φόροι και Επιδοτήσεις

Η φορολόγηση του προϊόντος μιας εταιρίας ενσωματώνεται στο κόστος παραγωγής, πράγμα το οποίο βεβαίως οδηγεί σε μείωση της προσφοράς¹⁴.

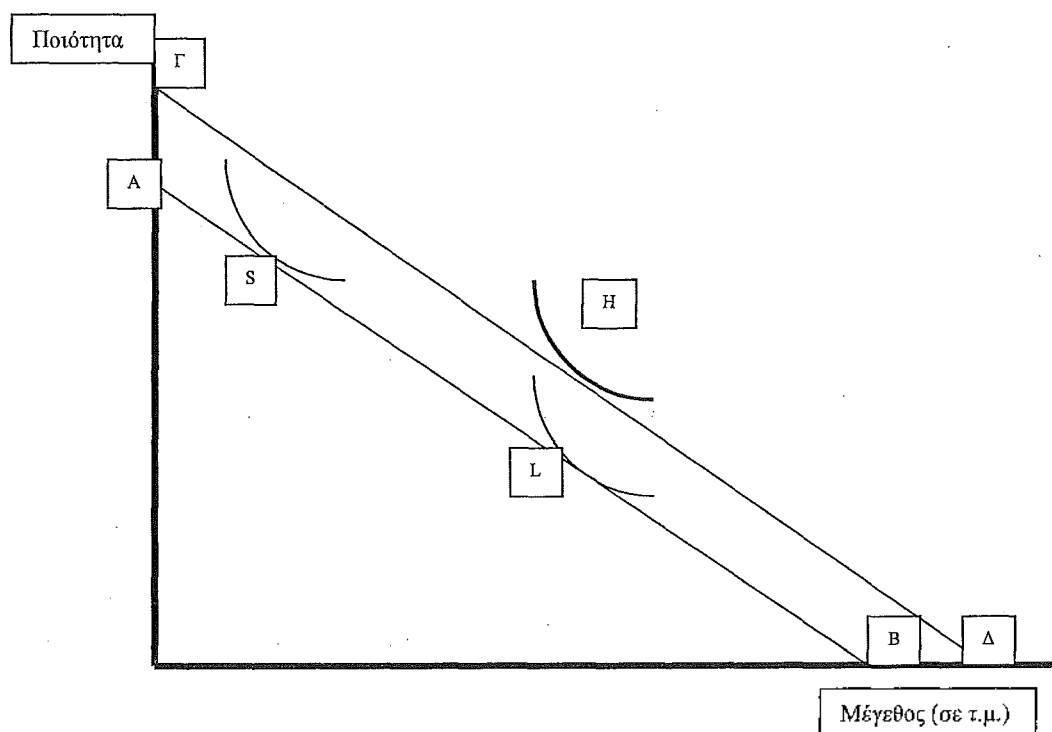
1.3.6 Η Ισορροπία του Καταναλωτή

Η επιλογή μιας κατοικίας 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 μιας κατοικίας, ουσιαστικά, επιλέγει μια δέσμη υπηρεσιών στέγασης (που απορρέουν από την κατοικία της επιλογής του) με τρόπο έτσι ώστε να μεγιστοποιείται η χρησιμότητα, την οποία παρέχει η κατοικία, υπό τον περιορισμό όμως ότι η επιλογή του δεν επισύρει κόστος υψηλότερο του οικογενειακού προϋπολογισμού.

¹⁴ Πειρουνάκης, Ν. Γ. «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», σελ.18-19.

Ας εξετάσουμε μια αγορά κατοικιών στην οποία οι κατοικίες διαφέρουν σε σχέση με δυο χαρακτηριστικά: το μέγεθος και την ποιότητα. Στο σχήμα που ακολουθεί παρουσιάζουμε τρεις διαφορετικές οικογένειες και τους διάφορους διαθέσιμους συνδυασμούς μεγέθους και ποιότητας που μπορεί να έχει μία κατοικία.

ΣΧΗΜΑ 1.3.6: ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ ΜΕ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΚΑΙ ΠΡΟΤΙΜΗΣΕΙΣ ΕΠΗΛΕΓΟΥΝ ΔΙΑΦΟΡΙΚΟΥ ΤΥΠΟΥ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ



Οι εισοδηματικές γραμμές παρουσιάζουν προς εναλλακτικούς συνδυασμούς μεγέθους και ποιότητας μιας κατοικίας, την οποία δύναται να αποκτήσει μια οικογένεια με το συγκεκριμένο χρηματικό εισόδημα που έχει στη διάθεση προς και με προς τιμές για την ποιότητα και το μέγεθος προς κατοικίας που ισχύουν στη αγορά. Έτσι η ΑΒ παριστάνει την εισοδηματική γραμμή για προς μεσαίου εισοδήματος οικογένειες L και S, και η ΓΔ την εισοδηματική γραμμή για το, υψηλού εισοδήματος, νοικοκυριό Η.

Η κλίση της εισοδηματικής γραμμής καθορίζεται από τον λόγο του κόστους των δυο χαρακτηριστικών της κατοικίας: όσο λιγότερο πληρώνουμε για τον αριθμό των τετραγωνικών μέτρων μιας κατοικίας σε σχέση με αυτά που πρέπει να καταβάλουμε για να αποκτήσουμε μία καλή κατοικία, τόσο μικρότερη η κλίση προς εισοδηματικής γραμμής.

Οι καμπύλες αδιαφορίας παρουσιάζουν διαφορετικούς συνδυασμούς ποιότητας και μεγέθους μιας κατοικίας 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 μείνουμε σε ένα καλής ποιότητας σπίτι, επιλέγουμε μία μικρότερη σε μέγεθος κατοικία.

Λαμβάνοντας υπόψη λοιπόν τη μορφή των καμπυλών αδιαφορίας, 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 μία κατοικία μικρότερου μεγέθους, αλλά υψηλότερης ποιότητας. Αυτή η επιλογή δικαιολογείται από τη μορφή της καμπύλης αδιαφορίας της οικογένειας S , η οποία ενδιαφέρεται περισσότερο για την ποιότητα της κατοικίας παρά για το μέγεθός της. Τέλος η οικογένεια H διαθέτουμε ένα υψηλότερο εισόδημα επιλέγει μια μεγάλη και υψηλής ποιότητας κατοικία.

Η ετερογένεια που παρουσιάζει η αγορά κατοικιών σημαίνει ότι η εν λόγω αγορά αποτελείται από διάφορες δευτερεύουσες αγορές ανάλογα το μέγεθος, τη θέση, και την ποιότητα των κατοικιών π.χ. άλλες οικογένειες ενδιαφέρονται για σπίτια μεσαίου μεγέθους, 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, υπάρχουν οικογένειες που ενδιαφέρονται για υψηλής ποιότητας κατοικίες και άλλες που περιορίζουν το ενδιαφέρον τους σε μέτριας ποιότητας κατοικίες.

Παρόλο που η αγορά κατοικιών αποτελείται από δευτερεύουσες αγορές, εν τούτοις δεν υπάρχουν ισχυρά στεγανά ανάμεσα τους καθώς αυτές οι αγορές επικοινωνούν μεταξύ τους και έτσι οι καταναλωτές παρουσιάζουν κάποια ευελιξία στις επιλογές τους αναφορικά με την κατοικία. Για παράδειγμα, αν η τιμή των παλαιότερων κατοικιών αυξηθεί σε σχέση με την τιμή νέων, τότε ενδεχομένως να παρατηρήσουμε ένα αυξημένο ενδιαφέρον για νεόδμητες κατοικίες και να έχουμε επομένως μετακίνηση δραστηριότητας από τη μία δευτερεύουσα αγορά προς την άλλη¹⁵.

1.3.7 Το Υψηλό Κόστος Απόκτησης Κατοικίας (Ενοικίαση ή Αγορά)

Όταν αγοράζουμε ένα σπίτι καταβάλουμε πολλές φορές το ετήσιο εισόδημα μας. Αυτό έχει δύο επιπτώσεις στην αγορά κατοικιών: (1) αρκετά νοικοκυριά επιλέγουν την ενοικίαση αντί της αγοράς και (2) μεγάλο μέρος των νοικοκυριών που ανήκουν στα μεσαία εισοδηματικά στρώματα επιλέγουν την αγορά και έτσι μεταφέρουν πόρους από τις χρηματοπιστωτικές αγορές προς τις κτηματαγορές.

¹⁵ O' Sullivan, Arthur. "Urban Economics", Chapter 14, σελ.367-371.

Το κόστος της ενοικίασης είναι απλά το μίσθωμα που πρέπει να καταβληθεί στον ιδιοκτήτη του σπιτιού. 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 την κατοικία, το κεφαλαιακό κόστος είναι το ετήσιο επιτοκιακό κόστος, ήτοι το γινόμενο του επιτοκίου αγοράς (i_r) επί της αγοραίας αξίας της κατοικίας (V).
2. *Απόσβεση Αξίας Κατοικίας*. Εάν η αγοραστική αξία της κατοικίας μειώνεται κατά d_r τοις εκατό ετησίως, τότε το ετήσιο κόστος απόσβεσης είναι $d_r V$. Σε περίπτωση όμως που η αγοραία αξία της κατοικίας 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 σπιτιού.

Ελλείπει της φορολογικής επιβαρύνσεως, ο 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 μιας κατοικίας, το κύριο κόστος είναι η ετήσια πληρωμή τόκων στεγαστικού δανείου, $i_o V$. Το δε ετήσιο κόστος απόσβεσης και συντήρησης για τον αγοραστή αναμένεται να είναι $d_o V$ και $m_o V$ αντιστοίχως.

Συνεπώς, το ετήσιο κόστος της απόκτησης μιας κατοικίας (C_o) πρέπει να είναι ίσο με

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

Η επιλογή μεταξύ της ενοικίασης και αγοράς κατοικίας εξαρτάται από τις σχέσεις (1) και (2). Εάν $C_r = C_o$, τότε είμαστε αδιάφοροι ως προς την μίσθωση ή αγορά της κατοικίας. 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. Εφόσον 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 την επιμέλη και συχνή συντήρηση του ακινήτου με αποτέλεσμα να προβαίνει σε εργασίες συντήρησης συχνότερα.

Δεύτερον, η αγορά μιας κατοικίας με σκοπό την εκμίσθωση θεωρείται ως ένα είδος επικινδυνότερης επένδυσης από την αγορά μιας κατοικίας 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 μιας κατοικίας είναι συχνά χαμηλότερο από το ετήσιο μίσθωμα, το οποίο θα πρέπει να καταβληθεί για την ενοικίαση μιας παρόμοιας κατοικίας¹⁶.

1.4 Η Λειτουργία της Αγοράς Κατοικίας

Η διαθεσιμότητα και οι τιμές των κατοικιών ως διαρκές επενδυτικό προϊόν καθορίζονται στις κτηματαγορές και τις κεφαλαιαγορές από τις δυνάμεις της προσφοράς και της ζήτησης. Η ζήτηση εκφράζει την επιθυμία των επενδυτών για κατοικία. Η προσφορά εκφράζει το υπάρχον απόθεμα κατοικιών και κυρίως τις προσδοκίες του κατασκευαστικού κλάδου.

Απαραίτητες προϋποθέσεις για την ισορροπία της αγοράς κατοικίας είναι: α) η ζήτηση πρέπει να ισούται με την προσφορά, β) η τιμή καθορίζεται από την προσφορά και τη ζήτηση διότι εάν αυξηθεί η ζήτηση με δεδομένη την προσφορά έχουμε αύξηση της τιμής και γ) η προσφορά νέου χώρου έρχεται από τον κατασκευαστικό κλάδο και εξαρτάται από το κόστος κατασκευής. Μακροχρόνια το κόστος κατασκευής ισούται με την τιμή των κατοικιών. Βραχυχρόνια οι δύο τιμές διαφέρουν εξαιτίας των καθυστερήσεων που ενέχει η κατασκευαστική διαδικασία π.χ. εάν η ζήτηση αυξηθεί με δεδομένο το

¹⁶ O' Sullivan, Arthur. "Urban Economics", Chapter 14, σελ.383-385.

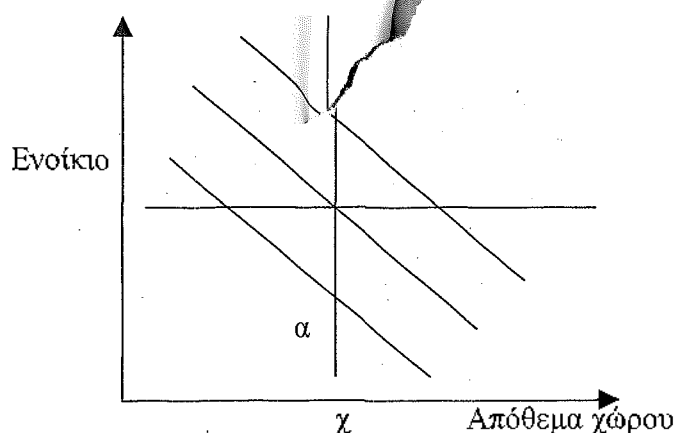
απόθεμα κατοικιών, οι τιμές θα ανέβουν. Αφού οι τιμές είναι μεγαλύτερες από το κόστος τότε θα ξεκινήσει η κατασκευαστική διαδικασία μέχρι οι δύο τιμές να εξισωθούν.

Η γνώση της εμπορικής αξίας των κατοικιών εξυπηρετεί ένα πλήθος στόχων και σκοπών που προβλέπονται από τη 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 τη 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.

Στην Ελλάδα υπάρχουν διαφορετικές αξίες για την φορολόγηση ή την απαλλοτρίωση ή την εικτοίηση των κατοικιών, γεγονός που δημιουργεί συχνά αντιθέσεις. Στον ελληνικό χώρο, η τιμή μιας κατοικίας μπορεί να προκύψει από το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξιών του Υπουργείου Οικονομικών ή να προσδιοριστεί από τα συγκριτικά στοιχεία που υπάρχουν στις αντίστοιχες Εφορίες.

1.4.1 Διαγραμματική απεικόνιση της διαδικασίας επίτευξης ισορροπίας στην αγορά κατοικίας

▪ Πρώτο Τεταρτημόριο



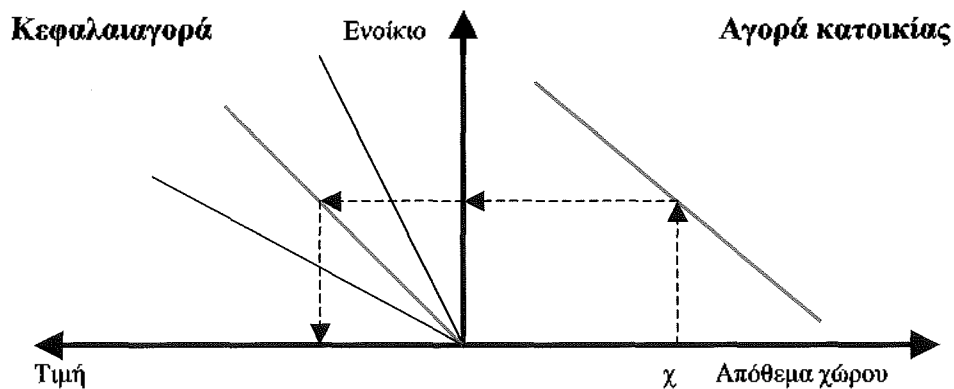
- Η καμπύλη μας δείχνει πως η ζήτηση για χώρο εξαρτάται από το επίπεδο του ενοικίου με δεδομένη την κατάσταση της οικονομίας.
- Κίνηση κατά μήκος της καμπύλης ζήτησης μας δείχνει πόσος χώρος αναλογεί σε κάθε επίπεδο ενοικίου.
- Αν οι επενδυτές επιθυμούν την ίδια ποσότητα χώρου για οποιοδήποτε επίπεδο ενοικίου τότε έχουμε ανελαστική ζήτηση που γραφικά απεικονίζεται με την κάθετη γραμμή.
- Αν 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 προσφοράς¹⁷.

¹⁷ Καραγάνης, Αναστάσιος, «Οικονομική των Αστικών Κέντρων». Πανεπιστημιακές Παραδόσεις, σελ.Ε5

▪ Δεύτερο Τεταρτημόριο

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

Διάγραμμα 1.4.1 (α): ΚΑΜΠΥΛΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



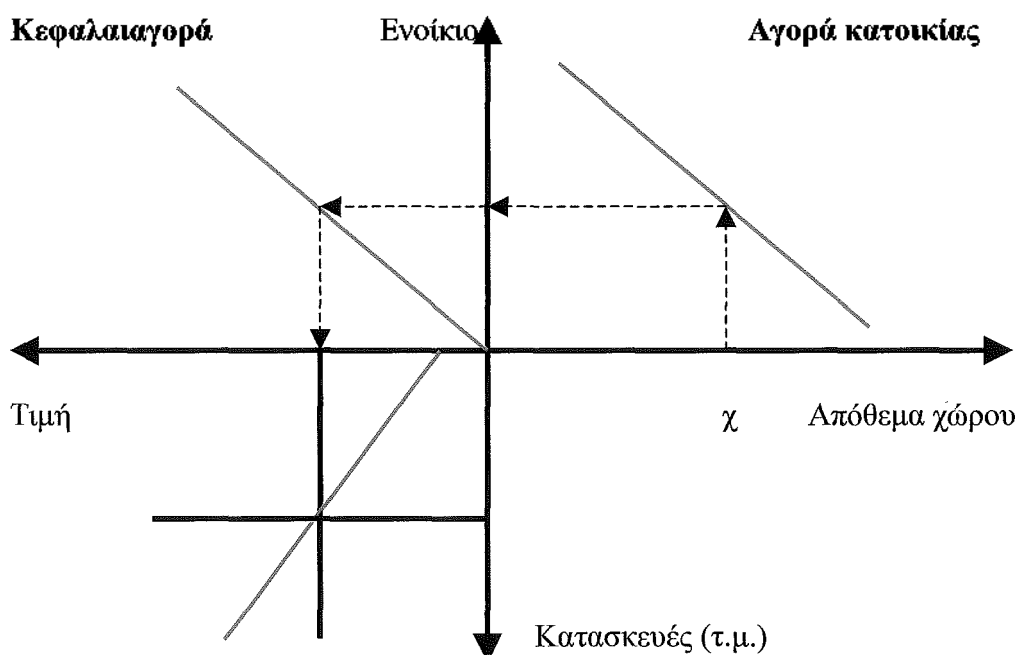
Παράγοντες που επηρεάζουν το βαθμό κεφαλαιοποίησης είναι οι ακόλουθοι:

α) μακροχρόνια επιτόκια, β) προσδοκίες για μεταβολές στα ενοίκια, γ) κίνδυνοι σχετικά με τις ροές εισοδήματος από ενοίκια και δ) φορολογία

▪ Τρίτο Τεταρτημόριο

Στο τρίτο τεταρτημόριο απεικονίζεται ο προσδιορισμός της κατασκευής νέου χώρου.

Διάγραμμα 1.4.1 (β): ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΧΩΡΟΥ



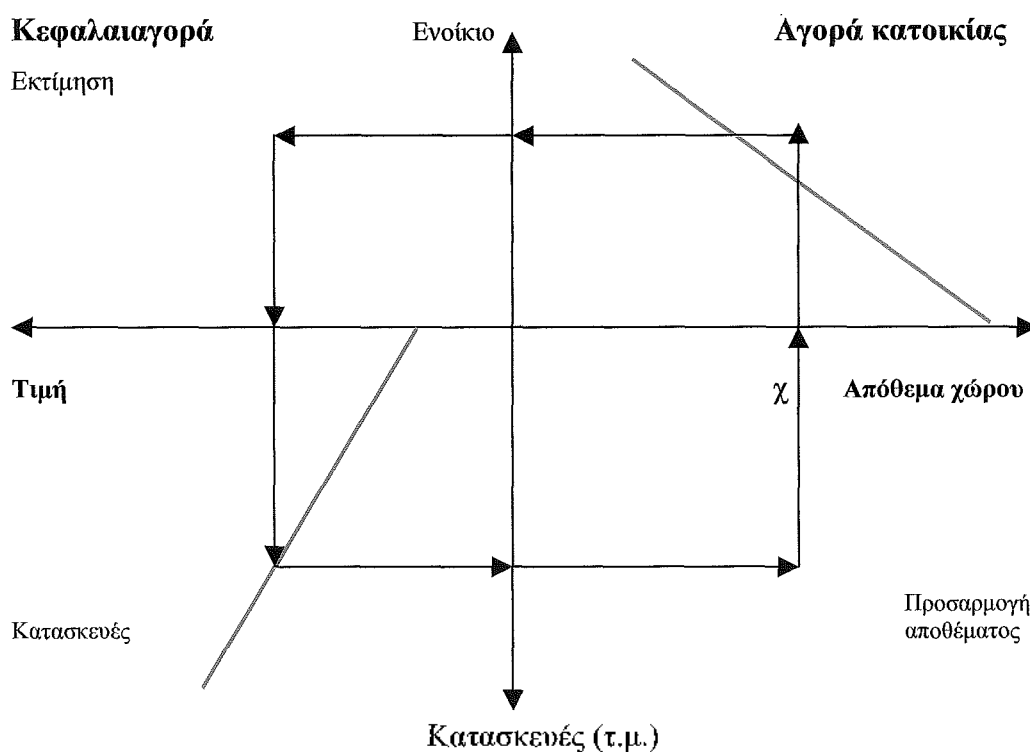
Η νέα καμπύλη δείχνει το κόστος αντικατάστασης των κατοικιών (καμπύλη προσφοράς). Ο οριζόντιος άξονας μετράει το κόστος κατασκευής. Στην περίπτωση αυτή υποθέτουμε ότι το κόστος κατασκευής αυξάνει όταν αυξάνεται συνολικά σε όλη την οικονομία η οικοδομική δραστηριότητα. Η καμπύλη δεν ξεκινάει από την αρχή των αξόνων γιατί κάθε οικοδομή προϋποθέτει ένα ελάχιστο κόστος πριν ξεκινήσει η κατασκευή. Αν οι κατασκευαστές είναι διατεθειμένοι να υλοποιήσουν οποιοδήποτε επίπεδο κατασκευών με το ίδιο κόστος τότε η προσφορά είναι ελαστική 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 κατοικιών 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 κατοικιών¹⁸.

▪ Τέταρτο Τεταρτημόριο

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

Διάγραμμα 1.4.1 (γ): ΙΣΟΡΡΟΠΙΑ ΣΕ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ



¹⁸ Καραγάνης, Αναστάσιος. «Οικονομική των Αστικών Κέντρων». Πανεπιστημιακές Παραδόσεις, σελ.Ε6-Ε7

Η μεταβολή του αρχικού αποθέματος είναι ίση με τις νέες κατασκευές μείον τις απώλειες από κατεδαφίσεις. Η νέα γραμμή προσδιορίζει το επίπεδο των νέων κατασκευών που χρειάζεται προκειμένου να διατηρηθεί το ίδιο επίπεδο αποθέματος. Με άλλα λόγια η καμπύλη αυτή μας δείχνει το επίπεδο των νέων κατασκευών προκειμένου να διατηρούμε σταθερό διαχρονικά το επίπεδο του αποθέματος. Στην περίπτωση αυτή οι νέες κατασκευές ισούνται με τις κατεδαφίσεις.

Έχοντας ολοκληρώσει την πλήρη περιστροφή του διαγράμματος, είδαμε στο πρώτο τεταρτημόριο πώς από το δεδομένο απόθεμα καθορίζεται το ενοίκιο στην αγορά κατοικίας, στο δεύτερο τεταρτημόριο είδαμε πώς με δεδομένο το ενοίκιο γίνεται η εκτίμηση της τιμής του χώρου από την κεφαλαιαγορά, στο τρίτο τεταρτημόριο πώς η κεφαλαιαγορά με δεδομένη την τιμή καθορίζει το επίπεδο των κατασκευών και στο τέταρτο τεταρτημόριο πώς τελικά δημιουργείται το νέο απόθεμα στην αγορά κατοικίας. Οι δύο συνδυαζόμενες αγορές βρίσκονται σε ισορροπία 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 ισορροπία¹⁹.

¹⁹ Καραγάνης, Αναστάσιος. «Οικονομική των Αστικών Κέντρων». Πανεπιστημιακές Παραδόσεις, σελ.Ε8-Ε9

ΔΕΥΤΕΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2.1 Αρχές και στόχοι της φορολογικής πολιτικής

2.1.1 Έννοια του φόρου

«Φόρος είναι η υπό του κράτους, ή των κατ' εξουσιοδότηση τούτου νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου, επιβαλλόμενη χρηματική παροχή, εφάπαξ ή περιοδικώς, άνευ ειδικής αντιπαροχής, εις τα εντός της περιοχής της κρατικής εξουσίας ευρισκόμενα πρόσωπα»²⁰. Από τον ορισμό αυτόν προκύπτει ότι ο φόρος πρέπει α) να καταβάλλεται σε χρήμα, β) η καταβολή του επιβάλλεται από το κράτος, δηλαδή δεν είναι προαιρετική αλλά αναγκαστική και γ) η αναγκαστική χρηματική παροχή δεν αντικρίζεται από ειδική αντιπαροχή του κράτους προς τους πολίτες. Στην πραγματικότητα υπάρχει αντιπαροχή του κράτους προς τους φορολογούμενους πολίτες αλλά η αυτή η αντιπαροχή είναι γενική προς το κοινωνικό σύνολο και όχι προς τους μεμονωμένους φορολογούμενους. Για παράδειγμα, οι υπηρεσίες καθαρισμού, φωτισμού και αστυνομικής προστασίας μιας πόλης από το Δήμο δεν παρέχονται μόνο προς συγκεκριμένους μόνο δημότες αλλά προς το συνολικό πληθυσμό. Αλλά και στις περιπτώσεις όπου υπάρχει παροχή υπηρεσίας προς συγκεκριμένους πολίτες όπως π.χ. η παροχή κάποιας πυροσβεστικής ή αστυνομικής υπηρεσίας σε έναν πολίτη που υπήρξε θύμα πυρκαϊάς ή ληστείας, η παροχή αυτή δε γίνεται για να αντισταθμίσει τους φόρους που πλήρωσαν οι συγκεκριμένοι πολίτες και κατά συνέπεια δεν έχει οργανική σύνδεση με αυτούς. Η ύπαρξη των παροχών αυτών προς μεμονωμένους φορολογούμενους δικαιολογείται από τη λειτουργία του κράτους ως Κοινωνικού Κράτους ή ως Κράτους Δικαίου. Γι' αυτόν το λόγο εξάλλου, η φορολογική υποχρέωση χαρακτηρίζεται και ως φορολογική θυσία και η κατανομή του φορολογικού βάρους δεν γίνεται με βάση το μέγεθος του οφέλους που αποκτούν οι φορολογούμενοι από την παροχή των δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών αλλά με βάση τη φοροδοτική τους ικανότητα. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι σε ορισμένες περιπτώσεις, στις οποίες η ειδική χρηματική παροχή των πολιτών προς ορισμένη Δημόσια Οικονομία αντισταθμίζεται από ειδική και άμεση αντιπαροχή προς αυτούς, η χρηματική αυτή παροχή δεν αποτελεί φόρο αλλά τιμή²¹.

Η εκλογή και επιλογή των διαφόρων μορφών του φόρου στηρίζεται τόσο σε νομικούς και σε δημοσιονομικούς, όσο και σε οικονομικούς και κοινωνικούς λόγους. Επίσης σε ποια έκταση έχει δικαίωμα το κράτος να επιβάλλει φόρους εξαρτάται από την

²⁰ Κώνστα, Γ. *Λεξικόν Νομικής*, Τόμος Ι2ος, Αθήνα: Σάκουλας, 1965, σελ.447.

²¹ Τάτσος, Νίκος. *«Δημοσιονομική Αποκέντρωση. Θεωρία & Πράξη»*, 1999, σελ.68.

οικονομική κατάσταση αυτού, γιατί το μέγεθος των δαπανών που θα ικανοποιήσει με τα ποσά των φόρων που θα εισπράξει, εξαρτάται από αυτήν. Ακόμη, το μέγεθος αυτών των δαπανών που θα αναλάβει το κράτος, επιδρά επί του ύψους των εσόδων που θα επιδιώξει να πραγματοποιήσει τούτο από τους φόρους. Η μορφή των φόρων και η διαμόρφωσή τους προσαρμόζεται στο χαρακτήρα και τις συνθήκες του λαού, ανταποκρινόμενη στις οικονομικές δραστηριότητές του, χωρίς να εμποδίζει την ανάπτυξη και την πρόοδο της οικονομίας καθώς και την πραγμάτωση της φορολογικής δικαιοσύνης. Τέλος, η επιβολή του φόρου εξαρτάται από τη φορολογική πολιτική του κράτους²².

2.1.2 Έννοια του φορολογικού βάρους και κριτήρια δίκαιης κατανομής του

Όπως αναφέρθηκε πιο πάνω, οι φόροι είναι μονομερείς παροχές των ιδιωτικών φορέων στο δημόσιο γιατί δεν αντισταθμίζονται από ειδική αντιπαροχή του δημοσίου στους ιδιωτικούς φορείς, ανάλογη με το ύψος της παροχής του καθενός. Λόγω της μονομέρειας αυτής, οι φόροι προκαλούν μια επιβάρυνση στους ιδιωτικούς φορείς που είναι γνωστή ως φορολογικό βάρος το οποίο δεν είναι τίποτε άλλο παρά το κόστος της δωρεάν παροχής των δημόσιων αγαθών και χρηματοδότησης των άλλων δραστηριοτήτων των δημόσιων φορέων. Ένα βασικό πρόβλημα που απασχολεί τον κλάδο της Δημόσιας Οικονομικής είναι η εξεύρεση ενός τρόπου δίκαιης κατανομής του φορολογικού βάρους μεταξύ των πολιτών. Τα ζητήματα που εγείρονται είναι δύο. Το πρώτο αναφέρεται στον ορισμό της δίκαιης κατανομής του φορολογικού βάρους ενώ το δεύτερο αναφέρεται στην εξεύρεση κατάλληλων κριτηρίων με βάση τα οποία πρέπει να επιβάλλονται οι φόροι έτσι ώστε να είναι δίκαιη η κατανομή του φορολογικού βάρους. Σχετικά με το πρώτο ζήτημα, η επικρατούσα άποψη είναι ότι στις δημοκρατικά οργανωμένες κοινωνίες, ως δίκαιη θεωρείται η κατανομή του φορολογικού βάρους όταν ανταποκρίνεται στις γενικά παραδεγμένες αντιλήψεις του κοινωνικού συνόλου για κοινωνική δικαιοσύνη. Συνήθως, γίνεται δεκτό ότι τέτοια είναι η κατανομή του φορολογικού βάρους, όταν ανταποκρίνεται σε δύο βασικές αρχές: α) την αρχή της οριζόντιας φορολογικής ισότητας και β) την αρχή της κάθετης φορολογικής ισότητας. Η πρώτη αρχή ικανοποιείται όταν οι πολίτες, που βρίσκονται κάτω από τις ίδιες συνθήκες, έχουν την ίδια φορολογική μεταχείριση. Η δεύτερη αρχή ικανοποιείται όταν οι πολίτες, που βρίσκονται κάτω από διαφορετικές συνθήκες, έχουν διαφορετική φορολογική μεταχείριση.

²² Σέλλας, Στέφανος. «Το Ελληνικό Φορολογικό Σύστημα», 1989, σελ.27-28.

Όταν τηρούνται οι δύο παραπάνω αρχές, η κατανομή του φορολογικού βάρους είναι δίκαιη. Το πρόβλημα που γεννιέται όμως είναι, να καθορίσει κανείς πότε δύο πολίτες βρίσκονται κάτω από τις ίδιες συνθήκες για φορολογικούς σκοπούς και πότε όχι. Επιπλέον, στην περίπτωση που δύο πολίτες βρίσκονται κάτω από διαφορετικές συνθήκες, προκύπτει το πρόβλημα να καθορίσουμε πόσο θα πρέπει να διαφοροποιήσουμε τη φορολογική τους επιβάρυνση. Με άλλα λόγια να εξετάσουμε εάν η φορολογία πρέπει να είναι αναλογική, προοδευτική κ.λ.π.²³.

2.1.3 Βασικές κατηγορίες φόρων

Στη χώρα μας επικρατεί το σύστημα της πολλαπλής φορολογίας, της επιβολής δηλαδή περισσότερων του ενός φόρων. Οι δημόσιοι φορείς για να πετυχαίνουν καλύτερα τις πολλαπλές επιδιώξεις τους, επιβάλλουν περισσότερους από ένα φόρους. Αυτό είναι απαραίτητο γιατί ορισμένοι φόροι είναι περισσότερο αποτελεσματικοί από κάποιους άλλους. Έτσι λ.χ. οι άμεσοι φόροι, δηλαδή οι φόροι εισοδήματος και οι φόροι περιουσίας πλεονεκτούν των έμμεσων από άποψη κοινωνικής δικαιοσύνης γιατί οι πρώτοι είναι συνήθως προοδευτικοί και κατανέμουν δικαιότερα το φορολογικό βάρος από τους δεύτερους, οι οποίοι είναι αναλογικοί, δηλαδή επιβάλλονται με ένα συντελεστή και δημιουργούν αντίστροφη προοδευτικότητα ως προς το εισόδημα. Αντίθετα, οι έμμεσοι φόροι δαπάνης πλεονεκτούν των άμεσων φόρων γιατί δεν επηρεάζουν αρνητικά τα κίνητρα οικονομικής δραστηριότητας (π.χ. το κίνητρο για εργασία, αποταμίευση, επένδυση) στην έκταση που το κάνουν οι άμεσοι φόροι και ιδιαίτερα οι φόροι εισοδήματος. Γι' αυτό ο συνδυασμός και των δύο αυτών κατηγοριών φόρων πετυχαίνει καλύτερα τους στόχους των δημόσιων φορέων.

Οι διάφοροι φόροι που επιβάλλει μια χώρα λέμε ότι αποτελούν το φορολογικό της σύστημα. Τα φορολογικά συστήματα των χωρών διαφέρουν μεταξύ τους γιατί το φορολογικό σύστημα κάθε χώρας εξαρτάται από διάφορους οικονομικούς, κοινωνικούς και πολιτικούς παράγοντες. Το ελληνικό φορολογικό σύστημα περιλαμβάνει φόρους που έχουν ως βάση το εισόδημα, την περιουσία ή την καταναλωτική δαπάνη. Πιο συγκεκριμένα:

1) Ο φόρος εισοδήματος είναι ο φόρος που πλήττει το εισόδημα που πραγματοποιούν σε ορισμένη χρονική περίοδο τα φυσικά και τα νομικά πρόσωπα. Η φορολογία αυτή συνιστά ισχυρό μέσο άσκησης κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής και υλοποιεί την αρχή της φορολογικής δικαιοσύνης διότι κατανέμει το φορολογικό βάρος με βάση αφενός την

²³ Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος. «Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική», 1997, σελ.301-302.

οικονομική δύναμη κάθε φορολογούμενου και αφετέρου την προσωπική του κατάσταση.

2) Οι φόροι κατανάλωσης επιβαρύνουν τη δαπάνη των καταναλωτών για την αγορά αγαθών ή υπηρεσιών. Ως φόροι επί της δαπάνης θεωρούνται οι έμμεσοι φόροι που επιβάλλονται στα προϊόντα που εισάγονται ή πωλούνται στην τιμή των οποίων ενσωματώνονται και επιβαρύνουν τους αγοραστές των προϊόντων αυτών. Βασικό χαρακτηριστικό αυτών των φόρων είναι η δυνατότητα μετακύλισής τους από τους πωλητές στους καταναλωτές.

