ΠΑΝΤΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ

[redacted]

ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ

ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ:ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΔΕΙΚΤΗ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΙΣ ΖΩΝΕΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΘΗΝΑ ΜΑΡΜΑΡΑ
ΑΜ 0820Μ007

Αθήνα 2023

Τριμελής Επιτροπή
Αναστάσιος Καραγάνης, Επίκουρος Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου
(επιβλέπων)
Κωνσταντίνος Λιάπης, Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου
Άγγελος Μιμής Αναπληρωτής Καθηγητής Παντείου Πανεπιστημίου

Copyright © ΑθηνάΜαρμαρά, 2023
All rights reserved. Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ' ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Ερωτήματα που αφορούν τη χρήση της εργασίας για κερδοσκοπικό σκοπό πρέπει να απευθύνονται προς τον συγγραφέα.

Η έγκριση διπλωματικής εργασίας από το Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών δεν δηλώνει αποδοχή των γνωμών του συγγραφέα.

Σε όσους έχουν πιστέψει σ' εμένα
& με βοήθησαν να πιστέψω κι εγώ:
στην κ. Αντωνία, στον κ. Στέφανο, στην Πέτη.

Στους γονείς μου & στον Θέμη
που με αγαπούν & με στηρίζουν απεριόριστα

Περιεχόμενα

Πίνακες 5
Διαγράμματα 5
Περίληψη 6
Abstract 7
Εισαγωγή 8
Κεφάλαιο 1 10
1.1 Φορολόγηση ακίνητης περιουσίας 10
1.2 Η φορολόγηση σύμφωνα με το σύνταγμα της Ελλάδας 11
1.3 Προσδιορισμός αξίας ακίνητων για φορολόγηση 12
1.4 Καθιέρωση του συστήματος αντικειμενικών αξίων ακίνητων 13
1.5 Συνταγματικότητα των διατάξεων των αντικειμενικών αξίων 15
1.6 Κριτική επί της εφαρμογής του συστήματος αντικειμενικών αξιών 16
1.7 Υποχρέωση αναθεώρησης των τιμών 18
1.8 Οι τιμές στην αγορά ακίνητων κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης 19
1.9 Προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας 21
1.10 Η αναθεώρηση των αντικειμενικών αξίων 24
1.11 Οι νέες αντικειμενικές τιμές του 2021 28
Κεφάλαιο 2 31
2.1 Η Αγορά Ακινήτων 31
2.2 Ηδονικές Τιμές 34
2.3 Εκτιμητικά Πρότυπα 37
2.4 Αγοραία Αξία 39
2.5 Διεθνής εμπειρία και Εκτιμητικά Πρότυπα για τη φορολογία ακίνητων 40
Κεφάλαιο 3 43
3.1 Αντικείμενο στατιστικής ανάλυσης 43
3.2 Πήγες δεδομένων- επεξεργασία 44
3.3 Στατιστική ανάλυση 45
3.4 Αποτελέσματα ανάλυσης 48
Κεφάλαιο 4 61
4.1 Συμπεράσματα 61
4.2 Μελλοντικές Προοπτικές 63
Πηγές- Βιβλιογραφία 67
Παράρτημα Πινάκων 74

Παράρτημα Διαγραμμάτων 81

Πίνακες

Πίνακας 1 Περιγραφικά Στοιχεία Ομάδων 73
Πίνακας 2 Αποτελέσματα ANOVA 74
Πίνακας 3Συσχετίσεις Μεταβλητών στο σύνολο των ζωνών 75
Πίνακας 4Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 1 76
Πίνακας 5Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 2 77
Πίνακας 6 Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 3 78
Πίνακας 7Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 4 79

Διαγράμματα

Διάγραμμα 1 Δενδρόγραμμα αποτελέσματος ανάλυσης συστάδων 80

Περίληψη

Το σύστημα αντικειμενικών αξιών καθιερώθηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα το 1984 με την εισαγωγή του νόμου Ν1249/1982 (Α'43). Ήταν μια προσπάθεια της πολιτείας για πάταξη της διαφθοράς στη δημόσια διοίκηση, με την εγκαθίδρυση ενός συστήματος διοικητικού καθορισμού τιμών ακινήτων για τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, το οποίο δεν θα αποτελούσε αντικείμενο αμφισβητήσεων και δικαστικής διαμάχης, θα μείωνε τις αυθαιρεσίες της διοίκησης και τον απαιτούμενο διοικητικό χρόνο και θα διασφάλιζε τα προσδοκόμενα έσοδα στο κράτος.

Η απαραίτητη και προβλεπόμενη απ' τον νόμο αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών σε τακτά χρονικά διαστήματα, δεν πραγματοποιήθηκε για μεγάλο χρονικό διάστημα μετά το 2007. Η έλευση της οικονομικής κρίσης και οι ιδιαίτερες συνθήκες που διαμορφώθηκαν στην αγορά δημιούργησαν δυσχέρειες στη διαδικασία. Υπό την υποχρέωση συμμόρφωσης με πληθώρα αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας και υπό την πίεση των δεσμεύσεων της χώρας απέναντι στους «Θεσμούς», η αναπροσαρμογή των τιμών πραγματοποιήθηκε για το σύνολο της χώρας το 2021.

Στην εργασία αυτή μετά από μία αναδρομή στην ιστορία των αντικειμενικών αξιών έως και την τελευταία αναπροσαρμογή τους, μια αναφορά στις ιδιαιτερότητες και δυσκολίες που ενέχει η διατήρηση ενός συστήματος καθορισμού επίκαιρων τιμών που θα προσεγγίζουν τις αγοραίες, εξετάζεται στατιστικά αυτή η αναπροσαρμογή και η σχέση με τις εμπορικές τιμές.

Abstract

The administrative property value system was established in Greece with the introduction of Law 1249/1983 (A'43). It was an attempt by the state to combat corruption in tax administration, by the establishment of a system in which the property values for taxation purposes would be predetermined by administration. In this way the values wouldn't be argued by citizens in courts, the arbitrary administrative practices and the time consumed by public sector would be reduced, while the tax revenue would be ensured.

According to the law provisions, the administrative values ought to be revisedat regular intervals. After the 2007 revision, the system did not readapt for a long period. The economic crisis and the particular conditions that affected the market, caused difficulties in the procedure. The obligation of the State to comply with the decisions issued bythe Council of the State on the matter, as well as the commitments of the country deriving from the Memorandums of Economic and Financial Policies agreed with the "Troika" in the process for our county bailout, led to the revision of valuesfor the territory in 2021.

In this thesis we review the history of the administrative property value system and the particularities and difficulties engaged in the procedure of maintaining a system with up to date values, that will be close to market values. In the final part we try a statistical analysis on this value adaptation and we examine the correlation between administrative and market values.

Εισαγωγή

Το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού τιμών των ακινήτων δημιουργήθηκε προκειμένου να προσδιορισθούν διοικητικά τιμές για τα ακίνητα, βάσει των οποίων θα γίνεται η φορολόγησή τους. Το σύστημα αυτό που άρχισε να εφαρμόζεται στη χώρα το 1984, βελτιώθηκε και συνέχισε να εφαρμόζεται με περιοδική αναπροσαρμογή των τιμών έως και την έναρξη της οικονομικής κρίσης. Οι συνθήκες που διαμορφώθηκαν στη συνέχεια και η αδράνεια της Διοίκησης, η οποία υπό αυτές τις συνθήκες δεν μπορούσε να ανταποκριθεί στην απαιτούμενη αναπροσαρμογή των τιμών, οδήγησαν σε γενικότερη αναθεώρηση της φιλοσοφίας και της διαδικασίας που εφαρμοζόταν έως τότε. Η Διοίκηση υποχρεώθηκε σ' αυτή την αναθεώρηση του νομοθετικού πλαισίου, μετά από δικαστικές αποφάσεις που έκριναν τις τιμές που χρησιμοποιούνταν μη ανταποκρινόμενες στις τιμές της αγοράς, τις οποίες όφειλαν να προσεγγίζουν και τη διαδικασία προσδιορισμού τους μη σύμφωνη με τις επιταγές των διεθνώς αναγνωρισμένων προτύπων εκτίμησης αξιών ακινήτων.

Η διπλωματική αυτή εργασία εξετάζει το νομοθετικό πλαίσιο του συστήματος των αντικειμενικών τιμών και την ανάγκη που οδήγησε στην αναθεώρηση το 2021. Εξετάζει στοιχεία από την οικονομική θεωρία που ερμηνεύουν τον τρόπο λειτουργίας της αγοράς ακινήτων και το πώς οι εμπλεκόμενοι παράγοντες αλληλεπιδρούν στη διαμόρφωση των τιμών τους μέσα από το υπόδειγμα των DiPasquale και Wheaton. Επίσης εξετάζει τον τρόπο διαμόρφωσης της αξίας ενός ακινήτου με την προσέγγιση της θεωρίας των ηδονικών τιμών, όπου τα επιμέρους χαρακτηριστικά του ακινήτου διαμορφώνουν την αξία του.

Εξετάζονται τα εκτιμητικά πρότυπα, που αποτελούν τις προδιαγραφές, τους κανόνες και τις διαδικασίες που διεθνείς οργανισμοί έχουν θεσπίσει και τα οποία οφείλουν να ακολουθούν οι πιστοποιημένοι εκτιμητές, οι επαγγελματίες που προσδιορίζουν την αξία ενός περιουσιακού στοιχείου, επομένως και την αγοραία αξία την οποία πρέπει να προσεγγίζει το σύστημα αντικειμενικών τιμών.

Στο τελευταίο μέρος της εργασίας εξετάζεται η τελευταία αναπροσαρμογή των τιμών του συστήματος, με την Υπουργική απόφαση που εκδόθηκε το 2021. Εξετάζονται οι αντικειμενικές και οι εμπορικές τιμές κατοικιών για τα έτη 2007, όταν έγινε η προηγούμενη μαζική αναπροσαρμογή του συστήματος και 2021 όταν έγινε η αναθεώρηση. Η ανάλυση γίνεται για ζώνες αντικειμενικού σε τομείς του νομού Αττικής στις οποίες διατίθενται επαρκή δεδομένα Εξετάζεται ο τρόπος που τα μεγέθη

αυτά συσχετίζονται μεταξύ τους με χρήση συντελεστών συσχέτισης και εξάγονται συμπεράσματα για την αναπροσαρμογή.

Τέλος γίνεται αναφορά σε θέματα που προέκυψαν μετά την εφαρμογή του αναθεωρημένου συστήματος, σεκρίσεις που έχει εκφράσει για το νέο σύστηματο Συμβούλιο της Επικρατείας, καθώς καιστον τρόπο που ενδέχεται να λειτουργήσει το σύστημα στο μέλλον.

Κεφάλαιο 1

1.1 Φορολόγηση ακίνητης περιουσίας

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας αποτελεί για το κράτος βασικόμέσοεξασφάλισης εσόδων, απαραίτητων για τη λειτουργία του. Οι φόροι, οι αναγκαστικές δηλαδή εισφορές προς το κράτος χωρίς ειδική αντιπαροχή, επί της ακίνητης περιουσίας επιβάλλονται είτε λόγω κατοχής της περιουσίας είτε λόγω απόκτησής της, όπως στην περίπτωση μεταβίβασης, κληρονομιάς ή δωρεάς.

Οι λόγοι που η ακίνητη περιουσία αποτελεί σημαντικό μέρος της φορολογικής βάσης μια χώρας είναι διαχρονικοί. Τα ακίνητα είναι μια μορφή κεφαλαίου που δεν αποκρύπτεται εύκολα. Η θέση τους είναι σταθερή, γεγονός ολοένα και πιο σημαντικόστην εποχή της παγκοσμιοποίησης όπου το κεφάλαιο και το εισόδημα μπορεί να μετακινείται μεταξύ των χωρών(Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (ΕΕΠ), 2016, σ.316). Οι ιδιοκτήτες μπορούν να εντοπιστούν στα μητρώα καταγραφής ακινήτων και στο Κτηματολόγιο. Με τασυστήματα δημοσιότητας που διέπουν τις συναλλαγές επί των ακινήτων, τοσύστημα μεταγραφών των συμβολαιογραφικών πράξεων και πλέον και το Κτηματολόγιο με όλα τα υποχρεωτικά υποβαλλόμενα πιστοποιητικά και διαγράμματα, εξασφαλίζεταικαι η δημοσιότητα της πραγματικής νομικής και τεχνικής κατάστασής των ακινήτων.

Οι περιοδικοί φόροι στην ακίνητη περιουσία είναι ένα σχετικά σταθερό μέρος της φορολογικής βάσης και είναι ελκυστικοί για τις κυβερνήσεις καθώς είναι λιγότερο ευαίσθητοι στις μεταβολές της οικονομικής δραστηριότητας από τους φόρους εισοδήματος τον ΦΠΑ και τους φόρους που επιβάλλονται στις επιχειρήσεις. (ΕΕΠ, 2016, σ.316)

Η φορολογία ακινήτων είναι πολύ ορατή στους φορολογούμενους. Σε αντίθεση με τους φόρους μισθωτών υπηρεσιών, ο φόρος ακίνητης περιουσίας γενικάκαταβάλλεται απευθείας από τον υπόχρεο του φόρου, αντί να παρακρατείται στηνπηγή.Για πολλούς φορολογούμενος τα ακίνητα είναι τα σημαντικότερα περιουσιακά τους στοιχεία, για πολλούς το μεγαλύτερο για το οποίο ενδεχομένως έχουν προβεί σε ενέργειές βελτίωσής τους. Στις χώρες του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ) η κατοικία αντιπροσωπεύει τη μεγαλύτερη δαπάνη σε όλες τις κατηγορίες εισοδημάτων. Η ιδιόκτητη κατοικία αντιπροσωπεύει

το 50% του πλούτου ενός νοικοκυριού, ποσοστό 60% για τη μεσαία τάξη. Για κάποιες χώρες όπως η Ελλάδα το ποσοστό ανέρχεται στο 80%. (ΟΟΣΑ, 2022, σ.6-8). Αυτό κάνει τον φόρο αντικείμενο μεγάλης ευαισθησίας, ιδίως όταν το σύστημα επιτρέπει αποκλίσεις μεταξύ του φόρου που πρέπει να καταβληθεί και της φοροδοτικής ικανότητας.Γι' αυτό και η επιβολή τουπρέπει να λαμβάνει υπόψη τις διαφορετικές συνθήκες και αντιλήψεις που επικρατούνσε κάθε χώρα. Υπάρχουν διαφορές μεταξύ χωρών σχετικά με το αν η φορολογία μπορεί να συνδεθεί καλύτερα με τον πλούτο, το τρέχον εισόδημα ή την κατανάλωση, ή για το αν οι φορολογούμενοι εξακολουθούν να είναι υπόχρεοι για έναακίνητο που δεν αντικατοπτρίζει πλέον την τρέχουσα οικονομική τους κατάσταση. (ΕΕΠ, 2016, σ. 318).

1.2 Η φορολόγησησύμφωνα με το σύνταγμα της Ελλάδας

Η φορολόγηση της περιουσίας προβλέπεται στο Σύνταγμα της χώρας μας. Σύμφωνα με το άρθρο 4 οι Έλληνες είναι ίσοι ενώπιον του νόμου. Οι Έλληνες πολίτες συνεισφέρουν χωρίς διακρίσεις στα δημόσια βάρη, ανάλογα με τις δυνάμεις τους. Από τις διατάξεις αυτές σε συνδυασμό με το άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος, που καθορίζει τα στοιχεία που μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο φορολογικής επιβαρύνσεως (εισόδημα, περιουσία, δαπάνες ή συναλλαγές), συνάγεται ότι ο νομοθέτης είναι, κατ΄ αρχήν, ελεύθερος να καθορίζει τις διάφορες μορφές των οικονομικών επιβαρύνσεων για τη δημιουργία δημοσίων εσόδων προς κάλυψη των δαπανών του Κράτους, που δύνανται να επιβληθούν στους βαρυνόμενους πολίτες με διάφορους τρόπους. (ΣτΕ29/2014)

Περιορίζεται, όμως, από ορισμένες γενικές αρχές, με τις οποίες επιδιώκεται από τον συνταγματικό νομοθέτη η πραγμάτωση των κανόνων της φορολογικής δικαιοσύνης και του κράτους δικαίου γενικότερα. Οι αρχές αυτές είναι, συγκεκριμένα, η καθολικότητα της επιβάρυνσης και η ισότητα αυτής έναντι των βαρυνομένων. Η επιβάρυνση εξειδικεύεται με τον καθορισμό του φορολογικού βάρους βάσει ορισμένης φοροδοτικής ικανότητας, το οποίο επιβάλλεται επί συγκεκριμένης και εξ αντικειμένου οριζόμενης φορολογητέας ύλης, που μπορεί, να είναι μία απ' τις κατηγορίες που αναφέρονται στο άρθρο 78. (ΣτΕ29/2014).

1.3 Προσδιορισμός αξίας ακίνητων για φορολόγηση

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίαςαντιμετωπίζει διαχρονικά τη δυσκολίατου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας, της αξίας του ακινήτου επί της οποίας επιβάλλονται οι φορολογικοί συντελεστές.

Μέχρι και την εισαγωγή του συστήματος αντικειμενικών αξιών στη χώρα μας το 1982, ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων για την επιβολή φόρου γινόταν με επιτόπιους ελέγχους και εκθέσεις οργάνων του Δημοσίου ή και πραγματογνωμοσύνες. Με τη δε εισαγωγή του νόμου 1587/1950 (Α'294) όπως τροποποιήθηκε με το νόμο 3104/1954 (Α'313) ορίστηκε ότι ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνητο την ημέρα της μεταβίβασής του. Για τον προσδιορισμό της λαμβάνονταν υπόψη και συνεκτιμώνταν συγκριτικά στοιχεία από άλλα συμβόλαια ή εκτιμήσεις παρόμοιων ακινήτων.

Η εφαρμογή αυτού του τρόπου προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας ήταν αναπόφευκτο να δημιουργήσει τόσο αμφισβητήσεις για το ύψος της προσδιοριζόμενης αξίας, επομένως και τον επιβαλλόμενο φόρο, όσο και μεγάλο περιθώριο διαφθοράς στις οικονομικές εφορίες, με τη δυνατότητα που έδινε για την επιλεκτική και αδιαφανή χρήση των στοιχείων από την οικονομική διοίκηση.

Με στόχο την εξομάλυνση των αμφισβητήσεων και διαμαχών που προέκυπταν κατά τις διαδικασίες προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων καθώς και τη μείωση των δικαστικών υποθέσεων,ιδρύθηκε το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών (ΣΟΕ)με άρθρο 15 τουνόμου 820/1978 (Α'174), με αρμοδιότητα την εκτίμηση της αγοραίας αξίας περιουσιακών στοιχείων εφόσον αυτά αποτελούσαν αντικείμενο φορολογίας. Τα περιουσιακά στοιχεία αυτά ήταν:

α) τα ακίνητα και τα εμπράγματα επ' αυτών δικαιώματα

β) οι μη εισηγμένες στα Χρηματιστήριο μετοχές ή λοιποί τίτλοι κινητών Αξιών Εταιρειών ή συμμετοχών σε εταιρείες ή συνεταιρισμούς και

γ) λοιπά κινητά μεγάλης αξίας, όπως και έργων τέχνης ή συλλογών αντικειμένων αξίας κλπ.