3) Ως φόροι περιουσίας χαρακτηρίζονται οι φόροι που επιβάλλονται στην κατοχή ή τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων. Έτσι διακρίνονται στους φόρους κατοχής και στους φόρους μεταβίβασης περιουσίας.

α) Οι φόροι κατοχής περιουσίας διακρίνονται σε φόρους καθαρού πλούτου και σε ονομαστικούς φόρους περιουσίας. Οι πρώτοι έχουν ως βάση τη συνολική καθαρή περιουσιακή θέση των φορολογουμένων, η οποία προκύπτει όταν από τη συνολική αξία των περιουσιακών στοιχείων αφαιρέσουμε τις υποχρεώσεις τους. Αντίθετα, οι δεύτεροι επιβάλλονται με βάση την αξία, τον όγκο ή άλλο χαρακτηριστικό των περιουσιακών στοιχείων μόνο, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι υποχρεώσεις των φορολογουμένων.

β) Οι φόροι μεταβίβασης της περιουσίας πλήττουν τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων και ειδικότερα είτε αυτά μεταβιβάζονται «αιτία θανάτου» είτε αυτά μεταβιβάζονται «εν ζωή». Στην τελευταία περίπτωση γίνεται περαιτέρω διάκριση σε μεταβίβαση περιουσίας εκ χαριστικής αιτίας και μεταβίβαση περιουσίας εξ επαχθούς αιτίας²⁴.

Οι φόροι μεταβίβασης περιουσίας εκ χαριστικής αιτίας διακρίνονται σε φόρο κληρονομιάς, φόρο δωρεών και φόρο γονικής παροχής. Ο φόρος κληρονομιάς επιβάλλεται κατά τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων «αιτία θανάτου», βαρύνει δε τους κληρονόμους και κληροδόχους. Η φορολογία αυτή καθιερώθηκε στη χώρα μας το 1880. Ο Ν.1641/1919 επέφερε σοβαρές διαφοροποιήσεις στα μέχρι τότε ισχύοντα. Το ισχύον δίκαιο διέπεται από τις διατάξεις του Ν.Α.118/1973, όπως έχει τροποποιηθεί με νεότερους νόμους. Δικαιολογητική βάση της φορολογίας αυτής αποτελεί η αύξηση της φοροδοτικής ικανότητας του κληρονόμου ή κληροδόχου συνεπεία της μεταβίβασης σ' αυτόν της κληρονομικής μερίδας. Η φορολογία κληρονομιάς παρέχει ευρύ έδαφος καρποφόρου εφαρμογής της κοινωνικοπολιτικής λειτουργίας του φόρου. Ειδικότερα, σημαντική είναι η αναδιανεμητική επίδραση του φόρου αυτού, ενόψει του ότι η φορολογία αυτή αποτρέπει την υπερβολική συσσώρευση κεφαλαίου χωρίς μάλιστα να έχει δυσμενή

²⁴ Καράγιωργας, Δ. Π. «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί», 1981, σελ.220-229.

επίδραση στην επενδυτική δραστηριότητα ή στο κίνητρο για εργασία. Η αύξηση της φοροδοτικής ικανότητας αποτελεί συνάρτηση του ύψους της καθαρά μεταβιβαζόμενης περιουσίας. Συγχρόνως όμως η αύξηση της φοροδοτικής ικανότητας συναρτάται με το βαθμό συγγένειας που συνδέει τον κληρονομούμενο με τον κληρονόμο. Και τούτου διότι η αύξηση αυτή είναι μικρότερη, όσο στενότερη είναι η σχέση των προσώπων αυτών, ενόψει και του ότι σε περίπτωση θανάτου στενού συγγενή (π.χ. πατέρα, συζύγου κ.λ.π.) η κληρονομιά αποτελεί κατά κάποιο τρόπο υποκατάστατο της οικονομικής δύναμης, που οι κληρονόμοι απώλεσαν με το θάνατο του κληρονομούμενου. Για το λόγο αυτό οι περισσότερες φορολογικές νομοθεσίες προβλέπουν διαφοροποιήσεις σε σχέση με την φορολογική υποχρέωση των δικαιούχων και ειδικότερα θεσπίζουν διαφορετικά αφορολόγητα ποσά αλλά και διαφορετικές κλίμακες αναλόγως του βαθμού συγγένειας. Έτσι η φορολογική οφειλή είναι μικρότερη όσο εγγύτερη είναι η συγγένεια. Εξάλλου, με στόχο την αποφυγή συσσώρευσης πλούτου θεσπίζονται προοδευτικοί φορολογικοί συντελεστές, οι οποίοι είναι αρκετά υψηλοί, όταν μεταβιβάζονται περιουσιακά στοιχεία μεγάλης αξίας, ιδίως σε απώτερους συγγενείς. Ενόψει των υψηλών φορολογικών συντελεστών, είναι προφανές ότι, αναλόγως της περίπτωσης, η αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας μετά από διαδοχικές κληρονομίες καταβάλλεται στο κράτος ως φόρος. Για το λόγο αυτό προβλέπεται η μείωση του φόρου σε περίπτωση διαδοχικών μεταβιβάσεων που λαμβάνουν χώρα σε μικρά χρονικά διαστήματα.

Ο φόρος δωρεών επιβάλλεται επί οριστικής μεταβιβάσεως περιουσίας, εν ζωή εκ χαριστικής αιτίας. Ο φορολογικός νομοθέτης αντιμετωπίζει τη δωρεά όπως και την κληρονομιά, ενόψει του ότι τα γενικά χαρακτηριστικά και στις δύο περιπτώσεις είναι όμοια (μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων άνευ ανταλλάγματος) αλλά και για ν' αποφύγει καταστρατηγήσεις του νόμου που θα ήταν δυνατές σε περίπτωση διαφορετικής αντιμετώπισης των δύο αυτών γενεσιουργών της φορολογικής οφειλής γεγονότων. Για το λόγο αυτό, τόσο η φορολογική βάση όσο και τα αφορολόγητα ποσά και οι φορολογικοί συντελεστές υπολογίζονται στο φόρο δωρεών όπως και στη φορολογία κληρονομιών (διαφορετικά αφορολόγητα ποσά και διαφορετικές κλίμακες φορολογικών συντελεστών για κάθε κατηγορία συγγενικής σχέσης μεταξύ δωρητών και των δωρεοδόχων).

Ο φόρος γονικής παροχής επιβάλλεται επί της αξίας των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται από τους γονείς στα τέκνα ως γονική παροχή, ως παροχή δηλαδή που αποσκοπεί στη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας είτε στην έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος. Η μεταβίβαση αυτή αν και είναι μια ειδικότερη μορφή δωρεάς τυγχάνει ευνοϊκότερης μεταχείρισης.

Ο φόρος μεταβίβασης περιουσίας εξ επαχθούς αιτίας είναι συνήθως ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων που επιβάλλεται κυρίως στην πώληση αυτών. Η επιβολή του φόρου αυτού δικαιολογείται από το γεγονός ότι η απόκτηση νέων περιουσιακών στοιχείων αποτελεί απόδειξη της ύπαρξης φοροδοτικής ικανότητας του αγοραστή και του πωλητή, αν και έχουν διατυπωθεί αντιρρήσεις σχετικά με αυτή τη φορολογία ενόψει του ότι το καταβληθέν ποσό αποτελεί κυρίως αποταμίευση τμήματος του εισοδήματος που φορολογήθηκε στο σύνολό του με τον φόρο εισοδήματος²⁵.

2.1.4 Η σχέση των φόρων με τις αρχές της οριζόντιας και κάθετης φορολογικής ισότητας

Από άποψη κοινωνικής δικαιοσύνης, παρατηρούμε ότι οι φόροι καθαρού πλούτου πλεονεκτούν έναντι των άλλων φόρων γιατί έχουν ως βάση την καθαρή περιουσιακή θέση των φορολογουμένων που αποτελεί τον καλύτερο δείκτη της πρόσθετης φοροδοτικής ικανότητας που έχει ο κάτοχος περιουσίας. Κατά συνέπεια, οι φόροι αυτοί ανταποκρίνονται καλύτερα στις αρχές της οριζόντιας φορολογικής ισότητας και, όταν είναι προοδευτικοί, ανταποκρίνονται και στην αρχή της κάθετης φορολογικής ισότητας. Οι φόροι κληρονομιών και δωρεών ανταποκρίνονται επαρκώς στις βασικές αρχές κοινωνικής δικαιοσύνης και ιδιαίτερα στην αρχή της κάθετης ισότητας, διότι οι υψηλοί συντελεστές με τους οποίους είναι συνήθως συνδεδεμένοι περιορίζουν τις ανισότητες στη διανομή του πλούτου. Οι φόροι αυτοί περιορίζουν από τη μία πλευρά την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας με προοδευτικό συντελεστή και από την άλλη δημιουργούν ένα κίνητρο για διανομή της περιουσίας σε μεγαλύτερο αριθμό ατόμων. Αντίθετα, οι ονομαστικοί φόροι περιουσίας εμφανίζουν λιγότερα πλεονεκτήματα από άποψη κοινωνικής δικαιοσύνης γιατί στη βάση τους δεν περιλαμβάνονται όλα τα περιουσιακά στοιχεία αλλά μόνο τα ενεργητικά, τα οποία δεν αποτελούν ικανοποιητικό δείκτη της πρόσθετης φοροδοτικής ικανότητας που έχει ο κάτοχός τους. Με τους φόρους αυτούς, είναι δυνατό να πληρώνουν διαφορετικό ποσό φόρων δύο άτομα που έχουν την ίδια καθαρή περιουσιακή θέση, ενώ η φορολογική επιβάρυνση άλλων με διαφορετική περιουσιακή θέση να μη διαφοροποιείται ικανοποιητικά, απλώς επειδή διαφέρει η σύνθεση της περιουσίας. Τέλος, οι φόροι μεταβίβασης περιουσίας ένεκα πώλησης ή άλλων αιτιών αποτελούν τη χειρότερη ίσως κατηγορία φόρων περιουσίας από άποψη κοινωνικής δικαιοσύνης γιατί οι διάφορες πράξεις μεταβίβασης δε μαρτυρούν πάντοτε αύξηση της φοροδοτικής ικανότητας των συναλλασσόμενων πολιτών.

²⁵ Θεοχαρόπουλος, Λουκάς. «Φορολογικό Δίκαιο». Σχολή Νομικών & Οικονομικών Επιστημών, Αριστοτέλειο Παν/μιο Θεσσαλονίκης, 1999, σελ.321-327.

Από οικονομική άποψη, οι φόροι καθαρού πλούτου έρχονται πρώτοι από άποψη ουδετερότητας γιατί επιβάλλουν την ίδια επιβάρυνση σε όλα τα περιουσιακά στοιχεία εφόσον είναι γενικοί και δε χορηγούν εκτεταμένες απαλλαγές και εξαιρέσεις. Ανάλογο πλεονέκτημα εμφανίζουν και οι φόροι κληρονομιών και δωρεών γιατί και αυτοί καλύπτουν όλα τα μεταβιβαζόμενα περιουσιακά στοιχεία. Αντίθετα, οι ειδικοί φόροι κατοχής περιουσίας και οι φόροι μεταβίβασης ένεκα πώλησης ή άλλων αιτιών δεν είναι ουδέτεροι αφού διαφοροποιούν την επιβάρυνση μεταξύ φορολογουμένων και μη φορολογουμένων περιουσιακών στοιχείων. Οι φόροι καθαρού πλούτου, επειδή είναι γενικοί, πλήττουν το προϊόν της εργασίας, την αποταμίευση και την επένδυση. Αντίθετα, οι ειδικοί φόροι κατοχής ή μεταβίβασης περιουσίας ασκούν μικρότερες επιδράσεις στην προσφορά εργασίας, στις αποταμιεύσεις και στις επενδύσεις, επειδή πλήττουν ορισμένα μόνο περιουσιακά στοιχεία και επιτρέπουν τη διοχέτευση των αποταμιεύσεων σε άλλα μη φορολογούμενα περιουσιακά στοιχεία. Τέλος, οι φόροι κληρονομιών και δωρεών επιδρούν λιγότερο στα κίνητρα για εργασία, αποταμίευση και επένδυση, επειδή η συσσώρευση περιουσίας έχει πολλά πλεονεκτήματα για τον κάτοχό της, με συνέπεια η προοπτική πληρωμής φόρων από τους κληρονόμους να έχει σχετικά περιορισμένη σημασία. Αντίθετα, η φορολογία κληρονομιών θα μπορούσε ίσως να προκαλέσει αύξηση της εργασίας και της αποταμίευσης εκείνων των ατόμων που επιθυμούν ν' αφήσουν ένα ορισμένο ποσό περιουσίας καθαρό φόρου στους κληρονόμους τους²⁶.

2.1.5 Στόχοι της Φορολογικής Πολιτικής

Στις περισσότερες χώρες οι φόροι συγκαταλέγονται ανάμεσα στα ισχυρότερα μέσα οικονομικής πολιτικής. Παλαιότερα, ο φόρος ήταν γνωστός στους φορείς οικονομικής πολιτικής μόνο ως μέσο χρηματοδότησης των δημοσίων δαπανών και ως μηχανισμός επιμερισμού του κόστους παραγωγής των δημοσίων αγαθών αλλά στην εποχή μας ο φόρος συγκαταλέγεται ανάμεσα στα ισχυρά μέσα πολιτικής για τη σταθεροποίηση της οικονομίας. Στην μεταπολεμική περίοδο, όταν η οικονομική ανάπτυξη έγινε συνειδητή κοινωνική επιδίωξη των λαών, ο φόρος πήρε μια θέση ανάμεσα στα κατεξοχήν μέσα προγραμματισμένου επηρεασμού της κατανομής των πόρων μεταξύ της κατανάλωσης και των προγραμματισμένων επενδύσεων, ώστε να πραγματοποιείται ο κοινωνικά επιθυμητός ρυθμός οικονομικής ανάπτυξης.

²⁶ Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος, «Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική», 1997, σελ.363-365.

▪ Οι φόροι ως μέσο σταθεροποίησης της οικονομίας

Οι φόροι αποτελούν ισχυρό μέσο για την αντιμετώπιση των διαταραχών του οικονομικού συστήματος. Η φορολογική πολιτική μπορεί να εφαρμοστεί αποτελεσματικά για την υποβοήθηση της οικονομίας ώστε να βγει από την οικονομική ύφεση. Όπως είναι γνωστό, η εξασθένιση της συνολικής ζήτησης των ιδιωτικών φορέων οδηγεί σε κάμψη της παραγωγής και σε μείωση της απασχόλησης και των εισοδημάτων. Για να βγει η οικονομία από την ύφεση πρέπει ν' αυξηθεί η συνολική ζήτηση είτε (α) μέσω της αύξησης των δημόσιων δαπανών είτε (β) μέσω της μείωσης των φόρων έτσι ώστε ν' αυξηθούν τα διαθέσιμα εισοδήματα των νοικοκυριών τα οποία διατίθενται για κατανάλωση. Έτσι, με την αύξηση της κατανάλωσης δημιουργείται κίνητρο για αύξηση της παραγωγής των ιδιωτικών επιχειρήσεων οι οποίες με τη σειρά τους απασχολούν πρόσθετο αριθμό εργατών, αγοράζουν μεγαλύτερη ποσότητα πρώτων υλών και αξιοποιούν τον κεφαλαιουχικό τους εξοπλισμό που υποαπασχολείται. Με τον τρόπο αυτό προκαλείται στην οικονομία αύξηση των εισοδημάτων και της ζήτησης. Το συμπέρασμα είναι ότι για να ενισχύσει τη ζήτηση και να βοηθήσει την οικονομία να βγει από την ύφεση, το κράτος πρέπει να εφαρμόζει πολιτική μείωσης των φόρων. Αντίθετη φορολογική πολιτική πρέπει να εφαρμόζεται από το κράτος σε περιόδους πληθωρισμού ζήτησης²⁷.

▪ Οι φόροι ως μέσο μετριασμού των οικονομικών ανισοτήτων

Οι φόροι πρέπει να χρησιμοποιούνται όχι μόνο για να εξασφαλίζονται έσοδα για την χρηματοδότηση των δημοσίων δαπανών, αλλά κυρίως ως μέσο μετριασμού των οικονομικών ανισοτήτων μεταξύ των πολιτών. Πιο αποτελεσματικός φόρος για τον μετριασμό των ανισοτήτων στη διανομή του εισοδήματος θεωρείται ο προοδευτικός φόρος εισοδήματος. Όσο μεγαλύτερη είναι η προοδευτικότητα του φορολογικού συντελεστή τόσο περισσότερο περιορίζεται η εισοδηματική ανισότητα. Εξίσου αποτελεσματικοί φόροι για τον μετριασμό των ανισοτήτων στη διανομή του εισοδήματος και κυρίως στην κατανομή του πλούτου θεωρούνται οι φόροι περιουσίας. Από τις διάφορες μορφές τους, τονίζεται ιδιαίτερα ο ρόλος του προοδευτικού φόρου κληρονομιών. Οι φορολογικοί συντελεστές του φόρου αυτού είναι πολύ υψηλοί στις περισσότερες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Με την αφαίρεση από το δημόσιο ποσού που ξεπερνάει το 40 ή 50% των μεγάλων κληροδοτημάτων, ο φόρος κληρονομιάς βάζει φραγμό στη διατήρηση μεγάλων περιουσιών και στη δυνατότητα απεριόριστης συσσώρευσης πλούτου στα χέρια ορισμένων ατόμων.

²⁷ Καράγιωργας, Α. Π. «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί», 1981, σελ.236-240.

Από τα παραπάνω, θα μπορούσε να βγει το συμπέρασμα ότι η πολιτική εξουσία με τη νομοθετική θέσπιση φόρων εισοδήματος και περιουσίας μπορεί να επιτύχει την επιθυμητή, κάθε φορά, διόρθωση στη διανομή του εισοδήματος. Το φορολογικό βάρος κάθε εισοδηματικής τάξης εκφράζεται σαν ποσοστό του εισοδήματος που έχει η τάξη αυτή. Το ποσοστό αυτό αποτελεί τον πραγματικό φορολογικό συντελεστή που επιβαρύνει τη συγκεκριμένη τάξη. Αν ο πραγματικός φορολογικός συντελεστής είναι ο ίδιος σε όλες τις εισοδηματικές τάξεις, το φορολογικό σύστημα στο σύνολό του έχει αναλογικό χαρακτήρα και δεν μεταβάλλει τη διανομή του εισοδήματος. Αν ο φορολογικός συντελεστής γίνεται διαδοχικά μεγαλύτερος καθώς κινούμαστε από τις χαμηλές προς τις υψηλές εισοδηματικές τάξεις, το φορολογικό σύστημα έχει προοδευτικό χαρακτήρα και μετριάζει την ανισότητα στη διανομή του εισοδήματος. Αντίθετα, το φορολογικό σύστημα επιτείνει την ανισότητα στη διανομή του εισοδήματος και χαρακτηρίζεται αντίστροφα προοδευτικό αν ο πραγματικός συντελεστής γίνεται μικρότερος καθώς κινούμαστε από τις κατώτερες προς τις ανώτερες εισοδηματικές τάξεις²⁸.

2.2 Κατηγορίες φόρων για την κατοικία στην Ελλάδα

Η φορολογία για την κατοικία στην Ελλάδα όπως και όλο το φορολογικό σύστημα παρουσιάζει αδυναμίες και ατέλειες. Γενικότερα μπορεί να υποστηριχθεί ότι η φορολόγηση της κατοικίας υπαγορεύθηκε περισσότερο από δημοσιονομικούς λόγους, την ανάγκη δηλαδή εύκολης είσπραξης πρόσθετων εσόδων και λιγότερο από κάποιους σαφείς οικονομικούς ή κοινωνικούς στόχους. Συνεπώς διαφαίνεται αναγκαία η αναμόρφωση του φορολογικού συστήματος που διέπει την κατοικία με στόχο την απλοποίηση του συστήματος και τη μείωση του διοικητικού κόστους.

2.2.1 Φόρος Κληρονομιών

Η φορολογία κληρονομιών είναι γνωστή και εφαρμόζεται από πολλά χρόνια σε όλες τις χώρες του κόσμου επειδή η περιουσία που περιέρχεται σε κάποιον από κληρονομιά ή δωρεά αποτελεί πρόσθετη αγοραστική δύναμη η οποία αυξάνει τη φοροδοτική ικανότητα των κληρονόμων ή των δωρεοδόχων. **Η φορολογία κληρονομιών επιβάλλεται πάνω στην αξία της περιουσίας που αποκτιέται από κληρονομιά, κληροδοσία ή από σύμβαση ασφάλισης ζωής του κληρονομούμενου, όταν δεν ορίζονται στο ασφαλιστήριο συμβόλαιο οι δικαιούχοι, καθώς επίσης και από αυτασφάλιση του**

²⁸ Καράγιωργας, Α. Π. «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί», 1981, σελ.243-247.

κληρονομούμενου, εφόσον τέτοια αυτασφάλιση δεν προβλέπεται από το νόμο. **Ως βάση του φόρου** χρησιμοποιείται μόνο η κληρονομική μερίδα κάθε κληρονόμου ή κληροδόχου και όχι η συνολική αξία της περιουσίας που αφήνει ο κληρονομούμενος ή ο κληροδότης. Στη βάση του φόρου συνυπολογίζονται επίσης όλες οι προηγούμενες μεταβιβάσεις περιουσίας από τον κληρονομούμενο ή κληροδότη στον κληρονόμο ή κληροδόχο, λόγω π.χ. δωρεάς ή γονικής παροχής. Δε λαμβάνεται όμως υπόψη η περιουσία που περιήλθε στον ίδιο κληρονόμο ή κληροδόχο από άλλα πρόσωπα, ούτε φυσικά το μέγεθος της υπόλοιπης περιουσίας του που δημιούργησε μόνος του. **Υποκείμενο του φόρου κληρονομιών** είναι ο δικαιούχος της περιουσίας και, σε περίπτωση που υπάρχουν πολλοί δικαιούχοι, καθένας υπόκειται στο φόρο ανάλογα με την αξία της περιουσίας που αποκτά. **Στο φόρο υποβάλλονται** τόσο τα φυσικά, όσο και τα νομικά πρόσωπα, εφόσον αποκτούν περιουσιακά στοιχεία που αποτελούν αντικείμενο του φόρου. Στην περίπτωση των φυσικών προσώπων εξάλλου, και εφόσον περισσότερα άτομα της οικογένειας δικαιούνται να πάρουν μερίδιο από τον ίδιο κληρονόμο, υποκείμενο του φόρου αποτελούν τα επιμέρους άτομα της οικογένειας χωριστά, καθένα για το μερίδιο της περιουσίας που του αναλογεί και όχι η οικογένεια ως σύνολο. **Η φορολογική υποχρέωση γεννιέται** κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Ο νόμος όμως προβλέπει ρητά ορισμένες περιπτώσεις, όπου η γέννηση της φορολογικής υποχρέωσης μετατίθεται σε μεταγενέστερο χρόνο. Η μετάθεση αυτή γίνεται είτε αυτοδίκαια (π.χ. σε περιπτώσεις αναβλητικής αίρεσης, επιδικίας, διάστασης ψιλής κυριότητας και επικαρπίας, αποποίηση κληρονομιάς και ανάληψή της από άλλο πρόσωπο κ.α.) είτε ύστερα από απόφαση του οικονομικού εφόρου (π.χ. σε περίπτωση επιδικίας ή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, που γεννήθηκαν μετά το θάνατο του κληρονομούμενου, μόνιμης διαμονής του κληρονόμου στο εξωτερικό κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου κ.α.). **Ως αξία των περιουσιακών στοιχείων** για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται η αγοραία αξία τους κατά τον χρόνο που γεννιέται η φορολογική υποχρέωση. Η αγοραία αυτή αξία προσδιορίζεται με διάφορους τρόπους, που προβλέπονται ρητά στο νόμο για κάθε κατηγορία περιουσιακών στοιχείων. Από την αξία της περιουσίας που προσδιορίζεται σύμφωνα με τα πιο πάνω, **αναγνωρίζονται οι εξής εκπτώσεις:** i) τα χρέη και τα βάρη της κληρονομιάς, ii) τα ελάχιστα αφορολόγητα ποσά, που διαφοροποιούνται ανάλογα με το βαθμό συγγένειας μεταξύ κληρονόμου και κληρονομούμενου και iii) ορισμένες ειδικές εκπτώσεις, που

αναγνωρίζονται στην περίπτωση των αναπήρων, των θυμάτων πολέμου και των γεωργών²⁹.

Φορολογικοί συντελεστές και υπολογισμός του φόρου: Ο φόρος κληρονομιών είναι προοδευτικός και οι συντελεστές του διαφοροποιούνται τόσο ανάλογα με το μέγεθος της κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας, όσο και ανάλογα με το βαθμό συγγένειας μεταξύ του κληρονομούμενου και των κληρονόμων. Η ελληνική νομοθεσία κατατάσσει τους κληρονόμους στις παρακάτω κατηγορίες ανάλογα με τη συγγενική τους σχέση με τον κληρονομούμενο (αρθ.20 του Ν.3427/05 & αρθ.5 του Ν.3554/07)³⁰.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α' (σύζυγος-τέκνα-εγγονοί-γονείς)

Κλιμάκια (σε €)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε €)	Φορολογητέα Περιουσία (σε €)	Φόρος που αναλογεί (σε €)
95.000	0%	0	95.000	0
25.000	5%	1.250	120.000	1.250
145.000	10%	14.500	265.000	15.750
Υπερβάλλον	20%			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β' (αδελφοί-δισέγγονοι-παππούδες-θείοι κλπ)

Κλιμάκια (σε €)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε €)	Φορολογητέα Περιουσία (σε €)	Φόρος που αναλογεί (σε €)
20.000	0%	0	20.000	0
55.000	10%	5.500	75.000	5.500
195.000	20%	39.000	270.000	44.500
Υπερβάλλον	30%			

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ' (πρωτεξάδελφοι, ξένοι)

Κλιμάκια (σε €)	Συντελεστής κλιμακίου (%)	Φόρος Κλιμακίου (σε €)	Φορολογητέα Περιουσία (σε €)	Φόρος που αναλογεί (σε €)
6.000	0%	0	6.000	0
66.000	20%	13.200	72.000	13.200
195.000	30%	58.500	267.000	71.700
Υπερβάλλον	40%			

²⁹ Τάτσος, Νίκος κ.α. «Έκθεση της Ομάδας για τη Φορολογία Περιουσίας», 2002, σελ.45-49.

³⁰ <http://www.parliament.gr/ergasies/natotesxedta.asp>

Απαλλαγή πρώτης κατοικίας. Απαλλάσσεται η οικία ή διαμέρισμα, που αποκτάται αιτία θανάτου από σύζυγο ή τέκνα του κληρονομουμένου, κατά πλήρη κυριότητα, εφόσον ο κληρονόμος ή κληροδόχος ή ο σύζυγος αυτού ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες.

Από 1/3/07 η απαλλαγή παρέχεται α) για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από άγαμο μέχρι ποσού αξίας € 90.000, β) για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας € 138.000. Η απαλλαγή που δικαιούται ο έγγαμος προσανξάνεται κατά € 28.000 για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά € 42.000 για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα και γ) για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας € 42.000, ενώ από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας € 77.000. Η αξία αυτή προσανξάνεται κατά € 12.000 για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά € 14.500 για το τρίτο και για καθένα από τα επόμενα τέκνα του. Η απαλλαγή χορηγείται και στην περίπτωση που ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου κατοικίας ή οικοπέδου και κληρονομεί και το υπόλοιπο ποσοστό, ώστε να γίνεται κύριος ολόκληρης της κατοικίας ή του οικοπέδου, καθώς και στην περίπτωση συνένωσης ψιλής κυριότητας και επικαρπίας³¹.

Οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή πρώτης κατοικίας είναι:

α) Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες, και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Ακόμη για την απαλλαγή απαιτείται το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας, και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.

³¹ Αρθ.26 του Ν.2961/01 σε συνδυασμό με τα αρθ.10 του Ν.3091/02, αρθ.20 του Ν.3427/05 & αρθ.5 του Ν.3554/07.

β) Θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του εάν το εμβαδόν της κατοικίας ή του ιδανικού μεριδίου της κατοικίας είναι 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.

γ) Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι η κατοικία θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μία τουλάχιστον 5ετία. Αν πριν από την πάροδο της 5ετίας μεταβιβαστεί η κατοικία ή το οικόπεδο ή συσταθεί σε αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, εκτός από υποθήκη, ο κληρονόμος ή κληροδόχος έχει υποχρέωση, πριν από τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ ολόκληρο το ποσό του φόρου που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία της κατοικίας του χρόνου μεταβίβασης ή στο δηλούμενο τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αξίας της κατοικίας.

δ) Η απαλλαγή από το φόρο της κτήσης αιτία θανάτου παρέχεται για μία φορά. Δεν απαλλάσσεται ο κληρονόμος ή κληροδόχος που έτυχε απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, γονικής παροχής ή κληρονομιάς (αρθ.26 του Ν.2961/01 σε συνδυασμό με το αρθ.10 του Ν.3091/02).

2.2.2 Φόρος Δωρεών

Για τη φορολόγηση των δωρεών εφαρμόζονται οι ίδιες ή ανάλογες διατάξεις που ισχύουν και για τη φορολογία κληρονομιών, αναγνωρίζονται ανάλογες εκπτώσεις και απαλλαγές και εφαρμόζονται οι ίδιες κλίμακες. Με αυτόν τον τρόπο ο νομοθέτης αποκλείει τη δυνατότητα αποφυγής του φόρου κληρονομιών η οποία υπάρχει όταν δεν φορολογούνται καθόλου ή φορολογούνται ελαφρύτερα οι δωρεές. Δυνατότητα όμως μερικής αποφυγής του φόρου υπάρχει στην περίπτωση που ισχύει φόρος στις δωρεές και μάλιστα εξοπλισμένος με προοδευτικό συντελεστή. Στην περίπτωση αυτή, η αποφυγή του φόρου κληρονομιών γίνεται δυνατή με την τμηματική μεταβίβαση της κατοικίας με διαδοχικές δωρεές, ώστε, εξαιτίας της μικρής αξίας του αντικειμένου που μεταβιβάζεται κάθε φορά, να υπόκειται σε φορολογία με χαμηλό οριακό φορολογικό συντελεστή. Με τη μέθοδο αυτή, η συνολική επιβάρυνση για τη μεταβίβαση της κατοικίας με δωρεές «εν ζωή», θα είναι μικρότερη από την επιβάρυνση για τη μεταβίβαση της ίδιας κατοικίας εξαιτίας θανάτου.

α) Η βάση του φόρου. Βάση του φόρου δωρεών αποτελεί η αξία της κατοικίας που μεταβιβάζεται λόγω δωρεάς. Ως τέτοια μεταβίβαση θεωρείται κάθε μορφή παροχής, παραχώρησης ή μεταβίβασης οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου χωρίς αντάλλαγμα,

έστω και αν δεν καταρτίσθηκε έγγραφο για τη σύσταση δωρεάς. Επίσης, ο νόμος εξομοιώνει με δωρεές ορισμένες πράξεις τις οποίες καθορίζει περιοριστικά και προβλέπει την υποβολή τους στο φόρο. Τέλος, δίνει το δικαίωμα στον έφορο να χαρακτηρίζει ως δωρεά, ολικά ή μερικά, κάθε παραχώρηση περιουσίας που γίνεται εικονικά ως μεταβίβαση με αντάλλαγμα, ουσιαστικά όμως υποκρύπτει δωρεά.

β) Χρόνος που γεννιέται η φορολογική υποχρέωση. Η φορολογική υποχρέωση στο φόρο δωρεών γεννιέται κατά το χρόνο που συντάσσεται το έγγραφο της δωρεάς. Αν όμως γίνει παράδοση του αντικειμένου της δωρεάς χωρίς να συνταχθεί έγγραφο ή αν το έγγραφο συνταχθεί μετά από την παράδοση, η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο της παράδοσης. Επίσης, ο νόμος προβλέπει και εδώ ορισμένες περιπτώσεις, όπου ο χρόνος κατά τον οποίο γεννιέται η φορολογική υποχρέωση μετατίθεται στο μέλλον είτε αυτοδίκαια είτε ύστερα από απόφαση του οικονομικού εφόρου.

γ) Ακύρωση ή ανάκληση της δωρεάς. Σε περίπτωση που η δωρεά ακυρωθεί ή ανακληθεί νόμιμα, φορολογείται μόνο η δωρεά επικαρπίας, για το χρόνο που μεσολαβεί από την παράδοση των δωρηθέντων μέχρις ότου η απόφαση γίνει τελεσίδικη. Αν όμως, η απόφαση που ακυρώνει τη δωρεά διατάσσει την επιστροφή των δωρηθέντων με τους καρπούς τους, και πράγματι γίνεται η επιστροφή, επιστρέφεται ολόκληρο το ποσό φόρου που εισπράχθηκε. Αντίθετα, αν δωρεά ανακληθεί ύστερα από συμφωνία των μερών όχι μόνο δεν επιστρέφεται ο φόρος αλλά μπορεί να επιβάλλεται φόρος και κατά την ανάκληση, γιατί η τελευταία θεωρείται ως νέα δωρεά. Εξάλλου, αν η ακυρούμενη ή ανακαλούμενη δωρεά είχε γίνει λόγω θανάτου του δωρητή δεν επιβάλλεται φόρος ούτε για τη σύσταση ούτε για την ανάκλησή της³².

Τόσο ο φόρος κληρονομιών όσο και ο φόρος δωρεών καταβάλλονται σε 24 ίσες διμηνιαίες δόσεις εφόσον η βεβαίωση έγινε με βάση τη δήλωση ή την πράξη καταλογισμού, κάθε μία από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των € 500 πλην της τελευταίας και σε 6 ισόποσες διμηνιαίες δόσεις εάν για τη βεβαίωση του φόρου ως τίτλος λαμβάνεται η απόφαση διοικητικού δικαστηρίου και δικαστικού συμβιβασμού. Σε περίπτωση κληρονομιάς, εάν ο κληρονόμος είναι ανήλικος, ο αριθμός των δόσεων διπλασιάζεται, κάτι που δεν ισχύει για τις κτήσεις αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής (αρθ.20 του Ν.3427/05).

³² Τάτσος, Νίκος κ.α. «Εκθεση της Ομάδας για τη Φορολογία Περιουσίας», 2002, σελ.49-50.