Όσον αφορά στους ιδιώτες, οι ορκωτοί εκτιμητές προέβαιναν σε εκτίμηση μετά από αίτηση του φορολογούμενου ή της αρμόδιας Οικονομικής Αρχής ή κατόπιν προδικαστικής αποφάσεως δικαστηρίου. Το πόρισμα του ελέγχου των εκτιμητών, επείχε θέση έκθεσης πραγματογνωμοσύνης. Σημειώνεται ότι η λειτουργία του Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών έπαυσε με το νόμο 4152/2013 (Α'107) και το

εκτιμητικό έργο εκτελείται από εκτιμητές, οι οποίοι ανήκουν στο μητρώο πιστοποιημένων εκτιμητών που τηρείται στο Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών.

Λαμβάνοντας υπόψη τον ορισμό της αγοραίας αξίας σήμερα, κατά τα ισχύοντα εκτιμητικά πρότυπα, ο οποίος είναι διεθνώς αναγνωρισμένος και διαχρονικά εδραιωμένος, μπορούμε να κατανοήσουμε τη δυσκολία και τις αστοχίες στον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου σε εποχές που οι συνθήκες, τα τεχνικά και διοικητικά εργαλεία και τα θεσμικά όργανα δεν θα μπορούσαν να ανταποκριθούν επαρκώς, αντικειμενικά και με διαφάνεια.

1.4 Καθιέρωση του συστήματος αντικειμενικών αξίων ακίνητων

Στα προβλήματα αυτά, τόσο της διαφθοράς της δημόσιας διοίκησης όσο και της απόκρυψης της πραγματικής αξίας της φορολογητέας ύλης και έτσι της στέρησης εσόδων από τον κρατικό προϋπολογισμό, επιχείρησε να δώσει λύση η καθιέρωση του συστήματος αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Ήταν από τα πλέον φιλόδοξα και διεθνώς καινοτόμα συστήματα οικονομικής αποτίμησης της αξίας της ακίνητης περιουσίας. Θεσπίστηκε με το άρθρο 41 του νόμου 1249/1982 (Α'43) με τίτλο «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων», το οποίο υπέστη τροποποιήσεις στην πορεία των ετών. Με το άρθρο αυτό και τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδόθηκανκατ' εξουσιοδότηση του νόμου,ορίστηκε ο τρόπος με τον οποίο υπολογίζεται η αξία των ακινήτων που έχουν ενταχθεί στο αντικειμενικό σύστημα προκειμένου αυτά να φορολογηθούν όταν μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή λόγω θανάτου, δωρεάς ή προίκας.

Για τον προσδιορισμό της αξίας χρησιμοποιούνται τιμές εκκίνησης και επί αυτών εφαρμόζονται συντελεστές αύξησης ή μείωσης της αξίας ανάλογα με παράγοντες που επιδρούν στην αξία. Οι τιμές εκκίνησης καθορίζονται εκ των προτέρων με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ` είδος ακινήτου (αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα κλπ). Ζώνη γενικά θεωρείται ένα τμήμα πόλης ή χωριού, το οποίο, σύμφωνα με τους πίνακες τιμών, έχει ενιαία τιμή. Οι ζώνες διακρίνονται σε: α) Κυκλικές που περιλαμβάνουν ένα ή περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα Δήμου ή Δημοτικού Διαμερίσματος και απεικονίζονται στους χάρτες του Υπουργείου

Οικονομικών περιμετρικά με συνεχή κόκκινη γραμμή, κατά μήκος των αξόνων των δρόμων και β) Γραμμικές που αναπτύσσονται κατά μήκος της μίας ή και των δύο πλευρών ενός δρόμου ή ενός τμήματος δρόμου, παράλληλα προς τον άξονα αυτού. Η τιμή ζώνης, αναφέρεται στην συνολική αξία κτίσματος και οικοπέδου που αναλογεί σε ένα τετραγωνικό μέτρο επιφάνειας, καινούριας κατοικίας ή διαμερίσματος στον πρώτο όροφο της οικοδομής με πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο.

Για τις ζώνες ορίζονται επίσης συντελεστές που επηρεάζουν την αξία: συντελεστής οικοπέδου, συντελεστής συμμετοχής οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου.

Τα ακίνητα έχουν χωριστεί σε κατηγορίες και για κάθε μία χρησιμοποιείται ξεχωριστό έντυπο για τον υπολογισμό της αξίας, στο οποίο εφαρμόζονται συντελεστές που επιδρούν αυξητικά ή μειωτικά στην αξία του. Για τις κατοικίες η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με το αντίστοιχο έντυπο και είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν (αυξητικά ή μειωτικά) την τελική διαμόρφωσή της. Αυτοί είναι ο Συντελεστές Πρόσοψης, Συντελεστής Ορόφου, Επιφάνεια (Κατοικίας ή Διαμερίσματος), Συντελεστής Επιφάνειας, Συντελεστής Παλαιότητας, Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών, Συντελεστές Αποπεράτωσης, Συντελεστής με βάση τον τρόπο κατασκευής, Συντελεστής με βάση τον Εξοπλισμό και Συντελεστής Συνιδιοκτησίας (απόφαση Υπουργού Οικονομικών1067780/82/Γ0013/09-03-1994 (Β’549) και μεταγενέστερες).

Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσής τους καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών που λειτουργούσαν σε τοπικό επίπεδο και αποτελούνταν,έως τις τροποποιήσεις του νόμου των τελευταίων ετών,από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και συγκροτούνταν με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας Κυβερνήσεως και Οικονομικών.

Το νέο σύστημα ξεκίνησε να εφαρμόζεται από την περιοχή της τέως Διοίκησης Πρωτευούσης με το προεδρικό διάταγμα 586/1984 (Α’210) και οι περιοχές ανά την Ελλάδα εντάσσονταν σταδιακά στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού

τιμών. Το 1990 προβλέφθηκε η αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης το αργότερο ανά διετία.

Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης καταχωρούνται σε πίνακες οι οποίοι συσχετίζονται με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες, με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

1.5 Συνταγματικότητα των διατάξεων των αντικειμενικών αξίων

Διαχρονικά έχουν υπάρξει προσφυγές κατά της διάταξης, όσον αφορά στη συνταγματικότητά της, οι οποίες έχουν εξεταστεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ).

Στην αρχική του μορφή το άρθρο επιχείρησε να καθιερώσει αμάχητο τεκμήριο, καθώς δεν άφηνε το περιθώριο αμφισβήτησης της αξίας και προσφυγής από τους πολίτες. Η διάταξη τροποποιήθηκε το 1984 με το άρθρο 14 του νόμου 1473/1984, όπου προβλέφθηκε ότι αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία, έχει το δικαίωμα να προσφύγει εντός προθεσμίας στο αρμόδιο δικαστήριο για τον προσδιορισμό της αξίας.

Με τον τρόπο αυτό, όπως έχει κριθεί από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ230/2002) η διάταξη δεν αντιβαίνει στο άρθρο 26 του Συντάγματος,αφού δεν αφήνει την εκτελεστική εξουσία να υπεισέλθει στο έργο της δικαστικής, μια και δε θεσπίζειαμάχητα αντικειμενικά τεκμήρια, αποκλείοντας έτσι το φορολογούμενο από την προάσπιση των δικαιωμάτων του, όπως υποστηριζόταν σε προσφυγές, αλλά καθιερώνει μέθοδο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας την οποία ο φορολογούμενος μπορεί να αποκλείσει προσφεύγοντας στο αρμόδιο διοικητικό δικαστήριο.

Πρέπει να αναφέρουμε επίσης ότι έχει κριθεί (ΣτΕ230/2002) ότι η επίμαχη ρύθμιση δεν αντιβαίνει στο άρθρο 4 παρ. 1 και 5 του Συντάγματος, διότι δενπαραβιάζεται η αρχή της ισότητας με την καθιέρωση παράλληλης εφαρμογής στην ίδια φορολογία δυο διαφορετικών μεθόδων προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας (αντικειμενικό σύστημα σε επίπεδο εφαρμογής από τη διοίκηση και σύστημα αγοραίας αξίας στο επίπεδο προσφυγής στα δικαστήρια) που αποβλέπουν και οι δύο στον προσδιορισμό της πραγματικής αγοραίας αξίας των εν λόγω ακινήτων. Αλλά ούτε και παραβίαση της αρχής της αναλογικής ισότητας ως προς τη φοροδοτική

ικανότητα υπάρχει αφού, δε θεσπίζεται αμάχητο τεκμήριο προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας που οδηγεί σε φορολογία πλασματικής φορολογικής ύλης.

Έχει επίσης κριθεί (ΣτΕ230/2002) ότι ο προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας των ακινήτων με αντικειμενικά κριτήρια δεν πλήττει τον πυρήνα του δικαιώματος της ιδιοκτησίας, που κατοχυρώνεται με το άρθρο 17 του Συντάγματος και με το άρθρο 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου της Ευρωπαϊκής Σύμβασης για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών (Ε.Σ.Δ.Α.), το οποίο κυρώθηκε μαζί με την Σύμβαση με το άρθρο πρώτο του νομοθετικού διατάγματος 53/1974 (Α΄256), το οποίο ορίζει ότι με τις διατάξεις αυτές, με τις οποίες κατοχυρώνεται ο σεβασμός της περιουσίας του προσώπου, αναγνωρίζεται παράλληλα η εξουσία των Κρατών προς επιβολή φόρων και θέσπιση μέτρων προς εξασφάλιση της καταβολής τους. Τα Κράτη διαθέτουν ευρύτατη εξουσία ως προς τον προσδιορισμό των φόρων και τους τρόπους εισπράξεώς τους κατ' εκτίμηση των πολιτικών, οικονομικών και κοινωνικών προβλημάτων τους. Όμως, εφόσον η επιβολή φορολογίας αποτελεί επέμβαση στην περιουσία του προσώπου, πρέπει η σχετική ρύθμιση να συνιστά έκφραση μιας δίκαιης ισορροπίας μεταξύ των απαιτήσεων του δημοσίου συμφέροντος και των επιταγών προστασίας των ανθρωπίνων δικαιωμάτων υπό την έννοια της υπάρξεως αναλογίας μεταξύ χρησιμοποιουμένων μέσων και επιδιωκόμενων σκοπών. Ως εκ τούτου, επιβολή φορολογικής υποχρέωσης που συνιστά υπερβολικό βάρος για τα πρόσωπα που βαρύνονται με αυτήν, ή κλονίζει ριζικά την οικονομική τους κατάσταση αντίκειται στη διάταξη του άρθρου 1 του Πρώτου Προσθέτου Πρωτοκόλλου. (29/2014ΣτΕ παρ 11 κλπ). Ο καθορισμός των αντικειμενικών αξιών όμως προσδιορίζει τη φορολογητέα αξία των ακινήτων, το ίδιο το φορολογικό βάρος επιβάλλεται με τους εκάστοτε νόμους που το προσδιορίζουν.

1.6 Κριτική επί της εφαρμογής του συστήματος αντικειμενικών αξιών

Η καθιέρωση του συστήματος των αντικειμενικών αξιών, με τις προκαθορισμένες τιμές εξομάλυνε το κλίμα συνεργασίας των φορολογούμενων με τις Οικονομικές Υπηρεσίες αφού υπήρχε εκ των προτέρων γνώση του ύψους των φορολογικών υποχρεώσεων και αποφεύγονταν οι αμφισβητήσεις (Λάμπρου Δ., 2006). Κατά την

εφαρμογή του όμως, παρουσιάστηκαν θέματα, δημιουργήθηκαν προβλήματα που αποτέλεσαν αντικείμενο κριτικής.

Καθώς οι επιτροπές που καθόριζαν τις τιμές λειτουργούσαν σε τοπικό επίπεδο, δεν υπήρχε κεντρικός συντονισμός και παρακολούθηση των προδιαγραφών και παρουσιαζόταν ανομοιογένεια στη λειτουργία τους. Από τις τοπικές εφορίες (ΔΟΥ) λαμβάνονταν πρωτοβουλίες για τον καθορισμό των αξιών που δεν ήταν βασισμένες σε επιστημονική προσέγγιση, αλλά διαπιστώνονταν και σκοπιμότητες στον προσδιορισμό των τιμών λόγω των ιδιοτήτων των μελών των επιτροπών. Υπήρχαν επίσης πολιτικές παρεμβάσεις για την εξυπηρέτηση διαφόρων σκοπών(Λάμπρου Δ., 2006).

Γενικά υπήρχε απροθυμία για την επέκταση της λειτουργίας του συστήματος στην επικράτεια, αλλά και της χρήσης του σε άλλες φορολογίες με αντικείμενο ακίνητα, η οποία καθυστερούσε και γινόταν κατά περίπτωση και όχι συνολικά. Αποτέλεσμα ήταν να υπάρχει κατακερματισμός στον τρόπο υπολογισμού της φορολογητέας αξίας για φόρους πλην αυτών που ορίζονται στο νόμο 1249/1982 και παράλληλα το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων, όπου αυτό συνέχιζε να χρησιμοποιείται, να καθίσταται ανεπίκαιρο, αφού τα στοιχεία του δεν ανανεώνονταν όπως πριν, λόγω του αντικειμενικού συστήματος (Γιαννόπουλος Κ., 1994).

Σε όλη τη διάρκεια εφαρμογής του συστήματος αντικειμενικών έως και την τελευταία τους αναθεώρηση το 2007, διαπιστώθηκε κατά κοινή ομολογία ότι οι διοικητικά καθορισμένες τιμές ήταν συστηματικά χαμηλότερες από τις πραγματικές. Το γεγονός αυτό αποτυπώνεται και σε εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών (ΠΟΛ1079/2004) στην οποία αναφέρεται ότι με το αντικειμενικό σύστημα οι οριζόμενες αξίες είναι - κατά τεκμήριο - πολύ μικρότερες από τις πραγματικές, αφενός γιατί αποτελούν πρόταση της διοίκησης προς τον πολίτη και αφετέρου για να καθιερωθεί το σύστημα στη συνείδηση των φορολογούμενων και να γίνει αποδεκτό από αυτούς. Για τις εντός σχεδίου περιοχές οι αντικειμενικές αξίες υπολείπονταν από τις εμπορικές κατά κανόνα κατά 20%-50%, στις εκτός σχεδίου οι αποκλίσεις που παρατηρούνταν ήταν κάποιες φορές και πολύ μεγαλύτερες (Λάμπρου Δ., 2006) Όπως γίνεται εύκολα αντιληπτό κανένας Υπουργός δεν προέβαινε σε αναπροσαρμογή των τιμών, καθώς το πολιτικό κόστος θα ήταν μεγάλο. Έτσι οι τιμές παρέμεναν σε χαμηλά ύψη μη αντιπροσωπευτικά της πραγματικής αξίας των ακινήτων.

Γενικά, το θέμα της επιβολής φόρων στην ακίνητη περιουσία έχει πολύ μεγάλη πολιτική διάσταση και διαπιστώνεται επανειλημμένα απροθυμία από την

πλευρά των κυβερνήσεων για αλλαγές, οι οποίες ενδεχομένως θα επιφέρουν αναταράξεις στην κοινωνία και δυσαρέσκεια απέναντι στην κυβέρνηση. Έτσι, η φορολογική βάση μπορεί να μην επικαιροποιείται και οι φορολογικές υποχρεώσεις των πολιτών να αποκλίνουν με το χρόνο από τις πραγματικές τιμές των ακινήτων. Όπως επίσης να δημιουργούνται και να συντηρούνται ιδιαίτερες απαλλαγές και ελαφρύνσεις(ΕΕΠ2016, ΕΕΠΕ 4, σ. 319).

1.7 Υποχρέωσηαναθεώρησης των τιμών

Όπως έχει αναφερθεί, υπήρξε πρόβλεψη στο νόμο για τακτική αναθεώρηση των αντικειμενικών τιμών.Ο νομοθέτης, αναγνωρίζοντας αφ' ενός τη μεταβλητότητα των συνθηκών της αγοράς εν γένει και της αγοράς ακινήτων ειδικότερα, οι οποίες επηρεάζουν τις αγοραίες αξίες, αφ' ετέρου την πιθανότητα σφαλμάτων κατά τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας αυτών, εισήγαγε συγκεκριμένη μέθοδο που διασφαλίζει τη νόμιμη αξίωση των πολιτών να καταβάλλουν φόρο, ο οποίος να αντιστοιχεί σε πραγματική και όχι σε πλασματική τους περιουσία -βλ. άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος-(ΣτΕ 4003/2014). Συγκεκριμένα, προέβλεψε σύστημα περιοδικής αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών ανά διετία, βάσει του οποίου οι αντικειμενικώς καθορισμένες φορολογητέες αξίες πρέπει να ελέγχονται κατά τακτά χρονικά διαστήματα και να αναπροσαρμόζονται, ώστε να ανταποκρίνονται, κατά το δυνατόν, στις εκάστοτε διαμορφούμενες αγοραίες αξίες. Ειδικότερα, η Διοίκηση οφείλει εντός της διετούς προβλεπόμενηςπροθεσμίας ή, πάντως, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την πάροδο αυτής, να επανελέγχει τις υφιστάμενες αντικειμενικές αξίες, σύμφωνα με τα πορίσματα των αρμοδίων επιτροπών, και να τις αναπροσαρμόζει, όπου συντρέχει λόγος. Σε διαφορετική περίπτωση, αν δηλαδή δεν προβεί στην έναρξη της προβλεπόμενης στο νόμο διαδικασίας και στην εκτίμηση, βάσει των πορισμάτων των άνω επιτροπών, περί της ανάγκης ή μη αναπροσαρμογής ή δεν αναπροσαρμόσει τις αντικειμενικές αξίες, όπου προκύπτει αναντιστοιχία αυτών προς τις αγοραίες, εντός της διετίας ή εντός εύλογου χρόνου μετά την πάροδο αυτής, παραλείπει οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του νόμου 1249/1982. Η υποχρέωση αυτή της Διοίκησης υφίσταται ανεξαρτήτως του δικαιώματος του φορολογουμένου να αμφισβητήσει δικαστικά την αντικειμενική αξία συγκεκριμένου ακινήτου κατά το στάδιο επιβολής του φόρου, αν θεωρεί, είτε ότι

εξ αρχής αυτή δεν καθορίστηκε ορθώς, είτε ότι η αγοραία αξία του ακινήτου μειώθηκε λόγω μεταβολής των συνθηκών της αγοράς.(ΣτΕ4003/2014).

Το Υπουργείο Οικονομικών μετά την έναρξη ισχύος του νόμου και κατ' εξουσιοδότηση αυτού, εξέδωσε τις αποφάσεις καθορισμού τιμών ζώνης και συντελεστών αυξομείωσης καθώς και αποφάσεις αναπροσαρμογής των τιμών ως όφειλε. Μετά την αναπροσαρμογή του έτους 2005 οι αντικειμενικές αξίες αναπροσαρμόστηκαν για τελευταία φορά το 2007 με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών για τα με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμεναακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας.

Μετά το 2007 οι αντικειμενικές τιμές δεν αναπροσαρμόστηκαν ξανά, για μεγάλο χρονικό διάστημα κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης,παρόλες τις δραματικές αλλαγές που επήλθαν στη χώρα που συνεπακόλουθα επηρέασαν την αγορά και τις αξίες των ακινήτων.