2.2.3 Φόρος Γονικών Παροχών

Όπως και για τις δωρεές, έτσι και στην περίπτωση των γονικών παροχών εφαρμόζονται οι ίδιες ή ανάλογες διατάξεις που ισχύουν και για τη φορολόγηση των κληρονομιών. **Μια βασική διαφορά** που υπάρχει στην περίπτωση του φόρου γονικών παροχών σε σχέση με τους προηγούμενους φόρους είναι ότι το ποσό φόρου που προκύπτει από την εφαρμογή της σχετικής κλίμακας μειώνεται στο μισό για γονικές παροχές μέχρι ενός ορισμένου ποσού, στο οποίο συνυπολογίζονται και οι τυχόν προηγούμενες παροχές των γονέων προς τα ίδια παιδιά. **Βάση του φόρου** γονικών παροχών είναι η αξία της περιουσίας στο τέκνο από οποιοδήποτε γονέα του, είτε για τη δημιουργία ή τη διατήρηση οικονομικής ή οικογενειακής αυτοτέλειας είτε για την έναρξη ή την εξακολούθηση επαγγέλματος. Η γονική παροχή μπορεί να είναι χρηματική, εφάπαξ ή σε περιοδική πρόσοδο, κινητά ή ακίνητα πράγματα ή ψιλή κυριότητα, η επικαρπία, η σύσταση υπέρ του τέκνου δουλείας πραγματικής ή προσωπικής, η εκχώρηση απαίτησης κατά τρίτου κλπ. Ακόμα, η γονική παροχή μπορεί να γίνει σε οποιοδήποτε τέκνο, ανεξάρτητα αν είναι αγόρι ή κορίτσι, ενήλικο ή ανήλικο, παντρεμένο ή ανύπαντρο, αναγνωρισμένο εκούσια ή δικαστικά, γνήσιο ή υιοθετημένο, από έγκυρο ή άκυρο γάμο, καθώς και χωρίς γάμο αλλά μόνο από τη μητέρα. Είναι όμως αναγκαίο, η γονική παροχή να γίνεται για κάποιον από τους σκοπούς που περιοριστικά αναφέρονται στο νόμο χωρίς να εξετάζεται αν το τέκνο έχει ή όχι άλλη περιουσία.

Για να υπάρξει η κατά τα προαναφερθέντα ευνοϊκή φορολογική μεταχείριση μιας παροχής, πρέπει να είναι γονική, δηλαδή να γίνεται μόνο από γονείς προς τα τέκνα με σκοπό τη δημιουργία οικονομικής και οικογενειακής αυτοτέλειας και την επαγγελματική τους αποκατάσταση³³. Ο φόρος που προκύπτει για γονική παροχή κατοικίας που βρίσκεται σε νησί με πληθυσμό, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, κάτω από 3.100 κατοίκους, μειώνεται κατά 40%, εφόσον το τέκνο είναι μόνιμος κάτοικος του νησιού αυτού. Αυτή η φορολογική μείωση παρέχεται για γονικές παροχές που συνιστώνται από 18/2/97 και για μία 10ετία (αρθ.44 του Ν.2961/01).

Το όριο των γονικών παροχών είναι το ποσό των € 120.000 αυτοτελώς για κάθε γονέα. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται σε € 160.000, όταν ο ένας από τους γονείς έχει αποβιώσει. Στα πιο πάνω ποσά συνυπολογίζονται οι προγενέστερες δωρεές ή γονικές παροχές των γονέων προς τα τέκνα τους που έχουν υπαχθεί σε φόρο και όχι τα απαλλασσόμενα ποσά (αρθ.20 του Ν.3427/05 & αρθ.5 του Ν.3554/07).

³³ Τάτσος, Νίκος κ.α. «Εκθεση της Ομάδας για τη Φορολογία Περιουσίας», 2002, σελ.50-51.

Τα αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας αιτία θανάτου ή γονικής παροχής είναι τα ακόλουθα, εφόσον στο δικαιούχο κληρονόμο ή κληροδόχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαίρετου (αρθ.20 του Ν.3427/05 & αρθ.5 του Ν.3554/07)³⁴.

Για τον άγαμο:

- Για οικόπεδο € 42.000
- Για κατοικία € 90.000

Για έγγαμο και χήρο ή διαζευγμένο ή άγαμο γονέα που έχει την επιμέλεια των τέκνων

- Για οικόπεδο € 77.000

Προσαύξηση για τα ανήλικα προστατευόμενα τέκνα:

Για το πρώτο τέκνο	€ 12.000
Για το δεύτερο τέκνο	€ 12.000
Για το τρίτο και κάθε επόμενο	€ 14.500
▪ Για κατοικία	€ 138.000

Προσαύξηση για τα ανήλικα προστατευόμενα τέκνα:

Για το πρώτο τέκνο	€ 28.000
Για το δεύτερο τέκνο	€ 28.000
Για το τρίτο και κάθε επόμενο	€ 42.000

2.2.4 Φόρος Μεταβίβασης

Βασικό φορολογικό νομοθέτημα που ρυθμίζει σήμερα, με ορισμένες τροποποιήσεις και συμπληρώσεις, τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είναι ο Α.Ν.1521/50 που κυρώθηκε με το Ν.1587/50. Με τις ρυθμίσεις του νόμου αυτού επιβάλλεται φόρος κατά τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή αιτία ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων και σε μεταβιβάσεις πλοίων με ελληνική σημαία.

Υποκείμενο του φόρου μεταβίβασης είναι ο αγοραστής. Τον αγοραστή βαρύνει επίσης ο φόρος που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ της αξίας του ακινήτου και του τιμήματος μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, καθώς και οι τυχόν προσανυξήσεις του φόρου που επιβάλλονται σε περίπτωση σημαντικής απόκλισης μεταξύ της αγοραίας αξίας και του τιμήματος. Σε περίπτωση διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων, ο φόρος βαρύνει καθένα των συγκυρίων ανάλογα με την αξία της μερίδας του, ενώ σε περίπτωση απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια υποκείμενο φορολογίας είναι

³⁴ <http://www.parliament.gr/ergasies/nomodetails.asp?>

αυτός που καταβάλλει την αποζημίωση. **Βάση του φόρου** αποτελεί η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά το χρόνο μεταβίβασης η οποία θεωρείται ότι λαμβάνει χώρα κατά το χρόνο υπογραφής του οριστικού συμβολαίου. Σε περίπτωση μεταβίβασης μη αποπερατωμένου διαμερίσματος σε πολυκατοικία ο νόμος εισάγει αμάχητο τεκμήριο με βάση το οποίο θεωρείται ότι το μεταβιβαζόμενο διαμέρισμα είναι αποπερατωμένο και οφείλεται φόρος για την αξία του ως αποπερατωμένου. **Η αποτίμηση των ακινήτων** γίνεται με δυο διαφορετικούς τρόπους: Με τον αντικειμενικό τρόπο προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή συνδυασμός αυτού με τον μικτό. Με συγκριτικά στοιχεία ή από τον αρμόδιο έφορο. Για τις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, η φορολογητέα αξία τους προσδιορίζεται με βάση τις τιμές ζώνης και τους συντελεστές που ισχύουν στην περιοχή. Για τις περιοχές όμως που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται για μεν τα κτίσματα με αντικειμενικά κριτήρια για δε το οικόπεδο με συγκριτικά στοιχεία. Για τον προσδιορισμό της αξίας των κατοικιών που βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα (αρθ.41 του Ν.1249/82) ή το μικτό σύστημα (αρθ.41^Α του Ν.1249/82), λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, που προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιάς, δωρεών γονικών παροχών ή από άλλες εκτιμήσεις. Σε περίπτωση που τα στοιχεία είναι ελλιπή, ή τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα κατά την κρίση του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., ενεργείται από αυτόν προσδιορισμός της αξίας με χρησιμοποίηση κάθε άλλου μέσου³⁵.

Φορολογικοί συντελεστές:

Ο φόρος αυτός επιβάλλεται με βάση την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας ή των πραγματικών δικαιωμάτων πάνω σε ακίνητα με την προϋπόθεση ότι αυτές οι μεταβιβάσεις γίνονται με αντάλλαγμα γιατί διαφορετικά θα έχουμε δωρεά. Υποκείμενο του φόρου μεταβίβασης ακινήτων είναι συνήθως ο πωλητής αλλά σε ορισμένες περιπτώσεις υποκείμενο του φόρου αυτού μπορεί να είναι και ο αγοραστής. Στην πράξη όμως το φόρο συνήθως τον πληρώνει ο αγοραστής. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων επιβάλλεται σήμερα με δύο συντελεστές: 9% για αξία ακινήτων μέχρι € 15.000 και 11% όταν υπερβαίνει το ποσό αυτό, με την προϋπόθεση ότι το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή Δήμου ή Κοινότητας που υφίσταται Πυροσβεστική Υπηρεσία.

³⁵ Τάτσος, Νίκος κ.α. «Εκθεση της Ομάδας για τη Φορολογία Περιουσίας», 2002, σελ.83-86

Αξία Ακινήτου	Βασικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Αυξημένος Συντελεστής*	Φόρος Κλιμακίου
μέχρι 15.000	7%	1.050	9%	1.350
Υπερβάλλον	9%		11%	
* Ο αυξημένος συντελεστής ΦΜΑ επιβάλλεται σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές δήμων όπου λειτουργεί πυροσβεστική υπηρεσία.				

Σε ορισμένες περιπτώσεις προβλέπονται μειωμένοι συντελεστές κατά 75%, 50% και 40%. Μείωση κατά 75% έχουμε στην περίπτωση αυτούσιας διανομής ακινήτου, διάλυσης προσωπικής εταιρίας και ανάληψης μερίδας από εταίρο που αποχωρεί από την εταιρία. Μείωση κατά 50% του φόρου έχουμε στην περίπτωση υποχρεωτικής ανταλλαγής οικοπέδων προκειμένου να γίνουν άρτια και οικοδομήσιμα, συγχωνεύσεων ανωνύμων εταιριών και συνεταιρισμών, αγορές ακινήτων με κεφάλαια που εισήχθησαν από το εξωτερικό, αγοράς ακινήτων από Έλληνες που εργάζονται στο εξωτερικό για 6 χρόνια ή από Έλληνες ναυτικούς που εργάζονται σε πλοία με ελληνική σημαία για το ίδιο χρονικό διάστημα κ.α. Τέλος, μείωση κατά 40% έχουμε στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από φυσικά πρόσωπα που κατοικούν σε νησιά με πληθυσμό κάτω των 3.100 κατοίκων³⁶.

Απαλλαγές από το φόρο μεταβίβασης για την αγορά πρώτης κατοικίας:

Σύμφωνα με το αρθ.1 του Ν.1078/80 παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Ειδικότερα προβλέπεται η απαλλαγή από το φόρο της αγοράς οικίας ή διαμερίσματος, κατά τις διακρίσεις του νόμου, σε κάθε άγαμο ή έγγαμο, εφόσον ο ίδιος, η σύζυγος και οποιοδήποτε παιδί (το οποίο δεν έχει συμπληρώσει το 18^ο ή το 25^ο έτος της ηλικίας του εφόσον σπουδάζει) δεν έχουν πλήρη κυριότητα επί άλλης οικίας που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες, ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου, που βρίσκονται σε πόλη με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων ή σε τουριστικές περιοχές. Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία (1) φορά και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι 14/7/80, καθώς και σε πρόσωπα που έτυχαν απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας, εφόσον για τα πρόσωπα αυτά συντρέχουν οι ακόλουθες προϋποθέσεις απαλλαγής:

³⁶ Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος, «Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική», σελ.371-380.

α) Τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και

β) Ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί εξευρίσκεται με τη χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος (αρθ.10 του Ν.3091/02).

Δικαιούχοι της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α για αγορά πρώτης κατοικίας:

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα) και συγκεκριμένα μόνο σε Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα. Κατ' εξαίρεση, μπορούν να τύχουν απαλλαγής οι Έλληνες ή ομογενείς που εργάστηκαν ή εργάζονται στο εξωτερικό για έξι τουλάχιστον χρόνια και είναι εγγεγραμμένοι κατά το χρόνο της αγοράς σε δημοτολόγια της χώρας, ακόμα και αν δε διαμένουν στην Ελλάδα, αρκεί να πληρούν τις λοιπές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος. Συνεπώς, δε δικαιούνται της απαλλαγής οι Έλληνες φοιτητές για όσο διάστημα παραμένουν σπουδάζοντας στο εξωτερικό. Επίσης, για τους έμμισθους Έλληνες δημοσίους υπαλλήλους που υπηρετούν στο εξωτερικό θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής.

Οι αλλοδαποί δεν μπορούν να τύχουν της απαλλαγής αυτής κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Κατ' εξαίρεση, της ως άνω απαλλαγής μπορούν να τύχουν και οι αλλοδαποί υπήκοοι Κράτους - Μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, οι οποίοι διαμένουν και εργάζονται για αρκετό διάστημα στην Ελλάδα με τις ίδιες προϋποθέσεις που τυχαίνουν οι Έλληνες πολίτες.

Η απαλλαγή κατά την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται και στους Έλληνες εκ Τουρκίας, Β. Ηπείρου, Ρωσίας (Πόντιοι) και εκ Κύπρου, εφόσον έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα. Η μόνιμη διαμονή της κατηγορίας αυτών των δικαιούχων αποδεδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο, όπως π.χ. η έναρξη άσκησης επαγγέλματος, η πρόσληψη για παροχή υπηρεσιών εξαρτημένης εργασίας (μισθωτός), η ενουκίαση κατοικίας, η φοίτηση σε σχολές κ.λ.π. Το ελάχιστο συνεχόμενο χρονικό διάστημα κατοικίας – ή και εργασίας, όπου απαιτείται – στην Ελλάδα ορίζεται σε ένα (1) έτος.

Ειδικά για τα πρόσωπα αυτά η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλό κύριο ή επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, προκειμένου να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν του πληροί τις στεγαστικές ανάγκες.

Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνώρισεως πατέρα, εφόσον έχουν την επιμέλεια των ανήλικων τέκνων τους.

Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στον άγαμο, ενήλικα με αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία. Ο έγγαμος μπορεί να προσανξήσει το αφορολόγητό του με αυτό των αγάμων ενηλίκων παιδιών του με αναπηρία τουλάχιστον 67% ανεξαρτήτου ηλικίας.

Η απαλλαγή παρέχεται και στο σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι μηνών από το χρόνο της αγοράς. Αν δε λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος.

Ο εν διαστάσει σύζυγος που έχει την επιμέλεια των τέκνων της οικογένειας δικαιούται της απαλλαγής του εγγάμου, προσανξανόμενη ανάλογα με τον αριθμό των ανήλικων τέκνων³⁷.

2.2.5 Η φορολογική μεταχείριση του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση και των τόκων ενυπόθηκων δανείων στην Ελλάδα

Το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση υπήρξε πάντα αντικείμενο φορολογίας στην Ελλάδα. Μέχρι το 1974 η σχετική νομοθεσία προέβλεπε ένα απαλλασσόμενο ποσό εφόσον το τεκμαρτό ενοίκιο από ιδιοκατοίκηση δεν υπερέβαινε κάποιο όριο. Η αύξηση του απαλλασσόμενου τεκμαρτού εισοδήματος συνεχίστηκε τις επόμενες δεκαετίες έως και σήμερα. Έτσι, το ετήσιο τεκμαρτό μίσθωμα για ιδιοκατοικούμενη ή μισθούμενη κύρια κατοικία άνω των 200 τ.μ. και για δευτερεύουσα κατοικία γενικώς άνω των 150 τ.μ. είναι αφορολόγητο. Το τεκμαρτό μίσθωμα μιας ή περισσότερων εξοχικών κατοικιών υπολογίζεται σε καθεμιά από αυτές για τρεις (3) μήνες το έτος. Αν ο φορολογούμενος, η

³⁷<http://www.mnec.gr/el/>

σύζυγός του και τα πρόσωπα που συνοικούν με αυτόν και τον βαρύνουν έχουν στην κατοχή ή στην κυριότητά τους ή έχουν μισθώσει περισσότερα ακίνητα με συνολική επιφάνεια άνω των 150 τ.μ., τα οποία χρησιμοποιούνται από αυτούς ως δευτερεύουσα κατοικία, τότε για τον υπολογισμό του τεκμαρτού μισθώματός τους λαμβάνονται υπόψη όλες οι μισθούμενες ή ιδιοκατοικούμενες δευτερεύουσες κατοικίες. Δεν λαμβάνεται υπόψη η τεκμαρτή δαπάνη για δευτερεύουσα κατοικία με επιφάνεια μέχρι 150 τ.μ. που βρίσκεται σε χωριό ή πόλη με πληθυσμό κάτω των 5.000 κατοίκων και η οποία περιήλθε στον φορολογούμενο ή τη σύζυγό του από κληρονομιά, προίκα ή γονική παροχή, εκτός από τις κατοικίες που βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες χαρακτηρίζονται κατά την κείμενη νομοθεσία ως τουριστικοί τόποι. Με την ανωτέρω ρύθμιση, το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση, σχεδόν στο σύνολό του, απαλλάσσεται στην πράξη από το φόρο εισοδήματος (αρθ.4 του Ν.3091/02). Τέλος, σύμφωνα με το αρθ.26 του Ν.3427/05, το τεκμαρτό εισόδημα που προκύπτει από τη δωρεάν παραχώρηση της χρήσης κατοικίας εμβαδού μέχρι 100 τ.μ., από τον γονέα που έχει την κυριότητα ή την επικαρπία αυτής προς τα τέκνα του ή από τα τέκνα που έχουν την κυριότητα ή την επικαρπία αυτής προς τους γονείς τους, προκειμένου να χρησιμοποιηθεί ως κύρια κατοικία, είναι αφορολόγητο.

Η απαλλαγή του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση έχει αντιμετωπίσει έντονη κριτική διότι οι φορολογούμενοι που ιδιοκατοικούν, αποκτούν εισόδημα με τη μορφή της δωρεάν παροχής υπηρεσιών. Η τεκμαρτή απόδοση της κατοικίας στην οποία κατοικούν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του προσωπικού εισοδήματος στους εθνικούς λογαριασμούς και περιλαμβάνεται στην έννοια του φορολογητέου εισοδήματος. Αντίθετα, η απαλλαγή της ιδιοκατοίκησης παραβιάζει τις αρχές της ουδετερότητας και της φορολογικής ισότητας γιατί κάνει διάκριση υπέρ των ιδιοκτητών σε σχέση με τους ενοικιαστές και υπέρ των υψηλών εισοδημάτων σε σχέση με τα χαμηλά. Επιπλέον, η απαλλαγή της ιδιοκατοίκησης δεν ευνοεί καθόλου τα πολύ χαμηλά εισοδήματα που απαλλάσσονται από τη φορολογία. Κατά συνέπεια, με την απαλλαγή της ιδιοκατοίκησης άτομα που έχουν παρόμοιες οικονομικές και οικογενειακές συνθήκες πληρώνουν πολύ διαφορετικό φόρο και άτομα που έχουν διαφορετικές συνθήκες πληρώνουν τον ίδιο φόρο. Για παράδειγμα, έστω δύο μισθωτοί με ίδιο ετήσιο εισόδημα και την ίδια ακριβώς οικογενειακή κατάσταση. Έστω επίσης ότι ο Α μένει σε ιδιόκτητη κατοικία και ότι ο Β είναι ενοικιαστής. Και οι δύο θα πλήρωναν το ίδιο ποσό φόρου αν δεν υπήρχε το θέμα της ιδιοκατοίκησης. Όμως ο Β για να μπορεί να μισθώσει κατοικία παρόμοια με αυτή του Α και να απολαμβάνει ταυτόχρονα όλα τα αγαθά και τις υπηρεσίες που απολαμβάνει ο Α, πρέπει να έχει μεγαλύτερο ετήσιο εισόδημα. Σε αντίθετη περίπτωση, θα έχουμε δύο

φορολογούμενους από τους οποίους ο ένας καλύπτει τη στεγαστική του ανάγκη με αφορολόγητο εισόδημα και ο άλλος με εισόδημα που έχει πρώτα υποβληθεί σε φορολογία. Οι φορολογούμενοι που ιδιοκατοικούν μπορούν να θεωρηθούν ότι έχουν τοποθετήσει τα κεφάλαιά τους σε επενδύσεις που αποδίδουν με τη μορφή της παροχής υπηρεσιών. Αν θέλουν, μπορούν να μετατρέψουν τη τεκμαρτή απόδοση σε πραγματική αν εκμισθώσουν την κατοικία τους και κατοικήσουν οι ίδιοι κάπου αλλού³⁸.

Η έκπτωση από το εισόδημα των δεδουλευμένων τόκων των ενυπόθηκων δανείων ακολούθησε στη χώρα μας αντίστροφη πορεία από αυτή της απαλλαγής του τεκμαρτού εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση. Από το 1955 έως τα μέσα της δεκαετίας του 1980 το σύνολο των δεδουλευμένων τόκων εκπίπτονταν από το εισόδημα εξ οικοδομών και αν αυτό δεν επαρκούσε, από τα άλλα εισοδήματα του φορολογούμενου. Σταδιακά όμως άρχισε να περιορίζεται το δικαίωμα για την έκπτωση των δεδουλευμένων τόκων. Αρχικά, οι τόκοι που δεν αφορούσαν αγορά πρώτης κατοικίας δεν επιτρέπονταν να υπερβαίνουν το 50% του δηλωθέντος εισοδήματος του φορολογούμενου. Παράλληλα, καταργήθηκε το δικαίωμα εκπτώσεως τόκων υπερημερίας σε ενυπόθηκα δάνεια. Το 1992, το ποσοστό του εισοδήματος το οποίο δεν επιτρέπονταν να υπερβαίνουν οι τόκοι ενυπόθηκων δανείων που δεν αφορούσαν αγορά πρώτης κατοικίας, περιορίστηκε από 50% σε 25%. Ταυτόχρονα, καταργήθηκε το δικαίωμα εκπτώσεως τόκων στεγαστικών δανείων τα οποία είχαν χορηγηθεί όχι από τράπεζες αλλά από ασφαλιστικές εταιρίες. Με το Ν.2214/94 καταργήθηκε το δικαίωμα εκπτώσεως όλων των δεδουλευμένων τόκων ενυπόθηκων δανείων, πλην αυτών που αφορούν αγορά πρώτης κατοικίας³⁹.

Σύμφωνα με το αρθ.1 του Ν.3091/02, το ποσό του φόρου εισοδήματος μειώνεται κατά 15% του ποσού των δεδουλευμένων τόκων που καταβάλλονται από τον φορολογούμενο για:

α) Στεγαστικά δάνεια για απόκτηση πρώτης κατοικίας που χορηγούνται στον φορολογούμενο με υποθήκη ή προσημείωση από Τράπεζες, το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων, τα Ταχυδρομικά Ταμιευτήρια και λοιπούς πιστωτικούς οργανισμούς, εφόσον οφείλονται από αυτόν και η υποθήκη ή προσημείωση έχει εγγραφεί σε ακίνητό του ή του άλλου συζύγου ή των τέκνων που τους βαρύνουν. Σε περίπτωση σύναψης νέου δανείου από ένα από τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα, ανεξάρτητα αν είναι το ίδιο με αυτό που χορήγησε το αρχικό δάνειο ή όχι, με σκοπό την εξόφληση από τον υπόχρεο του παλαιού

³⁸ Τάτσος, Νίκος, «Το Φορολογικό Σύστημα σαν Μέσο Άσκησης Κοινωνικής Πολιτικής: Η Έννοια των Φορολογικών Δαπανών», 1988, σελ.173-174.

³⁹ Οικονομικό Δελτίο. Περιοδική Έκδοση της Τραπέζης Πίστωσης, Ιούνιος 1994, Τεύχος 52, σελ.3.

δανείου, οι δεδουλευμένοι τόκοι του νέου δανείου που αντιστοιχούν στο τμήμα αυτού που διατέθηκε για την εξόφληση του ανεξόφλητου υπολοίπου του παλαιού στεγαστικού δανείου, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που αναγράφονται πιο πάνω, αναγνωρίζονται για μείωση του φόρου για το χρονικό διάστημα που υπολείπεται από τη χορήγηση του νέου δανείου μέχρι τη λήξη του παλαιού δανείου. Για την αναγνώριση της μείωσης πρέπει στο δανειστικό συμβόλαιο του νομικού προσώπου που χορήγησε το νέο δάνειο ν' αναγράφονται απαραίτητα: ο σκοπός του δανείου, το ανεξόφλητο ποσό του παλαιού δανείου, ο χρόνος λήξης του παλαιού δανείου και ότι έχει εγγραφεί υποθήκη ή προσημείωση με τις ίδιες προϋποθέσεις που ίσχυαν και για το παλαιό δάνειο.

β) Στεγαστικά δάνεια για απόκτηση πρώτης κατοικίας που χορηγούνται από ασφαλιστικές επιχειρήσεις στους υπαλλήλους τους, εφόσον οφείλονται από αυτούς και η υποθήκη ή προσημείωση έχει εγγραφεί σε ακίνητό τους ή του άλλου συζύγου ή των τέκνων που τους βαρύνουν και

γ) Προκαταβολές που χορηγούνται από τα Ταμεία Αλληλοβοηθείας Στρατού, Ναυτικού και Αεροπορίας, κατά τις διατάξεις του αρθ.18 του Ν.Δ.398/74 (ΦΕΚ 116 Α'), για απόκτηση πρώτης κατοικίας από τους βοηθηματούχους αυτών.

Κατά την εφαρμογή των προηγούμενων υποπεριπτώσεων δεν θεωρείται ότι αποκτάται πρώτη κατοικία, αν ο υπόχρεος, ο άλλος σύζυγος και τα τέκνα που τους βαρύνουν, έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή ισόβιας επικαρπίας ή οίκησης, εξ ολοκλήρου ή επί ιδανικού μεριδίου, σε άλλη οικία ή οικίες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί υπερβαίνει τα 70 τ.μ. Η επιφάνεια αυτή προσανξάνεται κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα που βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Αν η επιφάνεια της πρώτης κατοικίας υπερβαίνει τα 120 τ.μ., το ποσό της δαπάνης που μειώνει το φόρο περιορίζεται στο μέρος που αναλογεί επιμεριστικά στη μέχρι των 120 τ.μ. επιφάνεια της κατοικίας.

2.3 Κριτική αξιολόγηση των φόρων για την κατοικία

2.3.1 Αξιολόγηση των φόρων κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών

Το θεσμικό πλαίσιο της φορολογίας κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών στην Ελλάδα μπορεί να θεωρηθεί αρκετά ικανοποιητικό, με βάση τα διδάγματα της δημοσιονομικής θεωρίας και πρακτικής. Η απόκτηση περιουσιακών στοιχείων με κληρονομιά δίνει πρόσθετη αγοραστική δύναμη στους κληρονόμους, με συνέπεια ν' αυξάνει τη φοροδοτική τους ικανότητα. Οι κληρονομίες και οι δωρεές αποτελούν στοιχεία εισοδήματος και θα έπρεπε κανονικά να φορολογούνται όπως και τα άλλα εισοδήματα με το φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Όμως, επειδή η ειδική αυτή μορφή εισοδήματος έχει έκτακτο χαρακτήρα υποβάλλεται σε χωριστή φορολόγηση ώστε ν' αποφευχθεί η βαριά επιβάρυνσή τους με τους υψηλούς συντελεστές της φορολογίας εισοδήματος.

Οι φόροι κληρονομιών και δωρεών αποτελούν ισχυρότατο μέσο για την άσκηση κοινωνικής πολιτικής διότι αμβλύνουν τις οικονομικές ανισότητες. Εξαιτίας των προοδευτικών συντελεστών με τους οποίους επιβάλλονται και των ελαφρύνσεων που αναγνωρίζονται για τις μικρές περιουσίες, βάζουν φραγμό στη διατήρηση μεγάλων περιουσιών και στη συσσώρευση πλούτου στα χέρια ορισμένων ατόμων. Ως βάση του φόρου χρησιμοποιείται η κληρονομική μερίδα ή οι δωρεές που παίρνει κάθε δωρεοδόχος, όπως γίνεται στις περισσότερες χώρες της Ε.Ε. Αυτό επιτρέπει την καλύτερη προσαρμογή του φορολογικού βάρους στη φοροδοτική ικανότητα και τις ατομικές συνθήκες των κληρονόμων ή των κληροδόχων και καθιστά έτσι το φόρο ένα πιο αποδοτικό δημοσιονομικό μέσο για τη μείωση της ανισότητας στην κατανομή του εισοδήματος και του πλούτου.

Ένα σημαντικό θέμα που φαίνεται να υπάρχει στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών, σχετικά με τη βάση του φόρου, είναι ότι κατά την επιβολή του φόρου δεν λαμβάνεται καμιά πρόνοια για τυχόν μεταβιβάσεις περιουσίας στον ίδιο κληρονόμο ή δωρεοδόχο από άλλα πρόσωπα. Ο νόμος προβλέπει την άθροιση όλων των μεταβιβάσεων περιουσίας που έγιναν μεταξύ κληρονομούμενου και κάθε κληρονόμου ή μεταξύ δωρητή και κάθε δωρεοδόχου, χωρίς όμως να συσχετίζει την επιβάρυνση με το μέγεθος της περιουσίας που τυχόν περιήλθε στον ίδιο κληρονόμο ή δωρεοδόχο από άλλα πρόσωπα. Έτσι, έχουν την ίδια φορολογική υποχρέωση οι κληρονόμοι ή δωρεοδόχοι που έλαβαν ένα ορισμένο ποσό περιουσίας ως κληρονομιά, δωρεά ή γονική παροχή από το ίδιο πρόσωπο, ανεξάρτητα από το αν ο ένας από αυτούς έχει λάβει σημαντικά ποσά, ως κληρονομιά δωρεά ή γονική παροχή, από άλλα πρόσωπα.

Όμοια δε γίνεται καμιά διαφοροποίηση της φορολογικής επιβάρυνσης, με βάση τη συνολική αξία της περιουσίας που κατέχει ο κληρονόμος ή δωρεοδόχος, ανεξάρτητα από το αν την δημιούργησε ο ίδιος ή περιήλθε σε αυτόν λόγω κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής από τρίτα πρόσωπα. Λόγοι κοινωνικής δικαιοσύνης θα επέβαλαν κάποια διαφοροποίηση της επιβάρυνσης, με βάση τη συνολική αξία της περιουσίας που κατέχει ο φορολογούμενος ή τουλάχιστο με βάση το σύνολο των απολήψεων περιουσίας που περιήλθαν στο ίδιο πρόσωπο λόγω κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής από οποιοδήποτε πρόσωπο. Μια τέτοια πρακτική θα παρεμπόδιζε τη φοροαποφυγή, η οποία είναι δυνατό να γίνει σήμερα με πλασματική κατανομή της οικογενειακής περιουσίας μεταξύ των συζύγων, έτσι ώστε η μεταβίβαση προς τα παιδιά να εμφανίζεται ότι γίνεται από διαφορετικά πρόσωπα και να υποβάλλεται επομένως σε μικρότερη φορολογική επιβάρυνση. Παρ' όλα αυτά, τέτοια διαφοροποίηση της επιβάρυνσης της φορολογίας κληρονομιών και δωρεών δε φαίνεται ν' ακολουθείται σήμερα στη διεθνή πρακτική, κυρίως λόγω των διαχειριστικών προβλημάτων που θα δημιουργούσε στην πράξη⁴⁰.

2.3.2 Αξιολόγηση του φόρου μεταβίβασης

Ο φόρος μεταβίβασης παρά τη μακροχρόνια εφαρμογή του και τα σημαντικά έσοδα που εξασφαλίζει στο κράτος είναι ένας φόρος αμφισβητούμενης ορθότητας. Παρά τις σημαντικές βελτιώσεις που έχουν κατά καιρούς νομοθετηθεί, κυρίως όσον αφορά τον τρόπο αποτίμησης της αξίας των ακινήτων (αντικειμενικός προσδιορισμός) αλλά και τις απαλλαγές τόσο του υποκείμενου όσο και του αντικειμένου του φόρου (κυρίως με την απαλλαγή της πρώτης κατοικίας), ο συγκεκριμένος φόρος δεν ανταποκρίνεται στις απαιτήσεις της οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής της χώρας. Η κύρια αιτία είναι οι υψηλοί φορολογικοί συντελεστές. Ο φόρος μεταβίβασης εμφανίζει σημαντικά μειονεκτήματα τόσο από άποψη της κοινωνικής δικαιοσύνης όσο και από την άποψη των οικονομικών επιπτώσεων. Βέβαια, αν ο συντελεστής του φόρου είναι χαμηλός, οι αρνητικές αυτές επιπτώσεις θα είναι ασήμαντες. Αν όμως ο συντελεστής του φόρου είναι αρκετά υψηλός, οι επιπτώσεις αυτές θα είναι ιδιαίτερα σημαντικές.

Όσον αφορά τις οικονομικές επιπτώσεις, η επιβολή του φόρου αποθαρρύνει τις συναλλαγές σε ακίνητα σε σχέση με τις άλλες κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν φορολογούνται κατά τη μεταβίβαση, περιορίζει την κινητικότητα των

⁴⁰ Τάτσος, Νίκος. «Δημοσιονομική Αποκέντρωση. Θεωρία & Πράξη», 1999, σελ.140-142.

συντελεστών παραγωγής και κυρίως του εργατικού δυναμικού αφού η αλλαγή κατοικίας και η αγορά νέας συνεπάγεται πληρωμή φόρου με αποτέλεσμα σημαντική οικονομική επιβάρυνση. Κατά συνέπεια, ο φόρος εμποδίζει την ορθολογική κατανομή των πόρων. Δηλαδή, ο φόρος προκαλεί «υπερβάλλον βάρος» στους φορολογουμένους, αφού εκτός από το φόρο με τον οποίο τους επιβαρύνει επηρεάζει και τη σύνθεση των περιουσιακών τους στοιχείων. Έτσι, ενώ γενικά οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία έχουν το πλεονέκτημα ότι ασκούν πίεση στους φορολογουμένους να χρησιμοποιήσουν τα ακίνητά τους περισσότερο ορθολογικά ώστε να αποδώσουν εισόδημα με το οποίο θα πληρωθεί ο φόρος ή να τα πωλήσουν σε κάποιον άλλο που θα τα αξιοποιήσει καλύτερα, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων ενεργεί προς την αντίθετη κατεύθυνση. Επίσης, ο φόρος θα επηρεάσει τον όγκο των συναλλαγών και μακροχρόνια είναι επόμενο η μείωση των συναλλαγών να οδηγήσει σε μείωση του αριθμού των ακινήτων, κάτι που θα ζημιώσει περισσότερο τις χαμηλές εισοδηματικές τάξεις.

Όσον αφορά την κοινωνική δικαιοσύνη, ο φόρος δεν είναι σύμφωνος με τις αρχές της οριζόντιας και κάθετης φορολογικής ισότητας γιατί ο φόρος επιβαρύνει τις συναλλαγές οι οποίες δεν μπορεί να θεωρηθούν ότι αυξάνουν τη φοροδοτική ικανότητα των φορολογουμένων. Έτσι στην απαλλοτρίωση που είναι ζημιογόνος για τον ιδιοκτήτη, αυτός καλείται να καταβάλει φόρο. Ακόμη κατά τη διάλυση μιας εταιρείας η οποία διαθέτει ακίνητη περιουσία επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ανεξάρτητα αν η διάλυση της εταιρείας επήλθε από πραγματοποίηση ζημιών. Επίσης η φοροδοτική ικανότητα του φορολογουμένου δεν αυξάνει όταν προβαίνει σε αγορά ακινήτου με εκποίηση κάποιων άλλων περιουσιακών του στοιχείων ή με τη σύναψη δανείου. Η δικαιολογητική βάση του φόρου αναφέρει ότι γίνεται προσπάθεια να φορολογήσει την πρόσθετη φοροδοτική ικανότητα που απέκτησε ο κάτοχος του ακινήτου λόγω της υπεραξίας του, δεν υπάρχει όμως διασύνδεση του φόρου με τη διαφοράς μεταξύ τιμή κτήσης και τιμή πώλησης του ακινήτου.

Όσον αφορά τους φορολογικούς συντελεστές μπορούμε να πούμε ότι είναι σχεδόν αναλογικοί και τα διάφορα τέλη, χαρτόσημα, συμβολαιογραφικά έξοδα κ.λ.π. δίνουν αντίστροφα προοδευτικό χαρακτήρα στο φόρο με συνέπεια να επιβαρύνουν δυσανάλογα τον αγοραστή μικρού ακινήτου. Τέλος, ο φόρος αυτός μειονεκτεί αφού φορολογεί μόνο αυτούς που αποκτούν ακίνητα από μεταβίβαση και όχι εκείνους που κατασκευάζουν ακίνητα με ίδιες δαπάνες παρά το γεγονός ότι αυτοί ανήκουν συνήθως στις υψηλές εισοδηματικές τάξεις.

Ο φόρος μεταβίβασης παρά τα μειονεκτήματα του παρουσιάζει και ορισμένα πλεονεκτήματα. Σημαντικότερο από αυτά είναι τα έσοδα που προσφέρει στο κράτος. Με το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων η βεβαίωση και η είσπραξη του φόρου έχει χαμηλό διοικητικό κόστος. Επιπλέον ο προαναφερθείς φόρος αποτελεί ελεγκτικό φόρο για τη φορολογία εισοδήματος δεδομένου ότι απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτου ή των ακινήτων για μια πενταετία, αν οι ιδιοκτήτες δεν έχουν δηλώσει τα εισοδήματα που έχουν αποκτήσει από το ακίνητο ή τα ακίνητα που κατέχουν. Λόγω των υψηλών φορολογικών συντελεστών παρεμποδίζει τη φοροαποφυγή από το φόρο κληρονομιών και δωρεών που θα ήταν δυνατό να γίνει με εικονικές πωλήσεις. Τέλος, μπορούμε να πούμε ότι ασκείται κοινωνική δικαιοσύνη μέσω της απαλλαγής της πρώτης κατοικίας⁴¹.

⁴¹ Τάτσος, Νίκος. *«Δημοσιονομική Αποκέντρωση. Θεωρία & Πράξη»*, 1999, σελ.138-139.

ΤΡΙΤΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Δυνητική Φορολογική Πολιτική για την Κατοικία

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 μιας κατοικίας 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 μιας κατοικίας πρέπει να απεικονίζει τα μελλοντικά οφέλη που απορρέουν από την ιδιοκτησία της, αντλούμενα είτε ως ενοίκιο από την εκμίσθωσή της είτε ως αποφυγή καταβολής μισθώματος από τον ιδιοκτήτη-ένοικο. Αν δε αυτά τα μελλοντικά οφέλη τα εκφράσουμε ως ποσοστό της τιμής της, 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 κατοικιών μειωθούν αρκετά κάτω από τα τρέχοντα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, τότε θα καταστεί αδύνατη η επίτευξη κερδοφορίας για πολλούς ιδιοκτήτες. Για να επανέλθει ο λόγος των μισθωμάτων προς τις τιμές των κατοικιών 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 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 μιας κατοικίας 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 Αρχές Εφαρμοσμένης Φορολογικής Πολιτικής

3.1.1 Φορολογικό Περιστατικό (Tax Incidence)

Το φορολογικό περιστατικό αναφέρεται στην εύρεση της φορολογικής επιβάρυνσης του εκάστοτε οικονομικού φορέα. Αν και ο μέσος πολίτης φαίνεται να ενδιαφέρεται για το γενικό επίπεδο φόρων, ωστόσο είναι εξίσου σημαντικό να γνωρίζει την κατανομή της φορολογικής επιβάρυνσης μεταξύ των μεμονωμένων φορολογούμενων. Οι ελαστικότητες της προσφοράς και της ζήτησης εξηγούν την επίπτωση ενός φόρου ή ενός φόρου επί των πωλήσεων.

α) Δεδομένης της προσφοράς, όσο πιο ανελαστική είναι η ζήτηση για το προϊόν, τόσο μεγαλύτερη η μετακύλιση του φόρου προς τους καταναλωτές.

β) Δεδομένης της ζήτησης, όσο πιο ανελαστική είναι η προσφορά, τόσο μεγαλύτερη η μετακύλιση του φόρου προς τους παραγωγούς ή πωλητές.

Εφόσον λοιπόν η προσφορά κατοικιών είναι ανελαστική, τουλάχιστον στη βραχυχρόνια περίοδο, θεωρητικά, θα πρέπει ο φόρος να επιβαρύνει περισσότερο τους ιδιοκτήτες παρά τους αγοραστές. Κάτι τέτοιο όμως δεν είναι απολύτως αληθές διότι δεν λαμβάνουμε υπ' όψιν το διαχωρισμό των κατοικιών α) για ιδιοκατοίκηση και β) για εκμίσθωση.

Βάσει του ανωτέρω διαχωρισμού, ας εξετάσουμε τη φορολογική επίπτωση του φόρου επί των κατοικιών. Όπως θα διαπιστώσουμε, μόνο στη περίπτωση κατά την οποία η κατοικία χρησιμοποιείται για ιδιοκατοίκηση η επιβολή φόρου βαρύνει αποκλειστικά και μόνο τον κάτοχό της.

▪ Φόροι επί των κατοικιών για ιδιοκατοίκηση

Πολλοί φόροι βαρύνουν τον κάτοχο της κατοικίας απλά επειδή δεν υπάρχει κανένα άλλο συμβαλλόμενο μέρος προς στο οποίο να μπορεί να μετακυλιστεί αυτό το βάρος. Αυτό ισχύει χαρακτηριστικά στην περίπτωση των φόρων επί των ιδιόκτητων κατοικιών. Ακόμη και στην περίπτωση πώλησης μιας κατοικίας, ο φόρος είναι μάλλον απίθανο να μετακυλιστεί στον αγοραστή, καθότι ο τελευταίος κεφαλαιοποιώντας τους μελλοντικούς φόρους θα απαιτήσει να απεικονιστεί η αξία τους στην τιμή πώλησης. Για να εξηγήσουμε τα ανωτέρω, γνωρίζουμε ότι η (προ-φόρων) αξία (V) ενός περιουσιακού στοιχείου (όπως είναι μια κατοικία), σε μια ανταγωνιστική αγορά, δίνεται από την εξής σχέση

$$V = \frac{I}{i}$$

όπου

I = το ετήσιο εισόδημα που παράγει το συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο

i = η απόδοση που δύναιται να επιτευχθεί με την τοποθέτηση πόρων σε εναλλακτικές επενδύσεις

Εάν ο φορολογικός συντελεστής είναι t_p , κατόπιν ο συνολικός φόρος (T) που πρέπει να καταβληθεί είναι ένα ποσοστό t_p της αξίας της κατοικίας

$$T = t_p V$$

Για παράδειγμα, σε μια αγορά όπου η απόδοση του κεφαλαίου φτάνει το 10%, και ένα περιουσιακό στοιχείο δημιουργεί ετήσιο εισόδημα της τάξεως των € 100, τότε η αξία του θα διαμορφωθεί στα € 1.000

$$V = \frac{I}{i} = \frac{100}{0.10} = 1,000$$

Αρα, η φορολογική επιβάρυνση που δημιουργείται ανέρχεται στα

$$T = 0.05(1,000) = 50$$

Συνεπώς, το μετά-φόρων εισόδημα μειώνεται σε € 50, το οποίο κεφαλαιοποιημένο με 10% προκαλεί μείωση της αξίας της κατοικίας από τα € 1.000 στα € 500.

$$V_A = \frac{I - T}{i} = \frac{\$100 - \$50}{0.10} = \$500$$

όπου

V_A = η μετά-φόρων αξία της κατοικίας

Εάν ο αρχικός ιδιοκτήτης επιθυμεί να πουλήσει το ακίνητο, θα πρέπει αναγκαστικά να απορροφήσει αυτή τη φορολογική απώλεια, δεδομένου ότι ο αγοραστής θα θελήσει να έχει μια καθαρή απόδοση της τάξεως του 10%, παρόμοια με τις διαθέσιμες αποδόσεις σε εναλλακτικές επενδύσεις ιδίου κινδύνου.

▪ Φόροι επί των ενοικιαζόμενων κατοικιών

Οι φόροι αυτοί μπορούν να μετακυλιστούν πλήρως ή εν μέρει από τον ιδιοκτήτη στον μισθωτή της κατοικίας μέσω της αύξησης του προς καταβολή μισθώματος⁴².

3.1.2 Επιδράσεις από την επιβολή φορολογίας στην αγορά κατοικίας

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

Είδαμε ότι το προ-φόρων, ετήσιο μίσθωμα (C_r) που πρέπει να καταβληθεί από τον μισθωτή στον εκμισθωτή της κατοικίας δίδεται από τη παρακάτω σχέση

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

όπου V = αγοραία αξία κατοικίας

i_r = τρέχον επιτόκιο στεγαστικής πίστης

d_r = ρυθμός απόσβεσης της αξίας της κατοικίας

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

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

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

Έχουμε αναφέρει προηγουμένως ότι οι φόροι που επιβάλλονται επί των ενοικιαζόμενων κατοικιών μπορούν να μετακυλιστούν πλήρως ή εν μέρει από τον ιδιοκτήτη στον μισθωτή μέσω της αύξησης του προς καταβολή μισθώματος. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση της φορολογικής ελαφρύνσεως. Προς το παρόν όμως υποθέτουμε ότι μια μείωση της φορολογίας στην κατοικία δε μετακυλιέται στους μισθωτές.

Επανερχόμενοι στο θέμα των ταμειακών ροών ενός εκμισθωτή κατοικιών, θεωρούμε ότι η μετά-φόρων ονομαστική απόδοση της επένδυσης⁴³ (i_R) σε ακίνητα περιουσιακά στοιχεία διαμορφώνεται ως εξής:

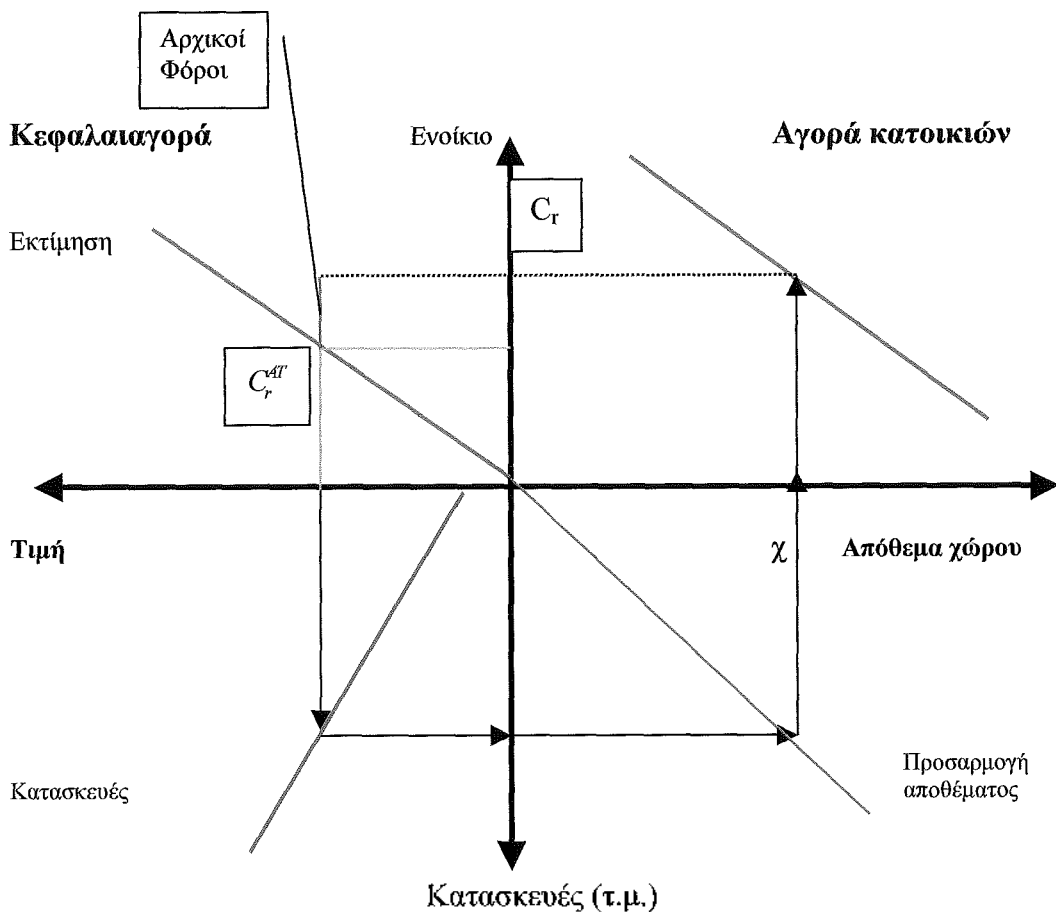
⁴² Musgrave, R. and P. Musgrave. "Public Finance in Theory and Practice", chapter 15

⁴³ Αυτή η απόδοση δεν είναι η συνολική απόδοση, καθώς δεν περιλαμβάνει τυχόν υπεραξίες του ακινήτου.

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

Η απόδοση δηλαδή ισούται με τις ταμειακές ροές της επένδυσης (εισόδημα από ενοίκια) προς το κόστος επενδύσεως (κόστος αγοράς κατοικίας). Στο παρακάτω σχήμα βλέπουμε την αρχική απόδοση⁴⁴ που επιτυγχάνουν οι εκμισθωτές κατοικιών

Σχήμα 1: ΑΡΧΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

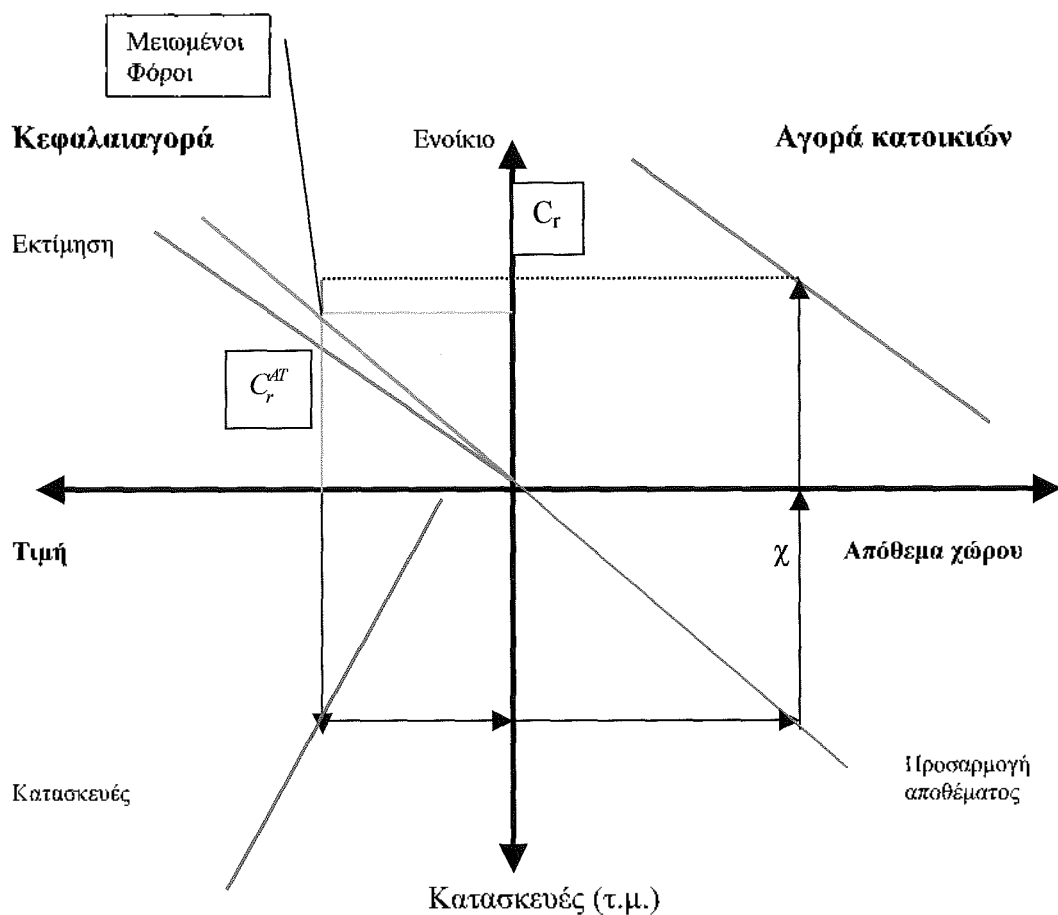


Οι μεν μισθωτές καταβάλουν ετήσιο μίσθωμα ύψους € C_r , οι δε εκμισθωτές λαμβάνουν ετήσιο μίσθωμα της τάξεως των € C_r^{AT} . Η διαφορά $C_r - C_r^{AT}$ αφορά τους φόρους που καλούνται να πληρώσουν οι εκμισθωτές.

⁴⁴ Γεωμετρικά, αυτή η απόδοση παριστάνεται με την εφαπτομένη της γωνίας που σχηματίζουν ο άξονας των τιμών και η καμπύλη κεφαλαιοποίησης στο δεύτερο τεταρτημόριο

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

Σχήμα 2: ΕΠΙΔΡΑΣΗ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΠΙ ΤΗΣ (ΜΕΤΑ-ΦΟΡΩΝ) ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΑΠΟΔΟΣΗΣ

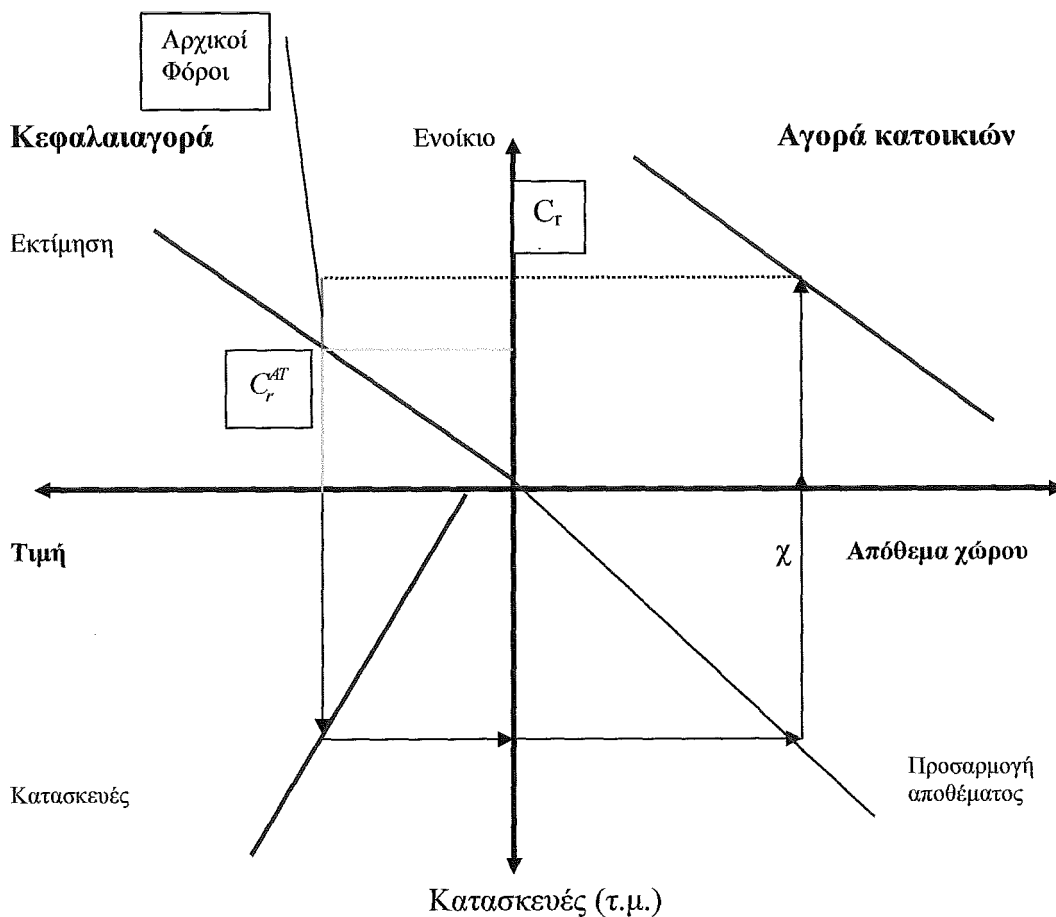


Οι μεγαλύτερες αποδόσεις που προφέρει πλέον η εκμίσθωση μιας κατοικίας σε σχέση με το κόστος χρηματοδότησης πιθανόν να προκαλέσει (στη μεσο-μακροπρόθεσμη περίοδο) εντονότερο ενδιαφέρον για στεγαστικά δάνεια, με αποτέλεσμα μια περαιτέρω ενίσχυση των τιμών τους.

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

Η απόδοση δηλαδή ισούται με τις ταμειακές ροές της επένδυσης (εισόδημα από ενοίκια) προς το κόστος επενδύσεως (κόστος αγοράς κατοικίας). Στο παρακάτω σχήμα βλέπουμε την αρχική απόδοση⁴⁴ που επιτυγχάνουν οι εκμισθωτές κατοικιών

Σχήμα 1: ΑΡΧΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

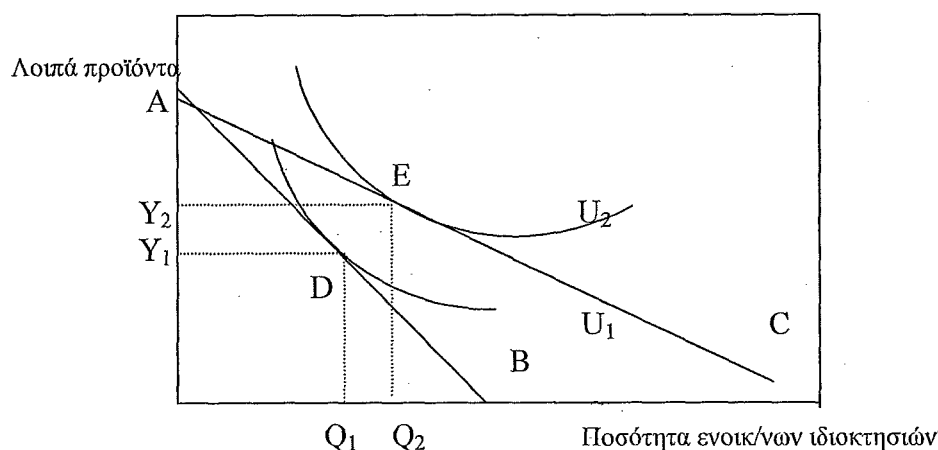


Οι μεν μισθωτές καταβάλουν ετήσιο μίσθωμα ύψους € C_r , οι δε εκμισθωτές λαμβάνουν ετήσιο μίσθωμα της τάξεως των € C_r^{AT} . Η διαφορά $C_r - C_r^{AT}$ αφορά τους φόρους που καλούνται να πληρώσουν οι εκμισθωτές.

⁴⁴ Γεωμετρικά, αυτή η απόδοση παριστάνεται με την εφαπτομένη της γωνίας που σχηματίζουν ο άξονας των τιμών και η καμπύλη κεφαλαιοποίησης στο δεύτερο τεταρτημόριο

Η θέση ισορροπίας είναι τώρα το σημείο E, που δείχνει ότι η οικογένεια τώρα είναι πιο εύπορη και μπορεί να καταναλώνει περισσότερο απόθεμα χώρου.

Σχήμα 4: 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 κατοικίας.

3.2 Η εξέλιξη των δημοσιονομικών μεγεθών στην Ελλάδα κατά τα έτη 2002-2006

Ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας την τελευταία 5ετία παρουσιάζει σταθερή ανοδική πορεία. Συγκεκριμένα, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος υπερέβη τον αντίστοιχο ρυθμό στην Ε.Ε. και σύμφωνα με εκτιμήσεις της Ε.Σ.Υ.Ε., διαμορφώθηκε στο 4,3% το 2006 έναντι 3,7% το 2005 και 4,1% κατά μέσο όρο την τελευταία 10ετία. Κύριος προωθητικός παράγοντας αυτής της ανόδου ήταν η εγχώρια ζήτηση ενώ η μεταβολή του πραγματικού εξωτερικού ισοζυγίου είχε αρνητική συμβολή στο ρυθμό ανόδου του Α.Ε.Π., έναντι θετικής συμβολής το 2005. Παρά την αύξηση των βασικών επιτοκίων από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και την άνοδο της πραγματικής σταθμισμένης (με βάση το εξωτερικό εμπόριο της Ελλάδας) συναλλαγματικής ισοτιμίας του ευρώ, οι νομισματικές και χρηματοπιστωτικές συνθήκες παρέμειναν ευνοϊκές για την οικονομική δραστηριότητα και επέτρεψαν την περαιτέρω χρηματοδότηση της δαπάνης των νοικοκυριών και των επιχειρηματικών επενδύσεων.

Σημειώνεται ότι τα βασικά επιτόκια αυξήθηκαν έξι φορές έως το τέλος του 2006 (150 μονάδες βάσης συνολικά) διαμορφώνοντας έτσι το ελάχιστο επιτόκιο προσφοράς για τις πράξεις κύριας αναχρηματοδότησης σε 3,75% τον 12/06 έναντι 2,25% τον 01/06. Οι αυξήσεις των βασικών επιτοκίων της Ε.Κ.Τ. κρίθηκαν απαραίτητες προκειμένου να αποτραπούν οι κίνδυνοι για τη σταθερότητα των τιμών στη ζώνη του ευρώ που διαπιστώθηκαν με βάση την οικονομική και νομισματική ανάλυση της Ε.Κ.Τ.⁴⁵.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις του Υπουργείου Οικονομίας & Οικονομικών, η ιδιωτική κατανάλωση διατήρησε υψηλό ρυθμό ανόδου και εξακολούθησε να αποτελεί τον κύριο προωθητικό παράγοντα της εγχώριας ζήτησης. Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλαν η ταχύτερη αύξηση της μισθωτής απασχόλησης και του μέσου πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των μισθωτών, καθώς και ο υψηλός ρυθμός ανόδου των εισοδηματικών μεταβιβάσεων κοινωνικού χαρακτήρα προς οικονομικά ασθενέστερες ομάδες του πληθυσμού που χαρακτηρίζονται από υψηλή ροπή προς κατανάλωση. Ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των καταναλωτικών δανείων παρέμεινε υψηλός και ενίσχυσε την καταναλωτική δαπάνη. Επιπλέον, αυξήθηκε η αγοραία αξία των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών μιας και εξακολούθησαν να αυξάνονται οι τιμές των κατοικιών οι οποίες αποτελούν το σημαντικότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών στην Ελλάδα. Οι επενδύσεις σε κατοικίες ήταν από τα πλέον δυναμικά στοιχεία της εγχώριας ζήτησης για το 2006. Μετά την οριακή κάμψη που σημείωσαν το 2004 και 2005, το 2006 ανέκαμψαν δραστικά, σημειώνοντας ρυθμό ανόδου 32,3%. Η σημαντική άνοδος των επενδύσεων σε κατοικίες συνδέεται άμεσα με τις φορολογικές και διοικητικές ρυθμίσεις που επέβαλε το κράτος μέσω της επιβολής Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές και της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών σε τρεις δόσεις, για τις οποίες θα γίνει αναφορά στην ενότητα που ακολουθεί. Επιπλέον, την αύξηση των επενδύσεων σε κατοικίες στήριξαν η στεγαστική πίστη (ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων ήταν 25,8% τον 12/06 έναντι 33,5% τον 12/05) και η επιτάχυνση του ρυθμού αύξησης του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών⁴⁶. Εκτιμάται πάντως ότι παράγοντες όπως η ανοδική τάση των επιτοκίων, η αύξηση του ποσοστού κάλυψης των στεγαστικών αναγκών τα τελευταία χρόνια και η διαμόρφωση των αποδόσεων των κατοικιών θα συντελέσουν στην περαιτέρω σταθεροποίηση της αγοράς κατοικίας τα επόμενα χρόνια.

⁴⁵ Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, Αθήνα, 2006, 52-55, 91-93

⁴⁶ Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, Αθήνα, 2006, σελ.33-34, 66-69, 107-109

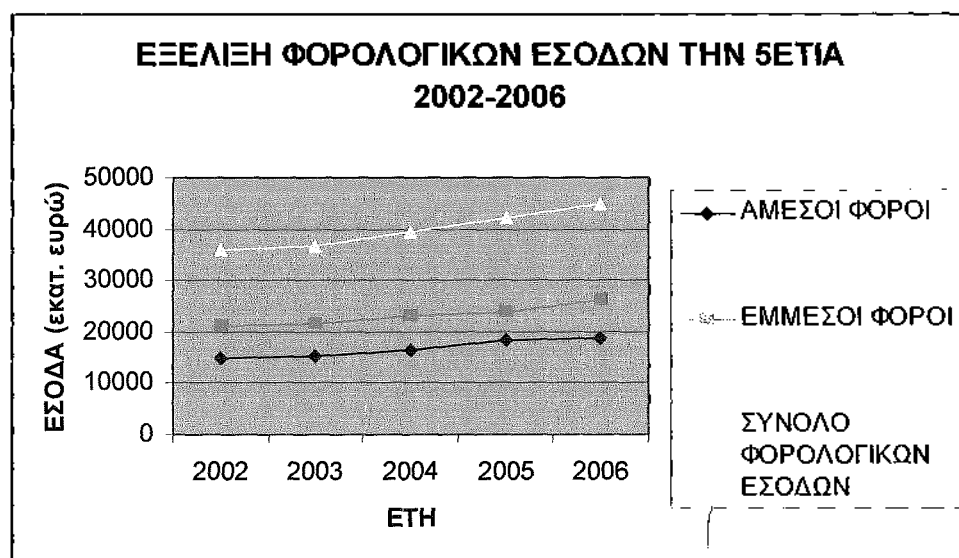
Η εξέλιξη των εσόδων του προϋπολογισμού συνέβαλε καθοριστικά στη δημοσιονομική προσαρμογή που συντελέστηκε το 2006. Συγκεκριμένα, τα έσοδα του τακτικού προϋπολογισμού αυξήθηκαν κατά 8,8% το 2006 έναντι 6,4% το 2005, ως ποσοστό του Α.Ε.Π. και έφθασαν τα 48.685 εκατ. ευρώ (βλ. πίνακα VIII.4 στο παράρτημα της εργασίας). Οι εισπράξεις από άμεσους φόρους, αν και ενισχύθηκαν από έκτακτα έσοδα ύψους 766 εκατ. ευρώ, αυξήθηκαν το 2006 κατά 1,8% μόνο, έναντι ανόδου κατά 11,4% το 2005. Οι εισπράξεις από τη φορολογία εισοδήματος φυσικών προσώπων αυξήθηκαν κατά 11,9% το 2006 έναντι του προηγούμενου έτους. Η εξέλιξη αυτή οφείλεται σε σημαντικό βαθμό στην αύξηση των εσόδων από την παρακράτηση φόρου εισοδήματος (από μισθωτούς και συνταξιούχους) κατά 13,4%. Τα έσοδα από την έμμεση φορολογία σημείωσαν σημαντική άνοδο, κατά 10,8% το 2006 έναντι 3,1% το 2005 και έφθασαν τα 26.287 εκατ. ευρώ. Η θετική αυτή εξέλιξη εντοπίζεται κυρίως στα αυξημένα έσοδα από τον Φ.Π.Α. και σε μικρότερο βαθμό στα αυξημένα έσοδα από άλλες κατηγορίες έμμεσων φόρων. Οι εισπράξεις από τη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών μειώθηκαν κατά 12,8% παρά την επίσπευση από τους φορολογούμενους των πράξεων γονικών παροχών και δωρεών ενόψει της δεύτερης αύξησης των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων από 1/3/07. Η μείωση των εσόδων οφείλεται εν μέρει στις ευνοϊκές για τους φορολογούμενους ρυθμίσεις του Ν.3427/05 (τετραπλασιασμός αφορολογήτου κ.λ.π.) και εν μέρει στα υψηλά έσοδα που είχαν εισπραχθεί το 2005 λόγω της σημαντικής επίσπευσης των πράξεων δωρεών και γονικών παροχών ενόψει της πρώτης αύξησης των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων την 1/1/06. Τέλος, οι εισπράξεις από τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων αυξήθηκαν κατά 12,2%. Αυτή η άνοδος οφείλεται στην αύξηση των αντικειμενικών τιμών από 1/1/06 καθώς και στην άνοδο των μεταβιβάσεων ακινήτων. Η υψηλή ζήτηση ακινήτων το 2006 οφείλεται στη νέα αύξηση των αντικειμενικών τιμών από 1/3/07 και μετά, στις προσδοκίες για άνοδο των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων και στο ότι το 2007 θα αρχίσουν να προσφέρονται προς πώληση νεόδμητα ακίνητα η τιμή των οποίων θα επιβαρύνεται πλέον με Φ.Π.Α. αντί του φόρου μεταβίβασης ακινήτων⁴⁷.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα έσοδα του τακτικού προϋπολογισμού της χώρας μας για τα έτη 2002-2006 συγκεντρωμένα σε τρεις βασικές κατηγορίες:

⁴⁷ Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, Αθήνα, 2006, σελ.244-247

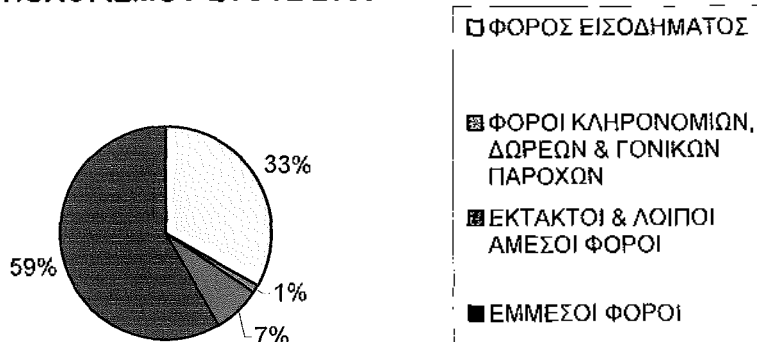
ΕΣΟΔΑ ΤΑΚΤΙΚΟΥ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ	2002	2003	2004	2005	2006
ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ:	14.813	15.397	16.484	18.371	18.704
1. ΦΟΡΟΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	11.685	12.141	13.307	14.166	15.006
2. ΦΟΡΟΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ, ΔΩΡΕΩΝ & ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ	542	436	422	548	464
3. ΕΚΤΑΚΤΟΙ & ΛΟΙΠΟΙ ΑΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	2.586	2.820	2.755	3.657	3.234
ΕΜΜΕΣΟΙ ΦΟΡΟΙ	20.989	21.484	23.000	23.722	26.287
ΣΥΝΟΛΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	35.802	36.881	39.484	42.093	44.991
ΜΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ	3.246	3.000	2.571	2.667	3.694
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΤΑΚΤ. ΠΡΟΫΠ/ΣΜΟΥ	39.048	39.881	42.055	44.760	48.685

Στο σχήμα που ακολουθεί απεικονίζεται διαγραμματικά η εξέλιξη των φορολογικών εσόδων την 5ετία 2002-2006, βάσει των αριθμητικών στοιχείων του ανωτέρω πίνακα, η οποία έχει μια σταθερά ανοδική πορεία.