1.8 Οιτιμέςστην αγορά ακίνητωνκατά τηδιάρκεια της οικονομικήςκρίσης

Από το 2008 η Τράπεζα της Ελλάδος συγκεντρώνει αναλυτικά στοιχεία για την παρακολούθηση των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων, μια ιδιαίτερη αγορά που ασκεί επίδραση στη χρηματοοικονομική και κατ' επέκταση μακροοικονομική σταθερότητα. Όλα τα πιστωτικά Ιδρύματα που λειτουργούν στην Ελλάδα υποβάλλουν στην Τράπεζα της Ελλάδος σε μηνιαία βάση στοιχεία σχετικά με την αξία και τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικιστικών ακινήτων που αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων δανείων(Τράπεζα της Ελλάδος (ΤτΕ), Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2008). Μέχρι και την έκδοση της Έκθεσης του Διοικητή για το 2008, τον Απρίλιο του 2009 είχαν συγκεντρωθεί στοιχεία για περίπου 375.000 οικιστικά ακίνητα για εκτιμήσεις από το 2006-2009, με το 72,1% να αφορά διαμερίσματα. Σύμφωνα με τις εκθέσεις του Διοικητή από το 2009 έως και το 2021 προκύπτουν τα εξής για τις τιμές των διαμερισμάτων:

Από τις αρχές του 2007 σημειώθηκε επιβράδυνση των θετικών ρυθμών μεταβολής των τιμών των διαμερισμάτων η οποία συνεχίστηκε έως το τέλος του 2008. Από το 2009 ξεκίνησαν να σημειώνονται αρνητικοί ρυθμοί μεταβολής (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2009). Η αποκλιμάκωση των τιμών προχώρησε με εντονότερο ρυθμό μετά τα πρώτα έτη της κρίσης κατά τα οποία είχε καταγραφεί

σχετική ανθεκτικότητα στο ρυθμό μείωσης (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2012). Η μείωση ήταν μεγαλύτερη για τα «παλαιά» διαμερίσματα ηλικίας άνω των 5 ετών, ενώ στα νεόδμητα, τα οποία κατά κανόνα διατίθενται προς πώληση από τους κατασκευαστές καταγράφηκε μεγαλύτερη ανθεκτικότητα στο ρυθμό μείωσης.

Οι τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν κατά 3,7% το 2009, 4,7% το 2010, 5,1% το 2011, 11,7% το 2012, 10,9% το 2013, 7,5% το 2014, 5,1% το 2015, 2,2% to 2016 και 1% το 2017. Σωρευτικά η συνολική υποχώρηση του μέσου επιπέδου των τιμών των διαμερισμάτων από το 2008 που ξεκίνησε η περίοδος της οικονομική κρίσης έως το 2017 έφτασε σε ονομαστικούς όρους το 42% (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2017). Εντονότερη ήταν η υποχώρηση των τιμών στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα, Θεσσαλονίκη και Αθήνα.

Κατά τη διάρκεια των ετών αυτών καταγράφηκε στροφή του αγοραστικού ενδιαφέροντος των νοικοκυριών σε παλαιότερα και μικρότερα ακίνητα χαμηλότερης αξίας σε περιοχές μεσαίου κόστους (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2013). Επίσης η στάση των τραπεζών στη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων με πιο προσεκτικό και επιλεκτικό τρόπο συνέβαλαν στη μείωση της ζήτησης κατοικιών εκ μέρους των νοικοκυριών (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2010). Παρατηρήθηκε μείωση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας (μείωση αδειών 16,1% το 2009 και 10,9% το 2010), ανάλογη με τη μείωση του αριθμού των αγοραπωλησιών (μείωση συμβολαίων κατά 13,9% το 2009).

Το δύσκολο οικονομικό κλίμα και η αναμονή κάθε φορά για την αξιολόγηση της χώρας από τους θεσμούς επηρέασαν την αγορά ακινήτων, σ' όλη τη διάρκεια της κρίσης. Η επιβολή κεφαλαιακών περιορισμών το 2015 , η έλλειψη ρευστότητας, το υψηλό ποσοστό ανεργίας, η αστάθεια στη φορολόγηση και στη φορολογική επιβάρυνση της ακίνητης περιουσίας η οποία εντάθηκε στη διάρκεια της κρίσης προκειμένου το κράτος να εξασφαλίσει απαραίτητους πόρους, επέτεινε την ύφεση στην αγορά ακινήτων(ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2015). Η ύπαρξη αντικειμενικών τιμών που σε κάποιες περιπτώσεις υπερβαίνουν σημαντικά τις εμπορικές (σε μεγάλα ακίνητα σε ακριβές περιοχές ή σε υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας) προκάλεσε στρέβλωση από τη υπερφορολόγηση των ακινήτων (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2013).

Η πτωτική πορεία των τιμών στο σύνολο της χώρας ανακόπηκε για πρώτη φορά το 2018, οπότε σημειώθηκε αύξηση των τιμών των διαμερισμάτων με ρυθμό 1,8% , η οποία συνεχίστηκε και το 2019 με ρυθμό 7,2%. Σύμφωνα με τα στοιχεία της

ΕΛΣΤΑΤ οι επενδύσεις σε κατοικίες παρουσίασαν αύξηση κατά 17,2% το 2018 και 12,1% το 2019. Οι οικοδομικές άδειες κατέγραψαν αύξηση κατά 30,4% σε όρους αριθμού αδειών και 30,4% σε όρους όγκου το 2018 και αντίστοιχα 24% και 12,3% το 2019. Ειδικότερα για την Αθήνα οι ρυθμοί αύξησης ήταν ιδιαίτερα υψηλοί, 57,4% και 40,4% αντίστοιχα.

Με την πανδημία του COVID-19 η δυναμική που είχε δημιουργηθεί και βασίστηκε στη ζήτηση για επενδύσεις από το εξωτερικό και στον τουρισμό, ανακόπηκε και η αγορά τήρησε στάση αναμονής. Ο αυξητικός ρυθμός αποκλιμακώθηκε και μειώθηκε στο 4,2% . Για την Αθήνα ο ρυθμός ήταν υψηλότερος 7,4% (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020). Παρατηρήθηκε μειωμένη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων, συγκρατημένο ενδιαφέρον στον τομέα των βραχυχρόνιων μισθώσεων και μειωμένος αριθμός μεταβιβάσεων. Παρόλα αυτά η αγορά διατήρησε σχετική ανθεκτικότητα. Το 2021 για τέταρτη συνεχή χρονιά οι τιμές διαμερισμάτων σε ονομαστικούς όρους κατέγραψαν αύξηση κατά 7,1% και στην Αθήνα 9,1% με το ρυθμό αύξησης των τιμών των νέων διαμερισμάτων να είναι πάντα ελαφρώς υψηλότερος από αυτό των παλαιότερων. Ο ρυθμός αύξησης νέων οικοδομικών αδειών αυξήθηκε κατά 47,6%(αριθμός) και 54,1% (όγκος), ενώ στην Αττική αυξήθηκε κατά 64,1% και 70,5% αντίστοιχα.

1.9 Προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας

Οι ραγδαίες εξελίξεις στις τιμές των ακινήτων οδήγησαν σε προσφυγέςκατά των αποφάσεων προσδιορισμού φόρου και κατά της παράλειψης της Διοίκησης να εκδώσει απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών,στο ΣτΕ (ΣτΕ), το ανώτατο ακυρωτικό δικαστήριο της χώρας, στην αρμοδιότητα του οποίου ανήκει η ακύρωση των εκτελεστών πράξεων της διοίκησης,. Σκοπός των προσφυγών ήταν να ακυρωθούν οι ισχύουσες αντικειμενικές, για τις ζώνες που αφορούσαν οι προσφυγές, καθώς αυτές σύμφωνα με τους προσφεύγοντες, παρέμεναν σε ύψος μεγαλύτερο από την πραγματική αξία των ακινήτων τους, η οποία είχε μειωθεί κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης.

Σύμφωνα με τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών, σχετικά με το ζήτημα της μη αναπροσαρμογής των αντικειμενικών για μεγάλο χρονικό διάστημα, η προβλεπόμενη από τον νόμο διαδικασία για την πανελλαδική

αναπροσαρμογή των αξιών άρχισε το 2010, οπότε συστάθηκαν οι επιτροπές, οι οποίες ανέλαβαν τη μελέτη και εισήγηση στον Υπουργό Οικονομικών. Η ολοκλήρωση του έργου καθυστέρησε λόγω του μεγάλου όγκου της εργασίας, αφού αφορούσε 1.770 οικισμούς,δήμους και κοινότητες. Τον Μάρτιο του 2012 και πριν το έργο ολοκληρωθεί,εν μέσω οικονομικής κρίσης, στο μνημόνιο συνεργασίας με τους θεσμούς του μηχανισμού στήριξης, με το οποίο δεσμεύτηκε η χώρα, περιλήφθηκαν όροι σχετικοί με το σύστημα αντικειμενικών αξιών.Επιπρόσθετα η οικονομική κατάσταση που είχε δημιουργηθεί στη χώρα από το 2010 είχε ως επακόλουθο να υπάρχει αστάθεια στην κτηματαγορά και οι αξίες των ακινήτων να υφίστανται συνεχή μεταβολή. Αυτή δεν ήταν δυνατό να αποτυπωθεί στις εισηγήσεις των επιτροπώναφενόςμεν λόγω του μεγάλου χρονικού διαστήματος που είχε μεσολαβήσει από την έναρξη της διαδικασίας, αφετέρου δελόγω της έλλειψης επαρκών στοιχείων αγοραπωλησιών ακινήτων πουήταν συνέπειατης δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας. Για να επιτευχθεί η αξιόπιστη απεικόνιση των αγοραίων αξιών θα πρέπει η αγορά να βρίσκεται υπό ομαλές συνθήκες και όχι σε κρίση και να υπάρχει επαρκές και αξιόπιστο δείγμα αγοραπωλησιών, προϋποθέσεις που δεν ίσχυαν λόγω της οικονομικής συγκυρίας και του άμεσου αντίκτυπου που αυτή είχε στην αγορά ακινήτων. Ειδικότερα, κατά τη Διοίκηση, η αστάθεια στην αγορά ακινήτων και η έλλειψη κινητικότητας είχε ως συνέπεια να μην υπάρχει ικανοποιητικό και αντιπροσωπευτικό δείγμα αγοραπωλησιών, όπως σε κανονικές συνθήκες, όπου οι τιμές διέπονται από τον κανόνα της αγοράς και της ζήτησης, η ρευστή δε και αβέβαιη αυτή κατάσταση δεν επέτρεπε την προσέγγιση των πραγματικών τιμών των ακινήτων και τον προσδιορισμό νέων περισσότερο αξιόπιστων αντικειμενικών αξιών. Ως εκ τούτου, η απόπειρα αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, υπό τις επικρατούσες τότε οικονομικές συνθήκες, καθίστατο επισφαλής, διότι ελλόχευε ο κίνδυνος να μην εκπληρώνεται ο στόχος της επικαιροποίησης των τιμών για αξιόπιστη και δίκαιη προσέγγιση των τιμών της αγοράς.

Σαν αποτέλεσμα της μη αναπροσαρμογής, υπήρχε αναντιστοιχία μεταξύ των αξιών αυτών και των αντικειμενικών αξιών, επί των οποίων υπολογίζονται οι φορολογικές επιβαρύνσεις στην ακίνητη περιουσία (ΣτΕ4003/2014).

Όπως περιγράφεται σε πολλές αποφάσεις του Συμβουλίου της Επικρατείας, κατά την έννοια των διατάξεων των της παραγράφου 5 του άρθρουκαι της παραγράφου 1 του άρθρου 78 του Συντάγματος, η φορολογούμενη ύλη, όπως η περιουσία, δεν επιτρέπεται να είναι πλασματική, αλλά πρέπει να είναι πραγματική

(ΣτΕΟλομ. 29/2014, Ολομ. 4003/2014, Ολομ. 2563/2015, 2334-2337/2016 επταμ., 683/2017, ΣτΕ 1357/2018). Με τις διατάξεις του νόμου 1249/1982 θεσπίστηκε αντικειμενικός τρόπος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά τρόπο ώστε, βάσει προκαθορισμένων, ειδικών και πρόσφορων κριτηρίων, να προκύπτει για κάθε ακίνητο μιας περιοχής ορισμένη αξία, ανταποκρινόμενη, κατά προσέγγιση, προς την αγοραία αξία αυτού, δηλαδή στην ελάχιστη εύλογη αξία αγοραπωλησίας που θα συμφωνούσαν δύο καλά ενημερωμένοι και επιμελείς συναλλασσόμενοι, που δεν έχουν σχέση μεταξύ τους (ΣτΕ4003/2014, ΣτΕεπταμ. 2334-2337/2016, ΣτΕ 1357-2018).

Εξετάζοντας τις προσφυγές, το ανώτατο ακυρωτικόδικαστήριο έκρινε πως υπήρχε καθυστέρηση στη δημιουργία κατάλληλου πλαισίου συλλογής και επεξεργασίας των απαραίτητων δεδομένων για την ανεύρεση των αγοραίων τιμών των ακινήτων η οποία, δεν δύναται να αποβεί σε βάρος των φορολογουμένων, ούτε να δικαιολογήσει τη συνεχιζόμενη επιβολή φορολογικών βαρών βάσει αντικειμενικών αξιών που δεν ανταποκρίνονται στις αγοραίες.Το δικαστήριο έδωσε στη διοίκηση προθεσμία έξι μηνών για να προχωρήσει στην αναπροσαρμογή των τιμών (ΣτΕ 4003/2014).

Περαιτέρω η αναντιστοιχία αυτή των τιμών και η ανάγκη αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών, ώστε να ανταποκρίνονται στις πραγματικές αξίες της αγοράς, αποτυπώνεται και στις υποχρεώσεις της χώρας που περιλήφθηκαν στα μνημόνια συνεννόησης με τους φορείς που συγκρότησαν τον μηχανισμό στήριξης της χώρας στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης, για τη χρηματοδότηση του τρέχοντος δημοσιονομικού ελλείμματος και την αναχρηματοδότηση του χρέους, το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, την Ευρωπαϊκή Επιτροπή και την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.Στις προαπαιτημένες για την εξασφάλιση χρηματοδότησης της χώρας δράσεις που συμφωνήθηκαν τον Μάρτιο 2012, προβλέφθηκε ότι στον τομέα της φορολογικής πολιτικής, η κυβέρνηση θα προβεί σε φορολογική μεταρρύθμιση που αποσκοπεί στην απλοποίηση του φορολογικού συστήματος, την εξάλειψη εξαιρέσεων και προτιμησιακών καθεστώτων, στην συμπερίληψη και διεύρυνση της φορολογικής βάσης, που θα επιτρέψουν τη σταδιακή μείωση των φορολογικών ποσοστών όσο ταδημόσια έσοδα θα βελτιώνονταν. Η μεταρρύθμιση αυτή σχετιζόταν με το φόρο εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, το ΦΠΑ, τη φορολόγηση περιουσίας και τις κοινωνικές εισφορέςκαι θα διατηρούσε το σχετικό φορολογικό βάρος από

τους έμμεσους φόρους. Η κυβέρνηση δεσμεύτηκε να αναθεωρήσει τις αντικειμενικές αξίες των ακινήτων ώστε να ανταποκρίνονται καλύτερα στις εμπορικές τιμές ως τον Ιούνιο του 2012 (IMF, Greece, Letter of Intend, March 2012), δέσμευση η οποία αποτυπώνεται στο νόμο4046/2012 (Α'28) «Έγκριση των Σχεδίων Συμβάσεων Χρηματοδοτικής Διευκόλυνσης μεταξύ του Ευρωπαϊκού Ταμείου Χρηματοπιστωτικής Σταθερότητας (Ε.Τ.Χ.Σ.), της Ελληνικής Δημοκρατίαςκαι της Τράπεζας της Ελλάδος,του Σχεδίου του Μνημονίου Συνεννόησης μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας, της Ευρωπαϊκής Επιτροπήςκαι της Τράπεζας της Ελλάδοςκαι άλλες επείγουσες διατάξεις για τη μείωση του δημοσίου χρέουςκαι τη διάσωσητης εθνικής οικονομίας.».

Στη συνέχεια, τον Μάιο του 2014, στις προαπαιτούμενεςγια το δανεισμό δράσεις που αποφασίστηκαν, η κυβέρνηση συμφώνησε σε ένα χρονοδιάγραμμα το οποίο θα οδηγούσε τον Ιούλιο του 2017 σε ευθυγράμμιση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων προς τις αγοραίες. Η δράση περιέγραφε τα βήματα προς το στόχο, με την ίδρυση εξειδικευμένης μονάδας για τις εκτιμήσεις, τη συλλογή δεδομένων από την αγορά ακινήτων, τον καθορισμό μεθοδολογίας εκτιμήσεων για ξεχωριστές κατηγορίες ακινήτων, τηναναθεώρηση αρχικά των εμπορικών ακινήτων και στη συνέχεια του συνόλου (IMF, Greece, Letter of Intend, May14 2014) και περιλήφθηκε στο νόμο 4336/2015 (Α'94) «Συνταξιοδοτικές διατάξεις − Κύρωση του Σχεδίου Σύμβασης Οικονομικής Ενίσχυσης από τον Ευρωπαϊκό Μηχανισμό Σταθερότητας και ρυθμίσεις για την υλοποίηση της Συμφωνίας Χρηματοδότησης».

1.10 Η αναθεώρηση των αντικειμενικών αξίων

Η Διοίκηση δεν εξέδωσε απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών τιμών στην προθεσμία που τέθηκε με την απόφαση4003/ 2014 του ΣτΕ και η Ολομέλεια του ΣτΕ ακύρωσε αυτήν την παράλειψη με την απόφαση 4446/2015. Σε προσπάθεια συμμόρφωσης στις αποφάσεις αυτές το υπουργείο Οικονομικών εξέδωσε το 2016 την απόφαση ΠΟΛ1009 ΦΕΚ Β 48 2016(ΦΕΚ Β'48) περί αναπροσαρμογής αντικειμενικών αξιών στις ζώνες της επικράτειας. Με την απόφαση αυτή, οι τιμές ζώνης αναπροσαρμόστηκαν (μειώθηκαν ή παρέμειναν σταθερές) κατά ομάδες με κοινή αρχική τιμή. Αναπροσαρμόστηκαν επίσης οι συντελεστές εμπορικότητας με αντίστοιχο τρόπο. Το ΣτΕ έκρινε με την απόφαση αυτή, ότι έγινε συλλήβδην

προσδιορισμός των τιμών εκκίνησης των ζωνών στοσύνολο της επικράτειας, βάσει της τιμής που είχαν πριν την αναπροσαρμογή, με οριζόντιες ποσοστιαίες μεταβολές ανά ομάδα τιμών ζώνης, χωρίς εξατομικευμένη κρίση για τις επιμέρους ζώνες (ΣτΕ 683/2017).

Όλα τα ανωτέρω οδήγησαν σε αναθεώρηση των διατάξεων για τις αντικειμενικές αξίες με το άρθρο 46 του νόμου 4509/2017, (το οποίο εν συνεχεία τροποποιήθηκε με το άρθρο 61 του ν.4587/2018 και με το άρθρο 51του ν. 4646/2019), καθώς έγινε πλέον αντιληπτό από τη Διοίκηση ότι για να ανταποκριθεί στις απαιτήσεις τόσο του ΣτΕ όσο και των προαπαιτούμενων από τα «μνημόνια», θα έπρεπε να θεσπιστεί μια διαδικασία που θα διασφάλιζε πιο εμπεριστατωμένο και σωστό αποτέλεσμα. Ο προσδιορισμός των τιμών εκκίνηση των ζωνών όφειλε να γίνεται με ενιαία βάση, διαφανή με αρκούντως ορισμένη και πρόσφορη μεθοδολογία (ΣτΕ171/2017).