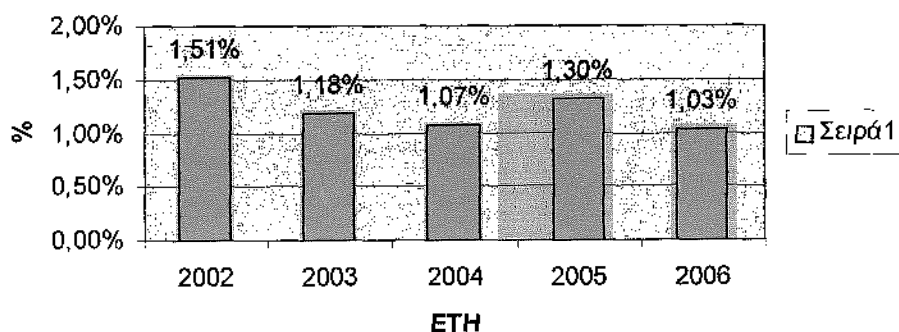
Τέλος, στα διαγράμματα που ακολουθούν παρουσιάζεται η ποσοστιαία κατανομή των εσόδων του τακτικού προϋπολογισμού του κράτους για το έτος 2006 στην οποία διαφαίνεται το πολύ μικρό ποσοστό συμμετοχής των εσόδων από φόρους κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών στο σύνολο των εσόδων καθώς και η ποσοστιαία μεταβολή τους την περίοδο 2002-2006.

**% ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΕΣΟΔΩΝ ΤΑΚΤΙΚΟΥ
ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΤΟΥΣ 2006**

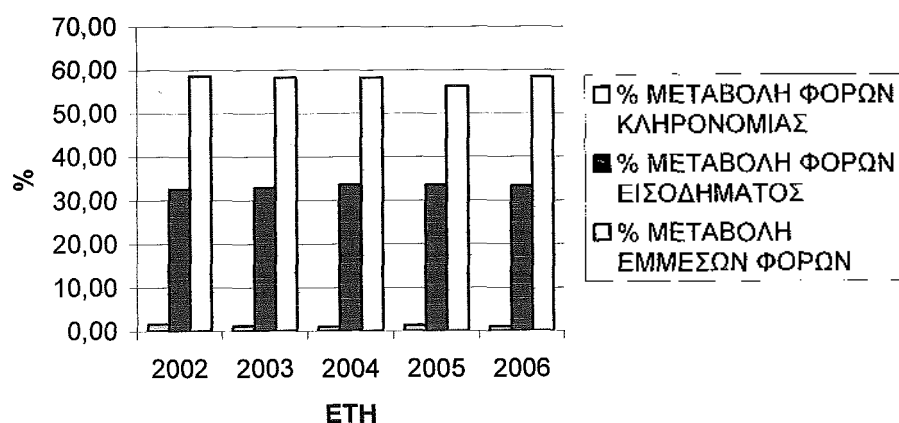


ΕΤΗ	2002	2003	2004	2005	2006
% ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	1,51	1,18	1,07	1,30	1,03
% ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	32,64	32,92	33,70	33,65	33,35
% ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΕΜΜΕΣΩΝ ΦΟΡΩΝ	58,63	58,25	58,25	56,36	58,43

**% ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ,
ΔΩΡΕΩΝ & ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ
2002-2006**



% ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΦΟΡΩΝ ΤΗΝ 5ΕΤΙΑ 2002-2006



3.3 Αλλαγές στη Φορολογία Κατοικίας στην Ελλάδα

- Εισαγωγή Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) με συντελεστή 19% στις μεταβιβάσεις των νεοαναγειρόμενων οικοδομών

Την επιβολή του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας στα ακίνητα προέβλεπε ο Ν.1642/86 (ο νόμος για τον Φ.Π.Α.) αλλά αναβαλλόταν για μεγάλο χρονικό διάστημα. Τελικά με τις διατάξεις του αρθ.1 του Ν.3427/05 ενεργοποιήθηκαν, τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν οι διατάξεις του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Ν.2859/00, ΦΕΚ 248 Α') οι οποίες προέβλεπαν την επιβολή του φόρου αυτού⁴⁸. Ο Φ.Π.Α. δεν επιβάλλεται σε όλα τα ακίνητα παρά μόνο στα κτίσματα οικοδομών των οποίων η άδεια ανέγερσης έχει εκδοθεί ή αναθεωρηθεί από 1/1/06 εφόσον έως την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής. Ο νόμος ορίζει ότι ο φόρος επιβάλλεται στη μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και στο οικοπέδο που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία καθώς και στα ιδανικά μερίδια οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το τεκμήριο του αποπερατωμένου διαμερίσματος εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Ως πρώτη εγκατάσταση θεωρείται σύμφωνα με το νόμο, η πρώτη χρησιμοποίηση των κτιρίων με οποιοδήποτε τρόπο π.χ. ιδιοκατοίκηση, μίσθωση κ.λ.π. Ο φόρος επιβάλλεται με συντελεστή 19% στην αξία του κτίσματος όπως αυτός προσδιορίζεται με βάση τις διατάξεις που ισχύουν στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων. Με τον φόρο αυτό βαρύνεται ο αγοραστής. Συνεπώς, εάν κάποιος αγοράσει ένα διαμέρισμα από οικοδομή της οποίας η άδεια ανέγερσης εκδόθηκε μετά την 1/1/06 θα επιβαρυνθεί με τον Φ.Π.Α.

Απαλλάσσονται από το Φ.Π.Α. οι παραδόσεις ακινήτων τα οποία δε θεωρούνται νεόδομητα. Επίσης προστίθενται στην απαλλαγή και οι περιπτώσεις παράδοσης νεόδομητων ακινήτων σε δικαιούχους απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Η απαλλαγή αυτή της παράδοσης πρώτης κατοικίας από τον Φ.Π.Α. και η υπαγωγή της στις διατάξεις του Φ.Μ.Α. κρίνεται οριστικά κατά το χρόνο της παράδοσης. Έτσι, καθίσταται σαφές ότι τόσο οι παραδόσεις ακινήτων (παλαιά ακίνητα) των οποίων η άδεια οικοδομής εκδόθηκε πριν την 1/1/06 και δεν εμπίπτουν στις διατάξεις του αρθ.6 του κώδικα Φ.Π.Α. όσο και η απόκτηση πρώτης κατοικίας δεν υπάγονται σε Φ.Π.Α. αλλά εξακολουθούν να διέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις του φόρου μεταβίβασης σύμφωνα με τον οποίο υπάρχουν απαλλαγές ανάλογα με την αξία και το εμβαδόν του ακινήτου.

⁴⁸ <http://www.parliament.gr/ergasies/nomodetails.asp?>

▪ Αύξηση των αντικειμενικών τιμών στα ακίνητα

Ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα για την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα εντοπίζεται στη μεγάλη απόκλιση μεταξύ των αντικειμενικών και των πραγματικών τιμών των ακινήτων. Μάλιστα, η διαφορά των αντικειμενικών τιμών από τις αγοραίες υπερβαίνει σε πολλούς δήμους ακόμη και το 100% με αποτέλεσμα να δυσκολεύει την εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα. Και τούτο διότι στον Φ.Π.Α. δεν μπορούν να καθορίζονται τεκμαρτές τιμές στις συναλλαγές αλλά λαμβάνονται υπόψη οι αναφερόμενες αγοραίες στα σχετικά τιμολόγια, συμβόλαια κ.λ.π. Επομένως, μόνο στην περίπτωση που αναπροσαρμοστούν σημαντικά οι αντικειμενικές αξίες, θα υπάρξει θετικό αποτέλεσμα από πλευράς εσόδων για το κράτος. Έτσι, από 1/3/07 προβλέπεται αύξηση των αντικειμενικών τιμών, για τα εντός σχεδίου ακίνητα, κατά μέσο όρο 16% ενώ για τα εκτός σχεδίου ακίνητα αύξηση κατά μέσο όρο 37% περίπου ενώ αναμένεται και νέα ανοδική αναπροσαρμογή των τιμών⁴⁹. Αυτές οι αυξήσεις θα επιβαρύνουν πολλαπλά τους αγοραστές ή ιδιοκτήτες ακινήτων καθώς με βάση τις αντικειμενικές αξίες υπολογίζεται μια σειρά φόρων και τελών όπως είναι οι φόροι μεταβίβασης, δωρεών, κληρονομιών κ.λ.π. Μόνο από την αύξηση των αντικειμενικών τιμών, ένας φορολογούμενος που το 2006 αγόρασε δεύτερη κατοικία αντικειμενικής αξίας € 130.000 (€ 100.000 το 2005, το οποίο το 2006 αυξήθηκε κατά 30%) θα πληρώσει € 3.300 υψηλότερο φόρο μεταβίβασης⁵⁰.

Σε γενικές γραμμές, η μέση αύξηση του 16% στις αντικειμενικές αξίες στην πράξη αντισταθμίζεται (σε άλλες περιπτώσεις εξολοκλήρου και σε άλλες μερικώς) από την αύξηση κατά 20% στα αφορολόγητα όρια για την πρώτη κατοικία. Αυτό αποτελεί ένα πρώτο σαφές δείγμα προστασίας της αγοράς πρώτης κατοικίας που σχετίζεται με την κάλυψη βασικών αναγκών και όχι με επενδυτική δραστηριότητα. Επίσης, από την σύγκριση των πραγματικών τιμών με τις νέες αντικειμενικές εύκολα διαπιστώνει κανείς ότι οι διαφορές είναι μεγάλες στις φθηνές περιοχές και περιορίζονται ή μηδενίζονται στις ακριβότερες. Οι νέες αντικειμενικές σε ορισμένες περιπτώσεις υπολείπονται ακόμη και πάνω από 50% των πραγματικών, ωστόσο στα πολύ ακριβά προάστια οι αποκλίσεις είναι από ελάχιστες έως και μηδενικές. Αυτό δείχνει μια τάση να μην επιβαρυνθούν σε μεγάλο βαθμό τα χαμηλά εισοδήματα και να διατηρηθεί η ζήτηση για κατοικία σε φθηνές αναπτυσσόμενες περιοχές, στις οποίες εκδηλώνεται το ενδιαφέρον των χαμηλότερων

⁴⁹ Πρόκειται για τη δεύτερη από τις συνολικά τρεις προγραμματισμένες δόσεις αυξήσεων στις αντικειμενικές αξίες που επέβαλε η κυβέρνηση με την πρώτη να έχει ως ημερομηνία έναρξης την 1/1/06 και ποσοστό αύξησης 30%.

⁵⁰ http://www.capital.gr/tools/view_printer.asp?

οικονομικών στρωμάτων. Αντιθέτως, τα υψηλά εισοδήματα που αντέχουν να πληρώνουν τιμές € 4.000 - € 5.000 ανά τ.μ. ή και περισσότερο για την απόκτηση μίας κατοικίας, σίγουρα διαθέτουν και τα χρήματα για την καταβολή φόρου μεγαλύτερου από ότι ισχύει σήμερα.

Η αύξηση στις αντικειμενικές τιμές δεν είναι ικανή από μόνη της να επιφέρει σοβαρό πλήγμα στην αγορά, αν και προκαλεί φορολογικές επιβαρύνσεις και κάνει ακριβότερες μία σειρά από υποχρεωτικές δαπάνες που εξαρτώνται άμεσα από το ύψος της αντικειμενικής τιμής π.χ. έξοδα δικηγόρου, συμβολαιογράφου, υποθηκοφυλακείου κ.λ.π. Το πρόβλημα εστιάζεται στην χρονική συγκυρία αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών που δεν είναι καθόλου ευνοϊκή. Οι λανθασμένες επιχειρηματικές επιλογές μερίδας εργολάβων που προχώρησαν μαζικά σε δημιουργία μεγάλου αποθέματος κατοικιών με σκοπό την αποφυγή του Φ.Π.Α. σε συνδυασμό με την εμμονή τους σε υψηλές τιμές, έχει αλλάξει την ισορροπία προσφοράς και ζήτησης με δεδομένο ότι το αγοραστικό ενδιαφέρον είναι σαφώς χαμηλότερο από ότι το έτος 2005, περίοδο κατά την οποία υπήρξε κλιμακωτή αύξηση της ζήτησης για κατοικίες.

▪ Εισαγωγή του Τέλους Συναλλαγής και του Φόρου Αυτομάτου Υπερτιμήματος

Σύμφωνα με τις διατάξεις των αρθ.2-6 & αρθ.11-15 του Ν.3427/05, όλα τα ακίνητα που μεταβιβάζονται για δεύτερη ή επόμενη φορά και η προηγούμενη μεταβίβασή τους πραγματοποιήθηκε μετά την 1/1/06, θα επιβαρυνθούν με τη νέα αυτή φορολογία⁵¹. Αυτό σημαίνει ότι εάν π.χ. κάποιος είναι ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος το οποίο είχε αγοράσει πριν από 10 χρόνια και αποφασίσει να το πουλήσει από την 1/1/06 και μετά, θα επιβαρυνθεί με τον ισχύοντα φόρο μεταβίβασης. Αν ωστόσο το ίδιο ακίνητο πωληθεί ξανά π.χ. το 2008, τότε θα επιβαρυνθεί με το τέλος συναλλαγής και το Φ.Α.Υ. Πιο συγκεκριμένα, ο Φ.Α.Υ. επιβαρύνει τον πωλητή και επιβάλλεται στη διαφορά ανάμεσα στην τιμή κτήσης (την αξία που αναγράφεται στο συμβόλαιο του πωλητή) και στην τιμή πώλησης του ακινήτου (την αξία που θα αναγράφεται στο συμβόλαιο του αγοραστή). Δεν έχει σημασία εάν αποκτήθηκε με αγορά, γονική παροχή ή κληρονομιά. Όποιος αγόρασε σπίτι μετά την 1/1/06 και θέλει να το πουλήσει, θα πρέπει να πληρώσει τον ανωτέρω φόρο (20% επί της διαφοράς της τιμής αγοράς από την τιμή πώλησης).

Οι συντελεστές του Φ.Α.Υ. είναι αντιστρόφως ανάλογοι με το χρόνο κατοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και συγκεκριμένα: α) 20% αν το ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα έως και 5 έτη από την απόκτησή του, β)

⁵¹ <http://www.parliament.gr/ergasies/nomodetails.asp?>

10% αν το ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα από 5 έως 10 έτη, γ) 5% αν το ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα από 15 έως 25 έτη και δ) 0% αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρέμεινε στην ιδιοκτησία του πωλητή για χρονικό διάστημα άνω των 25 ετών.

Ο νέος φόρος θα καταβάλλεται από τον πωλητή και θα αντικαταστήσει τον φόρο μεταβίβασης που βαρύνει τον αγοραστή. Ο αγοραστής θα επιβαρύνεται μόνο με ένα ειδικό τέλος, το Τέλος Συναλλαγής, που αντιστοιχεί στο 1% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Το τέλος αυτό δεν θα επιβάλλεται στον αγοραστή εάν αυτός αποκτά πρώτη κατοικία. Με άλλα λόγια, όποιος πουλάει ένα ακίνητο στο οποίο θα επιβάλλεται ο Φ.Α.Υ., θα απαλλάσσει τον αγοραστή από την υποχρέωση να πληρώσει τον σημερινό φόρο μεταβίβασης (αυξημένος συντελεστής 9% και 11%). Για τα ακίνητα στα οποία θα επιβάλλεται ο Φ.Α.Υ. δεν θα ισχύουν τα αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Έτσι, όποιος θα αγοράσει σπίτι που αλλάζει χέρια δεύτερη φορά μετά την 1/1/06, κινδυνεύει να πληρώσει χιλιάδες ευρώ. Και αυτό γιατί ναι μεν ο πωλητής είναι αυτός που πρέπει να καταβάλει τον φόρο υπερτιμήματος, στην πράξη όμως θα επιχειρήσει να μετακυλίσει το βάρος στον αγοραστή.

Ο νέος φόρος αναμένεται να επηρεάσει την κτηματαγορά. Οι αγοραστές πρώτης κατοικίας θα αναζητούν ακίνητα που δεν θα υπάγονται στον φόρο υπερτιμήματος ενώ το αντίθετο ισχύει για όσους αγοράζουν δεύτερη κατοικία διότι α) τα ακίνητα είναι μεταχειρισμένα και ως εκ τούτου δεν υπάγονται στον Φ.Π.Α. ο οποίος θα βαρύνει όσα ακίνητα έχουν χτιστεί με άδεια μεταγενέστερη της 1/1/06 και β) ο Φ.Α.Υ. είναι μικρότερος από τον φόρο μεταβίβασης που επιβάλλεται σήμερα.

Όποιος λοιπόν αγοράσει ακίνητο με στόχο να το πουλήσει ακριβότερα, κινδυνεύει να πληρώσει ακόμη και το 25% της αντικειμενικής αξίας σε φόρους. Διαμέρισμα που χτίστηκε μετά την 1/1/06 και αποκτάται σήμερα ως δευτερεύουσα κατοικία, υπάγεται σε Φ.Π.Α. Ο αγοραστής θα πληρώσει 19% επί της αντικειμενικής αξίας. Αν βρίσκεται σε περιοχή όπου η αντικειμενική αξία θα ανατιμηθεί κατά 30% μετά από 2 χρόνια, και πουληθεί τότε, ο Φ.Α.Υ. θα αντιστοιχεί στο 5% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

▪ Κατάργηση του Τέλους Χαρτοσήμου στα ενοίκια κατοικιών

Σύμφωνα με τις διατάξεις του αρθ.3 του Ν.3522/06 το τέλος χαρτοσήμου, που επιβάλλεται στα μισθώματα-ενοίκια κατοικιών που αποκτώνται από 1/1/07 μέχρι 31/12/07, περιορίζεται κατά 50% δηλαδή στο 1.5% από 3% που ίσχυε μέχρι τις 31/12/06 και από 1/1/08 και μετά καταργείται.

Σε όλες τις άλλες μισθώσεις, το τέλος χαρτοσήμου παραμένει στο 3,6%. Το ανωτέρω μέτρο έχει κοινωνικό χαρακτήρα και δείχνει την πρόθεση του κράτους να ευνοήσει τις χαμηλές εισοδηματικά τάξεις του πληθυσμού οι οποίες καταφεύγουν στη λύση της ενοικίασης κατοικίας. Δεν καταργήθηκε όμως, όπως θα όφειλε για λόγους στοιχειώδους ισονομίας, ο συμπληρωματικός φόρος 1.5% επί των μισθωμάτων που βαρύνει τους ιδιοκτήτες⁵².

3.4 Συμπερασματική αξιολόγηση

Ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται φορολογικά οι πολίτες σε σχέση με την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών, ή αλλιώς την κύρια κατοικία τους, αφήνει έντονα ερωτήματα όσον αφορά την ικανοποίηση του κριτηρίου της κοινωνικής δικαιοσύνης και της δίκαιης κατανομής των βαρών. Ειδικότερα, η φορολογία εισοδήματος υπεισέρχεται σε θέματα κύριας κατοικίας μέσω α) της φορολόγησης της ιδιοκατοίκησης και β) της έκπτωσης από το εισόδημα που υπόκειται σε φορολογία του ποσού που καταβάλλουν οι φορολογούμενοι για ενοίκιο κύριας κατοικίας. Σύμφωνα με τη δημοσιονομική θεωρία, για να είναι δίκαιη η κατανομή των βαρών, το εισόδημα που υποβάλλεται σε φορολογία δεν πρέπει να είναι μόνο το εισόδημα που εισπράττεται από τους φορολογούμενους σε χρήμα αλλά το εισόδημα με την ευρεία έννοια, στο οποίο περιλαμβάνεται και το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση. Δηλαδή το εισόδημα που τεκμαίρεται ότι θα εισέπραττε ο φορολογούμενος εάν εκμίσθωνε το ακίνητο στο οποίο ιδιοκατοικεί. Η ιδιοκατοίκηση, όπως αναφέραμε και στο πρώτο κεφάλαιο αυτής της εργασίας, είναι η απόδοση μιας επένδυσης η οποία διαφέρει από την απόδοση άλλων μορφών επένδυσης στο ότι η απόδοση αυτή παρέχεται σε είδος. Αν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου επέλεγε άλλη μορφή επένδυσης ή εάν αντί να χρησιμοποιήσει ο ίδιος το ακίνητο το εκμίσθωνε, η απόδοση αυτή θα φορολογούνταν κανονικά. Η απαλλαγή, λοιπόν, του εισοδήματος από ιδιοκατοίκηση εισάγει στρεβλώσεις στη φορολογία μιας και οι αποδόσεις των εναλλακτικών μορφών επένδυσης (που είναι και περισσότερο επωφελείς για την οικονομία) δεν απαλλάσσονται από τη φορολογία. Στην Ελλάδα το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση υποβαλλόταν ανέκαθεν στη φορολογία. Με την πάροδο όμως των χρόνων και με την παροχή διαφόρων απαλλαγών, η φορολόγηση της ιδιοκατοίκησης περιορίστηκε σημαντικά, με αποτέλεσμα τα τελευταία χρόνια να υποβάλλεται σε φορολογία μόνο το τμήμα των ιδιοκατοικούμενων

⁵² <http://www.parliament.gr/ergasies/nomodetails.asp?>

ακινήτων που υπερβαίνει τα 200 τ.μ. ενώ σύμφωνα με τελευταίες νομοθετικές ρυθμίσεις, η ανωτέρω φορολόγηση τείνει να καταργηθεί ολοσχερώς.

Όσον αφορά την φορολογική αντιμετώπιση του καταβαλλόμενου ενοικίου για κύρια κατοικία ισχύουν τα εξής:

Το ποσό του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογική κλίμακα μειώνεται κατά 15% του ποσού του μισθώματος που καταβάλλεται ετησίως για κύρια κατοικία εφόσον α) οι φορολογούμενοι δεν παίρνουν στεγαστικό επίδομα, β) δεν έχουν οι ίδιοι, η σύζυγός τους ή τα παιδιά που τους βαρύνουν ιδιόκτητη κατοικία ίδιου τουλάχιστον εμβαδού στον ίδιο νομό με αυτόν στον οποίο βρίσκεται η μισθούμενη κατοικία. Ο προσδιορισμός έως το 2003 ενιαίου αφορολόγητου ορίου ιδιοκατοίκησης για όλους τους φορολογούμενους, ανεξάρτητα από το μέγεθος του εισοδήματός τους, την περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή το μέγεθος της οικογένειας και του αφορολόγητου ορίου που εκφράζεται σε τ.μ., εισήγαγε ένα στοιχείο αντίστροφης προοδευτικότητας στο φορολογικό σύστημα. Η απαλλαγή της ιδιοκατοίκησης από τη φορολογία εισοδήματος επηρεάζει δυσμενώς την προοδευτικότητα του φόρου αφού α) κατά τεκμήριο οι υψηλές εισοδηματικές τάξεις κατοικούν σε ακριβότερα ακίνητα και β) οι υψηλές εισοδηματικές τάξεις φορολογούνται με υψηλότερους οριακούς συντελεστές. Η επίδραση αυτή επιτείνεται ακόμη περισσότερο από τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζονται φορολογικά τα ενοίκια.

Με το Ν.1078/80 θεσπίστηκε για λόγους κοινωνικούς αλλά και αναπτυξιακούς απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης όταν αγοράζεται πρώτη κατοικία ή οικόπεδο στο οποίο θα ανεγερθεί πρώτη κατοικία. Αν, όπως υποστηρίζουν οι κατασκευαστές οικοδομών, το 90% των πωλήσεων κατοικιών αφορά πρώτη κατοικία, η σχεδιαζόμενη από την κυβέρνηση μείωση των συντελεστών φόρου και η αύξηση των αφορολόγητων ποσών για την απόκτηση πρώτης κατοικίας είναι αναμφίβολο ότι θα τονώσουν την κατασκευαστική δραστηριότητα. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι με το Ν.3091/02 και τις μετέπειτα τροποποιήσεις του, ενώ έγινε σημαντική αναπροσαρμογή στα αφορολόγητα ποσά για τις περιπτώσεις απόκτησης πρώτης κατοικίας με γονική παροχή και αιτία θανάτου, έμειναν καθηλωμένα τα αφορολόγητα ποσά που ισχύουν στην περίπτωση που αποκτάται πρώτη κατοικία με αγορά.

Σήμερα παρέχεται απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας € 90.000, για αγορά κατοικίας από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας € 138.000, το οποίο προσαυξάνεται κατά € 28.000 για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά του αγοραστή και κατά € 42.000 για το τρίτο και καθένα μετά το τρίτο. Έτσι, εάν έγγαμος με δύο παιδιά αγοράσει πρώτη κατοικία εμβαδού 100 τ.μ. αντικειμενικής

αξίας € 1.200 ανά τ.μ., δεν θα πληρώσει καθόλου φόρο. Με την επιβολή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα θα διατηρηθεί η πιο πάνω απαλλαγή όταν αγοράζεται πρώτη κατοικία από οικοδομή της οποίας η άδεια ανέγερσης έχει εκδοθεί πριν από την 1/1/06, ενώ όταν αγοράζεται πρώτη κατοικία από οικοδομή της οποίας η άδεια ανέγερσης έχει εκδοθεί από την 1/1/06 και μετά, η απαλλαγή αυτή δεν θα ισχύσει διότι δεν προβλέπεται αυτή η εξαίρεση στη φορολογία του Φ.Π.Α.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι δεν υπάρχει ενιαία φορολογική αντιμετώπιση της πρώτης κατοικίας. Μάλιστα, η αντιμετώπιση των φορολογούμενων που δεν κατοικούν σε ιδιόκτητη κατοικία είναι δυσμενέστερη από την αντιμετώπιση αυτών που ιδιοκατοικούν, μιας και το ποσό που καταβάλλεται ως ενοίκιο δεν εκπίπτει στο σύνολό του, όπως ισχύει με την ιδιοκατοίκηση, αλλά εκπίπτει από τον φόρο μόνο κατά ποσοστό 15%-20%. Αν η πολιτεία κρίνει ότι πρέπει να μην αποτελεί φορολογητέο εισόδημα το ποσό που αντιστοιχεί για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, θα πρέπει σε πρώτο στάδιο να αποφασιστεί εάν η ρύθμιση αυτή θα ισχύει το ίδιο για όλους τους φορολογούμενους ή εάν θα υπάρχει διάκριση ανάμεσα σε ιδιοκατοικούντες και ενοικιαστές. Θα πρέπει επίσης να αποφασιστεί ο τρόπος με τον οποίο παρέχεται η έκπτωση και εάν θα υπάρχει ή όχι κάποιο όριο στην έκπτωση αυτή. Για να υπάρξει ίση αντιμετώπιση των ιδιοκατοικούντων και των ατόμων που καταβάλλουν ενοίκιο για την κάλυψη των στεγαστικών τους αναγκών, θα πρέπει είτε α) να εκπίπτει από το εισόδημα όλο το ποσό που καταβάλλεται για ενοίκιο πρώτης κατοικίας όπως ισχύει με την ιδιοκατοίκηση, β) να εκπίπτει από το φόρο το σύνολο του τεκμαρτού ποσού ιδιοκατοίκησης κατά 15%-20% όπως ισχύει με τα ενοίκια και γ) να βρεθεί κάποια τρίτη λύση περισσότερο δίκαιη από αυτή που ισχύει σήμερα π.χ. έκπτωση ποσού στεγαστικών δαπανών ενιαίου για όλους τους φορολογούμενους, μεταβαλλόμενου μόνο ανάλογα με το μέγεθος της οικογένειας.

Τέλος, η φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών αν και αποφέρει πολύ μικρό ποσοστό εσόδων στο κράτος, μόλις 1,03% για το έτος 2006 σε σχέση με τα έσοδα από τη φορολογία εισοδήματος (33,35%) και τα έσοδα από τη φορολογία των έμμεσων φόρων (58,43%) όπως είδαμε σε προηγούμενη παράγραφο αυτής της εργασίας, θεωρείται υψηλή σε σχέση με τον φόρο κληρονομιών που επιβάλλεται στις άλλες χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με εξαίρεση τις Σκανδιναβικές χώρες, όπου η φορολογία κληρονομιών είναι περίπου διμεντική. Με τον φορολογικό νόμο Ν.3091/02 και τις μετέπειτα τροποποιήσεις του έγιναν σημαντικές ελαφρύνσεις στη φορολογία αυτή αφού δόθηκαν υψηλά αφορολόγητα ποσά στους κληρονόμους της πρώτης κατηγορίας (από € 20.000 το 2002 σε € 95.000 το 2007), ειδικότερα όταν υπάρχουν ανήλικα παιδιά, καθώς

και στην περίπτωση απόκτησης πρώτης κατοικίας με κληρονομιά. Με τη σημαντική αύξηση των ορίων στην ουσία καταργείται ο όρος «γονική παροχή» αφού υπερκαλύπτεται από τη διεύρυνση των ορίων για τις δωρεές. Επίσης, οι εγγονοί του κληρονομούμενου, οι οποίοι είχαν μέχρι σήμερα βαρύτερη φορολογική επιβάρυνση από αυτή των τέκνων, εξομοιώνονται φορολογικά με τα τέκνα. Από αυτή την εξίσωση προκύπτει φορολογικό όφελος σε ό,τι αφορά στις κληρονομίες από παππούδες και γιαγιάδες σε παιδιά. Συνεπώς, τα ανωτέρω φορολογικά μέτρα έχουν αναμφίβολα κοινωνικό χαρακτήρα χωρίς επίπτωση στην ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας.

Η αύξηση του αφορολόγητου ορίου, όμως, δεν σημαίνει ότι ωφελεί όλες τις κατηγορίες των φορολογούμενων. Η αύξηση των αντικειμενικών τιμών και η εισαγωγή του Φ.Π.Α. στις νεόδμητες οικοδομές επιβάρυναν φορολογικά τη συντριπτική πλειονότητα των φορολογούμενων που προχώρησαν στην αγορά κατοικίας από 1/1/06 και μετά. Κερδισμένοι είναι μόνο όσοι αποκτήσουν πρώτη κατοικία με γονική παροχή, με την προϋπόθεση όμως ότι στην περιοχή τους οι αντικειμενικές αξίες δεν θα αυξηθούν περισσότερο από 30%. Σε διαφορετική περίπτωση, κάτι το οποίο αναμένεται να συμβεί σε αρκετές περιοχές της χώρας μας, και αυτοί οι φορολογούμενοι θα καταβάλουν υψηλότερο φόρο.

ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Η φορολόγηση της κατοικίας θα πρέπει να σχεδιάζεται με τέτοιο τρόπο ώστε η δομή της να είναι ουδέτερη και να μη δημιουργεί στρεβλώσεις. Στην αντίθετη περίπτωση η αγορά κατοικίας κινδυνεύει να βρεθεί ενώπιον ανισορροπιών, οι οποίες μπορεί να λάβουν τη μορφή φούσκας με αρνητικές συνέπειες βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα, τόσο στην ίδια την αγορά όσο και στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας γενικότερα.

Σημαντικό ρόλο στην ομαλή λειτουργία της αγοράς κατοικιών παίζει η αγορά των στεγαστικών δανείων. Τα χαρακτηριστικά της αγοράς των στεγαστικών δανείων, και ιδιαίτερα το πόσο ολοκληρωμένη είναι, ενισχύουν την τάση μεταφοράς του πλούτου από τα ακίνητα στην κατανάλωση η οποία συνεισφέρει με τη σειρά της στην τόνωση της εγχώριας ζήτησης. Πέρα από την ανάγκη δημιουργίας ενός ουδέτερου φορολογικού συστήματος, το κόστος μεταβίβασης παίζει σημαντικό ρόλο στην ομαλή λειτουργία της κτηματαγοράς. Το κόστος αυτό επηρεάζει την τάση μετατροπής του αποκτώμενου από τα ακίνητα πλούτου στην κατανάλωση. Σε αυτό παίζει ρόλο και ο τρόπος φορολόγησής των κατοικιών. Η τάση αυτή ενισχύεται στην περίπτωση που τα έσοδα από ακίνητα φορολογούνται μετά την απόκτησή τους, ενώ αμβλύνεται στην αντίθετη περίπτωση.

Το μέγεθος της ιδιοκατοίκησης αποτελεί έναν ακόμη παράγοντα που επηρεάζει τόσο τις τιμές των κατοικιών όσο και τη μεταφορά του πλούτου που δημιουργούν σε άλλες δραστηριότητες και κυρίως στην κατανάλωση. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στην Ελλάδα, για το οποίο έγινε λόγος στο πρώτο κεφάλαιο αυτής της εργασίας, είναι από τα υψηλότερα ποσοστά των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Σημαντικές επιβαρύνσεις προκύπτουν από τις προτεινόμενες με το νέο φορολογικό νομοσχέδιο μεταβολές στη φορολογία εισοδήματος από ακίνητα. Θετικό μέτρο κρίνεται η σταδιακή κατάργηση των τελών χαρτοσήμου τα οποία βαρύνουν τα ενοίκια κατοικιών ενώ από την άλλη πλευρά θα προκύψουν επιβαρύνσεις για όλους τους ιδιοκτήτες οικοδομών τις οποίες εκμισθώνουν. Από την άλλη πλευρά, η αύξηση των αφορολόγητων ορίων περιορίζει τη φορολογική επιβάρυνση για όσους αποκτήσουν πρώτη κατοικία από την 1/3/07 και μετά, όταν και θα ισχύσουν οι νέες αντικειμενικές τιμές των ακινήτων. Το ίδιο ισχύει και για τα οικοπέδα, τις γονικές παροχές, τις κληρονομιές και δωρεές, αφού αντίστοιχα αναπροσαρμόζονται τα αφορολόγητα όρια. Ωστόσο, με τη νέα αύξηση των αντικειμενικών αξιών, ενδεχομένως ορισμένοι φορολογούμενοι να αντιμετωπίσουν προβλήματα με το «πόθεν έσχες» αφού με αυξανόμενη την αντικειμενική αξία θα απαιτούνται περισσότερα δηλωθέντα εισοδήματα προκειμένου να δικαιολογηθεί η αγορά

του ακινήτου. Με βάση τις νέες αντικειμενικές αξίες είναι σχεδόν βέβαιο ότι η φορολογική ελάφρυνση που θα δοθεί με την αναπροσαρμογή των αφορολόγητων ποσών, θα εξουδετερωθεί πλήρως από την αύξηση της φορολογητέας αξίας των κατοικιών. Εξάλλου, θα μπορούσε να λεχθεί ότι είναι προτιμότερη η λύση του ενοικίου (εκμίσθωση κατοικίας) από αυτήν της αγοράς ενός σπιτιού (ιδιοκατοίκηση).