Με τις νέες διατάξεις η εισήγηση για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης ανατίθεται για πρώτη φορά σε πιστοποιημένους εκτιμητές εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών που τηρεί το Υπουργείο Οικονομικών. Αρχικά συστάθηκανπρωτοβάθμιες επιτροπές που λειτουργούσαν σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα στις οποίες εισηγούνταν οι εκτιμητές και δευτεροβάθμια επιτροπή η οποία λειτουργούσε κεντρικά, για παροχή εισήγησης σε περίπτωση αδυναμίας ασφαλούς προσδιορισμού από την πρώτη. Προβλέφθηκε και η δυνατότητα συγκρότησης επιστημονικής επιτροπής με εμπειρογνώμονες- εκπροσώπους θεσμικών οργάνων του χώρου των ακινήτων. Πρόκειται για μια προσπάθεια εναρμόνισης των αποφάσεων καθορισμού με τις επιταγές των αποφάσεων του ΣτΕ και βελτίωσης των διαδικασιών, ώστε να ανταποκρίνονται στη σύγχρονη επιστημονική μεθοδολογία και να υπάρχει πιο ισχυρή τεκμηρίωση.

Αρχικά, με τις νέες αυτές διατάξεις εκδόθηκε το 2018 ηαπόφαση αναπροσαρμογής για τις ζώνες της επικράτειας ΠΟΛ1113 (Β΄2192),η οποία ακυρώθηκε για συγκεκριμένεςζώνες σε διάφορες περιοχές της χώρας με πληθώρα αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ1865-1870/2019, 1872-1876/2019 και 1879/2019) μετά από προσφυγές.[1]

Στο σκεπτικό των αποφάσεων αναφέρεται ότι η Διοίκηση ρύθμισε και διεξήγαγε την εκτιμητική διαδικασία χωρίς να λάβει όπως έπρεπε υπόψη και να

[1]Δεν αποτελεί σκοπό της εργασίας η λεπτομερής αναφορά σε όλες τις προσφυγές και ακυρωτικές αποφάσεις, αλλά η αναφορά στο σκεπτικό των αποφάσεων στα θέματα που ανέκυψαν από αυτές.

εξειδικεύσει τις αρχές και τα κριτήρια που προκύπτουν από τα ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα, τα οποία οφείλουν να ακολουθούν οι πιστοποιημένοι εκτιμητές. Η διαδικασία σύμφωνα με το ΣτΕ παρουσίασε σοβαρές αποκλίσεις από τα πρότυπα, ενώκρίθηκε ως ελλιπές και πλημμελές το κανονιστικό πλαίσιο της εκτιμητικής διαδικασίας και μεθοδολογίας, κατ' εφαρμογή του οποίου υποβλήθηκαν οι εκτιμήσεις από τους πιστοποιημένους εκτιμητές. Το δικαστήριο εντόπισε ελλείψεις στη διαδικασία και τις οδηγίες που δόθηκαν στους εκτιμητές για τη συλλογή και χρήση των στοιχείων συγκριτικών πωλήσεων, τα οποία πρέπει να είναι κατά το δυνατόν πλήρη, ακριβή και πρόσφατα. Στην πράξη δεν δόθηκε οδηγία και εξουσιοδότηση στους εκτιμητές να συλλέξουν δεδομένα από υπηρεσίες (υποθηκοφυλακεία, εφορίες, κτηματολογικά γραφεία), δεν τηρήθηκε ενημερωμένη βάση δεδομένων από το Δημόσιο, ούτε υπήρχε υποχρέωση περιγραφής της διαδικασίας συλλογής και της έκταση της έρευνας των εκτιμητών. Για τη χρήση αγγελιών πώλησης, οι οποίες μπορούν και αυτές να χρησιμοποιηθούν στη συγκεκριμένη μέθοδο όταν δεν επαρκούν τα στοιχεία των πρόσφατων αγοραπωλησιών, δε δόθηκαν κατευθύνσεις ως προς τη σημασία και την αξιολόγηση αυτών των στοιχείων και ως προς τη βαρύτητα που θα δοθεί στις τιμές αυτές. Δεν δόθηκε οδηγία για χρήση συγκριτικών μισθώσεων ελλείψει επαρκών αγοραπωλησιών, οι οποίες μπορούν σύμφωνα με τα εκτιμητικά πρότυπα να χρησιμοποιηθούν. Δεν ελήφθη επίσης υπόψη η προσέγγιση του κόστους παρόλο που είναι πρόσφορη για κατηγορίες ακινήτων σε ορισμένες περιοχές, ιδίως λόγω έλλειψης κίνησης στην αγορά. Περαιτέρω η Διοίκηση θεώρησε τις εκτιμήσεις έγκυρες αξιόπιστες και ίσης βαρύτητας χωρίς να γίνει διασταύρωση με στοιχεία/ δεδομένα και εκτιμήσεις από πιστωτικά ιδρύματα, εταιρείες διαχείρισης ή παροχής υπηρεσιών αγοραπωλησίας. Τέλος, η Διοίκηση εφάρμοσε οριζόντιο συντελεστής απομείωσης των τιμών εκκίνησης στις οποίες είχε καταλήξει η εκτιμητική διαδικασία, ανάλογα με το ποσοστό αύξησης που προέκυπτε σε σχέση με τις ισχύουσες τιμές ζώνης κατ' επίκληση της παρατεταμένης οικονομικής ύφεσης, της συναφούς κατάστασης της αγοράς ακινήτων και της ανάγκης ομαλής μετάβασης στο νέο σύστημα αντικειμενικών χωρίς αιφνιδιασμό των πολιτών. Η μείωση αυτή έγινε συλλήβδην για όλες τις ζώνες που προέκυπτε αύξηση της τιμής εκκίνησης. Το δικαστήριο έκρινε ότι η ενέργεια αυτήβρίσκεται εκτός των εξουσιοδοτικών διατάξεων του νόμου των αντικειμενικών και αντίκειται στην αρχή της διαφάνειας.

Η Διοίκηση προχώρησε στην τελευταία τροποποίηση του άρθρου 41 του νόμου 1249/1982 με το άρθρο 51του νόμου 4646/2019 (Α'201) και στην έκδοση της

8843ΕΞ2020/24-01-2020 (Β'130) απόφασης Υπουργού Οικονομικών «Ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και ρύθμιση θεμάτων σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και τον χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982». Σύμφωνα με την τελευταία αυτή τροποποίηση του νόμου, η εισήγηση για τη διαμόρφωση των ζωνών και των συντελεστών αυξομείωσής τους γίνεται από Επιτροπή που λειτουργεί σε επίπεδο Γενικών Γραμματέων Υπουργείων με τη συμμετοχή και εμπειρογνωμόνων. Η σύνταξη εισήγησης για τον καθορισμό τιμών εκκίνησης γίνεται από πιστοποιημένους εκτιμητές. Με την υπουργική απόφαση καθορίζονται όσα αφορούν στη μεθοδολογία, την τεκμηρίωση και τη μορφή των εισηγήσεων. Η αξιολόγηση και ο έλεγχος των προβλεπόμενων στην απόφαση, η αντιμετώπιση προβλημάτων κενών και αποκλίσεων καθώς και η εισήγηση προς τον Υπουργό για τον καθορισμό τιμών εκκίνησης γίνεται από Επιτροπή Ελέγχου η οποία λειτουργεί σε κεντρικό επίπεδο.Σημειώνεται ότι ήδη από την τροποποίηση του 2017 προβλέπεται ότι για τον καθορισμό των τιμών λαμβάνεται υπόψη και η γνώμη των οικείων Δημοτικών Συμβουλίων.

Στην υπουργική απόφαση καθορίζεται η συγκεκριμένη μεθοδολογία που θα πρέπει να ακολουθηθεί σε όλα τα στάδια, αναφέρονται αναλυτικά όλα τα απαιτούμενα στοιχεία που θα πρέπει να περιλαμβάνουν οι εισηγήσεις των εκτιμητών, προκειμένου να γίνουν αποδεκτές, και προβλέπεται μια πιο οργανωμένη πλατφόρμα εισαγωγής των στοιχείων. Με τον τρόπο αυτό επέρχονται σημαντικές βελτιώσεις στην όλη διαδικασία η οποία εναρμονίζεται εν γένει με τις διεθνείς «καλές πρακτικές» που ακολουθούνται στον τομέα των ακινήτων σε παγκόσμιο επίπεδο, επί τη βάσει των διεθνών και ευρωπαϊκών εκτιμητικών προτύπων(ΥΠΟΙΚ 20/12/2022 ΑΠ 186748 ΕΞ2022).

Πιο συγκεκριμένα ορίζεται ότι οι τιμές εκκίνησης και οι αξίες των οικοπέδων προσδιορίζονται με βάση ενιαία, διαφανή, αρκούντως ορισμένη, πρόσφορη και επιστημονικά άρτια μεθοδολογία. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές ακινήτων ακολουθούν, την ελληνική νομοθεσία αλλά και τα ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπακαι παρέχουν επαρκή εχέγγυα τήρησης των αρχών και των κριτηρίων που απορρέουν από αυτά, σύμφωνα με την αριθμ. 19928/292/2013 απόφαση του

Υπουργού Οικονομικών «Θέσπιση Κώδικα Δεοντολογίας Πιστοποιημένων Εκτιμητών» (Β` 1147).

Οι εκτιμητές μπορούν να αναζητούν συγκριτικά στοιχεία τα οποία πρέπει να είναι επαρκή, να αντιπροσωπεύουν κατά το δυνατόν τη γεωγραφική κάλυψη της υπό εκτίμηση ζώνης, προσεγγίζοντας τα χαρακτηριστικά του ακινήτου αναφοράς και να αφορούν χρονικό διάστημα των τελευταίων 12 μηνών από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης (από τον Ιανουάριο 2019 έως και τον Ιανουάριο 2020).Ως κύρια μέθοδος εκτίμησης χρησιμοποιείται η συγκριτική, η οποία βασίζεται σε ήδη πραγματοποιημένες συναλλαγές ή ζητούμενες τιμές για άλλα ακίνητα με παρόμοια χαρακτηριστικά με το ενδεικτικό ακίνητο αναφοράς, κάνοντας τις κατάλληλες προσαρμογές. Εάν τα στοιχεία δεν επαρκούν, μπορούν να χρησιμοποιηθούν και η μέθοδος εισοδήματος, η αποσβεσμένου κέρδους και η υπολειμματική.Τα χρησιμοποιούμενα στοιχεία, συμπληρώνονται αναλυτικά σε ηλεκτρονική πλατφόρμα σε πίνακες και φύλλα υπολογισμού αναλόγως της μεθόδου, ενώ επισυνάπτεται τεχνική έκθεση σύμφωνα με καθορισμένο πρότυπο.

Με βάση τις νέες διατάξεις εκδόθηκε η τελευταία υπουργική απόφαση καθορισμού τιμών ζώνης 57732ΕΞ2021/07-06-2021 (Β’2375) «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρ. 41 του ν.1249/82 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα».

1.11 Οι νέες αντικειμενικές τιμές του 2021

Σύμφωνα με τις ανακοινώσεις του Υπουργείου Οικονομικών (Τοποθέτηση Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής, Δελτίο Τύπου 7-6-2021), από το τέλος του 2019 ελήφθη μία σειρά από νομοθετικές πρωτοβουλίες και εκδόθηκαν κανονιστικές πράξειςγια την ενίσχυση της λειτουργικότητας και της ταχύτητας της διαδικασίας επικαιροποίησης και προσδιορισμού των αντικειμενικών αξιών, καθώς και για την εναρμόνιση αυτής της διαδικασίας με τα διεθνή και ευρωπαϊκά εκτιμητικά πρότυπα και τις βέλτιστες πρακτικές.

Οι τιμές της κάθε ζώνης εξετάστηκαν από τους εκτιμητές ξεχωριστά και αυτόνομα, με κριτήριο τις πραγματικές αγοραίες αξίες των ακινήτων τους και σύμφωνα με τα πρόσφορα, αληθή διαθέσιμα στοιχεία της κτηματαγοράς, προκειμένου να καταλήξουν στην επιστημονικά τεκμηριωμένη εισήγησή τους ανά περίπτωση, η οποία στηρίζεται στα ευρωπαϊκά και διεθνή εκτιμητικά πρότυπα (ΥΠΟΙΚ 20/12/2022 ΑΠ 186748 ΕΞ2022).

Πριν την απόφαση αναθεώρησης των αντικειμενικών τιμών του 2021 το ποσοστό της πληθυσμιακής κάλυψης του αντικειμενικού ανερχόταν στο 85%και αποτελούνταν από 10.165 ζώνες σε όλη την επικράτεια. Μετά την αναθεώρηση η πληθυσμιακή κάλυψη ανέρχεται στο 98% και το σύστημα αντικειμενικού αποτελείται από 13.808 ζώνες. Από αυτές οι 3.478 ζώνες αποτελούν νέες εντάξεις περιοχών και 165 ζώνες είναι επεκτάσεις υφιστάμενων ζωνών.

Όπως αναφέρει το Υπουργείο Οικονομικών για το σύνολο της επικράτειας, δηλαδή τις 13.808 ζώνες, η εικόνα για τις νέες τιμές ζώνης είναι ανοδική, καθώς ο μέσος όρος της μεταβολής των τιμών των ζωνών – σε σχέση με την προγενέστερη – διαμορφώνεται στο +8%.

- Το 55% του συνόλου των ζωνών εμφανίζουν αύξηση, με μέσο όρο αύξησης 19,5%
- Το 21% του συνόλου των ζωνών εμφανίζουν μείωση, με μέσο όρο μείωσης 14,7%
- Το 24% του συνόλου των ζωνών παραμένουν αμετάβλητες

Σημειώνεται ότι για τις επεκτάσεις ζωνών στο σύστημα του αντικειμενικού, στις 133 ζώνες, από τις 165, η ένταξή τους στο σύστημα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των τιμών ζώνης κατά 41%, κατά μέσο όρο, σε σχέση με τις υφιστάμενες. Παράλληλα, για τις νέες εντάξεις στο σύστημα, δηλαδή για 3.478 περιπτώσεις, η εικόνα που εμφανίζεται είναι μικτή: Το 40% των νέων εντάξεων εμφανίζει αύξηση, με μέσο όρο αύξησης 26%.Το 44% των νέων εντάξεων παρουσιάζει μείωση, με μέσο όρο μείωσης 18%.Το 16% των νέων εντάξεων δεν παρουσιάζει κάποια μεταβολή στην τιμή. Οι τιμές ζώνης στις νέες εντάξεις προσεγγίζουν καλύτερα πλέον τα χαρακτηριστικά της κάθε ζώνης.

Για τις υφιστάμενες ζώνες, δηλαδή τις 10.165 ζώνες, η τάση που εμφανίζεται από τις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών είναι σχετικά ανοδική: Ο μέσος όρος της μεταβολής των τιμών των ζωνών -σε σχέση με την προγενέστερη-

διαμορφώνεται στο +9%.Το 60% των υφιστάμενων ζωνών παρουσιάζει αύξηση με μέσο όρο αύξησης 18%. Το 13% των υφιστάμενων ζωνών παρουσιάζει μείωση με μέσο όρο μείωσης 11%. Το 27% των υφιστάμενων ζωνών παραμένει αμετάβλητο.

Το Υπουργείο υπογραμμίζει ότι η τρέχουσα αναπροσαρμογή τωναντικειμενικών αξιών αποτυπώνει ουσιαστικά τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων από το 2017 και έπειτα. Και αυτό διότι, οι αξίες πριν την τρέχουσα μεταρρύθμιση δεν ανταποκρίνονταν στο σύνολό τους στις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών που είχαν υποβληθεί το 2018 κατά την προηγούμενη πανελλαδική επικαιροποίηση, αφού δεν είχαν ενσωματωθεί σε πολλές περιπτώσεις και στο σύνολό τους. Έτσι, οι τρέχουσες εκτιμήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών εμπεριέχουν και τις μεταβολές της προηγούμενης περιόδου, που έπρεπε να είχαν ήδη ενσωματωθεί στις αντικειμενικές αξίες, αλλά δεν ενσωματώθηκαν το 2018(Τοποθέτηση ΓΓΟΠ του ΥΠΟΙΚ, Δελτίο Τύπου 7-6-2021).

Κεφάλαιο 2

2.1 Η Αγορά Ακινήτων

Η αγορά ακινήτων στις οικονομικά αναπτυγμένες χώρες μπορεί να εξεταστεί ως αγορά ιδιοκτησίας για χρήση του οικοδομημένου- αξιοποιημένου χώρου, αλλά και ως αγορά περιουσιακών στοιχείων για χρηματοεπενδυτικό σκοπό. Στη χώρα μας τα περασμένα χρόνια η αγορά λειτουργούσε κυρίως ως αγορά ιδιοκτησίας. Πλέον οι επενδύσεις σε ακίνητα αυξάνονται, το πλαίσιο λειτουργίας της αγορά διαφοροποιείται και η αγορά περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζει μεγάλη ανάπτυξη.

Στην οικονομική θεωρία η γη αποτελεί έναν από τους βασικούς παραγωγικούς συντελεστές (LambiriD., RovolisA.,2014, p.125). Τα ακίνητα με την έννοια αυτή είναι μια μορφή κεφαλαιουχικών αγαθών, αγαθών δηλαδή που συμμετέχουν στην παραγωγική διαδικασία και η τιμή τους καθορίζεται από την προσφορά και τη ζήτηση.

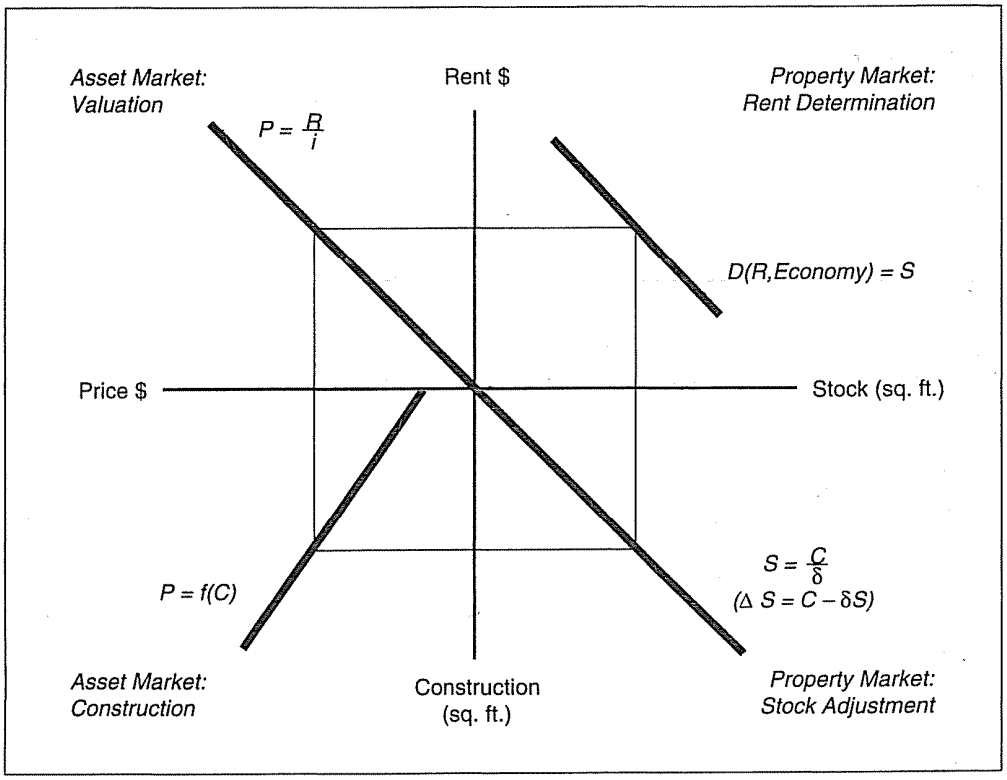
Η αξία των νέων κατασκευών αποτελεί σημαντικό ποσοστό του ΑΕΠ στις περισσότερες χώρες. Η αξία των υφιστάμενων κτιρίων αποτελεί σημαντικό μέρος του αποθέματος πλούτου μιας χώρας και ένα από τα σημαντικότερα περιουσιακό στοιχεία στους ισολογισμούς εταιρειών (LambiriD., RovolisA.,2014, p.126).

Τα ακίνητα διαφοροποιούνται από τα υπόλοιπα αγαθά, καθώς έχουν κάποια ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Έχουν τη φυσική τους διάσταση και ταυτόχρονα τη νομική, που αφορά στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επ’ αυτών. Σημαντικό χαρακτηριστικό που άπτεται της φυσικής τους διάστασης είναι η διάρκεια, καθώς το κατασκευασμένο απόθεμα, έχει ανάγκη από συντήρηση και βελτιώσεις επομένως

επιπλέον κόστος. Τα ακίνητα υπόκεινται σε απόσβεση της αξίας τους, γεγονός που εγείρει την πιθανότητα η «οικονομική ζωή» τους να είναι μικρότερη από τη φυσική, εάν μείνουν σε αχρηστία. Το χαρακτηριστικό της διάρκειας κάνει το απόθεμα της αγοράς ακινήτων ανελαστικό, καθώς δεν μπορεί στο σύντομο ή και μεσοπρόθεσμο διάστημα να αυξηθεί (Baum 2009), ενώ και το να μειωθεί είναι ακόμα πιο δύσκολο (LambiriD., RovolisA.,2014, p.127).

Στο υπόδειγμα των DiPasquale και Wheaton (1996) για την ιδιοκτησία και τις αγορές περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται η δομή των διαφόρων αγορών, η διασύνδεσή τους και οι επιπτώσεις στις αγορές αυτές από μια εξωγενή μεταβολή. Στο υπόδειγμα περιλαμβάνονται τέσσερις αγορές: η Αγορά Περιουσιακών Στοιχείων, η Αγορά Ιδιοκτησίας, το Απόθεμα και ο Κατασκευαστικός Τομέας. Οι αγορές αυτές αλληλοεπιδρούν διαμορφώνοντας τις τιμές των ακινήτων (διάγραμμα 2.1)

Διάγραμμα 2.1: Υπόδειγμα DiPasquale και Wheaton



Πηγή: DiPasquale, D., Wheaton, W., (1996) Urban Economics and Real Estate Markets, διάγραμμα 1.1 σ.8

Η ζήτηση ακινήτων σε συνδυασμό με τη διαθεσιμότητά τους, καθορίζει την τιμή. Νέο απόθεμα προέρχεται από τον κατασκευαστικό τομέα και εξαρτάται από το

κόστος κατασκευής. Στη μακροχρόνια περίοδο η αξία των ακινήτων στην αγορά περιουσιακών στοιχείων θα εξισώνεται με το κόστος αντικατάστασης, συμπεριλαμβανομένου του κόστους απόκτησης γης. Εάν η ζήτηση ακινήτων αυξηθεί και δεν υπάρχει διαθέσιμο απόθεμα, τότε οι τιμές θα αυξηθούν. Η προσφορά νέου αποθέματος από τον κατασκευαστικό τομέα υστερεί χρονικά σε σχέση με τις ανάγκες της αγοράς επομένως στη βραχυχρόνια περίοδο οι τιμές των ακινήτων θα αυξηθούν, γεγονός που θα οδηγήσει σε μεγάλο περιθώριο κέρδους (αφού οι τιμές θα είναι πάνω από το κόστος κατασκευής). Αυτό θα αυξήσει τις επενδύσεις στον τομέα και μελλοντικά θα αυξηθούν οι κατασκευές επομένως το κτιριακό απόθεμα. Συνεπακόλουθα θα υπάρξει εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης και επομένως μείωση τιμών.

Τόσο στην Αγορά Ιδιοκτησίας (PropertyMarket)όσο και στην Αγορά Περιουσιακών Στοιχείων (AssetMarket) το κόστος χρήσης του χώρου είναι η γαιοπρόσοδος, δηλαδή το ενοίκιο, αλλά πρέπει να επισημανθεί ότι αυτό καθορίζεται στην πρώτη αγορά και όχι στη δεύτερη.

Όσον αφορά στην κατοικία, αυτή παίζει σημαντικό ρόλο στον προσδιορισμό τόσο του επιπέδου ευημερίας μιας κοινωνίας όσο και του επιπέδου της οικονομικής δραστηριότητας συνολικά. Σε πολλές οικονομίες η κατοικία αντιπροσωπεύει το σημαντικότερο, ίσως και το μοναδικό περιουσιακό στοιχείο ή ένα μεγάλο κομμάτι του πλούτου ενός νοικοκυριού. Σε όλες τις οικονομίες το ποσοστό του συνολικού εισοδήματος που δαπανάται για στέγαση είναι μεγάλο. Κατά συνέπεια είναι σημαντικό να γίνει κατανοητός ο μηχανισμός της ζήτησης για κατοικία και η ισορροπία στις αγορές κατοικιών. Βασική δυσκολία αποτελεί η ανομοιογένεια των κατοικιών. (Sheppard, S. 1999, p. 1596-1597).

Η κατοικία είναι ετερογενές αγαθό καθώς απαρτίζεται από ένα σύνολο χαρακτηριστικών σχετιζόμενων με τη δομή της και την τοποθεσία της, τα οποία επιδρούν στο ποσό που προτίθεται κάθε αγοραστής να διαθέσει. Ένα δεύτερο χαρακτηριστικό της είναι η σταθερή της θέση, γεγονός που δημιουργεί κινητικότητα, αφού τα νοικοκυριά χρειάζεται να μετακινούνται για την ικανοποίηση των αναγκών τους. Περαιτέρω, η αγορά κατοικίας δεν είναι μία συνολική αγορά, αλλά μια σειρά διασυνδεδεμένων χωρικά προσδιορισμένων αγορών, σε διεθνές, εθνικό και πιο τοπικό επίπεδο, οι οποίες εξετάζονται ξεχωριστά. Η κατοικία είναι διαρκές αγαθό το οποίο μπορεί να εξεταστεί ως καταναλωτικό αγαθό αλλά και ως επενδυτικού χαρακτήρα. Αποτελεί όμως και κοινωνικό αγαθό το οποίο το κράτος οφείλει να κάνει προσιτό

στους πολίτες, μέσα από μέτρα όπως επιδοτήσεις και φορολογικά κίνητρα. Αυτά τα μέτρα μπορεί να οδηγούν σε στρεβλώσεις της αγορά και των τιμών των ακινήτων (LambiriD., RovolisA.,2014, p.135-136).

2.2 Ηδονικές Τιμές

Η οικονομική θεωρία έχει προσεγγίσει το θέμα της διαμόρφωσης της αξίας ενός ακινήτου με τη θεωρία των ηδονικών τιμών.

Μια κατηγορία ετερογενών αγαθών μπορεί να περιγραφεί πλήρως από ένα διάνυσμα χαρακτηριστικών, μια διάταξη χαρακτηριστικών, τα οποία έχουν μετρηθεί με αντικειμενικό τρόπο. Οι παρατηρημένες τιμές των δαιφοροποιημένων αγαθών και οι συγκεκριμένες ποσότητες των χαρακτηριστικών που σχετίζονται με κάθε αγαθό, καθορίζουν ένα σύνολο έμμεσων ή «ηδονικών» τιμών. Η θεωρία των ηδονικών τιμών αφορά την κατάσταση που έχει επέλθει ισορροπία στο χώρο και το σύνολο των χαρακτηριστικών του αγαθού καθοδηγεί τον παραγωγό και καταναλωτή στις αποφάσεις τους στην τοπική αγορά. (Rosen S., 1974).

Η πρώτη συστηματική ανάλυση της επίδρασης της ποιότητας στην τιμής ενός εμπορεύματος έγινε το 1929 από τον Waugh. Λίγο αργότερα το 1939 έγινε εισαγωγή του όρο «ηδονικές» στην ανάλυση τιμών και ζήτησης των ιδιοτήτων που συνδυάζονται για να περιγράψουν ένα ετερογενές αγαθό και αποτελούν πηγή ικανοποίησης (Court 1939). Η εισαγωγή της ηδονικής ανάλυσης και των τεχνικών της για να μπορέσει να εξεταστεί η ετερογένεια των αγαθών στο χώρο των οικονομικών προχώρησε από τον Griliches (1961,1971), ενώ η εφαρμογή των ηδονικών τιμών στην αγορά ακινήτων ξεκίνησε το 1968 από τους Ridker και Henning.

Στο άρθρο του SherwinRosen το 1974 με θέμα ηδονικές τιμές και έμμεσες αγορές: διαφοροποίηση προϊόντος στον τέλειο ανταγωνισμό (HedonicPricesandImplicitMarkets: ProductDifferentiationinPureCompetition), αναπτύσσεται διεξοδικά η θεωρία των ηδονικών τιμών. Η αγορά ακινήτων είναι μια αγορά ατελούς ανταγωνισμού στην οποία κάθε ακίνητο είναι μοναδικό, μπορεί όμως να υποκατασταθεί από άλλα διαφορετικά ακίνητα. Στη θεωρία των ηδονικών τιμών τα ακίνητα προσεγγίζονται ως ετερογενή αγαθά, μπορούν να περιγραφούν από ένα σύνολο διατεταγμένων επιμέρους χαρακτηριστικών, που όλατα ακίνητα διαθέτουν σε διαφορετική όμως ποσότητα. Το σύνολο της αξίας των επιμέρους χαρακτηριστικών

προσδιορίζει την αξία του ακινήτου. Με τη θεωρία των ηδονικών τιμών μπορούν να εκτιμηθούν οι τιμές ισορροπίας στην αγορά ακινήτων. Η απόφαση του καταναλωτή να αγοράσει ένα ετερογενές αγαθό γίνεται με βάση την μεγιστοποίηση της χρησιμότητάς του, σύμφωνα με την συνάρτηση χρησιμότητας. Ο παραγωγός κατασκευάζει εξισώνοντας το οριακό κόστος κάθε επιμέρους ιδιότητας με την ηδονική του τιμή και πουλάει σύμφωνα με τη συνάρτηση απόφασης παραγωγή. Επειδή στα νεοκλασικά οικονομικά η γενική ισορροπία των αγορών είναι διατηρούμενη αρχική υπόθεση, η συνάρτηση της ηδονικής τιμής περιγράφει την εξίσωση προσφοράς και ζήτησης για κάθε είδος ακινήτου (Rosen S, 1974).

Αναλύοντας τους παράγοντες που επηρεάζουν την αξία ενός ακινήτου, μπορούμε να πούμε ότι αυτή απορρέει τόσο από τα φυσικά, νομικά και τεχνικά χαρακτηριστικά του όσο και με οικονομική κοινωνική και πολιτική πραγματικότητα.Στην έκδοση του 2018 «Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακίνητης Περιουσίας» του Συλλόγου Εκτιμητών Ελλάδας υπάρχει διεξοδική ανάλυση τέτοιων παραγόντων. Περιληπτικά μπορούμε να εστιάσουμε στα παρακάτω:

Η θέση του ακινήτου καταρχάς η οποία είναι μοναδική, επιδρά στην αξία του, καθιστώντας δύο πανομοιότυπες κατασκευές διαφορετικής αξίας λόγω της διαφορετικής τους θέσης. Η περιοχή και η γειτονιά στη οποία βρίσκεται το ακίνητο παίζουν μεγάλο ρόλο στην αξία του. Η θέση του ακινήτου στο κτίριο, στο οικόπεδο και στο οικοδομικό τετράγωνο διαφοροποιεί την αξία του κάθε ακινήτου. Ο όροφος, ο προσανατολισμός, το πρόσωπο σε δρόμο, το αν είναι γωνιακό, εσωτερικό, διαμπερές κλπ είναι κύριοι παράγοντες.

Τα φυσικά και γεωμετρικά του χαρακτηριστικά, όπως η μορφολογία και η κλίση του εδάφους, η γειτνίαση με ρέμματα, το σχήμα του οικοπέδου-γεωτεμαχίουκλπ παίζουν και αυτά ρόλο

Επίδραση έχει επίσης ο περιβάλλων χώρος και η προσβασιμότητα. Η κατάσταση στην οποία βρίσκεται η γειτονιά, οι άλλες κατασκευές και οι κοινόχρηστοι χώροι, οι γειτονικές χρήσεις οι οποίες μπορεί να επιδρούν θετικά ή αρνητικά, (οχλούσες χρήσεις, ηχορύπανση) η θέα που έχει το ακίνητο, η πρόσβαση σε χώρους αναψυχής, η απόσταση από μέσα μαζικής μεταφοράς κλπ

Ρόλο στην αξία του ακινήτου όταν πρόκειται για κατασκευή παίζει φυσικά και η μορφή και ποιότητα κατασκευής του: Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός, η διαρρύθμιση και λειτουργικότητα των χώρων, ο φωτισμός και αερισμός. Επίσης οι εργασίες που απαιτήθηκαν για την κατασκευή και το κόστος τους: Απαραίτητες εκσκαφές,

ποιότητα χρησιμοποιηθέντων υλικών, οι παροχές και ανέσεις που αφορούν τον κλιματισμό και τη θέρμανση, την ενεργειακή απόδοση κλπ.

Η νομική κατάσταση του ακινήτου, είναι άλλος ένας σημαντικός παράγοντας: Η μορφή της ιδιοκτησίας (συνιδιοκτησία, οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία), οι δεσμεύσεις του ακινήτου όπως κηρύξεις ή εκκρεμότητες συντέλεσης αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ή ρυμοτόμησης, διεκδικήσεις, βάρη ή δουλείες, ύπαρξη αυθαιρεσιών που τακτοποιούνται ή όχι.

Η παλαιότητα του ακινήτου η οποία επιφέρει φθορές, συνεπάγεται ενδεχομένως φθίνουσα αντοχή και έλλειψη εναρμόνισης με σύγχρονες τεχνολογίες, τάσεις και ανάγκες.

Εκτός από το ίδιο το ακίνητο και τα χαρακτηριστικά του, ρόλο στη διαμόρφωση της αξίας του παίζει και η ανάπτυξη και λειτουργία της πόλης στην οποία αυτό βρίσκεται:

Η πολεοδομική οργάνωση και ο σχεδιασμός, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι όροι δόμησης, οι κοινόχρηστοι χώροι και οι χώροι πρασίνου, οι χώροι κοινής ωφέλειας, τα δίκτυα υποδομών το είδος και το επίπεδο των προσφερόμενων από τον δήμο υπηρεσιών και οι κοινωνικές υποδομές.

Ο τρόπος ανάπτυξης της πόλης, η διαφοροποίηση του αστικού ιστού, ο τύπος των χρήσεων της περιοχής, ο διαφορετικός ρυθμός ανάπτυξης μεταξύ τμημάτων της πόλης, η κατανομή του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων του ο ρυθμός ένταξης νέων εκτάσεων, επιδρούν στην αξία των ακινήτων.

Εκτός από όλα αυτά που περιληπτικά και ενδεικτικά αναφέρθηκαν, είναι και οι γενικότερες πολιτικές που ακολουθούνται από το κράτος που επηρεάζουν την τιμή των ακινήτων: η πολιτική για την ανάπτυξη των περιφερειών, η πολιτική που ακολουθείται για τις επενδύσεις, οι πολιτικές για την ιδιοκτησία, τη δόμηση, την πολεοδομική οργάνωση και χωροταξία

Επίσης κοινωνικοί παράγοντες επηρεάζουν: η κοινωνική διαστρωμάτωση και ο κοινωνικός διαχωρισμός, η σύνθεση του πληθυσμού και η διαμόρφωση του, μεταναστευτικές ροές, τα δημογραφικά χαρακτηριστικά, αλλά και τα πρότυπα που αναδύονται μέσα από παγκόσμιες πλέον τάσεις τα οποία διαμορφώνουν τη ζήτηση για συγκεκριμένους τύπους ακινήτων.

Τέλος σημαντικότατος παράγοντας αποτελεί η γενικότερη οικονομική κατάσταση: ο βαθμός οικονομικής ανάπτυξης, η οικονομική σταθερότητα και η

δημοσιονομική κατάσταση της χώρας, τα επιτόκια δανεισμού, το επίπεδο και η ένταση επενδύσεων κεφαλαίου, η φορολογία των ακινήτων, ο πληθωρισμός.

Σε αντίθεση με πολλά χρηματοοικονομικά μέσα, η ακίνητη περιουσία είναι συνήθως πιο εξατομικευμένη, τόσο νομικά όσο και φυσικά και εμφανίζει μικρότερη συχνότητα συναλλαγών, έχει αγοραστές και πωλητές με διαφορετικά κίνητρα, χαρακτηρίζεται από υψηλό κόστος συναλλαγής, απαιτεί μεγαλύτερο χρόνο διαδικασίας πώλησης και αγοράς, ενώ ενοποιείται και διαιρείται δυσκολότερα. Τα χαρακτηριστικά αυτά καθιστούν την εκτίμηση ακινήτων μία τέχνη που απαιτεί προσοχή, εμπειρία στη συγκεκριμένη αγορά, έρευνα και χρήση τεκμηρίων της αγοράς, αντικειμενικότητα, αξιολόγηση των απαιτούμενων παραδοχών και κρίση (ΕΕΠ1, ΕΕΠ2020 σ.29).

Από όλα τα ανωτέρω καθίσταται σαφές πόσο περίπλοκη είναι η εκτίμηση της αγοραίας αξίας ενός ακινήτου και πόσο δύσκολο είναι να προσδιοριστεί μαζικά, για τα ακίνητα της επικράτειας που αποτελούν αντικείμενο φορολόγησης.

2.3 Εκτιμητικά Πρότυπα

Εκτίμηση είναι η διαδικασία προσδιορισμού της αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου σε δεδομένη χρονική στιγμή, βάσει μιας συγκεκριμένης μεθοδολογίας και για ένα συγκεκριμένο σκοπό. Είναι η άποψη για το ποσό στο οποίο μπορεί να γίνει η πώληση του περιουσιακού στοιχείου. Η τιμή του ακινήτου είναι το ποσό στο οποίο θα γίνει η αγοραπωλησία. Η αγορά των ακινήτων είναι ατελής και έτσι υπάρχει απόκλιση μεταξύ της εκτιμηθείσας αξίας και της τιμής ενός ακινήτου.