Σε γενικές γραμμές θα λέγαμε ότι η αγορά κατοικίας βασίζεται στους βασικούς άξονες της οικονομικής πολιτικής και αν και η ιστορία της φορολογικής πολιτικής για την κατοικία ξεκινάει από την αρχαιότητα, η πολιτική αυτή δεν έπαψε ποτέ να εξελίσσεται και να προσαρμόζεται σύμφωνα με τις ανάγκες του κοινωνικού συνόλου. Ο ρόλος της φορολογίας είναι να εξασφαλίζει τους απαραίτητους πόρους για την άσκηση κοινωνικής πολιτικής από το κράτος και να δημιουργεί αναδιανεμητικές συνέπειες στους πολίτες της κάθε χώρας. Η φορολογία άλλωστε, αποτελεί ένα από τα σπουδαιότερα μέσα προώθησης της οικονομικής ανάπτυξης και για το λόγο αυτό οι εκάστοτε φορολογικές μεταρρυθμίσεις θα πρέπει να ισορροπούν ανάμεσα στο διττό αυτό ρόλο της. Για την επιτυχία της φορολογικής πολιτικής και την κοινωνική ευημερία κρίνεται αναγκαίος ένας μακρόπνοος σχεδιασμός τόσο για τα φορολογικά μέτρα όσο και για την κοινωνική μέριμνα έτσι ώστε με ευελιξία και αποτελεσματικότητα να μεγιστοποιούνται τα οικονομικά αποτελέσματα παράλληλα με την ευμάρεια των πολιτών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- ✓ Aaron, Henry. "Income Taxes and Housing". *The American Economic Review*, December 1970, Volume 60(5), p.789-806.
- ✓ Αλλαγές στη Φορολογία των Ακινήτων. *Ημερησία*, 25 Μαΐου 2002
<http://www.tnn.gr/oikonomia/allagesforologia.htm>
- ✓ Balchin, Paul. "*Housing Policy. An Introduction*". London: Routledge Publications, 1995.
- ✓ Balchin Paul and Maureen Rhoden. "*Housing. The Essential Foundations*". London: Routledge Publications, 1998.
- ✓ Βασιλείου, Μαρία. «Το Κλειδί των Ακινήτων Βρίσκεται στη Φορολογία». *Το Βήμα Ανάπτυξη*, 23 Μαΐου 2004, σελ.Β6/Ρεπορτάζ.
- ✓ Γετίμης, Παναγιώτης. «*Πολιτική Γης και Κατοικίας*». Πανεπιστημιακές Σημειώσεις. Αθήνα: Τμήμα Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης, 2000.
- ✓ Γεωργακόπουλος, Θεόδωρος. «*Εισαγωγή στη Δημόσια Οικονομική*». Αθήνα: Εκδόσεις Ευγ. Μπένου, 1997.
- ✓ Δημόσια Οικονομικά. *Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος*. Α' & Β εξάμηνο 1997, Αθήνα 2002.
- ✓ Δελτίο Τύπου. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Γραφείο Τύπου και Επικοινωνίας. Αθήνα: 9 Οκτωβρίου 2002
http://www.mnec.gr/ministry/Ypourgos/Press/DT_09-10-2002.doc
- ✓ Έκθεση του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος. Αθήνα, 2006.
- ✓ Εμμανουήλ Δημήτρης και Έφη Στρουσοπούλου. «*Η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και ο Τομέας Κατοικίας στην Ελλάδα. Ανάλυση των Πιθανών Επιπτώσεων*». Αθήνα: ΔΕΠΟΣ-Δ/ση Μελετών και Ερευνών, 1994.
- ✓ Ζεντέλης, Παναγιώτης. «*Real Estate. Αξία. Εκτιμήσεις. Ανάπτυξη. Επενδύσεις. Διαχείριση*». Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου, 2001.
- ✓ «*Η Φορολογική Πολιτική στην Ευρωπαϊκή Ένωση*». Φυλλάδιο της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Ευρωπαϊκές Κοινότητες: Λουξεμβούργο, 2000.
- ✓ «*Η Φορολογική Μεταχείριση των Ακινήτων*». *Οικονομικό Δελτίο- Περιοδική Έκδοση της Τράπεζας Πίστωσης*, Ιούνιος 1994, Τεύχος 52, σελ.1-16.
- ✓ Θεοχαρόπουλος, Λουκάς. «*Φορολογικό Δίκαιο*». Σχολή Νομικών & Οικονομικών Επιστημών, Αριστοτέλειο Παν/μιο Θεσσαλονίκης, 1999.

- ✓ **Κακούρης, Πάνος.** «13 Ερωτήσεις – Απαντήσεις για τις Αλλαγές στη Φορολογία Ακινήτων». *Οικονομία-Απογευματινή της Κυριακής*, 30 Οκτωβρίου 2005, σελ 36-37.
- ✓ **Καραγάνης, Αναστάσιος.** «Οικονομική των Αστικών Κέντρων». Πανεπιστημιακές Παραδόσεις Τμήματος Οικονομικής και Περιφερειακής Ανάπτυξης. Αθήνα: Πάντειο Πανεπιστήμιο, 2004.
- ✓ **Καράγιωργας, Δ. Π.** «Οι Δημοσιονομικοί Θεσμοί». Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση, 1981.
- ✓ **Καραμήτσος, Αν. Ι.** «Όλες οι Αλλαγές στους Φόρους Μισθωτών και Συνταξιούχων». *Το Βήμα-Ανάπτυξη*, 5 Σεπτεμβρίου 2004, σελ.Β3-Β6/Επικαιρότητα.
- ✓ **Mc Connell, C. and S. Brue.** “*Economics*”. USA: McGraw-Hill Companies, 1993.
- ✓ **Μηνιαίο Στατιστικό Δελτίο.** Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος. Αύγουστος 2006, Τόμος 51, Ν° 8, σελ.36-39, 64-65, 87-89.
- ✓ **Musgrave, R. and P. Musgrave.** “*Public Finance in Theory and Practice*”. USA: McGraw-Hill Companies, 1989.
- ✓ **Οικονομικά Χρονικά.** «Θέσεις του Ο.Ε.Ε. για την Εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα Ακίνητα». *Διμηνιαία Έκδοση του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδας*, Ιούλιος-Αύγουστος 2003, Τεύχος 122, σελ.3-5.
- ✓ **Οικονομικές Εξελίξεις.** «Οι Μεταβαλλόμενες Συνθήκες Λειτουργίας στην Αγορά Κατοικιών». *Κέντρο Προγραμματισμού & Οικονομικών Ερευνών*, Δεκέμβριος 2003, Τεύχος 4, σελ.36-43.
- ✓ **Οικονομικές Εξελίξεις.** «Στεγαστική & Καταναλωτική Πίστη. Εξελίξεις, Σημασία και Προοπτικές». *Κέντρο Προγραμματισμού & Οικονομικών Ερευνών*, Δεκέμβριος 2002, Τεύχος 1, σελ.33-44.
- ✓ **Οικονομικό Δελτίο.** «Τιμές Ακινήτων και Χρηματοοικονομική Αστάθεια». *Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank*, Δεκέμβριος 2002, Τεύχος 84, σελ.3-31.
- ✓ **Οικονομικό Δελτίο.** «Τιμές Κατοικιών στην Ελλάδα: Άνοδος μετά την Προσαρμογή της Περιόδου 2002-2005». *Τριμηνιαία Έκδοση της Alpha Bank*, Μάρτιος 2005, Τεύχος 93, σελ.3-11.
- ✓ **Ο' Sullivan, Arthur.** “*Urban Economics*”, Chapters 14-15. USA: McGraw-Hill Companies, 2000.
- ✓ **Παπαθεοδώρου, Ιωάννης.** «Φορολογία Ακινήτων στην Ελλάδα». Διπλωματική εργασία στο Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών του Τμήματος Οικονομικής και

Περιφερειακής Ανάπτυξης του Παντείου Πανεπιστημίου Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών. Αθήνα, 2001.

- ✓ **Παρούτσας, Αθανάσιος.** «Η Φορολογία της Ακίνητης Περιουσίας». Αθήνα: Εκδόσεις Αριστοτέλης, 1976.
- ✓ **Πειρουνάκης, Ν. Γ.** «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα». Αθήνα: Ιδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, Μονάδα Κλαδικών Μελετών, 1997.
- ✓ **“Revenue Statistics of OECD Member Countries 1965 – 2002”.** OECD: Paris, 2003.
- ✓ **Σέλλας, Στέφανος.** «Το Ελληνικό Φορολογικό Σύστημα». Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση, 1989.
- ✓ **Σιωμόπουλος, Ι. Κ.** «Πότε Συμφέρει να Αγοράσετε Σπίτι». *Το Βήμα-Ανάπτυξη*, 18 Σεπτεμβρίου 2005, σελ.Β12/Φορολογία.
- ✓ **Σιωμόπουλος, Ι. Κ.** «Όλες οι Νέες Επιβαρύνσεις στα Εισοδήματα από Ακίνητα». *Το Βήμα-Ανάπτυξη*, 3 Δεκεμβρίου 2006, σελ.Β4/Επικαιρότητα.
- ✓ **Σιωμόπουλος, Ι. Κ.** «Το Πανόραμα της Φορολογίας της Ακίνητης Περιουσίας». *Το Βήμα*, 26 Νοεμβρίου 2000, Κωδικός άρθρου: Β13124Ε181
<http://www.kairatos.com.gr/forosakin.htm>
- ✓ **Τάτσος, Νίκος.** «Δημοσιονομική Αποκέντρωση. Θεωρία & Πράξη». Αθήνα: Εκδόσεις Τυπωθήτω, 1999.
- ✓ **Τάτσος, Νίκος κ.α.** «Εκθεση της Ομάδας για τη Φορολογία Περιουσίας», Κεφάλαιο Τέταρτο – Φόροι Περιουσίας. Αθήνα: Μάρτιος, 2002.
<http://www.mof-ghk.gr/anakoin/meta/group-b.pdf>
- ✓ **Τάτσος, Νίκος.** «Το Φορολογικό Σύστημα σαν Μέσο Άσκησης Κοινωνικής Πολιτικής: Η Έννοια των Φορολογικών Δαπανών». Αθήνα: Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης Παντείου Παν/μιου, 1988.
- ✓ **Τσίρος, Θάνος.** «Ανατρέπει την Αγορά Ακινήτων το Υπερτίμημα. Τι Αλλάζει και Ποιοι Απειλούνται». *Οικονομία-Κυριακάτικη Ελευθεροτυπία*, 4 Μαρτίου 2007, σελ.12/Φορολογικά.
- ✓ **“Urban Housing Finance”.** Paris: Organisation for Economic Co-Operation and Development, 1988.
- ✓ **Wood, Gavin.** “The Tax Treatment of Housing: Economic Issues and Reform Measures”. *Urban Studies*, December 1990, Volume 27(6), p.809-830.
- ✓ **Χειμωνίτη-Τερροβίτη, Στ.** «Εξελίξεις στην Αγορά Κατοικιών». Εκθέσεις 43. Αθήνα: Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, 2005.

Ιστοσελίδες

http://www.capital.gr/tools/view_printer.asp?

<http://www.pomida.gr/foroi/30foroi.html>

<http://www.e-oikonomia.gr>

<http://www.gsis.gr>

<http://www.mof-glκ.gr/anakoin/meta/group-b.pdf>

<http://www.kairatos.com.gr/forosakin.htm>

<http://www.tnn.gr/oikonomia/allagesforologia.htm>

http://www.mnec.gr/ministry/Ypourgos/Press/DT_09-10-2002.doc

<http://www.statistics.gr/StatMenu.asp>

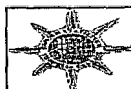
http://www.gsis.gr/ANTIKEIMENIKES_AXIES/PERIFEREIES.html

<http://www.mnec.gr/el/>

<http://www.parliament.gr/ergasies/nomosxedia.asp>

<http://www.bankofgreece.gr/publications/report.asp>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



Γ.Γ. ΕΣΥΕ

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
1η	(Εβρου, Ξάνθης, Ροδόπης, Δράμας, Καβάλας)	214408	34430	45135	26916	28411	18920	25998	13503	21096
2η	(Π.Σ.Θεσσαλονίκης, Υπόλοιπο Νομού Θεσ/κης, Ημαθίας, Κιλκίς, Πέλλας, Πιερίας, Χαλκιδικής, Σερρών)	665301	77379	116405	101127	78108	76977	78075	66305	70926
3η	(Γρεβενών, Καστοριάς, Κοζάνης, Φλωρίνης)	101524	12045	17428	16461	7691	12084	16973	10377	8465
4η	(Αρτας, Θεσπρωτίας, Ιωαννίνων, Πρέβεζας)	111256	27360	21275	16461	11747	8716	12087	9172	4437
5η	(Καρδίτσας, Λάρισας, Μαγνησίας, Τρικάλων)	263222	35248	48503	30922	30279	28089	44663	24811	20708
6η	(Ζακύνθου,Κεφαλληνίας, Κέρκυρας, Λευκάδας)	58945	4888	9901	6595	7007	9404	4967	8491	7692
7η	(Αιτωλοακαρνανίας, Αχαΐας, Ηλείας)	242341	48944	48740	26410	27564	21534	30451	18236	20462
8η	(Βοιωτίας, Ευβοίας, Ευρυτανίας Φθιώτιδας, Φωκίδας)	177168	25011	20415	23352	17237	23306	31685	18424	17737
9η	(Περιφ.Πρωτευούσης, Υπόλοιπο Αττικής)	1581107	91153	192137	194595	212862	178269	250850	169616	291624
10η	(Αργολίδας, Αρκαδίας, Κορινθίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας)	196314	27638	33643	27831	28500	23142	19648	18742	17169
11η	(Λέσβου, Σάμου, Χίου)	75417	14914	13938	11617	6237	6765	10484	7838	3623
12η	(Κυκλάδων,Δωδεκανήσου)	99110	5974	14542	10666	11488	18151	11876	11401	15013
13η	(Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνης, Χανίων)	206851	26332	27593	30300	32401	22768	28002	19498	19957
Αριθμός μελών του νοικοκυριού										
Νοικοκυριά με 1 μέλος		834530	294783	244642	117762	72350	45853	30371	10683	18087
Νοικοκυριά με 2 μέλη		1134002	95936	248549	202587	186191	123416	125062	69722	82538
Νοικοκυριά με 3 μέλη		842516	14219	63239	90422	105681	124411	170917	116722	156907
Νοικοκυριά με 4 μέλη		786614	19309	37434	74782	92256	104406	160342	131139	166946
Νοικοκυριά με 5 μέλη		279964	2261	13698	29749	35465	33711	53971	44316	66793
Νοικοκυριά με 6 μέλη και άνω		115340	4808	2093	7951	7590	16329	25097	23834	27639
Οικονομική κατάσταση των μελών του νοικοκυριού										
Ενεργός ο υπεύθυνος ή και άλλο μέλος πλην συζύγου		1130569	70192	147104	182122	179343	164306	169256	98792	119455
Ενεργός μόνο ο υπεύθυνος και η σύζυγός του		796955	9455	32941	64161	82187	92417	173477	144890	197427
Ενεργός ο υπεύθυνος και η σύζυγος ή και άλλοι		211960	1156	5554	7965	23277	24406	47352	37869	64381
Συνταξιούχος		322444	153217	80108	35886	17166	14857	10699	4379	6131
Λοιποί		1531037	197295	343949	233119	197559	152140	164976	110484	131514
Σύνθεση οικογένειας										
Ατομο μόνο, ηλικίας κάτω των 65 ετών		371986	99136	100507	58089	47941	28804	16517	6686	14306

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Ατομο μόνο, ηλικίας 65 ετών και άνω	462543	195647	144135	59672	24409	17049	13854	3996	3781
Ζευγάρι μόνο του	887034	78668	201503	159975	142103	85878	92592	54288	72027
Ζευγάρι με ένα παιδί ηλικίας έως και 16 ετών	259486	4727	26876	36529	32510	33298	51497	35717	38332
Ζευγάρι με δύο παιδιά ηλικίας έως και 16 ετών	327373	13185	16686	40266	41191	45803	61833	51070	57336
Ζευγάρι με τρία παιδιά και άνω ηλικίας έως και 16 ετών	79603	2899	6121	7361	6986	6213	16465	16626	16932
Ένας γονέας με ένα ή περισσότερα παιδιά ηλικίας έως και 16 ετών	36841	3885	12595	8669	3236	4592	2188	-	1676
Ζευγάρι ή ένας γονέας με παιδιά ηλικίας μόνο άνω των 16 ετών	875946	15069	54972	70763	104906	123983	178013	138076	190164
Άλλο είδος νοικοκυριού	692153	18099	46261	81928	96250	102505	132800	89954	124355
Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα									
Έως 750 €	431316	131316	-	-	-	-	-	-	-
Από 751 - 1100 €	609656	-	609656	-	-	-	-	-	-
Από 1101 έως 1450 €	523253	-	-	523253	-	-	-	-	-
Από 1451 έως 1800 €	499532	-	-	-	499532	-	-	-	-
Από 1801 έως 2200 €	448125	-	-	-	-	448125	-	-	-
Από 2201 έως 2800 €	565759	-	-	-	-	-	565759	-	-
Από 2801 έως 3500 €	396415	-	-	-	-	-	-	396415	-
Από 3501 και άνω €	518908	-	-	-	-	-	-	-	518908
Νοικοκυριά με μηνιαία συνολική αξία αγορών									
Έως 750 €	408917	226769	138359	34334	7932	1091	433	-	-
Από 751 - 1100 €	564531	125021	208365	130710	65366	19003	11514	3528	1026
Από 1101 έως 1450 €	522860	44867	122827	131272	106438	63498	35841	13761	4355
Από 1451 έως 1800 €	480402	16852	74970	88947	108455	88337	63894	25513	13434
Από 1801 έως 2200 €	471172	8840	36090	63148	87594	92399	101563	55222	26317
Από 2201 έως 2800 €	538062	7019	18737	50507	68457	97326	155344	80489	60183
Από 2801 έως 3500 €	421341	1555	8027	17432	36375	51951	104390	99058	102553
Από 3501 και άνω €	585679	393	2281	6902	18915	34523	92780	118844	311040
Νοικοκυριά με υπεύθυνο:									
Μισθωτός	1313236	35031	100801	154738	173567	183882	255495	184054	225668
Αυτοαπασχολούμενος με μισθωτούς	190571	1918	6912	11815	22338	15018	33545	32879	66146
Αυτοαπασχολούμενος χωρίς μισθωτούς	541571	32787	57967	74323	70665	70983	88578	60827	85441

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Βοηθός στην οικογενειακή επιχείρηση χωρίς αμοιβή	13597	502	1811	-	3184	1382	3954	1017	1749
Λοιποί	1933989	361078	442165	282377	229778	176861	184187	117638	139904
Κοινωνικοεπαγγελματική κατάσταση του υπεύθυνου									
Εργάτης στη βιομηχανία και τις υπηρεσίες	561484	19815	65215	78636	87640	93772	114360	53945	48102
Υπάλληλος οπουδήποτε.	734099	11842	33782	72657	83379	87738	139383	128509	176810
Αυτοαπασχολούμενος (με προσωπικό ή χωρίς) στη βιομηχανία και τις υπηρεσίες	542851	20047	41523	51281	66716	60022	99268	77480	126514
Αυτοαπασχολούμενος στον πρωτογενή τομέα (γεωργοί, κτηνοτρόφοι κλπ) και εργάτης στον πρωτογενή τομέα	220542	18534	26971	38303	32019	29732	28562	18842	27579
Λοιποί	1933989	361078	442165	282377	229778	176861	184187	117638	139904
Επάγγελμα του υπεύθυνου του νοικοκυριού									
Επιστήμονας, ελεύθερος επαγγελματίας, τεχνικός βοηθός αυτών κλπ.	344248	4732	9341	24442	29837	28929	49772	67248	129948
Διευθύνων ή ανώτατο διοικητικό στέλεχος	143300	-	5006	7326	16338	12954	25107	23776	52792
Υπάλληλος γραφείου	255298	2254	9641	26491	31339	36232	54410	44545	50385
Εμπόρος ή πωλητής	215824	9300	19448	25844	32694	24456	41861	30879	31342
Απασχολούμενος στην παροχή υπηρεσιών	147269	7022	12568	16320	19978	19676	37164	14085	20456
Γεωργός, κτηνοτρόφος, δασοκόμος, αλιέας κλπ.	220542	18534	26971	38303	32019	29732	28562	18842	27579
Τεχνίτης ή εργάτης (εκτός γεωργίας) ή χειριστής μεταφορικού μέσου	732493	28396	84516	102150	107548	119285	144696	79401	66502
Μη εργαζόμενος ή που ζητούσε εργασία για πρώτη φορά	1933989	361078	442165	282377	229778	176861	184187	117638	139904
Κλάδος οικονομικής δραστηριότητας που ασχολείται ο υπεύθυνος									
Γεωργία, κτηνοτροφία, δάση, αλιεία, θήρα, ορυχεία (μεταλλεία, λατομεία, αλυκές)	227904	18534	27294	39502	32019	31114	29731	19826	29883
Βιομηχανία-Βιοτεχνία, ηλεκτρισμός, φωταέριο, ατμός, υπηρεσίες ύδρευσης	292431	6904	22712	38119	36513	38487	60921	38091	50684
Οικοδόμηση και δημόσια έργα	293872	11561	40775	44423	49898	47196	42893	24153	32973
Εμπόριο, εστιατόρια, ξενοδοχεία	414003	17648	35539	53524	62427	47789	77786	54087	65203
Μεταφορές, αποθήκευση και επικοινωνίες	196223	3001	11072	15824	19357	25510	51944	32269	37246

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών, Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Τράπεζες, ασφάλειες, υποθέσεις ακινήτων, διεκπερεώσεις υποθέσεων	154851	2932	4126	9503	17718	17470	24036	19697	59369
Υπηρεσίες	479692	9658	25973	39980	51822	63698	94259	90654	103647
Όλες οι λοιπές κατηγορίες (συμπεριλαμβανομένων και των μη εργαζομένων)	1933989	361078	442165	282377	229778	176861	184187	117638	139904
Τύπος κτιρίου κατοικίας									
Μονοκατοικία	1278727	198494	224746	175150	163901	135402	146389	106961	127682
Διαμέρισμα διπλοκατοικίας	433243	57104	69541	65422	51384	44914	59761	40613	44503
Διαμέρισμα πολυκατοικίας	2260928	173214	312468	281076	280428	264148	356131	246740	346723
Άλλο είδος	20067	2504	2901	1604	3819	3661	3478	2100	-
Μορφή κατοχής της κατοικίας									
Ιδιόκτητη χωρίς οικονομικές υποχρεώσεις	2544610	267724	401304	325798	314967	286667	349143	254586	344421
Ιδιόκτητη με οικονομικές υποχρεώσεις	411994	3488	14025	29531	37972	58486	85652	73447	109393
Ενοικιασμένη	796500	137423	152857	137441	107578	78101	91061	43974	48064
Παραχωρημένη δωρεάν από τον εργοδότη	5810	-	1834	479	836	553	1158	-	950
Παραχωρημένη δωρεάν από την οικογένεια	181105	16262	25447	22624	29366	19210	31281	21561	15354
Παραχωρημένη δωρεάν από αλλού	48061	5083	13086	7379	8814	4065	6899	2008	726
Με μειωμένο ενοίκιο από τον εργοδότη	483	-	-	-	-	483	-	-	-
Με μειωμένο ενοίκιο από την οικογένεια	565	-	-	-	-	-	565	-	-
Με μειωμένο ενοίκιο από αλλού	3836	1335	1103	-	-	560	-	838	-
Μορφή ενοικιάσεως της κατοικίας									
Επιπλωμένη	59449	14707	11568	13750	2795	7639	2594	3876	2520
Μη Επιπλωμένη	741935	124051	142393	123691	104783	71505	89033	40936	45544
Αριθμός δωματίων που χρησιμοποιεί το νοικοκυριό									
1 δωμάτιο	124144	48513	36397	20119	10854	3265	3896	484	614
2 δωμάτια	696335	165260	200163	117522	90419	50394	40893	16813	14871
3 δωμάτια	1405918	139233	229682	212320	188324	179309	223089	134759	99201
4 δωμάτια	1300755	68122	123024	142170	168625	172498	230216	166096	230003
5 δωμάτια	358402	10187	17120	26370	33247	35869	52794	61524	121292
6 δωμάτια και άνω	107411	-	3268	4751	8063	6791	14870	16740	52928
Εμβαδόν δωματίων που χρησιμοποιεί το νοικοκυριό									

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Μέχρι 40 τ.μ.	218579	84078	64287	31086	21619	6544	7469	1328	2167
41 - 60 τ.μ.	680520	145174	188695	121219	87992	56579	46041	21064	13756
61 - 100 τ.μ.	2202849	177457	309603	305409	305266	284147	367818	231480	221669
101 τ.μ. και άνω	891016	24606	47071	65538	84655	100856	144431	142543	281316
Ετος κατασκευής της κατοικίας									
Πριν το 1946	243678	67931	52049	34435	29187	18188	18407	12944	10537
1946 - 1960	492475	98207	109538	83619	60613	50711	44454	20903	24430
1961 - 1980	1839741	180725	306895	255800	243240	212387	265426	165349	209918
1981 - 1995	995058	60757	99239	109836	125587	119895	164726	131615	183404
1996 -2000	328883	12952	32339	30756	35267	37455	56560	52867	70687
2001 και μετά	93130	10743	9596	8807	5638	9489	16186	12738	19932
Ανέσεις κατοικίας									
Τρεχούμενο νερό									
- Μέσα στην κατοικία	3981707	426921	606671	522072	498930	446455	565759	396415	518484
- Εξω από την κατοικία αλλά μέσα στην οικοδομή	11257	4394	2985	1180	603	1670	-	-	425
Ξεχωριστή Κουζίνα									
- Μέσα στην κατοικία	3964271	422507	603944	516547	497646	444582	564611	395526	518908
- Εξω από την κατοικία αλλά μέσα στην οικοδομή	27052	7608	5271	6706	1887	3544	1149	889	-
Αποχωρητήριο									
- Μέσα στην κατοικία	3790668	363441	562216	497651	477961	431620	552617	388719	516443
- Εξω από την κατοικία αλλά μέσα στην οικοδομή	202297	67875	47440	25602	21571	16505	13142	7696	2465
Αποχέτευση									
- Σε δίκτυο αποχέτευσης	2740071	224901	392360	344295	348196	313844	412939	293341	410196
- Σε βόθρο	1252893	206414	217296	178958	151336	134281	152820	103074	108713
Ζεστό νερό	18052	462	1888	4998	-	2286	3937	2049	2432
Λουτρό ή ντούζ	3922722	397349	590670	514837	495049	444835	564658	396415	518908
Ηλεκτρικό	3989744	429110	608641	523253	499532	448125	565759	396415	518908
Τηλέφωνο									
- Αναλογική γραμμή	3657118	378006	554384	482557	467523	420225	528288	365145	460990
- Πολυμορφική γραμμή	158730	4324	7894	8878	12847	17629	22146	27767	57245
Κλειστό γκαράζ									
Ιδιόκτητο	333043	4274	11823	27494	29780	39158	53031	58076	109407

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγорών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Ενοικιασμένο		25367	-	1941	1402	1766	2029	3693	3052	11484
Συναγερμό		199157	4329	9209	10896	13876	20397	24204	29186	87061
Διπλά τζάμια		771444	25948	46480	62360	74664	101128	146450	115553	198860
Πόρτα ασφαλείας		543726	10757	38361	36512	45311	54797	98129	87965	171894
Μέσα μαγειρέματος										
Με ηλεκτρική κουζίνα		3448313	262266	477834	450741	432756	407907	529740	383887	503181
Με συσκευή υγραερίου		481027	152687	119745	62206	60407	35727	29025	8854	12376
Με κουζίνα φυσικού αερίου		3102	-	-	-	-	-	1384	590	1128
Με καυσόξυλα		44424	9653	9155	6184	4725	3790	5610	3084	2224
Με άλλο είδος		16098	6710	2922	4121	1645	701	-	-	-
Μέσα θέρμανσης										
Με καλοριφέρ πετρελαίου		2745678	186545	341067	332487	344621	323599	439965	324908	452486
Με φυσικό αέριο		25973	1904	3144	2886	1556	2588	5934	2598	5363
Με σόμπα πετρελαίου		329775	68487	77395	58795	39924	33054	26225	16957	8939
Με σόμπα υγραερίου		57103	15192	9479	7595	9551	6090	4709	3140	1347
Με σόμπα καυσόξυλων		276130	86454	62761	44001	29609	19342	20760	9093	4110
Με θερμοσυσσωρευτές		113021	3760	16856	11666	14744	12902	15566	19445	18083
Με ηλεκτρικές συσκευές (σόμπα, αερόθερμο, καλοριφέρ)		176829	34894	48828	28995	19587	21525	11099	4554	7348
Με συσκευή κλιματισμού (air-condition)		129331	5912	26174	16305	24052	15084	20674	9489	11642
Με άλλο είδος		119363	21004	19004	17455	14099	11994	20828	5388	9591
Δεν θερμαίνεται		19760	7162	4948	3068	1790	1948	-	844	-
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό ανεξάρτητα από τον τρόπο απόκτησής τους										
Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.		2660428	52032	190603	281451	341386	379657	521840	382440	511020
Αριθμός Ι.Χ.		3297423	52032	196397	298257	367110	428879	632630	527431	794686
Μοτοσικλέτα 250cc και άνω		140568	1037	5764	13542	15424	22511	27437	22556	32298
Μοτοσικλέτα, βέσπια ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc		501919	17569	36471	57218	59816	71223	95980	81807	81835
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)		16724	-	-	1451	1360	2120	3882	3400	4510
Σκάφος αναψυχής		41485	-	731	911	3961	4565	9792	4775	16749
Τηλεόραση έγχρωμη		3943245	408161	597342	517732	496059	444715	564775	396415	518045
Αριθμός τηλεοράσεων		6488121	448983	746217	742357	790478	769828	1E+06	807593	1127264
Home Cinema		124500	2083	6606	7723	11915	14219	21578	20929	39447

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
DVD	1036585	24956	60458	82511	111388	114347	212291	157144	273490
Βίντεο	1732367	47593	121887	162092	213678	226579	320525	271559	368454
Βιντεοκάμερα	581766	5738	16415	35991	58232	75214	110390	101466	178321
Video games	367972	6082	14265	25776	42702	49312	83305	57394	89136
Στερεοφωνικό συγκρότημα	2286884	84961	173878	228403	296231	299382	418353	328934	456742
Ψυγείο ηλεκτρικό	2517319	343646	460952	356012	331151	256351	322439	199622	247146
Ψυγείο-Καταψύκτη	1613615	80632	158150	181293	192341	209069	271213	213020	307897
Καταψύκτης	657806	33117	67189	78299	91278	76982	103628	80068	127243
Πλυντήριο ρούχων	3601895	292948	503178	464840	474283	423578	549174	387504	506390
Πλυντήριο πιάτων	1117019	13608	49762	66456	121408	140229	213383	182309	329864
Φούρνος μικροκυμάτων	1040538	27197	86569	89944	123229	137006	192920	142986	240687
Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος	525824	15767	55049	50747	62782	64419	85762	80409	110890
Ηλεκτρικό σιδερωτήριο	615788	20222	52434	52215	66898	58530	110733	90356	164402
Ηλεκτρική σκούπα	3078212	172929	362045	375545	402479	389375	512360	367287	496192
Ηλιακός θερμοσίφωνας	1241045	48539	111818	129148	142564	148037	222795	168956	269188
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem	432709	26824	42863	46846	53149	60331	68551	58977	75168
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem	759456	24930	37233	50779	66454	77851	135006	129955	237247
Φορητός Η/Υ	145756	4157	9294	4812	11183	8455	21189	18381	68285
Η/Υ παλάμης	20586	-	346	2253	539	2048	2967	4279	8155
Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem	2675038	123043	256397	290167	360838	356703	477303	344044	466543
Κινητό τηλέφωνο με modem	293080	14910	18911	31634	30673	35377	54872	47147	59557
Αριθμός κινητών	7821265	239796	558185	751066	968500	1039809	1E+06	1159906	1627498
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό με αγορά χωρίς δάνειο (μετρητοίς)									
Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.	1504926	34595	103094	158154	183147	194246	278195	219866	333630
Αριθμός Ι.Χ.	1873563	34595	106817	165962	199632	219988	328168	298756	519645
Μοτοσικλέτα 250cc και άνω	80812	1037	1924	5435	10223	10909	15210	16176	19899
Μοτοσικλέτα, βέσπια ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc	353839	12955	26367	41568	41127	42183	68070	58690	62880
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)	11426	-	-	969	1360	979	1847	2783	3487
Σκάφος αναψυχής	36288	-	731	911	3961	2522	7563	4208	16392
Τηλεόραση έγχρωμη	2980257	290791	442381	377623	387037	323076	428257	303178	427914
Αριθμός τηλεοράσεων	4867357	318610	549066	520545	600859	552383	782636	613616	929643

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Home Cinema		74765	1400	3733	4444	5730	7026	12720	15732	23978
DVD		728794	15847	38445	49659	68357	82044	142471	117763	214208
Βίντεο		1341262	29706	90728	107801	155229	161867	247172	221883	326874
Βιντεοκάμερα		407035	1550	10690	22654	37384	45367	76021	75559	137812
Video games		270450	3256	11853	16136	27135	32299	62531	46227	71012
Στερεοφωνικό συγκρότημα		1722033	57580	125318	161275	223508	207320	311937	262531	372563
Ψυγείο ηλεκτρικό		1901947	254612	346212	262087	251159	183122	244701	158558	201496
Ψυγείο-Καταψύκτη		1154981	56804	103421	118589	135979	139714	194955	162380	243140
Καταψύκτης		484073	19878	48094	55891	63513	50729	67388	62829	95749
Πλυντήριο ρούχων		2593979	203807	356376	312114	336657	284269	392455	294404	413897
Πλυντήριο πιάτων		812456	9721	33125	38092	86768	88731	153673	138315	264032
Φούρνος μικροκυμάτων		779605	15459	66728	63629	88693	90125	149131	109213	196626
Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος		417917	12156	42356	36352	48140	49661	65398	65966	97888
Ηλεκτρικό σιδερωτήριο		483306	16167	41655	42427	51507	41404	87024	73128	129995
Ηλεκτρική σκούπα		2509800	131728	277054	293128	323503	310766	425088	311449	437083
Ηλιακός θερμοσίφωνας		906800	28628	76286	83296	103312	103155	158913	132566	220643
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem		166327	9112	10977	13788	18605	24789	28523	21175	39357
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem		345224	11714	14282	16102	23800	25697	52558	60994	140077
Φορητός Η/Υ		90186	3340	6197	3381	4581	4173	15794	10965	41755
Η/Υ παλάμης		16160	-	346	923	539	1702	2967	4279	5405
Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem		2203988	95074	191127	234951	293370	288274	402404	298790	399999
Κινητό τηλέφωνο με modem		230378	12673	16587	26419	20944	23864	43737	37882	48272
Αριθμός κινητών		636094	22778	30691	54174	48028	74912	125729	122103	157679
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό, αγορά με πιστωτική κάρτα										
Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.		115186	2267	12372	15779	15669	25228	20645	12547	10679
Αριθμός Ι.Χ.		118237	2267	12372	15779	15669	25228	21272	14024	11626
Μοτοσικλέτα 250cc και άνω		626	-	-	-	-	-	626	-	-
Μοτοσικλέτα, βέσπα ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc		447	-	-	-	-	-	447	-	-
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σκάφος αναψυχής		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Τηλεόραση έγχρωμη		39961	2011	1078	3835	3641	4730	6714	1595	16356