Η διεθνοποίηση των αγορών τις τελευταίες δεκαετίες δημιούργησε την ανάγκη να υπάρχει κάποιος κοινός τρόπος για τις εκτιμήσεις ακινήτων, έτσι δημιουργήθηκαν τα εκτιμητικά πρότυπα, τα οποία αποτελούνται από κανόνες και διαδικασίες που πρέπει να ακολουθούνται για τη διεξαγωγή εκτιμήσεων από τους εκτιμητές. Τα πρότυπα συμβάλουν στη δημιουργία κλίματος εμπιστοσύνης και διαφάνειας στη διαδικασία εκτίμησης. Οι πιστοποιημένοι εκτιμητές οφείλουν να ακολουθούν τα ισχύοντα εκτιμητικά πρότυπα για τη διεξαγωγή των εκτιμήσεων. Τα εκτιμητικά πρότυπα που ακολουθούνται είναι:

- Τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards-IVS) εκδίδονται από το Διεθνές Συμβούλιο Αποτίμησης (International Valuation Standards

Council), μη κερδοσκοπικό οργανισμό που στόχο έχει τη δημιουργία προτύπων που εξασφαλίζουν συνοχή, διαφάνεια και συγκρισιμότητα στις εκτιμήσεις και την προώθησή τους παγκοσμίως μέσω των επίσημων οργανισμών εκτιμήσεων. Χρησιμοποιούνται από περισσότερους από 200 οργανισμούς-μέλη σε 137 χώρες.

- Τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (European ValuationStandards- EVS) εκδίδονται από την "The European Group of ValuersAssociations" (TEGOVA), ένα μη κερδοσκοπικό οργανισμό που αποτελεί τηνένωση των εκτιμητικών οργανισμών της Ευρώπης.Κύριος στόχος τους είναι η δημιουργία και η διάδοση εναρμονισμένων προτύπων για την πρακτική αποτίμησης, για την εκπαίδευση και τα προσόντα καθώς και για την εταιρική διακυβέρνηση και ηθική για τους εκτιμητές. Ο οργανισμός υποστηρίζει τις ενώσεις- μέλη της στην εισαγωγή και εφαρμογή αυτών των προτύπων.

Η TEGOVA εκπροσωπεί τα συμφέροντα 74 ενώσεων από 38 χώρες και συνδιαλέγεταιμε τους ευρωπαίους νομοθέτες και φορείς χάραξης πολιτικής για την αποτίμηση. Συνεργάζεται με τις ευρωπαϊκές αρχές για την θέσπιση νομοθεσίας εντός της Ευρωπαϊκής Ένωσης σχετικής με την αγορά ακινήτων και τις εκτιμήσεις.

- Τα πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων (Royal Institute of CharteredSurveyors- RICS) τα RICS ValuationGlobalStandards, ή Red BookGlobalStandards, τα οποία στηρίζονται στα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα και παραπέμπουν σ' αυτά. Το RICS εδρεύει στο Λονδίνο και είναι διεθνής επαγγελματικός φορέας για τους τομείς του δομημένου περιβάλλοντος, των κατασκευών, της γης, της ιδιοκτησίας και της αγοράς ακινήτων και εκδίδει προδιαγραφές και πρότυπα για αυτούς τους τομείς.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή προωθεί την απελευθέρωση της αγοράς στεγαστικής πίστης για διασυνοριακές επενδύσεις σε ακίνητα,επομένως είναι άκρως σημαντικός ο ρόλος των αποτιμήσεων βάσει κοινών ευρωπαϊκών προτύπων. (TEGOVA, EUAffairs, 2010, EuropeanCommission, Mortgagecredit, 2014). Η ελεύθερη διακίνηση κεφαλαίων, η ελεύθερη παροχή υπηρεσιών και ο ελεύθερος ανταγωνισμός είναι αυτά που εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης διασφαλίζουν τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες ενισχύονται με την πρόοδο της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης και τη θέσπιση κοινού κανονιστικού πλαισίου.Οι πολιτικές για την ενέργεια και το περιβάλλον που εφαρμόζει η Ευρωπαϊκή Ένωση όπως στο θέμα της ενεργειακής απόδοσης των κτιρίων, με την υιοθέτηση του πιστοποιητικού ενεργειακής απόδοσης, επιδρούν στην

αγορά ακινήτων στις χώρες- μέλη, και οι οργανισμοί που εκδίδουν τα πρότυπα φροντίζουν να ενσωματωθεί και αυτός ο παράγοντας στις εκτιμήσεις ακινήτων(TEGOVA, EUAffairs, 2010).

Αλλά και στον τομέα της φορολογίας τα διεθνή εκτιμητικά πρότυπα έχουν εφαρμογή και είναι σημαντικό, εφόσον υπάρχει η δυνατότητα αμφισβήτησης της φορολογητέας αξίας από τον φορολογούμενο και προσφυγής, οι εκτιμήσεις από την πλευρά του φορολογούμενου και από την πλευρά του κράτους να έχουν ακολουθήσει διεθνώς αναγνωρισμένα εκτιμητικά πρότυπα.

2.4 Αγοραία Αξία

Οι αποφάσεις του ΣτΕ υποχρεώνουν την Ελληνική Πολιτεία να αναθεωρήσει τις τιμές των αντικειμενικών αξιών ώστε αυτές να ανταποκρίνονται κατά προσέγγιση στις αγοραίες αξίες.

Όπως αναλύεται στο Ευρωπαϊκό Εκτιμητικό Πρότυπο 1 (ΕΕΠ1) του 2016η Αγοραία Αξία είναι βασική έννοια για τον προσδιορισμό, με βάση τις κατάλληλες πληροφορίες, της τιμής ενός πράγματος, που θα είναι ουδέτερη μεταξύ ενός αγοραστή και ενός πωλητή. Η φύση της αγοράς στην οποία προσδιορίζεται αυτή η αξία διαφέρει αναλόγως με το αντικείμενο της συναλλαγής, ενώ οι συνθήκες της αγοράς ποικίλουν ανάλογα με τις διακυμάνσεις της προσφοράς και της ζήτησης, τις αλλαγές στις γνώσεις, τη μόδα, τους κανόνες, τις προσδοκίες, τις πιστοληπτικές συνθήκες, τα προσδοκώμενα κέρδη και άλλες παραμέτρους. «Αξία» δεν σημαίνει το πραγματικό ποσό που μπορεί να καταβλήθηκε για μια δεδομένη συναλλαγή μεταξύ συγκεκριμένων μερών. Σε ατομικό επίπεδο, η αξία ενός παγίου στοιχείου, όπως ένα ακίνητο, για ένα άτομο αντικατοπτρίζει τη χρησιμότητα αυτού όταν κρίνεται σε σχέση με τους πόρους και τις ευκαιρίες του. Στο πλαίσιο μιας αγοράς με ανταγωνιστικά μέρη, πρόκειται συνήθως για την αποτίμηση του ποσού που θα μπορούσε λογικά να καταβληθεί, η πιο πιθανή τιμή σε συνθήκες αγοράς κατά την ημερομηνία εκτίμησης. Αν και το συγκεκριμένο πάγιο στοιχείο μπορεί να έχει διαφορετική αξία για διαφορετικά άτομα που λειτουργούν στην αγορά, η Αγοραία του Αξία είναι η αποτίμηση της τιμής στην παρούσα αγορά με βάση παραδοχές που είναι σκοπίμως ουδέτερες ώστε να επιτυγχάνεται μια ουδέτερη βάση αξιολόγησης τόσο για τους πωλητές όσο και τους αγοραστές (ΕΕΠ1, ΕΕΠ2016σ.18).

Σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (IVS 104, IVS2022 σ.22), τα πρότυπα του RICS (VPS4, RICSValuation- GlobalStandards σ.64), τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα και τον Κανονισμού Κεφαλαιακών Απαιτήσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕΠ1, Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα, 2020s.) αγοραία αξία είναι το αποτιμηθέν ποσό στο οποίο πρέπει να ανταλλάσσεται ένα ακίνητο κατά την ημερομηνία εκτίμησης μεταξύ ενός πρόθυμου αγοραστή και ενός πρόθυμου πωλητή, ενεργώντας ανεξάρτητα ο ένας από τον άλλο, μετά από εύλογο χρόνο προώθησης, όπου κάθε πλευρά ενεργεί με γνώση, σύνεση και χωρίς εξαναγκασμό.

2.5Διεθνής εμπειρία και Εκτιμητικά Πρότυπα για τη φορολογία ακίνητων

Η οικονομική θεωρία προτρέπει στη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας με σκοπό να γίνεται αποτελεσματικότερα η αξιοποίησή της και να μην παραμένει αυτή ανενεργή.

Στην πρόσφατη μελέτη του ΟΟΣΑ με θέμα τη φορολόγηση της κατοικίας στα κράτη του ΟΟΣΑ (OECD, 2022), παρέχεται μια συγκριτική αξιολόγηση των φορολογικών πολιτικών κρατών του ΟΟΣΑ και εντοπίζονται εναλλακτικές μεταρρυθμίσεων για τη βελτίωση της φορολόγησης της κατοικίας. Η μελέτη έδειξε ότι παρόλο που η φορολόγηση της κατοικίας παίζει σημαντικό ρόλο στα κράτη του ΟΟΣΑ, χρειάζεται να βελτιωθεί τόσο η αποτελεσματικότητα όσο και η δικαιοσύνη στην επιβολή της. Κι αυτό καθώς πολλά κράτη επιβάλλουν φόρους στηριζόμενα σε μη επικαιροποιημένες αξίες ακινήτων, γεγονός που αφενός μεν οδηγεί στην απώλεια εσόδων για το κράτος, αφετέρουδε οδηγεί σε μεγαλύτερη ανισότητα, αφού οι υπόχρεοι τα ακίνητα των οποίων η αξία έχει αυξηθεί, δεν καταβάλουν τον ανάλογο φόρο. Έτσι, παρόλο που οι φόροι στα ακίνητα θεωρούνται πιο δύσκολο να αποφευχθούν, στην πράξη δεν επιβάλλονται όπως πραγματικά θα έπρεπε.

Τις τελευταίες τρεις δεκαετίες τα κράτη του ΟΟΣΑ έχουν αντιμετωπίσει μια πρωτοφανή αύξηση στις τιμές των κατοικιών, με την αύξηση στα έσοδα από επαναλαμβανόμενους φόρους στα ακίνητα, να υπολείπεται κατά πολύ. Η αυξητική τάση ενισχύθηκε με την πανδημία και έχει καταστήσει την πρόσβαση στην αγορά κατοικίας δύσκολη ειδικότερα για τις νεότερες γενιές.Η επιβολή φόρων σε επικαιροποιημένες αξίες, μαζί με την υιοθέτηση κατάλληλων φορολογικών πολιτικών, όπως για παράδειγμα τον περιορισμό των φοροαπαλλαγών στην πώληση

κατοικιών για τη διασφάλιση φορολόγησης ακινήτων μεγάλης αξίας, ή η μείωση της φορολόγησης των μεταβιβάσεων, μπορούν να βοηθήσουν στην αποτελεσματικότητα της αγοράς και να συγκρατήσουν τις αυξητικές τάσεις στις τιμές (OECD, 2022, p.14-15).

Όσον αφορά στη φορολόγηση, θα πρέπει να λάβουμε υπόψη το πλαίσιο στο οποίο κινείται η Ευρωπαϊκή Ένωση με τις πολιτικές που υιοθετεί και τις οδηγίες που εκδίδει. Στα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα του 2016 σχετικά θέματα αναλύονται στο κεφάλαιο για τον περιοδικό φόρο ακίνητης περιουσίας (ΕΕΠΕ 4) όπου αναφέρεται ότι:

« Με βάση το ότι σε κάθε δεδομένη στιγμή ο φόρος επί της περιουσίας έχει ως ζητούμενο να συλλέξει ένα προσδοκώμενο ποσό, η εκτίμηση του κάθε ακινήτου καθορίζει το μερίδιό του στη φορολογική βάση. Αν όλες οι αξίες διπλασιαστούν, τότε κάθε ακίνητο θα πληρώνει και πάλι το ίδιο μερίδιο, όσο θα πλήρωνε και το ίδιο ακίνητο με τον προηγούμενο μισό φορολογικό συντελεστή. Ωστόσο, με τις οικονομικές αλλαγές, κατά την πάροδο του χρόνου στη αγορά ακινήτων θα αυξάνονται ή θα μειώνονται οι αξίες σε ορισμένους τομείς ή περιοχές σε σύγκριση με άλλους. Χωρίς τις επανεκτιμήσεις, η επιβολή του φόρου θα είναι λιγότερο σχετική με τις πραγματικές αξίες των ακινήτων.

Κάθε τέτοιο σύστημα εξαρτάται από ακριβείς εκτιμήσεις με κοινή ημερομηνία εκτίμησης προκειμένου να εξασφαλιστεί η δίκαιη μεταχείριση των φορολογουμένων και ο πολιτικός σεβασμός του συστήματος από τους φορολογούμενους. Βασίζεται σε ένα μητρώο ακινήτων οι αξίες των οποίων επανεκτιμούνται τακτικά. Αυξήσεις στο φόρο μπορεί να προκύπτουν από μια αυξανόμενη φορολογική βάση (περισσότερα ακίνητα πιθανώς με υψηλότερες αξίες) ή την αύξηση του συντελεστή του φόρου - η δυνατότητα να γίνει κάτι τέτοιο περιορίζεται από πολιτικές διαδικασίες και τα οικονομικά προβλήματα που θα μπορούσε να προκαλέσει.» (ΕΕΠ2016 σ. 319 ΕΕΠΕ 4 - Εκτίμηση και άλλα θέματα σχετικά με σκοπούς Περιοδικής Φορολόγησης Ακινήτων)

Στο πλαίσιο του προγράμματος Οικονομικής Διακυβέρνησης, η Ευρωπαϊκή Ένωση ενθαρρύνει τα κράτη μέλη της να μετακυλήσουν τη φορολογική επιβάρυνση από την εργασία προς περιοδικούς φόρους ακίνητης περιουσίας, περιβαλλοντικούς φόρους και φόρους κατανάλωσης. Υπάρχουν πρακτικοί λόγοι για τους οποίους τα κράτη θεωρούν την ακίνητη περιουσία σημαντικό μέρος της φορολογικής βάσης τους, αφού είναι αναγνωρίσιμη και σταθερή.

Πρέπει να αποφασιστεί μια βάση για τον προσδιορισμό της αξίας κάθε φορολογητέου ακινήτου. Αυτό μπορεί να είναι η αξία κεφαλαίου ή η αξία μίσθωσης. Γι' αυτό ένα σύστημα φορολογίας ακινήτων απαιτεί ένα ακριβές και ολοκληρωμένο μητρώο ακινήτων που θα πρέπει να επικαιροποιείται. Οι συστάσεις του Ευρωπαϊκού Εξαμήνου έχουν επικεντρωθεί στην ανάγκη των κρατών μελών για να έχουν ενημερωμένα και ακριβή μητρώα. Τα περισσότερα κράτη μέλη έχουν συμμορφωθεί σε αυτό.

Οι εκτιμήσεις θα πρέπει να επανεξετάζονται και να ενημερώνονται σε τακτική βάση, έτσι ώστε ο φόρος να συνάδει με τις αλλαγές στις σχετικές τιμές ακινήτων. Η προτροπή των ΕΕΠ είναι η επανεκτίμηση όλων των ακίνητων σε κύκλο 3 ή 5 ετών ώστε να είναι υπάρχει ισορροπία μεταξύ της αμεροληψίας των εκτιμήσεων και της αβεβαιότητας. Διαφορετικά οι αξίες που χρησιμοποιούνται για τη φορολόγηση θα γίνονται ολοένα και πιο παρωχημένες και αυτό θα δημιουργεί πολιτικό πρόβλημα για την επανεκτίμηση. Από την άλλη η ετήσια αναθεώρηση μπορεί να είναι πολύ απαιτητική και να μην επιτρέπει εξέταση ενστάσεων- μέτρο που θεωρείται σημαντικό στο πλαίσιο δικαιοσύνης και σεβασμού στον φορολογούμενο- πριν από την έναρξη ισχύος της επόμενης αναθεώρησης.

Όπως επίσης αναφέρεται, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή σημείωσε το 2018 ότι:
«Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι ακινήτων παραμένουν χαμηλοί στα περισσότερα κράτη μέλη και εκεί μπορεί να υπάρχει περιθώριο αύξησης αυτών, αποφεύγοντας παράλληλα τις αρνητικές ανακατανεμητικές επιπτώσεις στα νοικοκυριά χαμηλού εισοδήματος. Σε χώρες όπου τα ισχύοντα συστήματα φορολογίας κατοικιών βασίζονται σε μεγάλο βαθμό στους φόρους συναλλαγών, μια εσωτερική αλλαγή από τους φόρους συναλλαγών προς τους επαναλαμβανόμενους φόρους θα μπορούσε επίσης να επιφέρει αποτελεσματικά κέρδη.» (Φορολογικές πολιτικές στην Ευρωπαϊκή Ένωση: Έρευνα 2018, ΕΕΠ2020, σ.230).

Τόσο από όσα εκτίθενται και προτείνονται από την TEGoVA, όσο και από την έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής γίνεται σαφές το πόσο σημαντικό είναι να υπάρχει ένα μητρώο αξιών ακινήτων που θα αντικατοπτρίζει την πραγματικότητα και θα παραμένει επικαιροποιημένο διαχρονικά, αφού οι φορολογούμενοι θα καλούνται να σηκώσουν ακόμα μεγαλύτερο βάρος, μια και υπάρχει τάση μετατόπισης της φορολογίας προς τα ακίνητα.

Κεφάλαιο 3

3.1 Αντικείμενο στατιστικής ανάλυσης

Στο δεύτερο μέρος της εργασίας επιχειρήθηκε η στατιστική ανάλυση με σκοπότην εξέταση της συμπεριφοράς των αντικειμενικών και των εμπορικών τιμών μεταξύ των δύο χρονικών στιγμών, το 2007 οπότε και σταμάτησε η ομαλή αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών και το 2021, οπότε και εκδόθηκε η πιο πρόσφατη απόφαση αναπροσαρμογής για την επικράτεια. Στόχος ήταν να διερευνηθεί ο τρόπος που οι τιμές συσχετίζονται μεταξύ τους, αν αυτές συμμεταβάλλονται και με τι τρόπο.

Ο σκοπός ήταν να εξεταστείτο πώς κινήθηκαν τα προς εξέταση μεγέθη όχι σε κάθε ζώνη αντικειμενικών τιμών μεμονωμένα, αλλά να εντοπιστούν κοινές «συμπεριφορές» και αποκλίσεις στις ζώνες. Ζητούμενο δηλαδή ήταν να ομαδοποιηθούν οι περιοχές που παρουσίασαν κοινό τρόπο μεταβολής στις μεταβλητές που αποτελούν αντικείμενο της εργασίας και τελικά να εξεταστεί αν οι ομάδες των περιοχών παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά κοινωνικής και οικονομικής φύσης.

Η διερεύνηση αφορά ακίνητα με χρήση κατοικίας και επικεντρώθηκε στο νομό Αττικής, στις κεντρικότερες Περιφερειακές Ενότητες, προκειμένου να μελετηθεί το κέντρο του νομού,όπου η πυκνότητα των δεδομένων είναι μεγαλύτερη και οι μεταβολές των τιμών κυριάρχησαν σε όλη τη διάρκεια της οικονομικής

κρίσης,συγκεντρώνοντας το μεγαλύτερο ενδιαφέρον λόγω και των κοινωνικών προεκτάσεων της κατάστασης που δημιουργήθηκε.

3.2 Πήγες δεδομένων- επεξεργασία

Τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν ήταν αφ'ενός οι τιμές των αντικειμενικών αξιών, αφετέρου τιμές από εκτιμήσεις ακινήτων.

Οι πίνακες με τις τιμές εκκίνησης των ζωνών υπάρχουν δημοσιευμένες μαζί με την απόφαση καθορισμού τους στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

Οι αποφάσεις καθορισμού για τα δύο έτη είναι η 1020564/487/00ΤΥ/Δ΄/27-02-2007(ΠΟΛ1034) (Β'269) απόφαση Υπουργού Οικονομικών "Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλων των περιφερειών της χώρας"και η 57732ΕΞ2021/18-05-2021 (Β'2375) ΚΥΑ Υπουργού και Υφυπουργού Οικονομικών «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρ. 41 του ν. 1249/82 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα».

Οι πίνακες για το 2021 περιλαμβάνουν τα πεδία Κωδικός Ζώνης, Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμος, Δημοτική Ενότητα, Κοινότητα, Οικισμός, Ζώνη, Είδος Ζώνης (Κυκλική- Γραμμική), Τύπος Ένταξης (Προϋπάρχουσα, Επέκταση- Νέα Ένταξη), Τιμή Ζώνης.

Ως δεδομένα για τις τιμές αγοράς χρησιμοποιήθηκαν τιμές εκτιμήσεων κατοικιών από το αρχείο της Τράπεζας Πειραιώς για τα έτη 2007 και 2021, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί κατά το πρότυπο RICS που ακολουθεί η Τράπεζα. Οι εκτιμήσεις αφορούν χρήση κατοικίας. Η διερεύνηση επικεντρώθηκε σε Περιφερειακές ενότητες του Νομού Αττικής, συγκεκριμένα στο Βόρειο , Νότιο, Δυτικό και Κεντρικό Τομέα Αθηνών και στην Περιφερειακή Ενότητα Πειραιώς και δεν επεκτάθηκε στις υπόλοιπες Περιφερειακές ενότητες της Αττικής (Ανατολικής Αττικής, Δυτικής Αττικής, Νήσων).

Οι αρχικά διαθέσιμες εγγραφές εκτιμήσεων ήταν 3.510. Τα διαθέσιμα πεδία για κάθε εκτίμηση είναι η ταχυδρομική διεύθυνση του κάθε ακινήτου, (οδός και αριθμός, ΤΚ και Δήμος), ο όροφος, το έτος κατασκευής, το έτος εκτίμησης και η εκτιμηθείσα αξία.

Τα δεδομένα γεωκωδικοποιήθηκανδηλαδή στην ταχυδρομική διεύθυνση αποδόθηκαν γεωγραφικές συντεταγμένες προκειμένου αυτά να εισαχθούν σε περιβάλλον GIS. Χρησιμοποιήθηκε το δωρεάν λογισμικό ανοιχτού κώδικα QGISκαι οι ζώνες του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμούπου υπήρχαν διαθέσιμες στο εργαστήριο πληροφορικής του Παντείου Πανεπιστημίου. Το σύνολο των διαθέσιμων εκτιμήσεων εμπίπτει σε 327 ζώνες.

Από το αρχικό σύνολο κατέληξαν προς εξέταση οι ζώνες για τις οποίες υπήρχαν διαθέσιμες τουλάχιστον 5 εκτιμήσεις για κάθε ένα από τα δύο έτη, ώστε καμία παρατήρηση να μην έχει βάρος πάνω από 20%. Έτσι προέκυψαν 62 ζώνες για μελέτη σε 25 δήμους. Για βελτίωση της ανάλυσης έγινε πύκνωση του δείγματος χρησιμοποιώντας τεχνική clustering, όπως θα αναλυθεί παρακάτω. Ηανάλυση έγινε εκτός από τοενιαίο σύνολο και σε ομάδες.

3.3Στατιστική ανάλυση

Αυτό που ενδιαφέρει την ανάλυσή μας είναι όχι οι απόλυτες τιμές των μεγεθών, αλλά οι συμπεριφορές τους, ο εντοπισμός και η εστίαση σε κοινούς τρόπους συσχέτισης των μεταβλητών στις ζώνες. Για το λόγο αυτό αρχικά έγινε ομαδοποίηση των ζωνών, η οποία εξυπηρετεί καλύτερα το σκοπό μιας τέτοιας ανάλυσης και την εξαγωγή συμπερασμάτων.

Χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος της ανάλυσης συστάδων (clustering). Πρόκειται για μη επιβλεπόμενη μέθοδο ταξινόμησης η οποία ομαδοποιεί το σύνολο των παρατηρήσεων σε συστάδες με χρήση των μεταβλητών τους, κατά τρόπο ώστε τα στοιχεία κάθε ομάδας να παρουσιάζουν μεταξύ τους μεγάλη ομοιότητα και παράλληλα να υπάρχει η μέγιστη δυνατή διαφοροποίηση μεταξύ των ομάδων. Έτσι κάθε στοιχείο μιας ομάδας θα είναι πιο κοντά σε κάποιο άλλο της ομάδας, παρά σε στοιχείο άλλης ομάδας.

Το μέτρο ομοιότητας που χρησιμοποιήθηκε για την ανάλυση ήταν ο συντελεστής συσχέτισης, καθώς ο στόχος ήταν να ομαδοποιηθούν οι περιοχές που μοιάζουν μεταξύ τους στις «συμπεριφορές».

Επελέγη η μέθοδος ιεραρχικής συσταδοποίησης (hierarchicalclustering) της πλήρους διασύνδεση ή απομακρυσμένης γειτνίασης (completelinkage). Είναι μια σωρρευτική μέθοδος (agglomerative), στην οποία δεν υπάρχει εξαρχής γνωστός αριθμός ομάδων. Η ταξινόμηση ξεκινά θεωρώντας κάθε ζώνη αντικειμενικής τιμής ως ξεχωριστή ομάδα. Υπολογίζεται ο πίνακας ομοιότητας σε κάθε στάδιο και συγχωνεύονται τα στοιχεία που έχουν τη μικρότερη απόσταση άρα τη μεγαλύτερη ομοιότητα, όπου ως απόσταση ορίζεται αυτή των δύο πιο απομακρυσμένων στοιχείων.

Το αποτέλεσμα της διεργασίας ήταν 6 συστάδες παρατηρήσεων και απεικονίζεται σε δενδρόγραμμα(βλ. Διάγραμμα Δ1). Οι συστάδες αυτές παρουσιάζουν μεταξύ τους τη μεγαλύτερη διαφοροποίηση, ενώ οι ζώνες εντός των συστάδων έχουν μεγάλη ομοιότητα, παρουσιάζουν δηλαδή παρόμοια συμπεριφορά ως προς τη διάμεσό τιμή της μεταβλητής.

Στη συνέχεια προκειμένου να εξεταστεί αν η ομαδοποίηση ήταν επιτυχημένη, αν η διαφοροποίηση των ομάδων είναι σημαντική στατιστικά, χρησιμοποιήθηκε η ανάλυση διακύμανσης.

Η ανάλυση διακύμανσης (AnalysisofVariance- ANOVA) είναι στατιστική μέθοδος με την οποία μπορούμε να συγκρίνουμε μεταξύ τους πληθυσμούς, χρησιμοποιώντας τους μέσους τους. Αποτελεί μια μέθοδο ελέγχου σημαντικότητας που προτάθηκε από τον SirRonaldA. Fisher το 1918. Με τη μέθοδο αυτή η μεταβλητότητα που υπάρχει σ' ένα σύνολο δεδομένων διασπάται στις επιμέρους συνιστώσες της με στόχο τον εντοπισμό της σημαντικότητας των διαφορετικών πηγών προέλευσής της.

Για να εξαχθεί συμπέρασμα για το αν υπάρχουν διαφορές στις μέσες τιμές των πληθυσμών, ελέγχεται η μηδενική υπόθεση H_0, ότι όλα τα δείγματα των πληθυσμών που εξετάζονται έχουν την ίδια μέση τιμή, έναντι της υπόθεσης H_1 ότι οι μέσες τιμές των δειγμάτων διαφέρουν για τουλάχιστον δύο πληθυσμούς.

$H_0 : \mu_1 = \mu_2 = \ldots . \mu_k \ (k>2)$

$H_1 : \mu_i \neq \mu_j$ για ένα τουλάχιστον ζεύγος

Για την εφαρμογή της μεθόδου θα πρέπει:

τα επιλεγμένα δείγματα να είναι ανεξάρτητα

η εξαρτημένη μεταβλητή που εξετάζεται να ακολουθεί κανονική κατανομή και

η τυπική απόκλιση της εξεταζόμενης μεταβλητής να είναι ίδια σε κάθε πληθυσμό.

Η μέθοδος συγκρίνει τις μέσες τιμές των δειγμάτων για να προσδιορίσει αν είναι στατιστικά σημαντική η υπόθεση ότι οι πληθυσμοί τους έχουν διαφορετικές μέσες τιμές. Υπολογίζεται η διασπορά των μέσων τιμών μεταξύ των ομάδων (betweengroupsvariance), καθώς και η διασπορά εντός κάθε ομάδας (withingroupsvariance). Καθορίζεται το επίπεδο σημαντικότητας, το επίπεδο δηλαδή κάτω του οποίου η απόρριψη της μηδενικής υπόθεσης είναι ασφαλής.Στην παρούσα εργασία χρησιμοποιήθηκε επίπεδο σημαντικότητας α=0,05, το οποίο είναι το σύνηθες. Επίσης καθίζεται η συνάρτηση ελέγχου. Εφόσον η διακύμανση μεταξύ ομάδων είναι μεγαλύτερη από τη διακύμανση εντός ομάδων, δηλαδή ο λόγος τους είναι μεγάλος, τότε η μηδενική υπόθεση, η υπόθεση δηλαδή ότι οι ομάδες έχουν ίδιο μέσο όρο απορρίπτεται έναντι της εναλλακτικής, ότι δηλαδή οι μέσοι όροι των ομάδων διαφέρουν.

Η ανάλυση διακύμανσης μπορεί να γίνει κατά έναν ή περισσότερους παράγοντες και αποτελεί μερική περίπτωση του γραμμικού υποδείγματος. Χρησιμοποιήθηκε ανάλυση διακύμανσης κατά ένα παράγοντα(one-wayANOVA), για τη μελέτη της επίδρασης μιας ανεξάρτητης μεταβλητής σε μια εξαρτημένη η οποία ακολουθεί την κανονική κατανομή (Λαμπράκης, 1980).

Αρχικά για τις ζώνες που εξετάστηκαν υπολογίσθηκαν ο μέσος όρος και η διάμεσος των τιμών των μεταβλητών (για τις εμπορικές τιμές). Για την ανάλυση διακύμανσης επελέγη η χρήση των διαμέσων και όχι των μέσων όρων, προκειμένου να αποκλειστούν ακραίες τιμές των μεταβλητών.

Προκειμένου να εξεταστεί αν οι μεταβλητές παρουσιάζουν ίδιες συμπεριφορές, αν συμμεταβάλλονται, αν υπάρχει μεταξύ τους γραμμική σχέση και σε τι βαθμό, χρησιμοποιήθηκε ο συντελεστής συσχέτισης Pearson.

Ο συντελεστής γραμμικής συσχέτισης Pearson είναι ένας δείκτης του βαθμού γραμμικής σχέσης μεταξύ δύο μεταβλητών Χ και Υ

Αν έχουμε δύο τυχαίες συσχετιζόμενες μεταβλητές Χ και Υ με τυχαία δείγματα X_1, X_2 ,X_3,….., X_n και Y_1, Y_2 ,Y_3,….., Y_n, και αντίστοιχες τιμές των

τυχαίων δειγμάτων $\chi 1, \chi_2, \chi_3, \ldots, \chi_n$ και $y_1, y_2, y_3, \ldots, y_n$ των οποίων η από κοινού κατανομή είναι f (x,y) και οι κατανομές περιθωρίου τους είναι f (x) και f (y) αντιστοίχως, τότε ο συντελεστής συσχέτισής τους ρ είναι

$$\rho = \frac{cov\ (X, Y)}{\sqrt{var(X) * var(Y)}}$$

Ο συντελεστής αυτός είναι ο συντελεστής συσχέτισης του πληθυσμού της τυχαίας μεταβλητής X με τον πληθυσμό της τυχαίας μεταβλητής Y και αντιστρόφως και ονομάζεται απλός συντελεστής συσχέτισης πληθυσμού ή συντελεστής Pearson.

Εάν ο συντελεστής συσχέτισης r του δείγματος είναι στατιστικά διάφορος του μηδενός, αποτελεί σοβαρή ένδειξη ότι και ο συντελεστής συσχέτισης του πληθυσμού είναι διάφορος του μηδενός και επομένως ότι οι τυχαίες μεταβλητές X και Y είναι συσχετιζόμενες.

Ο συντελεστής παίρνει τιμές από -1 έως 1 ($-1 \leq \rho \leq 1$). Όταν ο συντελεστής παίρνει θετική τιμή, υπάρχει θετική συσχέτιση που σημαίνει ότι οι δύο μεταβλητές τείνουν να μεταβάλλονται προς την ίδια κατεύθυνση (όταν οι τιμές της μίας αυξάνονται/ μειώνονται, τότε αυξάνονται/ μειώνονται και της άλλης). Αρνητική συσχέτιση υπάρχει όταν οι δύο μεταβλητές μεταβάλλονται προς αντίθετη κατεύθυνση. Όσο πλησιέστερα στο μηδέν είναι ο συντελεστής τόσο πιο ασθενής είναι η συσχέτιση των δύο μεταβλητών. Στην τιμή μηδέν οι δύο μεταβλητές δεν παρουσιάζουν γραμμική συσχέτιση, δεν συνδιακυμαίνονται γραμμικά.

Για τη στατιστική ανάλυση χρησιμοποιήθηκε το πρόγραμμα StatisticalProduct and ServiceSolutions (SPSS), το οποίο διατίθεται από το Πάντειο Πανεπιστήμιο.

3.4 Αποτελέσματα ανάλυσης

Με τη διαδικασία της συσταδοποίησης προέκυψαν 6 συστάδες (ομάδες) οι οποίες αποτελούνται από τις εξής ζώνες:

Ομάδα 1 (24 ζώνες)

Άγιος Δημήτριος	Ζώνη Ζ
Αθήνα Διαμέρισμα 1	Ζώνη ΚΘ
Αθήνα Διαμέρισμα 2	Ζώνη Κ

Αθήνα Διαμέρισμα 2	Ζώνη Κ1
Αθήνα Διαμέρισμα 4	Ζώνη Β
Αθήνα Διαμέρισμα 6	Ζώνη ΣΤ
Αθήνα Διαμέρισμα 7	Ζώνη ΙΕ
Γαλάτσι	Ζώνη ΣΤ
Γλυφάδα	Ζώνη ΙΓ
Γλυφάδα	Ζώνη ΙΓ1
Γλυφάδα	Ζώνη ΙΓ2
Δάφνη	Ζώνη Ζ
Ζωγράφου	ΖώνηΓ
Ηλιούπολη	ΖώνηΓ
Καλλιθέα	ΖώνηΕ
Κηφισιά	ΖώνηΙ
Μαρούσι	ΖώνηΣΤ
Μαρούσι	ΖώνηΙΑ
Πειραιάς	ΖώνηΘ
Πειραιάς	ΖώνηΙ
Πειραιάς	Ζώνη ΙΖ
Περιστέρι	ΖώνηΑ
Περιστέρι	ΖώνηΔ
Χολαργός	ΖώνηΑ

Ομάδα 2 (9 ζώνες)

Αθήνα Διαμέρισμα 5	ΖώνηΓ
Αθήνα Διαμέρισμα 5	ΖώνηΖ
Άλιμος	ΖώνηΔ
Βριλήσσια	ΖώνηΣΤ
Δραπετσώνα	ΖώνηΑ
Μαρούσι	ΖώνηΙΣΤ
Νέα Ιώνια	ΖώνηΔ
Νέα Σμύρνη	ΖώνηΖ
Νέα Φιλαδέλφεια	ΖώνηΒ

Ομάδα3 (17 ζώνες)

Άγιοι Ανάργυροι	Ζώνη Γ
Αθήνα Διαμέρισμα 7	Ζώνη ΙΔ1
Αθήνα Διαμέρισμα 5	Ζώνη Ε
Αθήνα Διαμέρισμα 7	Ζώνη ΙΖ
Αθήνα Διαμέρισμα 4	Ζώνη Ε
Άλιμος	Ζώνη Θ
Βύρωνας	Ζώνη Ε
Βύρωνας	Ζώνη Γ
Ηλιούπολη	Ζώνη Ε
Καλλιθέα	Ζώνη ΣΤ
Κερατσίνι	Ζώνη Α
Κηφισιά	Ζώνη Ι1
Νέα Ιωνία	Ζώνη Ζ
Νέα Σμύρνη	Ζώνη Ι
Πειραιάς	Ζώνη ΙΕ
Πετρούπολη	Ζώνη Α
Ταύρος	Ζώνη Β

Ομάδα4 (8 ζώνες)

Αθήνα Διαμέρισμα 2	ΖώνηΙΓ
Αθήνα Διαμέρισμα 3	ΖώνηΓ
Αθήνα Διαμέρισμα 3	ΖώνηΕ
Αθήνα Διαμέρισμα 3	ΖώνηΖ
Αθήνα Διαμέρισμα 6	ΖώνηΘ
Βριλήσσια	ΖώνηΑ
Πειραιάς	ΖώνηΙΒ
Χαλάνδρι	ΖώνηΖ

Ομάδα 5 (3 ζώνες)

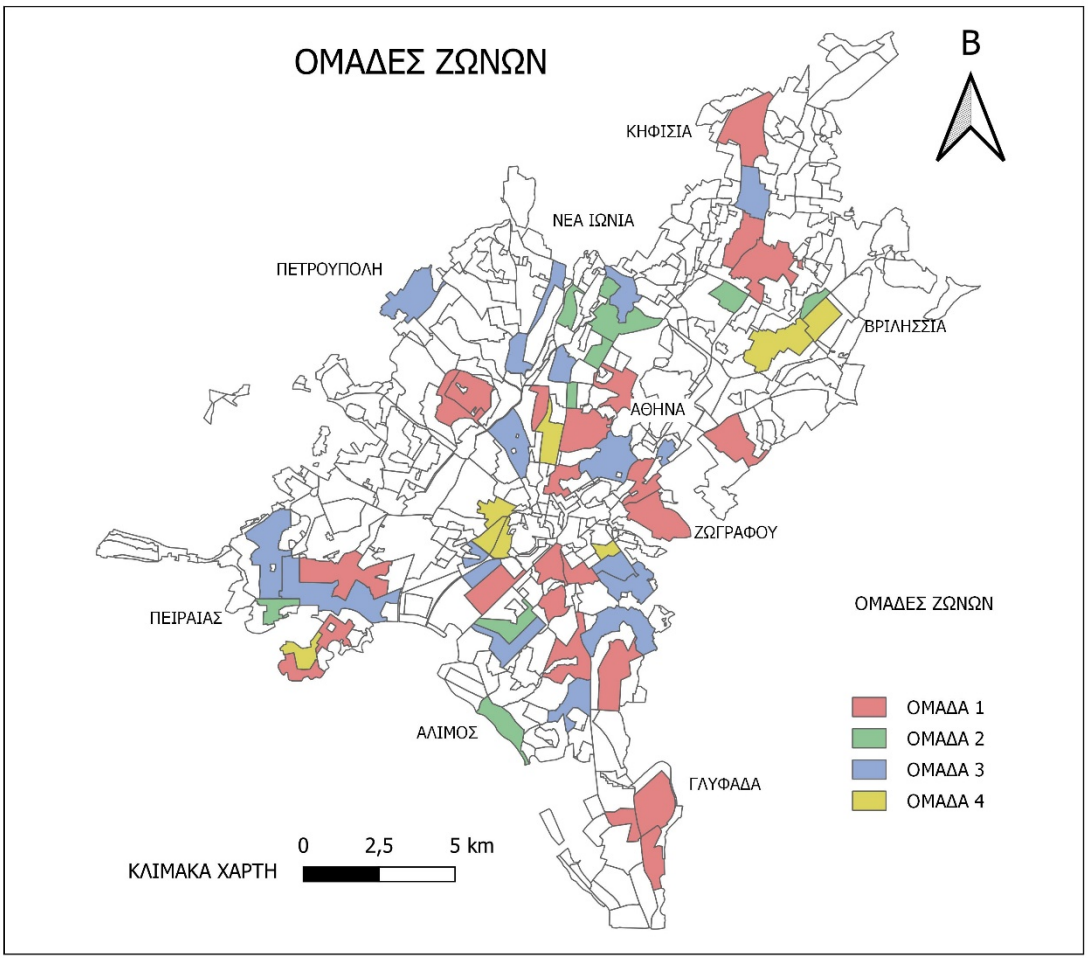
Παπάγου	ΖώνηΒ
Φιλοθέη	ΖώνηΓ
Ψυχικό	ΖώνηΒ

Ομάδα 6 (1 ζώνη)

Αθήνα Διαμέρισμα 1	Ζώνη Δ1

Για τις Ομάδες5 και 6 αυτές δεν πραγματοποιήθηκε περαιτέρω στατιστική ανάλυση, καθώς δεν περιλαμβάνουν ικανό αριθμό ζωνών. Τα χαρακτηριστικά των ομάδων (μέσος όρος, τυπική απόκλιση ελάχιστο και μέγιστο μεταβλητών) παρουσιάζονται στον Πίνακα Π1 του Παραρτήματος. Η ομαδοποίηση των ζωνών φαίνεται στο χάρτη 3.1.