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Αριθμός τηλεοράσεων	82927	2513	1713	7885	7246	6458	14831	3323	38958	
Home Cinema	12174	-	-	-	599	1635	2033	-	7907	
DVD	35202	585	629	1598	2872	2477	5829	2415	18796	
Βίντεο	12512	-	629	1328	1071	2106	2186	1886	3306	
Βιντεοκάμερα	23433	-	-	367	1195	2266	2196	1838	15571	
Video games	14440	-	-	1328	1931	1028	1024	889	8239	
Στερεοφωνικό συγκρότημα	80038	3435	6505	13069	9885	6806	9891	8159	22287	
Ψυγείο ηλεκτρικό	9797	1139	-	1780	716	1140	2039	1278	1705	
Ψυγείο-Καταψύκτη	26346	502	1205	2138	2054	1813	2790	2499	13345	
Καταψύκτης	7499	502	635	654	-	1294	622	-	3792	
Πλυντήριο ρούχων	26118	2060	1806	2209	4388	2781	3387	522	8964	
Πλυντήριο πιάτων	26046	419	-	1173	2565	3633	2956	489	14812	
Φούρνος μικροκυμάτων	27078	-	443	654	3060	4031	2157	1377	15355	
Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος	3413	-	-	1191	-	-	1124	-	1098	
Ηλεκτρικό σιδερωτήριο	7624	-	-	-	-	1684	975	-	4966	
Ηλεκτρική σκούπα	24354	1139	443	1143	3750	2335	2297	3208	10038	
Ηλιακός θερμοσίφωνας	11536	-	405	-	1858	473	1618	697	6485	
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem	32133	1088	3507	4607	5516	6234	4296	2173	4713	
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem	53784	1285	2804	5451	5473	5678	8773	9273	15047	
Φορητός Η/Υ	16262	-	-	-	1067	829	-	4003	10362	
Η/Υ παλάμης	1070	-	-	-	-	-	-	-	1070	
Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem	30880	1066	920	3498	3167	3408	5419	2820	10582	
Κινητό τηλέφωνο με modem	14580	-	1723	419	2649	1822	2722	2550	2695	
Αριθμός κινητών	40234	-	3447	419	6853	4834	8774	6739	9168	
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό, αγορά με δάνειο ή δόσεις										
Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.	999210	13565	68693	103371	135264	155385	216494	146596	159843	
Αριθμός Ι.Χ.	1260013	13565	70765	112369	143581	177939	274811	211220	255763	
Μοτοσικλέτα 250cc και άνω	56919	-	2901	8107	5201	11602	11601	6380	11127	
Μοτοσικλέτα, βέσπα ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc	138186	4098	7902	14455	18188	28439	26727	21653	16725	
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)	5297	-	-	482	-	1141	2034	617	1023	
Σκάφος αναψυχής	5196	-	-	-	-	2043	2229	567	357	

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Τηλεόραση έγχρωμη		747166	57786	102674	112457	94485	105787	119715	85236	69027
Αριθμός τηλεοράσεων		1313980	69171	136519	180032	166047	194030	237980	179551	150651
Home Cinema		30659	682	2873	2864	4452	3151	5442	4206	6989
DVD		215396	4296	12847	24406	30858	24139	50816	31694	36340
Βίντεο		304661	11864	22725	41007	46145	49015	59168	39955	34782
Βιντεοκάμερα		124448	4188	4086	10957	15186	21115	28098	19722	21095
Video games		65097	1745	-	6601	8798	12651	16652	10278	8372
Στερεοφωνικό συγκρότημα		418579	11579	30634	46866	50355	77314	89241	54759	57832
Ψυγείο ηλεκτρικό		494965	52994	87225	76869	69854	61912	67908	37143	41061
Ψυγείο-Καταψύκτη		363234	15143	44694	51805	45373	58384	63195	40867	43773
Καταψύκτης		164987	8351	14609	20044	25176	23263	31961	15384	26200
Πλυντήριο ρούχων		846687	58935	118645	126626	119130	125147	140962	84529	72714
Πλυντήριο πιάτων		223915	3089	14992	21158	27412	40468	45433	36721	34642
Φούρνος μικροκυμάτων		143841	3364	8797	14641	20288	33156	27761	20529	15304
Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος		73464	785	9761	10055	11578	8615	16504	8614	7552
Ηλεκτρικό σιδερωτήριο		101083	3492	7998	6614	13157	14429	20396	13543	21455
Ηλεκτρική σκούπα		397831	22289	53483	62289	55579	60324	67076	41190	35602
Ηλιακός θερμοσίφοντας		269777	11019	29196	34552	32379	39011	53060	32194	38367
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem		212465	13868	24231	26121	26976	25547	31998	32626	31098
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem		323231	8064	18018	24438	34366	43208	67876	52009	75251
Φορητός Η/Υ		24396	817	575	419	1009	2247	4321	2333	12673
Η/Υ παλάμης		3356	-	-	1330	-	346	-	-	1680
Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem		332952	13685	39085	36944	49506	53063	58250	36374	46044
Κινητό τηλέφωνο με modem		28423	602	-	3797	2191	7576	4299	3027	6932
Αριθμός κινητών		92753	3012	-	11211	4864	24179	11314	8913	29260
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό, ενοικιασμένα										
Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Αριθμός Ι.Χ.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μοτοσικλέτα 250cc και άνω		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Μοτοσικλέτα, βέσπα ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σκάφος αναψυχής		-	-	-	-	-	-	-	-	-

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Τηλεόραση έγχρωμη	1295	-	-	1295	-	-	-	-	-
Αριθμός τηλεοράσεων	1295	-	-	1295	-	-	-	-	-
Home Cinema	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DVD	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Βίντεο	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Βιντεοκάμερα	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Video games	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Στερεοφωνικό συγκρότημα	437	-	-	-	-	437	-	-	-
Ψυγείο ηλεκτρικό	3326	1423	-	1245	-	657	-	-	-
Ψυγείο-Καταψύκτη	844	-	-	-	-	-	-	844	-
Καταψύκτης	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Πλυντήριο ρούχων	654	654	-	-	-	-	-	-	-
Πλυντήριο πιάτων	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Φούρνος μικροκυμάτων	422	-	-	-	-	-	422	-	-
Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος	437	-	-	-	-	437	-	-	-
Ηλεκτρικό σιδερωτήριο	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ηλεκτρική σκούπα	698	-	-	698	-	-	-	-	-
Ηλιακός θερμοσίφωνας	3776	1242	-	1876	-	657	-	-	-
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem	2803	-	-	586	927	535	754	-	-
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Φορητός Η/Υ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Η/Υ παλάμης	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem	1441	-	-	-	-	-	1018	422	-
Κινητό τηλέφωνο με modem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Αριθμός κινητών	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό, δώρο									
Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.	32666	873	5245	3220	5305	4203	4919	3431	5470
Αριθμός Ι.Χ.	35549	873	5245	3220	5780	5130	5616	3431	6254
Μοτοσικλέτα 250cc και άνω	2211	-	939	-	-	-	-	-	1272
Μοτοσικλέτα, βέσπα ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc	7840	516	2202	1195	-	602	735	847	1744
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σκάφος αναψυχής	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
	Τηλεόραση έγχρωμη	164709	55635	48264	20924	10132	9209	10088	5709	4748
	Αριθμός τηλεοράσεων	207550	56750	53501	30479	14798	14347	19953	9709	8013
	Home Cinema	6901	-	-	414	1134	2406	1382	991	574
	DVD	53538	3441	8538	6848	7074	5686	12534	5271	4146
	Βίντεο	70620	5235	7805	11433	10395	13110	11314	7835	3492
	Βιντεοκάμερα	26329	-	1639	1491	4467	6466	4076	4347	3843
	Video games	17458	554	2412	1710	4838	3333	3097	-	1513
	Στερεοφωνικό συγκρότημα	60810	11841	10836	6209	10851	7009	6520	3485	4060
	Ψυγείο ηλεκτρικό	90337	25968	24542	11008	8195	7305	7792	2643	2885
	Ψυγείο-Καταψύκτη	63716	8183	8317	7665	8935	7942	9821	6429	6423
	Καταψύκτης	21246	4385	3851	1710	2590	1697	3656	1855	1503
	Πλυντήριο ρούχων	126506	24919	24241	21838	14108	10165	12370	8050	10816
	Πλυντήριο πιάτων	53603	379	1645	5511	4663	7398	11322	6784	15901
	Φούρνος μικροκυμάτων	85657	7290	9320	10010	11188	9694	12887	11866	13402
	Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος	28320	2826	2127	3149	2457	5705	1875	5829	4352
	Ηλεκτρικό σιδερωτήριο	22702	563	2194	2688	2235	1013	2339	3684	7986
	Ηλεκτρική σκούπα	138916	16240	29648	17303	18580	14808	17898	10970	13469
	Ηλιακός θερμασίφωνας	23918	2461	3308	5525	3713	2145	4436	2330	-
	Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem	18981	2756	4147	1743	1125	3227	2980	3004	-
	Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem	11264	3149	419	1329	1657	1268	1160	1313	968
	Φορητός Η/Υ	8246	-	2055	578	3405	488	1075	644	-
	Η/Υ παλάμης	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem	81224	12609	22304	9234	11420	8110	6404	3575	7568
	Κινητό τηλέφωνο με modem	11443	1108	-	-	2159	1086	3557	2598	936
	Αριθμός κινητών	30749	1108	-	-	5252	2783	10070	7793	3742
Είδη που διαθέτει το νοικοκυριό, η χρήση τους έχει παραχωρηθεί δωρεάν, από τον εργοδότη, άλλα νοικοκυριά, οργανισμούς κλπ.										
	Επιβατικό αυτοκίνητο Ι.Χ.	8440	732	1199	927	2002	594	1588	-	1398
	Αριθμός Ι.Χ.	10062	732	1199	927	2448	594	2763	-	1398
	Μοτοσικλέτα 250cc και άνω	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Μοτοσικλέτα, βέσπα ή μοτοποδήλατο κάτω των 250 cc	1606	-	-	-	502	-	-	617	486

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών	Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
		μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Τροχόσπιτο (αυτοκινούμενο ή ρυμουλκούμενο)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σκάφος αναψυχής	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Τηλεόραση έγχρωμη	9856	1939	2944	1598	764	1913	-	697	-
Αριθμός τηλεοράσεων	15011	1939	5418	2120	1528	2611	-	1395	-
Home Cinema	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DVD	3656	788	-	-	2227	-	641	-	-
Βίντεο	3313	788	-	522	838	481	684	-	-
Βιντεοκάμερα	522	-	-	522	-	-	-	-	-
Video games	527	527	-	-	-	-	-	-	-
Στερεοφωνικό συγκρότημα	4988	527	585	983	1631	496	764	-	-
Ψυγείο ηλεκτρικό	16948	7509	2972	3024	1228	2215	-	-	-
Ψυγείο-Καταψύκτη	4494	-	514	1095	-	1216	452	-	1216
Καταψύκτης	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Πλυντήριο ρούχων	7951	2571	2111	2052	-	1216	-	-	-
Πλυντήριο πιάτων	999	-	-	522	-	-	-	-	477
Φούρνος μικροκυμάτων	3934	1083	1280	1009	-	-	562	-	-
Ηλεκτρική μηχανή ραψίματος	2273	-	806	-	608	-	860	-	-
Ηλεκτρικό σιδερωτήριο	1072	-	585	487	-	-	-	-	-
Ηλεκτρική σκούπα	6613	1532	1417	983	1067	1143	-	470	-
Ηλιακός θερμοσίφοντας	25238	5188	2622	3899	1302	2595	4769	1169	3693
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής χωρίς modem	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Προσωπικός ηλεκτρονικός υπολογιστής με modem	25954	718	1709	3459	1158	2000	4639	6366	5906
Φορητός Η/Υ	6667	-	466	434	1120	717	-	435	3494
Η/Υ παλάμης	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Κινητό τηλέφωνο χωρίς modem	24553	608	2961	5541	3376	3848	3807	2063	2349
Κινητό τηλέφωνο με modem	8256	527	600	1000	2730	1029	557	1090	722
Αριθμός κινητών	21704	527	600	2527	8678	2058	1672	2754	2888
Χρήση δεύτερης κατοικίας - τόπος δεύτερης κατοικίας									
Δεύτερη κατοικία στη Χώρα	743098	4584	35765	38951	60676	90482	145402	127379	239860
Δεύτερη κατοικία στο Εξωτερικό	5125	-	-	648	1301	628	1652	-	896
Μορφή κατοχής της δεύτερης κατοικίας									

Πίνακας 3.03: Κατανομή των ερευνηθέντων νοικοκυριών κατά τάξεις μηνιαίου συνολικού εισοδήματος αγορών. Σύνολο Χώρας.

Κατηγορίες νοικοκυριών		Όλα τα νοικοκυριά	Νοικοκυριά με μηνιαίο συνολικό εισόδημα							
			μέχρι 750 €	751-1100 €	1101-1450 €	1451-1800 €	1801-2200 €	2201-2800 €	2801-3500 €	3501 και άνω €
Ιδιόκτητη		685574	4584	32423	36318	56286	82047	135430	119673	218813
Νοικιασμένη		40851	-	1687	1754	3645	6100	8512	5511	13644
Η χρήση της έχει παραχωρηθεί δωρεάν		20131	-	731	1528	2046	2963	2447	2195	8221
Άλλη περίπτωση		2153	-	925	-	-	-	665	-	563
Προϊόντα από τον κήπο της κατοικίας										
Προϊόντα από τον κήπο της κατοικίας		572321	70177	78449	83356	76758	63073	88011	44401	68096
Προϊόντα από οικόσιτα ζώα										
Προϊόντα από οικόσιτα ζώα		425506	62917	56592	71905	59563	43009	63476	33909	34135
Ηλικίες Υπεύθυνου										
μέχρι 24 ετών		106334	45185	35059	12818	9263	1439	974	981	614
από 25-34 ετών		318817	22692	47813	66034	48993	45619	41503	26156	20007
από 35-44 ετών		664001	22025	56157	87441	89969	86415	139280	85193	97521
από 45-54 ετών		775489	20548	52335	60638	99606	103423	149176	112920	176842
από 55-64 ετών		735581	51417	82606	81197	81576	88983	113514	94019	142269
από 65-74 ετών		758975	105072	149648	114356	108591	78507	85662	56142	60997
από 75 ετών και άνω		633768	164377	186038	100769	61534	43738	35650	21004	20658

Πληροφορίες : Γ. Ντούρος

Τηλέφωνο : 2104852174

e-mail : geodouro@statistics.gr

fax : 2104852906

προς ενοίκια και προς το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα καθώς και η αύξηση της πυκνότητας του πληθυσμού (Πίνακας 1).

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: Παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές των ακινήτων σε επιλεγμένες βιομηχανικές Χώρες

Χώρα	Έτος	Στεγαστικά Δάνεια ως % του ΑΕΠ	Ποσοστό Ιδιοκατοίκησης	Τιμές Ακινήτων / Κατά Κεφαλήν Διαθέσιμο Εισόδημα (1985=100)	Τιμές Ακινήτων / Ενοίκια (1985=100)	Πληθυσμιακή Πυκνότητα (Κάτοικοι ανά τ. χιλιόμετρο)
ΗΠΑ	1990	44,6	64,0	107,1	112,7	27,2
	2003	63,7	68,3	113,7	136,5	31,8
Γερμανία	1990	42,5	39,0	94,8	99,3	222,7
	2003	54,3	43,6	79,7	73,1	231,2
Γαλλία	1990	19,7	55,0	118,8	116,0	103,1
	2003	24,8	56,2	124,6	129,7	108,7
Ιταλία	1990	3,6	68,0	129,9	100,0	192,9
	2003	13,3	80,0	130,7	91,4	196,7
Ισπανία	1990	10,6	78,0	198,9	207,1	77,8
	2003	42,1	82,9	288,8	249,9	82,7
Ολλανδία	1990	40,2	45,0	111,4	109,9	441,3
	2003	99,9	53,0	243,1	203,6	478,3
Ιρλανδία	1990	18,5	79,3	110,5	100,8	50,9
	2003	45,0	76,9	200,8	272,5	57,0
Ιαπωνία	1990	30,3	61,0	121,7	123,3	338,8
	2003	36,4	62,0	79,3	75,2	349,6
Ην.Βασίλειο	1990	52,7	66,0	137,0	117,2	239,0
	2003	63,8	70,0	155,8	194,3	245,6
Καναδάς	1990	39,8	63,0	138,5	140,7	3,0
	2003	42,8	65,2	155,5	182,6	3,4
Αυστραλία	1990	19,9	72,0	122,9	101,6	2,2
	2003	57,3	70,0	183,1	212,9	2,6
ΕΛΛΑΔΑ*	1995	3,0	79,0	92,7	77,4	80,6
	2004	20,7	83,0	123,4	135,4	83,6

* Σημείωση: Τα στοιχεία αναφέρονται σε δείκτες με βάση 1997=100

Πηγή: International Monetary Fund, 2004. Εθνική στατιστική υπηρεσία, Τράπεζα της Ελλάδος.

• Τα στεγαστικά δάνεια ως ποσοστό του ΑΕΠ στις περισσότερες βιομηχανικές χώρες το 2003 βρίσκονταν σε αρκετά υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με τις αρχές της δεκαετίας του '90. Η πτώση των μέσων βραχυχρόνιων επιτοκίων, η απελευθέρωση της αγοράς στεγαστικών δανείων και η άξυνση του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών, ιδιαίτερα στον τομέα της λιανικής τραπεζικής, είναι μερικοί από τους βασικότερους παράγοντες που συνετέλεσαν στην ενίσχυση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια, με αποτέλεσμα ο συγκεκριμένος δείκτης σε όλες σχεδόν τις εξεταζόμενες χώρες να ακολουθήσει έντονη ανοδική πορεία. Είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα της Ιρλανδίας η οποία έχει από τα πιο χαμηλά πραγματικά επιτόκια στεγαστικών δανείων στην Ευρωπαϊκή Ένωση, με αποτέλεσμα να σημειώνει τα τελευταία χρόνια υψηλούς ρυθμούς αύξησης στα δάνεια αυτά. Κάτι ανάλογο συμβαίνει και στην Ολλανδία η οποία έχει εξελιχθεί ως μια εκ των πλέον ανεπτυγμένων αγορών στεγαστικής πίστης (τα δάνεια αντιστοιχούν στο 99,9% του ΑΕΠ), λόγω των εξαιρετικά ευνοϊκών όρων χρημα-

Τα στεγαστικά δάνεια ως ποσοστό του ΑΕΠ, σημείωσαν σημαντική άνοδο τη περίοδο 1995-2004, φθάνοντας το επίπεδο του 20,7% τον Δεκέμβριο του 2004. Καταλυτικός ήταν ο ρόλος της απελευθέρωσης της αγοράς στεγαστικών δανείων το 1994 σε συνδυασμό φυσικά με τη μείωση των επιτοκίων που ξεκίνησε πριν την εισαγωγή του Ευρώ το 2001 (Διάγραμμα 5). Οι εξελίξεις αυτές, σε συνδυασμό με την όξυνση του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών, οδήγησαν στη προσφορά πιο ευέλικτων και ελκυστικών προϊόντων στεγαστικής πίστης και σε υψηλούς ρυθμούς αύξησης των δανείων. Από τα μέσα της δεκαετίας του '90 περίπου, τα στεγαστικά δάνεια στη χώρα μας αυξάνονταν με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 30%, γεγονός που αφενός επέτεινε τη ζήτηση για αγορά κατοικιών και αφετέρου συντηρούσε τις πιέσεις για αύξηση των τιμών των κατοικιών. Με στοιχεία Δεκεμβρίου 2004, ο ρυθμός μεταβολής της στεγαστικής πίστης (συμπεριλαμβανομένων και των τιτλοποιηθέντων δανείων) παραμένει υψηλός στο επίπεδο του 27,2%.

Όπως φαίνεται από τον πίνακα 2 τα στεγαστικά δάνεια ως ποσοστό του ΑΕΠ, σημείωσαν σημαντική άνοδο τη περίοδο 1995-2004, φθάνοντας το επίπεδο του 20,7% τον Δεκέμβριο του 2004. Καταλυτικός ήταν ο ρόλος της απελευθέρωσης της αγοράς στεγαστικών δανείων το 1994 σε συνδυασμό φυσικά με τη μείωση των επιτοκίων που ξεκίνησε πριν την εισαγωγή του Ευρώ το 2001 (Διάγραμμα 5). Οι εξελίξεις αυτές, σε συνδυασμό με την όξυνση του ανταγωνισμού μεταξύ των τραπεζών, οδήγησαν στη προσφορά πιο ευέλικτων και ελκυστικών προϊόντων στεγαστικής πίστης και σε υψηλούς ρυθμούς αύξησης των δανείων. Από τα μέσα της δεκαετίας του '90 περίπου, τα στεγαστικά δάνεια στη χώρα μας αυξάνονταν με μέσο ετήσιο ρυθμό της τάξεως του 30%, γεγονός που αφενός επέτεινε τη ζήτηση για αγορά κατοικιών και αφετέρου συντηρούσε τις πιέσεις για αύξηση των τιμών των κατοικιών. Με στοιχεία Δεκεμβρίου 2004, ο ρυθμός μεταβολής της στεγαστικής πίστης (συμπεριλαμβανομένων και των τιτλοποιηθέντων δανείων) παραμένει υψηλός στο επίπεδο του 27,2%.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: Παράγοντες που επηρεάζουν τις τιμές ακινήτων - Ελλάδα

	Στεγαστικά Δάνεια ως % του ΑΕΠ	Τιμές Ακινήτων / Κατά Κεφαλήν Διαθέσιμο Εισόδημα (1997=100)	Τιμές Ακινήτων / Ενοίκια (1997=100)	Πληθυσμιακή Πυκνότητα (Κάτοικοι ανά τ. χιλιόμετρο)	Ποσοστό Διοικητοποίησης
1995	3,0%	92,7	77,4	80,6	79%
1996	3,6%	95,4	98,1	81,2	...
1997	4,0%	100,0	100,0	81,7	...
1998	4,3%	108,2	107,5	82,1	...
1999	5,9%	115,9	111,9	82,5	80%
2000	9,3%	120,4	119,1	82,7	...
2001	11,9%	128,5	131,3	83,0	...
2002	15,0%	137,0	141,3	83,3	83%
2003	17,6%	131,2	142,0	83,5	...
2004	20,7%	123,4	135,4	83,6	...

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία, Τράπεζα της Ελλάδος
Υποσημείωση: Οι τιμές των ακινήτων και τα ενοίκια αφορούν στο εννεάμηνο 2004. Τα ενοίκια αφορούν στις ιδιωτικές κατοικίες.

Όσον αφορά τη σχέση των τιμών των ακινήτων με τα ενοίκια, προκύπτει ότι, από τα μέσα της δεκαετίας του '90 οι αυξήσεις των ενοικίων ήταν μικρότερες από τις αυξήσεις των τιμών των ακινήτων, γεγονός που αντανακλά ενδεχομένως την ώθηση των τιμών και σε επίπεδα εκτός ισορροπίας, τάση η οποία φαίνεται να επιβραδύνεται από το 2003 και να αντιστρέφεται από το 2004, όταν σημειώνεται μικρή υποχώρηση του δείκτη και μείωση των τιμών των ακινήτων. Επιπλέον, η ανοδική πορεία του δείκτη τιμών των ακινήτων προς το κατά κεφαλήν διαθέσιμο εισόδημα μέχρι το 2003, δείχνει ότι οι πληθωριστικές πιέσεις στον τομέα των ακινήτων, αποδυνάμωναν ως ένα βαθμό την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών με αποτέλεσμα το οικονομικό βάρος για αγορά κατοικίας μέχρι το 2003 να

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

Αριθμός νέων κατοικιών βάσει αδειών και συναφή οικονομικά μεγέθη

Έτη	Αριθμός κατοικιών	Επενδύσεις κατοικιών (εκατ. δρχ.)	Αριθμός δανείων	Μέσο ποσό δανείου (σε δρχ.)	Αξία επένδυσης ανά κατοικία (σε δρχ.)	Αριθμός δανείων/αριθμός κατοικιών (%)	Μέσο ποσό δανείου/ μέση αξία επένδυσης (%)	Συνολικό ποσό δανείων (σε εκατ. δρχ.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)/(2)	(7) = (4)/(2)	(8) = (5)/(6)	(9)
1970	114.618	28.800			251.269			
1971	124.924	32.500	52.476		260.158	42,0		
1972	178.558	51.700	59.555		289.542	33,4		
1973	188.105	69.300	23.775		368.411	12,6		
1974	81.616	43.600	10.938		534.209	13,4		
1975	120.889	69.100	25.017		571.693	20,7		
1976	128.601	89.100	31.450		692.841	24,5		
1977	158.269	137.600	40.266		869.406	25,4		
1978	186.981	214.400			1.146.641			
1979	189.981	285.000			1.500.150			
1980	136.044	263.200			1.934.668			
1981	108.174	254.300			2.350.842			
1982	102.123	281.300			2.754.522			
1983	113.944	394.000	50.381	1.023.402	3.457.839	44,2	29,6	51.560,
1984	72.851	290.200	36.710	1.223.127	3.983.479	50,4	30,7	44.901,
1985	88.477	415.400	42.488	1.365.080	4.695.005	48,0	29,1	57.999,
1986	109.643	633.600	21.768	1.773.964	5.779.755	19,8	30,7	38.597,
1987	108.432	685.500	30.426	1.487.226	6.321.934	28,1	23,2	44.641,
1988	107.034	777.600	43.727	1.867.281	7.264.981	40,9	25,7	81.650,
1989	117.327	894.400	62.053	2.725.457	7.623.139	52,9	35,8	169.122,
1990	120.240	1.135.500	30.306	2.874.422	9.443.613	25,2	30,4	87.112,
1991	100.339	1.338.100	25.614	3.197.482	13.335.792	25,5	24,0	81.900,
1992	85.095	1.249.400	26.207	3.699.530	14.682.414	30,8	25,2	96.953
1993	79.150	1.274.000	27.488	4.393.622	16.096.020	34,7	27,3	120.781
1994	80.607	1.239.300	35.649	5.090.528	15.374.595	44,2	33,1	181.472
1995	70.862	1.373.549	43.792	6.107.406	19.383.435	61,8	31,5	267.455
1996	86.893	1.450.181	55.448	6.834.613	16.727.775	64,0	40,9	378.972
1997	89.603	1.637.325			18.273.105			
1998	97.294	1.900.403			19.532.682			
1999	88.545	2.052.810			23.183.805			
2000	89.398	2.015.863			22.549.308			
2001	108.021	2.170.378			20.092.186			
2002	128.297	2.422.228	143.000*	15.333.000*	18.879.948	111,5	81,2	2.192.819

* Εκτιμήσεις (μέση τιμή) με βάση στοιχεία και πληροφορίες από τους χρηματοπιστωτικούς φορείς.

Πηγές: Στατιστική Οικοδομικής δραστηριότητας και δημοσιεύματα στοιχεία ΕΣΥΕ για τον αριθμό νέων κατοικιών βάσει αδειών, Στοιχεία Εθνικών Λογαριασμών για τις επενδύσεις, στοιχεία για τον αριθμό και ποσά δανείων από παλαιότερες εργασίες του ΚΕΠΕ και από δημοσιεύματα ΕΣΥΕ για τα έτη 1983 έως 1996. Για το έτος 2002 ο αριθμός και το ποσό των δανείων προκύπτουν από εκτιμήσεις στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2

Διαχρονική εξέλιξη Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος και Παγίων
Επενδύσεων καθώς και μεγεθών σχετικών με τις επενδύσεις και
τη χρηματοδότηση των κατοικιών, δις δρχ. (σε τρέχουσες τιμές)

Έτη	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ)	Ακαθάριστες Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου (ΑΕΠΚ)	Ακαθάριστες επενδύσεις κατοικιών	% συμμετοχής επενδύσεων κατοικιών στο σύνολο ΑΕΠΚ	% συμμετοχής συνόλου επενδύσεων παγίου κεφαλαίου στο ΑΕΠ	Χρηματο- δότηση οικισμού (πιστωτικά υπόλοιπα)	Ετήσιες απόλυτες διαφορές πιστωτικών υπολοίπων	Διαφορές πιστωτικών υπολοίπων/ επενδύσεις κατοικιών, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1970	338,4	87,1	28,8	33,07	25,74	17,581		
1971	375,8	101,1	32,5	32,15	26,90	21,702	4,121	12,68
1972	434,9	134,5	51,7	38,44	30,93	27,454	5,752	11,13
1973	568,3	177,5	69,3	39,04	31,23	31,831	4,377	6,32
1974	652,9	156,5	43,6	27,86	23,97	33,112	1,281	2,94
1975	785,6	187,5	69,1	36,85	23,87	37,008	3,896	5,64
1976	977,3	238,6	89,1	37,34	24,41*	43,462	6,454	7,24
1977	1.144,5	317,7	137,6	43,31	27,76	53,923	10,461	7,60
1978	1.396,6	431,7	214,4	49,66	30,91	67,835	13,912	6,49
1979	1.733,1	572,0	285,0	49,83	33,00	84,224	16,389	5,75
1980	2.080,6	594,5	263,2	44,27	28,57	101,201	16,977	6,45
1981	2.490,9	649,3	254,3	39,17	26,07	126,758	25,557	10,05
1982	3.132,9	739,2	281,3	43,32	20,73	174,660	47,902	17,03
1983	3.737,9	945,1	334,0	53,30	19,78	213,493	38,833	9,66
1984	4.648,8	950,6	290,2	30,71	20,33	258,707	45,214	15,58
1985	5.672,1	1.246,0	415,4	43,70	16,76	306,757	48,050	11,57
1986	6.778,0	1.548,0	633,6	50,85	18,38	352.582	45,825	7,23
1987	7.635,4	1.649,5	685,5	44,28	20,27	393,687	41,105	6,00
1988	9.290,9	2.000,2	777,6	47,14	17,75	462,185	68,499	8,31
1989	11.042,3	2.489,1	894,4	44,72	18,11	615,448	153,263	17,14
1990	13.327,0	3.078,7	1.135,5	45,62	18,68	701,546	86,098	7,58
1991	16.459,0	3.712,5	1.338,1	36,04	22,56	777,668	76,122	5,69
1992	19.027,0	4.051,7	1.249,4	30,84	21,29	857,885	80,217	6,42
1993	21.424,0	4.339,8	1.274,0	29,36	20,26	929,597	71,712	5,63
1994	24.296,0	4.529,2	1.239,3	27,36	18,64	1.020,648	91,051	7,35
1995	27.235,1	5.065,9	1.373,6	27,11	18,60	1.219,006	198,358	14,44
1996	29.935,2	5.828,2	1.450,2	24,89	19,47	1.554,390	335,384	23,13
1997	33.132,8	6.558,8	1.637,3	24,96	19,80	1.924,410	370,020	22,60
1998	36.042,1	7.615,1	1.900,4	24,96	21,13	2.332,287	407,877	21,46
1999	38.397,8	8.699,0	2.052,8	23,60	22,65	2.927,889	595,602	29,01
2000*	41.469,6	9.785,0	2.015,9	20,60	23,60	3.840,891	913,002	45,29
2001*	44.754,4	10.660,4	2.170,4	20,36	23,82	5.333,589	1.492,698	68,78
2002*	48.216,8	11.510,2	2.422,2	21,04	23,87	7.232,317	1.898,728	78,39
2003*	52.150,1	13.391,1	2.670,5	19,94	25,68	9.041,529	1.809,212	67,75

* Εκτιμήσεις Ε.Α. τον Ιανουάριο 2005.

Πηγές: Εθνικοί Λογαριασμοί νέοι, από το 1995 από Ε σε δρχ., Μηνιαίο Δελτίο Τραπεζής Ελλάδος μέχρι το 2000 και μετά Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας, τεύχος 67 και 80, για τα στοιχεία χρηματοδότησης.

ΠΙΝΑΚΑΣ 3
Αριθμός μεταβιβασθέντων ακινήτων

Έτη	Σύνολο	Οικόπεδα	Οικοδομές	Διαμερίσματα	Αγροκτήματα
1970	229.968	53.532	15.604	40.921	119.911
1971	244.889	61.211	16.311	48.740	118.627
1972	287.481	76.845	17.580	58.921	134.135
1973	306.233	85.185	16.477	65.134	139.437
1974	207.183	56.310	11.127	46.032	93.714
1975	240.273	67.727	12.592	51.605	108.349
1976	275.050	80.226	15.165	60.918	118.741
1977	285.702	88.911	13.788	68.031	114.972
1978	295.819	93.307	13.082	73.234	116.196
1979	309.480	100.230	12.407	83.145	113.698
1980	243.446	79.033	10.770	60.348	93.295
1981	238.938	69.651	10.485	52.010	106.792
1982	212.586	55.781	10.858	43.879	102.268
1983	221.128	60.498	12.824	57.535	90.271
1984	217.820	60.021	14.945	55.931	86.923
1985	243.322	65.248	15.961	64.092	97.021
1986	274.931	72.402	18.129	71.207	113.193
1987	251.241	68.043	17.861	53.583	111.754
1988	292.790	78.618	19.887	62.755	131.530
1989	349.991	95.322	21.421	76.893	156.555
1990	377.477	105.804	24.103	93.070	154.340
1991	212.724	58.881	12.245	43.833	97.810
1992	256.023	71.129	15.683	59.887	109.324
1993	236.698	68.424	15.281	61.421	91.572
1994	249.243	74.307	16.572	65.984	92.380
1995	252.010	70.371	16.155	67.159	98.325
1996	260.582	73.702	16.258	68.675	101.947
1997	349.298	102.840	25.360	99.971	121.127
1998	268.353	78.554	19.167	67.866	102.766
1999	300.992	86.513	21.526	83.121	109.833

Πηγή: Στατιστική Υπηρεσία Υπουργείου Οικονομικών.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4
Διαχρονική εξέλιξη μεγεθών σχετικών με την κατοικία

Έτη	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν κατά κεφαλήν	Στοιχεία απογραφών Πληθυσμού-Κατοικιών			
	Σταθερές τιμές 1995, 000€	Πληθυσμός	Αριθμός νοικοκυριών	Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες	Κενές κατοικίες
1971	5,45	8.768.128	2.491.916	2.419.332	565.360
1972	5,96				
1973	6,42				
1974	5,98				
1975	6,30				
1976	6,65				
1977	6,74				
1978	7,13				
1979	7,27				
1980	7,25	9.740.417	2.974.450	2.896.840	1.062.860
1981	7,08				
Μεταβολή Απόλυτη 1971-1981 %	29,91	972.289 11,09	482.534 19,36	476.508 19,70	517.480 91,53
1981	7,08	10.259.960	3.203.834	3.167.152	1.461.690
1982	6,95				
1983	6,84				
1984	6,84				
1985	7,09				
1986	7,10				
1987	6,93				
1988	7,21				
1989	7,46				
1990	7,39				
1991	7,56				
Μεταβολή Απόλυτη 1981-1991 %	6,78	519.483 5,33	229.384 7,71	271.312 9,37	398.730 36,82
1991	7,56	10.934.090	3.664.392	4.015.848*	1.439.041
1992	7,56				
1993	7,39				
1994	7,51				
1995	7,52				
1996	7,64				
1997	7,87				
1998	8,09				
1999	8,33				
2000	8,67				
2001	9,03				
Μεταβολή Απόλυτη 1991-2001 %	19,44	874.190 6,57	460.558 14,38	848.696 26,80	-42.549 -2,67
2002	9,34				
2003	9,70				
2004	10,06				

* Έχουν περιληφθεί από την ΕΣΥΕ και οι 490.749 κενές κατοικίες από τις οποίες το νοικοκυριό απουσίαζε προσωρινά, κατά την Απογραφή. Ο τρόπος αυτός καταγραφής των κατοικιών εφαρμόστηκε το 2001 για πρώτη φορά και γι' αυτό παρουσιάζεται μεγάλη αύξηση των κατοικούμενων και μείωση των κενών κατοικιών.

Πηγή: Στοιχεία Απογραφών, εκτός από αυτά του κατά κεφαλήν ΑΕΠ που προέρχονται από τη Eurostat με μετατροπή δρχ. βάσει της αντίστοιχης ισοτιμίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5
Εξέλιξη μακροοικονομικών μεγεθών και επενδύσεων κατοικιών καθώς και
της τραπεζικής χρηματοδότησής τους

(εκατ. δρχ., εκατ. €, τρεχ. τιμές)

Έτη	Ακωθ. Επενδύσεις Παγίου Κεφαλαίου		Επενδύσεις κατασκευών		Επενδύσεις κατοικιών		% συμμετοχής κατασκευών στις ΑΕΠΚ	% συμμετοχής κατοικιών στις ΑΕΠΚ	% συμμετοχής κατοικιών στις κατασκευές	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν	Πιστωτικά υπόλοιπα οικισμού	Διαφορές πιστωτικών υπολοίπων	Ετήσια μεταβολή του (13)	Πιστωτικά υπόλοιπα/ ΑΕΠ
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
	εκατ. δρχ.	εκατ. €	εκατ. δρχ.	εκατ. €	εκατ. δρχ.	εκατ. €	(5)/(3)	(7)/(3)	(7)/(5)	εκατ. €	εκατ. €	εκατ. €	%	%
1995	5.065.930	14.867	3.210.549	9.422,01	1.373.549	4.030,96	63,4	27,11	42,8	79.927	3.577,42	582,12		4,48
1996	5.828.188	17.104	3.508.580	10.296,64	1.450.181	4.255,85	60,2	24,88	41,3	87.851	4.561,57	984,25	69,08	5,19
1997	6.558.756	19.248	3.987.822	11.703,07	1.637.325	4.805,06	60,8	24,96	41,1	97.235	5.647,57	1.085,90	10,33	5,81
1998	7.615.081	22.348	4.567.428	13.404,04	1.900.403	5.577,12	60,0	24,96	41,6	105.773	6.844,57	1.197,00	10,23	6,47
1999	8.699.007	25.529	5.010.726	14.704,99	2.052.810	6.024,39	57,6	23,60	41,0	112.686	8.592,48	1.747,91	46,02	7,63
2000*	9.784.977	28.716	5.469.709	16.051,97	2.015.863	5.915,96	55,9	20,60	36,9	121.701	11.271,87	2.679,39	53,29	9,26
2001*	10.660.364	31.285	6.028.986	17.693,28	2.170.378	6.369,41	56,6	20,36	36,0	131.341	15.652,20	4.380,33	63,48	11,92
2002*	11.510.194	33.779	6.432.678	18.878,00	2.422.228	7.168,52	55,9	21,04	37,7	141.502	21.224,70	5.572,50	27,22	15,00
2003*	13.391.134	39.299	7.358.837	21.596,00	2.670.458	7.837,00	55,0	19,94	36,3	153.045	26.534,20	5.309,50	-4,72	17,34
2004*											33.126,80	6.592,60	24,17	

Πηγή: Στοιχεία Εθνικών Λογαριασμών από το διαδίκτυο τον Ιανουάριο του 2005, και στοιχεία Τραπεζής Ελλάδος.

* Τα εθνολογιστικά στοιχεία των ετών αυτών είναι εκτιμήσεις.

ΑΣ Α1

ΚΑΙ ΤΕΛΗ:

ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ

ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Βεβαιωθείς Φόρος
(ΕΥΡΩ)

ΚΑΕ 211+213

Εισπραχθείς Φόρος
(ΕΥΡΩ)

ΚΑΕ 211+213

ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ κλπ

ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ

Βεβαιωθείς Φόρος
(ΕΥΡΩ)

ΚΑΕ 212+214

Εισπραχθείς Φόρος
(ΕΥΡΩ)

ΚΑΕ 212+214

ΔΕΙΞΑ

Σ	279.561.570	146.311.697	100.281.252	62.681.278
ΜΑΚΕΔ. ΘΡΑΚΗΣ	9.059.962	6.422.496	3.155.770	2.261.726
ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	53.343.638	32.782.465	17.071.970	11.654.338
ΙΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	3.144.838	1.937.051	1.647.430	1.130.858
ΘΥ	8.811.458	5.008.766	2.919.665	2.014.522
ΛΙΑΣ	15.087.555	8.612.869	5.678.625	3.677.426
ΝΗΣΩΝ	11.657.158	5.763.975	3.443.104	1.932.420
ΛΑΔΑΣ	16.669.353	8.611.910	6.627.897	4.016.236
ΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	17.902.183	8.654.944	6.692.406	3.498.224
ΙΟΝΝΗΣΟΥ	27.748.070	14.137.010	7.853.667	5.087.455
ΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	7.062.028	3.622.991	1.792.957	1.302.172
ΓΑΙΟΥ	16.216.652	8.185.056	7.788.607	4.235.409
Σ	18.266.874	9.496.613	7.292.706	4.168.352

Αθροισμα	484.511.340	259.547.844	172.246.006	107.655.416
----------	-------------	-------------	-------------	-------------

ΠΙΝΑΚΑΣ Α1						
ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ:						
Περιφέρεια	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ			ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ κλπ		
	ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ			ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ		
	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 213	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 213	Διαγραφείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 213	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 214	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 214	Διαγραφείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 214
ΑΤΤΙΚΗΣ	153.127.085	86.802.391	7.136.425	56.870.040	36.625.790	3.865.618
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ	5.545.284	4.083.716	197.431	2.393.259	1.911.395	150.507
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	35.107.560	21.305.740	2.711.035	12.271.916	8.899.856	608.688
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	2.145.627	1.528.788	74.414	1.098.021	942.584	60.836
ΗΠΕΙΡΟΥ	5.522.219	2.828.991	1.194.825	2.051.611	1.457.619	116.464
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	10.031.760	6.115.626	418.849	4.200.788	2.896.599	360.812
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	6.520.198	3.715.807	338.299	2.010.753	1.268.443	110.689
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	11.515.094	6.476.052	769.951	3.960.130	2.673.282	195.534
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	11.770.939	7.198.936	355.862	2.777.329	1.770.481	105.787
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	14.072.987	8.589.377	453.794	4.832.050	3.264.884	222.349
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	5.407.895	3.821.200	167.608	1.683.478	1.195.823	46.201
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	9.119.137	5.136.860	445.580	4.336.268	2.857.509	229.201
ΚΡΗΤΗΣ	11.080.492	6.184.192	376.968	4.543.839	2.728.346	250.723
Γενικό Αθροισμα	280.960.278	163.787.675	14.641.040	103.029.481	68.492.611	6.323.410

ΠΙΝΑΚΑΣ Α1
ΦΟΡΟΙ ΚΑΙ ΤΕΛΗ:

	ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ			ΔΩΡΕΩΝ, ΓΟΝΙΚΩΝ ΠΑΡΟΧΩΝ κλπ		
	ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ			ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ		
	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 213	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 213	Διαγραφείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 213	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 214	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 214	Διαγραφείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 214
Περιφέρεια						
ΑΤΤΙΚΗΣ	169.543.302	83.858.526	4.252.803	74.483.838	49.729.535	5.078.917
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ	6.057.394	4.729.599	362.822	3.946.690	3.171.799	367.859
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	36.363.191	24.248.843	1.373.926	17.436.673	13.273.744	776.838
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	2.164.244	1.576.995	80.829	1.281.626	1.047.544	59.016
ΗΠΕΙΡΟΥ	3.465.163	2.304.885	124.325	2.648.715	1.766.279	117.370
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	10.036.961	6.652.628	495.685	5.099.307	3.906.695	205.433
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	7.598.741	4.859.545	250.790	2.645.915	1.645.837	83.680
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	10.861.442	6.394.374	641.588	5.367.035	3.287.060	217.649
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	10.637.797	6.360.600	411.489	3.898.809	2.577.875	186.183
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	15.806.634	10.293.214	655.039	5.935.626	4.288.313	288.959
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	5.209.067	3.767.274	177.571	1.856.678	1.306.423	117.928
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	13.756.571	4.820.841	6.033.813	5.163.587	3.165.805	334.315
ΚΡΗΤΗΣ	11.231.751	5.940.946	891.581	4.880.480	3.365.021	183.374
Γενικό Άθροισμα	302.732.259	165.808.269	15.752.261	134.645.178	92.531.928	8.018.522

ΠΙΝΑΚΑΣ Β1**ΦΟΡΟΙ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ****ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

Περιφέρεια	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ)	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ)
	ΚΑΕ 1211+1212	ΚΑΕ 1211+1212
ΑΤΤΙΚΗΣ	317.484.642	309.531.899
ΑΝΑΤ. ΜΑΚΕΔ. - ΘΡΑΚΗΣ	18.473.429	18.338.238
ΚΕΝΤΡ. ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	83.750.522	82.376.246
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	7.161.049	7.087.538
ΗΠΕΙΡΟΥ	9.682.141	9.192.374
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	23.840.711	23.155.915
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	14.341.880	13.824.666
ΔΥΤ. ΕΛΛΑΔΑΣ	25.036.072	23.604.636
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	23.435.474	22.488.768
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	26.936.214	26.408.439
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	7.021.763	6.796.440
ΝΟΤ. ΑΙΓΑΙΟΥ	30.626.049	25.662.233
ΚΡΗΤΗΣ	27.006.766	25.921.510

Γενικό Άθροισμα

614.796.703

594.386.902

ΠΙΝΑΚΑΣ Β1**ΦΟΡΟΙ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ****ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

Περιφέρεια	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 1211+1212	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 1211+1212	Διαγραφείς Φόρος (ΕΥΡΩ) ΚΑΕ 1211+1212
ΑΤΤΙΚΗΣ	329.579.610	326.997.225	413.414
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΘΡΑΚΗΣ	17.255.284	17.233.785	729
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	94.226.935	93.528.928	50.922
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	7.556.983	6.512.184	1.031.262
ΗΠΕΙΡΟΥ	9.315.992	9.122.104	3.684
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	26.577.384	26.524.321	6.662
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	17.972.548	17.725.654	25.233
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	32.114.091	29.290.733	2.729.832
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	23.387.428	23.191.950	15.131
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	29.177.799	29.019.667	36.683
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	8.325.654	8.253.104	2.971
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	25.996.927	25.435.224	35.329
ΚΡΗΤΗΣ	35.304.919	33.456.577	4.109
Γενικό Άθροισμα	656.791.553	646.291.456	4.355.960

ΠΙΝΑΚΑΣ Β1**ΦΟΡΟΙ ΣΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ****ΦΥΣΙΚΑ ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ**

Περιφέρεια	Βεβαιωθείς Φόρος (ΕΥΡΩ)	Εισπραχθείς Φόρος (ΕΥΡΩ)	Διαγραφείς Φόρος (ΕΥΡΩ)
	ΚΑΕ 1211+1212	ΚΑΕ 1211+1212	ΚΑΕ 1211+1212
ΑΤΤΙΚΗΣ	556.361.615	554.735.597	287.555
ΑΝΑΤΟΛΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ-ΘΡΑΚΗΣ	28.498.413	28.388.390	25.121
ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	141.030.208	140.350.439	74.676
ΔΥΤΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ	9.036.148	9.018.646	263
ΗΠΕΙΡΟΥ	13.301.455	13.089.478	23.150
ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	36.956.340	36.886.111	12.324
ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ	26.379.656	25.988.767	65.139
ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	37.042.188	36.891.167	28.067
ΣΤΕΡΕΑΣ ΕΛΛΑΔΑΣ	37.573.670	37.352.310	8.548
ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	44.722.726	44.646.599	8.186
ΒΟΡΕΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	9.818.638	9.758.998	2.965
ΝΟΤΙΟΥ ΑΙΓΑΙΟΥ	37.262.574	37.012.390	50.606
ΚΡΗΤΗΣ	47.319.678	47.142.113	29.269
Γενικό Άθροισμα	1.025.303.310	1.021.260.955	615.869

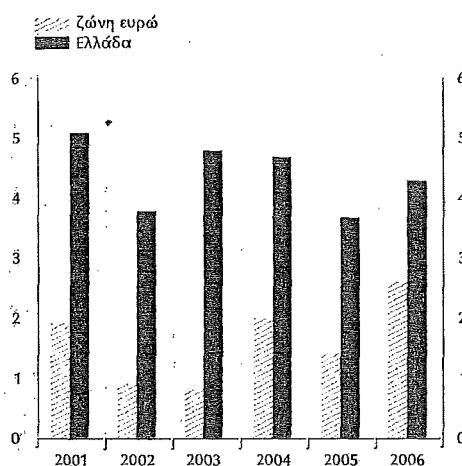
πεδο που απαιτείται για την ταχεία διόρθωση των διαρθρωτικών αδυναμιών της οικονομίας— συνέτειναν στην ενίσχυση του παραγωγικού δυναμικού και την αποτελεσματικότερη λειτουργία των αγορών, συμβάλλοντας έτσι στη διαμόρφωση του υψηλού ρυθμού ανόδου του ΑΕΠ. Παρά την ύπαρξη ορισμένων αδυναμιών, αυτοί οι ευνοϊκοί παράγοντες, σε συνδυασμό με τη βελτίωση του περιβάλλοντος μακροοικονομικής σταθερότητας και τη διαμόρφωση θετικών προοπτικών, αντιστάθμισαν πλήρως την επιβραδυντική επίδραση που είχαν στην οικονομική δραστηριότητα η σημαντική άνοδος των τιμών του πετρελαίου τους πρώτους οκτώ μήνες του 2006, η οποία επηρέασε δυσμενώς την εμπιστοσύνη των επιχειρήσεων και —σε περιορισμένη έκταση— την αγοραστική δύναμη των εισοδημάτων των νοικοκυριών (αν και τελικά ο μέσος ετήσιος πληθωρισμός υποχώρησε σε σύγκριση με το 2005).

Η ελληνική οικονομία ήταν το 2006 —μαζί με εκείνες της Ιρλανδίας, της Φινλανδίας και του Λουξεμβούργου— μια από τις ταχύτερα αναπτυσσόμενες οικονομίες μεταξύ των 15 πιο ανεπτυγμένων χωρών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (δηλ. της ΕΕ-15), υπερβαίνοντας επίσης σημαντικά το ρυθμό ανόδου του ΑΕΠ στη ζώνη του ευρώ ως σύνολο (βλ. Διάγραμμα II.1). Ωστόσο, παρά την πρόοδο που έχει σημειωθεί όσον αφορά την πραγματική σύγκλιση, το κατά κεφαλήν ΑΕΠ της Ελλάδας (σε μονάδες ισοδύναμης αγοραστικής δύναμης) εξακολουθεί να υστερεί και το 2006 ήταν κατά 21,5% χαμηλότερο από το μέσο όρο της ΕΕ-15.

Σύμφωνα με τις πιο πρόσφατες εθνικο-λογιστικές εκτιμήσεις του Υπουργείου Οι-

Διάγραμμα II.1 Ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης στην Ελλάδα και τη ζώνη του ευρώ¹

(ετήσιες εκατοστιαίες μεταβολές)



¹ Ρυθμός μεταβολής του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος σε σταθερές τιμές αγοράς.

Πηγές: Για την Ελλάδα: Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, για τη ζώνη του ευρώ: Eurostat.

κονομίας και Οικονομικών,⁵ η ιδιωτική κατανάλωση διατήρησε υψηλό ρυθμό ανόδου, ο οποίος μάλιστα επιταχύνθηκε (στο 3,9%, από 3,4% το 2005), και εξακολούθησε να αποτελεί τον κύριο προωθητικό παράγοντα της εγχώριας ζήτησης. Στην εξέλιξη αυτή συνέβαλαν η ταχύτερη αύξηση της μισθωτής απασχόλησης και του μέσου πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος των μισθωτών, καθώς και ο υψηλός ρυθμός ανόδου των εισοδηματικών μεταβιβάσεων κοινωνικού χαρακτήρα προς οικονομικά ασθενέστερες ομάδες του πληθυσμού που χαρακτηρίζονται από υψηλή ροπή προς κατανάλωση. Ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των καταναλωτικών δανείων, αν και υποχώρησε στο 23,9% το Δεκέμβριο του 2006 από

5 Απρίλιος 2007. Οι εκτιμήσεις έχουν γίνει με βάση την παλαιά σειρά των εθνικών λογαριασμών.

Πίνακας III.3 Δείκτης τιμών κατοικιών

	Αστικές περιοχές - σύνολο			Αθήνα*			Λοιπές αστικές περιοχές		
	Δείκτης	Εκατοστιαία μεταβολή		Δείκτης	Εκατοστιαία μεταβολή		Δείκτης	Εκατοστιαία μεταβολή	
		Έναντι προηγούμενης περιόδου	Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους		Έναντι προηγούμενης περιόδου	Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους		Έναντι προηγούμενης περιόδου	Έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους
	1997=100								
1994	76,1	...	...	73,4	9,5	9,5	106,0	...	...
1995	82,6	8,5	8,5	80,1	9,2	9,2	114,3	7,8	7,8
1996	91,2	10,5	10,5	88,9	11,0	11,0	125,7	10,0	10,0
1997	100,0	9,7	9,7	100,0	12,5	12,5	134,7	7,1	7,1
1998	114,4	14,4	14,4	115,5	15,5	15,5	152,6	13,3	13,3
1999	124,5	8,9	8,9	129,6	12,2	12,2	161,5	5,8	5,8
2000	137,7	10,6	10,6	149,7	15,1	15,1	171,3	6,1	6,1
2001	157,5	14,4	14,4	175,4	17,6	17,6	190,2	11,0	11,0
2002	179,3	13,9	13,9	203,8	16,2	16,2	211,7	11,3	11,3
2003	189,0	5,4	5,4	211,9	4,0	4,0	226,8	7,1	7,1
2004	193,4	2,3	2,3	212,4	0,3	0,3	237,4	4,7	4,7
2005	214,5	10,9	10,9	230,8	8,6	8,6	269,3	13,4	13,4
2006	...	...	...	...	...	...	304,2	13,0	13,0
2000 α'	132,1	2,5	9,7	141,6	4,1	14,3	166,1	0,8	5,2
β'	135,7	2,8	9,8	146,5	3,5	14,4	169,6	2,1	5,3
γ'	138,8	2,2	10,8	150,4	2,7	15,3	172,6	1,8	6,4
δ'	144,2	3,9	11,9	158,0	5,0	16,2	177,1	2,6	7,5
2001 α'	150,5	4,4	14,0	165,7	4,9	17,0	184,0	3,9	10,8
β'	156,1	3,7	15,0	174,2	5,1	18,9	188,0	2,2	10,8
γ'	159,5	2,2	15,0	178,7	2,6	18,8	191,3	1,8	10,9
δ'	164,0	2,8	13,7	183,0	2,4	15,8	197,5	3,2	11,5
2002 α'	171,5	4,6	14,0	193,6	5,8	16,8	204,0	3,3	10,8
β'	180,3	5,1	15,5	208,0	7,4	19,4	208,9	2,4	11,2
γ'	180,7	0,2	13,3	205,4	-1,3	14,9	213,3	2,1	11,5
δ'	184,9	2,3	12,7	208,2	1,4	13,8	220,5	3,4	11,6
2003 α'	188,6	2,0	10,0	214,6	3,1	10,8	222,5	0,9	9,1
β'	187,5	-0,6	4,0	210,6	-1,8	1,3	224,4	0,8	7,4
γ'	189,0	0,8	4,6	210,6	0,0	2,6	228,1	1,7	7,0
δ'	190,9	1,0	3,3	211,5	0,4	1,6	232,1	1,7	5,3
2004 α'	190,6	-0,2	1,0	209,7	-0,9	-2,3	233,6	-0,6	5,0
β'	191,6	0,5	2,2	209,4	-0,2	-0,6	236,5	1,2	5,4
γ'	193,3	0,9	2,3	211,1	0,8	0,2	238,8	1,0	4,7
δ'	198,0	2,4	3,7	219,4	3,9	3,7	240,9	0,9	3,8
2005 α'	205,2	3,6	7,7	223,7	2,0	6,8	254,1	5,5	8,8
β'	211,6	3,1	10,5	228,9	2,3	9,3	264,1	3,9	11,7
γ'	216,9	2,5	12,2	231,5	1,1	9,7	274,5	4,0	15,0
δ'	224,1	3,3	13,2	239,0	3,2	8,9	283,8	3,4	17,8
2006 α'	...	...	...	...	...	...	294,1	3,6	15,7
β'	...	...	...	...	...	...	301,7	2,6	14,2
γ'	...	...	...	...	...	...	307,4	1,9	12,0
δ'	...	...	...	...	...	...	313,7	2,0	10,5
2005 Ιαν.	228,5	3,5	8,5	223,6	1,1	5,1	...	...	...
Φεβρ.	228,5	...	...	223,5	-0,1	7,9	...	...	...
Μάρτ.	228,5	...	...	224,0	0,2	6,9	...	...	...
Απρ.	228,5	...	...	226,4	1,1	8,8	...	...	...
Μάιος	228,5	...	...	229,1	1,2	8,3	...	...	...
Ιούν.	228,5	...	...	231,3	1,0	10,9	...	...	...
Ιουλ.	228,5	...	...	230,7	-0,2	10,5	...	...	...
Αύγ.	228,5	...	...	230,7	0,0	8,6	...	...	...
Σεπτ.	228,5	...	...	233,0	1,0	9,8	...	...	...
Οκτ.	228,5	...	...	235,4	1,0	8,0	...	...	...
Νοέμ.	228,5	...	...	238,8	1,5	9,0	...	...	...
Δεκ.	228,5	...	...	242,7	1,6	9,8	...	...	...

Σημείωση: Ο δείκτης των λοιπών αστικών περιοχών για τα πρόσφατα έτη έχει αναθεωρηθεί επειδή οι συντελεστές στάθμισης για τις επιμέρους περιοχές προσαρμόστηκαν λαμβάνοντας υπόψη τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού για το 2001.

* Προσωρινά στοιχεία για το β' εξάμηνο του 2005.

Πηγές: Για τις λοιπές αστικές περιοχές: Τράπεζα της Ελλάδος, για την Αθήνα: επεξεργασία στοιχείων των εταιριών "Δανός και Συνεργάτες" (1993-97) και "Property ΕΠΕ" (1997-2006). Για το σύνολο των αστικών περιοχών: σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών στην Αθήνα και τις λοιπές αστικές περιοχές.

Πίνακας VI.5Α: Επιτόκια νέων τραπεζικών δανείων στη ζώνη του ευρώ και στην Ελλάδα

(πρόσφατά % ετησίως)

	Δεκέμβριος 2005	Φεβρουάριος 2007	Μεταβολή μεταξύ Δεκ. 2005 και Φεβρ. 2007 (εκατ. μονάδες)
A. Δάνεια με επιτόκιο κυμαινόμενο ή σταθερό έως 1 έτος¹			
A.1 Δάνεια μέχρι 1 εκατ. ευρώ προς επιχειρήσεις που δεν ανήκουν στο χρηματοπιστωτικό τμήμα			
Μέσο σταθμικό επιτόκιο στη ζώνη του ευρώ	3,99	5,21	1,22
Μέγιστο επιτόκιο	5,73	6,86	1,13
Ελάχιστο επιτόκιο	3,53	4,75	1,22
Επιτόκιο στην Ελλάδα	5,41	6,36	0,95
Διαφορά επιτοκίου μεταξύ Ελλάδας και ζώνης του ευρώ	1,42	1,15	-0,27
A.2 Δάνεια άνω του 1 εκατ. ευρώ προς επιχειρήσεις που δεν ανήκουν στο χρηματοπιστωτικό τμήμα			
Μέσο σταθμικό επιτόκιο στη ζώνη του ευρώ	3,25	4,50	1,25
Μέγιστο επιτόκιο	4,22	5,50	1,28
Ελάχιστο επιτόκιο	2,70	4,13	1,43
Επιτόκιο στην Ελλάδα	3,93	5,01	1,08
Διαφορά επιτοκίου μεταξύ Ελλάδας και ζώνης του ευρώ	0,68	0,51	-0,17
A.3 Στεγαστικά δάνεια			
Μέσο σταθμικό επιτόκιο στη ζώνη του ευρώ	3,49	4,69	1,20
Μέγιστο επιτόκιο	4,44	6,06	1,62
Ελάχιστο επιτόκιο	3,18	3,66	0,48
Επιτόκιο στην Ελλάδα	3,86	3,66	-0,20
Διαφορά επιτοκίου μεταξύ Ελλάδας και ζώνης του ευρώ	0,37	-1,03	-1,40
A.4 Καταναλωτικά δάνεια			
Μέσο σταθμικό επιτόκιο στη ζώνη του ευρώ	6,76	7,67	0,91
Μέγιστο επιτόκιο	10,18	10,55	0,37
Ελάχιστο επιτόκιο	3,69	4,88	1,19
Επιτόκιο στην Ελλάδα	7,78	7,53	-0,25
Διαφορά επιτοκίου μεταξύ Ελλάδας και ζώνης του ευρώ	1,02	-0,14	-1,16
B. Δάνεια με επιτόκιο σταθερό άνω του ενός και έως 5 έτη¹			
B.1 Στεγαστικά δάνεια			
Μέσο σταθμικό επιτόκιο στη ζώνη του ευρώ	3,85	4,66	0,81
Μέγιστο επιτόκιο	7,13	7,63	0,50
Ελάχιστο επιτόκιο	2,98	3,75	0,77
Επιτόκιο στην Ελλάδα	4,92	4,49	-0,43
Διαφορά επιτοκίου μεταξύ Ελλάδας και ζώνης του ευρώ	1,07	-0,17	-1,24
B.2 Καταναλωτικά δάνεια			
Μέσο σταθμικό επιτόκιο στη ζώνη του ευρώ	6,36	6,87	0,51
Μέγιστο επιτόκιο	8,61	15,86	7,25
Ελάχιστο επιτόκιο	4,26	5,27	1,01
Επιτόκιο στην Ελλάδα	8,44	9,02	0,58
Διαφορά επιτοκίου μεταξύ Ελλάδας και ζώνης του ευρώ	2,08	2,15	0,07

1 Μέσο επιτόκιο μηνός.

Πηγές: ΕΚΤ και εθνικές κεντρικές τράπεζες της ζώνης του ευρώ.

(123 μονάδες βάσης) σημείωσε το επιτόκιο των δανείων άνω του 1 εκατ. ευρώ, ενώ μικρότερη (89 μονάδες βάσης) ήταν η αύξηση του επιτοκίου των δανείων μέχρι 1 εκατ. ευρώ. Καθώς στη ζώνη του ευρώ τα αντίστοιχα επιτόκια αυξήθηκαν περισσότερο, οι αποκλίσεις μεταξύ των ελ-

ληνικών επιτοκίων και εκείνων της ζώνης του ευρώ μειώθηκαν κατά το 2006, εξελιξη που παρατηρήθηκε και το δίμηνο Ιανουαρίου-Φεβρουαρίου του 2007 και υποδηλώνει ότι συνεχίζεται σταδιακά η σύγκλιση των επιτοκίων και σε αυτή την κατηγορία δανείων. Η διαφορά μεταξύ του

Πίνακας VI.58 Επιτόκια νέων τραπεζικών δανείων στις επιμέρους χώρες της ζώνης του ευρώ¹

	Νέα δάνεια με επιτόκιο κυμαινόμενο ή σταθερό έως 1 έτος ²								Νέα δάνεια με επιτόκιο σταθερό άνω του ενός και έως 5 έτη ³			
	Προς μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις											
	Για δάνεια μέχρι 1 εκατ. ευρώ		Για δάνεια άνω του 1 εκατ. ευρώ		Στεγαστικά		Καταναλωτικά		Στεγαστικά		Καταναλωτικά	
	Δεκ. 2005	Φεβρ. 2007	Δεκ. 2005	Φεβρ. 2007	Δεκ. 2005	Φεβρ. 2007	Δεκ. 2005	Φεβρ. 2007	Δεκ. 2005	Φεβρ. 2007	Δεκ. 2005	Φεβρ. 2007
Αυστρία	3,66	4,75	3,13	4,40	3,99	4,98	4,95	6,75	2,98	3,75	4,26	5,78
Βέλγιο	4,02	5,09	2,95	4,22	3,18	4,65	5,98	7,39	3,80	4,70	7,07	7,28
Γαλλία	3,53	5,06	2,70	4,56	3,37	4,21	4,91	6,98	3,46	4,09	6,33	6,48
Γερμανία	4,57	5,72	3,46	4,70	4,44	5,45	4,85	5,74	4,25	4,98	5,64	5,83
Ελλάδα	5,41	6,36	3,93	5,01	3,86	3,66	7,78	7,53	4,92	4,49	8,44	9,02
Ιρλανδία	4,52	5,87	4,22	5,50	3,47	4,59	4,96	6,13	...	...	...	...
Ισπανία	3,69	5,00	3,12	4,54	3,29	4,75	8,13	9,18	3,59	5,00	7,57	8,61
Ιταλία	4,07	5,17	3,25	4,13	3,60	4,93	10,18	10,55	3,28	4,55	7,87	8,16
Λουξεμβούργο	...	5,13	...	4,66	3,62	4,63	...	...	...	...	5,42	5,27
Ολλανδία	3,60	4,78	3,63	4,32	3,44	4,69	7,51	9,03	3,85	4,79	...	...
Πορτογαλία	5,73	6,86	3,93	4,85	3,50	4,45	8,02	7,87	...	...	8,61	15,86
Σλοβενία	...	5,60	...	4,62	...	6,06	...	6,78	...	5,74	...	7,53
Φινλανδία	3,74	4,93	3,19	4,55	3,25	4,40	3,95	5,26	3,48	4,68	4,52	5,42

1 Παρά την προσπάθεια εναρμόνισης της μεθοδολογίας συλλογής των στατιστικών στοιχείων στη ζώνη του ευρώ, υπάρχει σημαντική ανομοιογένεια ως προς τα χαρακτηριστικά και τη σχετική βαρύτητα των προϊόντων σε κάθε κατηγορία επιτοκίων, η οποία εν μέρει αντανακλά διαφορές μεταξύ των καθιερωμένων εθνικών πρακτικών και μεταξύ των επιμέρους εθνικών κανονιστικών και δημοσιονομικών ρυθμίσεων (βλ. π.χ. ΕΚΤ, "Differences in MFI interest rates across euro area countries", Σεπτέμβριος 2006, Πίνακας 2, από τον οποίο προκύπτει ότι η κατηγορία των καταναλωτικών δανείων μη καθορισμένης διάρκειας, στην οποία περιλαμβάνονται οι πιστωτικές κάρτες, έχει στην Ελλάδα πολύ μεγαλύτερη στάθμιση - 53% - σε σύγκριση με τη μέση στάθμιση - 15% - στη ζώνη του ευρώ).

2 Μέσο επιτόκιο μηνός.

3 Στις συγκεκριμένες κατηγορίες επιτοκίων ο όγκος των χορηγούμενων δανείων είναι πολύ μικρός.

4 Στις χώρες αυτές δεν δημοσιεύονται στοιχεία για τα εν λόγω επιτόκια.

5 Δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία πριν από το Δεκέμβριο του 2006.

Πηγές: ΕΚΤ και εθνικές κεντρικές τράπεζες της ζώνης του ευρώ.

Πίνακας VIII.4 Έσοδα τακτικού προϋπολογισμού¹

(εκστ. ευρώ)

	2003	2004	2005	2006*	Εκατοστιαίες μεταβολές		
					2004/2003	2005/2004	2006*/2005
I. Άμεσοι φόροι	15.397	16.484	18.371	18.704	7,1	11,4	1,8
1. Φόρος εισοδήματος	12.141	13.307	14.166	15.006	9,6	6,5	5,9
- Φυσικών προσώπων	6.969	7.785	8.292	9.275	11,7	6,5	11,9
- Νομικών προσώπων	4.341	4.724	4.731	4.438	8,8	0,1	-6,2
- Ειδ. κατ'ηγ. φόρων εισοδήματος (φόρος πλοίων)	831	798	1.143	1.293	-4,0	43,2	13,1
(φορολογία τόκων ομολ., καταθ. κ.λπ.)	10	9	9	9	-10,0	0,0	0,0
(φορολογία τόκων ομολ., καταθ. κ.λπ.)	459	436	439	441	-5,0	0,7	0,5
2. Φόροι κληρονομικών, δωρεών, γονικών παροχών και ακίνητης περιουσίας	436	422	548	464	-3,2	29,9	-15,3
3. Άμεσοι φόροι υπέρ τρίτων	1	1	2	2	0,0	100,0	0,0
4. Άμεσοι φόροι παρελθ. οικον. ετών	1.671	1.569	2.410	1.848	-6,1	53,6	-23,3
5. Έκτακτοι και λοιποί άμεσοι φόροι	1.148	1.185	1.245	1.384	3,2	5,1	11,2
II. Έμμεσοι φόροι	21.484	23.000	23.722	26.267	7,1	3,1	10,8
1. Δασμοί και ειδικές εισφορές εισαγωγών-εξαγωγών	222	277	260	276	24,8	-6,1	6,2
2. Φόροι καταναλ. στα εισαγόμενα	2.257	2.624	2.661	2.922	16,3	1,4	9,8
- ΦΠΑ	1.485	1.716	1.771	2.026	15,6	3,2	14,4
- Ειδ. φόρος καί/σης αυτοκινήτων	726	852	833	839	17,4	-2,3	0,7
- Ειδικός φόρος κατανάλωσης	46	56	58	57	21,7	2,9	-1,0
3. Φόροι κατανάλωσης εγχωρίων	16.856	18.168	18.547	20.372	7,8	2,1	9,8
- ΦΚΕ	245	269	270	296	9,8	0,3	9,7
- ΦΠΑ	10.848	12.025	12.360	13.799	10,8	2,8	11,6
- Καύσιμα	2.432	2.457	2.474	2.604	1,0	0,7	5,3
- Καπνά	2.248	2.242	2.257	2.415	-0,3	0,7	7,0
- Τέλη κυκλοφορίας	554	693	706	794	25,1	1,8	12,5
- Ειδικά τέλη και εισφ. αυτοκινήτων	134	82	60	72	-38,8	-27,0	20,2
- Λοιπός	395	400	421	391	1,3	5,2	-7,1
4. Φόροι συναλλαγών	1.490	1.514	1.687	1.867	1,6	11,4	10,7
- Μεταβίβαση κεφαλαίων	816	799	905	1.045	-2,1	13,3	15,5
- Τέλη χορτοσήμευ	592	624	681	710	5,4	9,1	4,3
- Τέλη άδειας τυχερών παιχνιδιών	82	91	101	112	11,0	11,0	10,9
5. Λοιποί έμμεσοι φόροι	659	417	567	850	-36,7	36,0	49,9
III. Σύνολο φορολογικών εσόδων	36.881	39.484	42.093	44.991	7,1	6,6	6,9
IV. Μη φορολογικά έσοδα	3.000	2.571	2.667	3.694	-14,3	3,7	38,5
V. Σύνολο εσόδων τακτικού προϋπ/σμού	39.881	42.055	44.760	48.685	5,5	6,4	8,8

¹ Για λόγους συγκρισιμότητας, οι επιστροφές φόρων δεν έχουν εκπτώση από τα έσοδα.² Περιλαμβάνεται και ο ειδικός φόρος κατανάλωσης που επιβάλλεται στα εγχωρίως παραγόμενα αγαθά.

* Προσωρινά στοιχεία.

Πηγή: Γενικό Λογιστήριο του Κράτους.

για τους φορολογουμένους ρυθμίσεις του Ν. 3427/2005 (τετραπλασιασμός αφορολογήτου κ.λπ.) και εν μέρει στα υψηλά έσοδα που είχαν εισπραχθεί το 2005 λόγω της σημαντικής επίσπευσης των πράξεων δωρεών και γονικών παροχών ενόψει της πρώτης αύξησης των αντικειμενικών τιμών των ακινήτων την 1.1.2006. Μετω-

ση κατά 17,8% εμφάνισαν και τα έσοδα από το φόρο "Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας" (τα οποία στον Πίνακα VIII.4 παρουσιάζονται αθροιστικά με τις εισπράξεις από τη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών), επειδή τα έσοδα αυτά το 2005 περιλάμβαναν και τις εισπράξεις από την εφάπαξ φορολόγηση