Χάρτης 3.1



Στο επόμενο στάδιο πραγματοποιήθηκε ανάλυση διακύμανσης με έναν παράγοντα. Η ανάλυση διακύμανσης έγινε για τις 4 από τις 6 ομάδες, που αποτελούνται απόεπαρκή αριθμό ζωνών για πραγματοποίηση ανάλυσης. Εξετάστηκαν οι εξής 6 μεταβλητές:

Αντικειμενική τιμή ζώνης 2007 (PRICE 2007)

Αντικειμενική τιμή ζώνης 2021 (PRICE 2021)

ΕμπορικήΤιμή (διάμεσοςζώνης) 2007 (CommercialPrice (median) 2007

Εμπορική Τιμή (διάμεσος ζώνης) 2021 CommercialPrice (median) 2021)

Ποσοστιαία Μεταβολή Αντικειμενικής τιμής ζώνης 2007-2021 (OfficialPCH) (σχετική μεταβολή ως προς την αρχική τιμή)

Ποσοστιαία Μεταβολή Εμπορικής τιμής 2007-2021(CommercialPCH) (σχετική μεταβολή ως προς την αρχική τιμή).

Ως ανεξάρτητη μεταβλητή της οποία η επίδραση εξετάστηκε χρησιμοποιήθηκε η Ομάδα ζωνών και ως εξαρτημένες, κάθε μία από τις έξι

μεταβλητές.Από τα αποτελέσματα (βλ. Πίνακα Π2 Παραρτήματος) μπορούμε να κάνουμε τις εξής παρατηρήσεις:

Όσον αφορά στις αντικειμενικές τιμές, το έτος 2007 (μεταβλητή PRICE 2007), η διαφοροποίηση μεταξύ των ομάδων δεν είναι σημαντική (επίπεδο σημαντικότητας 0,191>0.05), οι μέσοι όροι τους δεν διαφέρουν πολύ. Το 2021 (μεταβλητή PRICE 2021) οι ομάδες διαφοροποιούνται μεταξύ τους. Αυτό προέκυψε κυρίως από τη μεγάλη μεταβολή στην τιμή της ομάδας 4 και στην κάπως μικρότερη της ομάδας 1. Οι άλλες δύο ομάδες μεταβλήθηκαν λιγότερο, με την ομάδα 3 να παραμένει σχεδόν στον ίδιο μέσο όρο. Σημειώνεται ότι οι μεταβολές ήταν θετικές σε όλες τις ομάδες. Η κατάταξη των ομάδων παραμένει η ίδια και στις δύο χρονικές στιγμές.

Οι εμπορικές τιμές όπως προκύπτει από την ανάλυση διαφοροποιούνται μεταξύ των ομάδων το 2007 (μεταβλητή CommercialPrice (median) 2007)- επίπεδο σημαντικότητας 0,021), ενώ το 2021 η διαφοροποίηση είναι στατιστικά πιο σημαντική (μεταβλητή CommercialPrice (median) 2021- επίπεδο σημαντικότητας 0,006).

Παρατηρώντας επίσης τα αποτελέσματα για τη μεταβλητή που αντιπροσωπεύει τη μεταβολή των αντικειμενικών τιμών (OfficialPCH) διαπιστώνουμε ότι παρουσιάζεται διαφορετική συμπεριφορά μεταξύ των ομάδων. Δηλαδή δεν ακολούθησαν όλες οι ομάδες αντικειμενικών ζωνών αντίστοιχες μεταβολές κατά την αναθεώρησή τους. Το ίδιο ισχύει και για τη μεταβολή στις εμπορικές τιμές (μεταβλητή CommercialPCH), η διαφοροποίηση μάλιστα εκεί εμφανίζεται στατιστικά πιο σημαντική.

Στη συνέχεια εξετάστηκαν οι συσχετίσεις μεταξύ των μεταβλητών. Αρχικά εξετάστηκε ο βαθμός συσχέτισης μεταξύ των 6 μεταβλητών για το σύνολο των ζωνών χωρίς διαχωρισμό σε ομάδες(βλ. Πίνακα Π3 Παραρτήματος).

Τόσο οι αντικειμενικές τιμές του 2007 όσο και του 2021 παρουσιάζουν θετική γραμμική συσχέτιση με τις αντίστοιχες εμπορικές των δύο ετών σε μέτριο βαθμό.

Οι αντικειμενικές τιμές του 2007 και του 2021 έχουν θετική συσχέτιση, διατηρήθηκε επομένως η ίδια σχέση μεταξύ των ζωνών.

Ο συντελεστής συσχέτισης μεταξύ των αντικειμενικών τιμών του 2007 και της μεταβολής τους είναι αρνητικός. Αυτό σημαίνει ότι σε ζώνες με χαμηλή αρχική

αντικειμενική, επήλθαν μεγαλύτερες μεταβολές από τις ζώνες με υψηλότερη αρχική αντικειμενική τιμή.

Επίσης οι αντικειμενικές τιμές του 2007 δεν σχετίζονται με τη μεταβολή των εμπορικών τιμών, καθώς το αποτέλεσμα της ανάλυσης δεν είναι στατιστικά σημαντικό, δεν ακολούθησαν δηλαδή οι μεταβολές στις αντικειμενικές τιμές τη συμπεριφορά της μεταβολής των εμπορικών τιμών.

Οι εμπορικές τιμές του 2007 δεν παρουσιάζουν συσχέτιση ούτε με τη μεταβολή των αντικειμενικών τιμών αλλά ούτε και με αυτή των εμπορικών. Εμφανίζουν θετική συσχέτιση με τις εμπορικές τιμές του 2021.

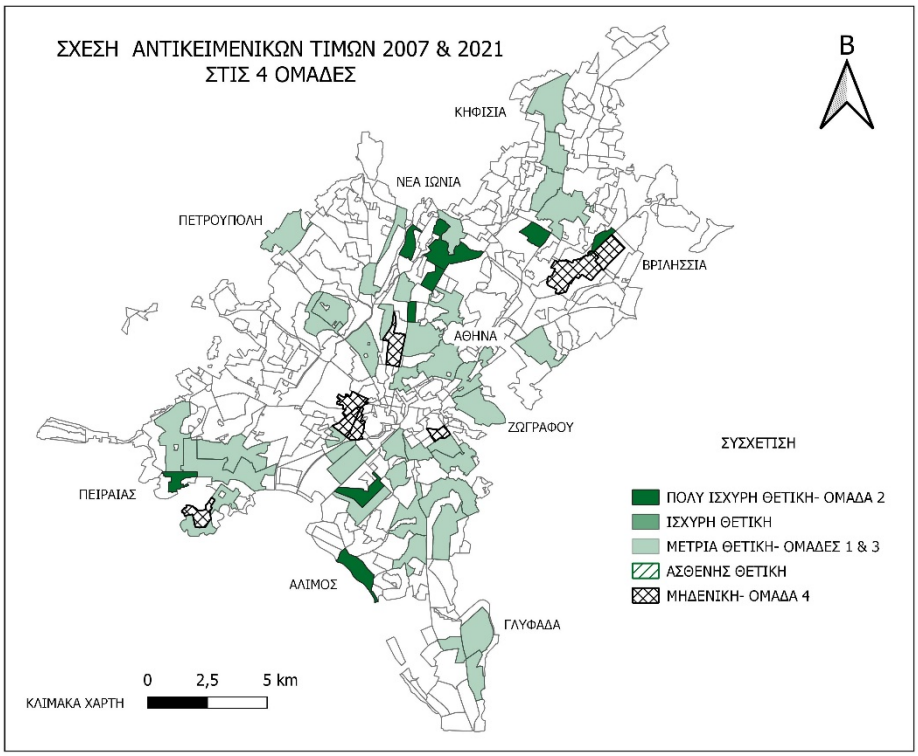
Εξετάζοντας τις συσχετίσεις με τις εμπορικές τιμές του 2021 φαίνεται ότι υπάρχει σημαντική θετική συσχέτιση με τις μεταβολές των εμπορικών τιμών. Η μεταβολή ήταν αρνητική για τη συντριπτική πλειοψηφία των ζωνών. Αυτό σημαίνει πως ζώνες με υψηλές εμπορικές τιμές το 2021 είναι αυτές που προέκυψαν από τη μεγαλύτερη μεταβολή, και καθώς οι μεταβολές ήταν αρνητικές, ζώνες με τις υψηλότερες εμπορικές τιμές το 2021 είναι αυτές που παρατηρήθηκε η μικρότερη μείωση τιμών.

Τέλος, εξετάζοντας τον συντελεστή συσχέτισης μεταξύ μεταβολών αντικειμενικών και μεταβολών εμπορικών τιμών βλέπουμε ότι αυτός δεν εμφανίζεται στατιστικά σημαντικός, δεν υπάρχει δηλαδή συσχέτιση του ύψους των μεταβολών των αντικειμενικών τιμών με αυτό των μεταβολών των εμπορικών τιμώνστις ζώνες.

Στο επόμενο στάδιο εξετάστηκαν οι συσχετίσεις των μεταβλητών για κάθε μία από τις ομάδες χωριστά (βλ. Πίνακες Π4 έως Π7 Παραρτήματος).

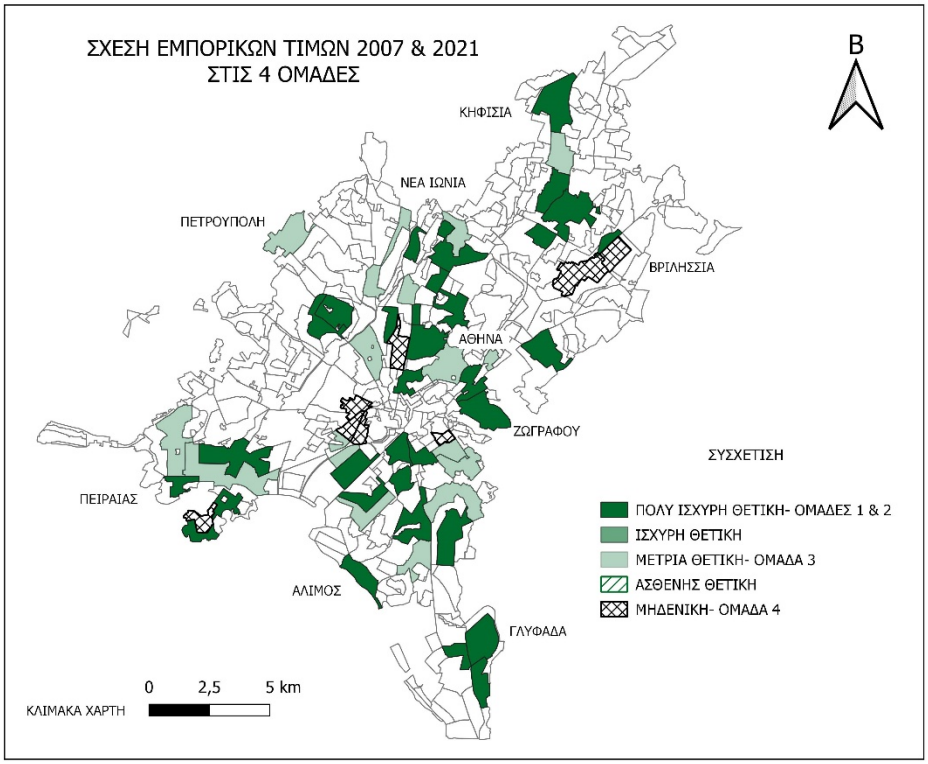
Οι αντικειμενικές τιμές του 2007 και του 2021 έχουν θετική συσχέτιση στις Ομάδες 1,3 και πολύ ισχυρή στην Ομάδα 2, ενώ στην Ομάδα 4 δεν υπάρχει συσχέτιση (χάρτης 3.2).

Χάρτης 3.2



Μεταξύ εμπορικών τιμών του 2007 και του 2021 παρατηρείται επίσης θετική συσχέτιση στις Ομάδες 1,2 και 3 και απουσία συσχέτισης στην Ομάδα 4 (χάρτης 3.3).

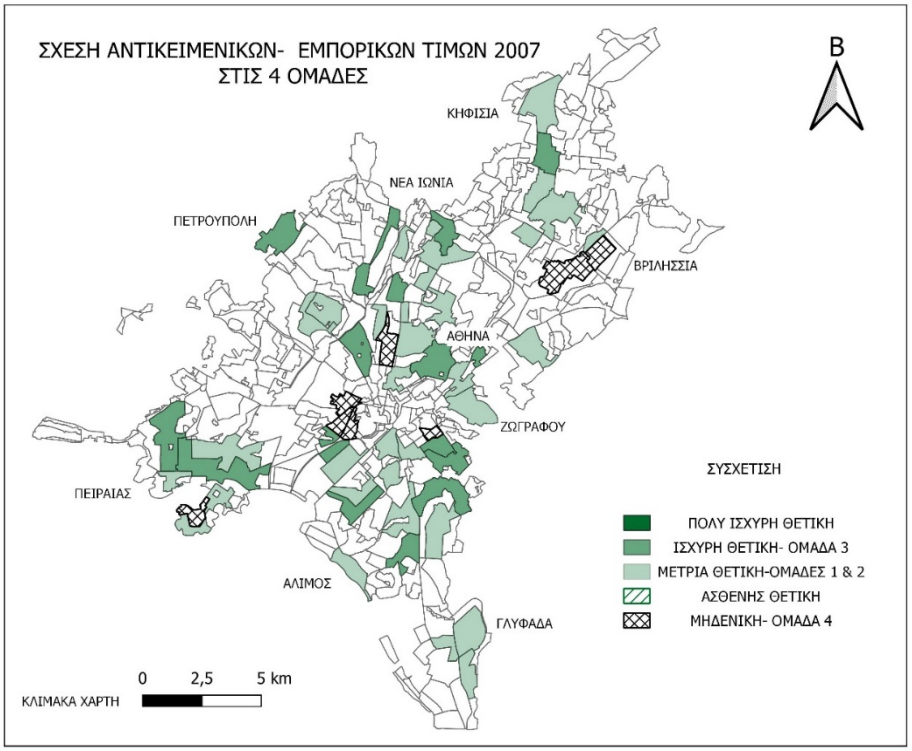
Χάρτης 3.3



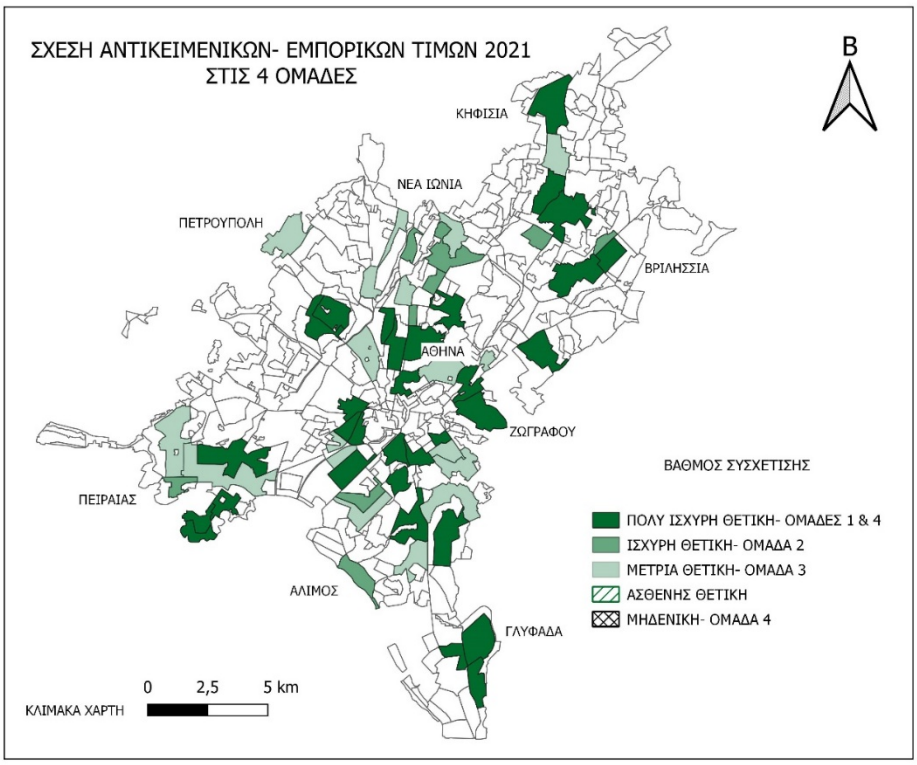
Τόσο οι αντικειμενικές τιμές του 2007 όσο και του 2021 παρουσιάζουν θετική γραμμική συσχέτιση με τις αντίστοιχες εμπορικές των δύο ετών στις Ομάδες 1,2 και 3 σε μέτριο βαθμό. Η σχέση ισχυροποιείται το 2021 στην Ομάδα 1 περισσότερο και στην Ομάδα 2 λιγότερο, ενώ εξασθενεί ελαφρώς στην Ομάδα 3. Στην Ομάδα 4 το 2007 δεν υφίσταται γραμμική σχέση μεταξύ των δύο μεταβλητών, όμως το 2021 η σχέση γίνεται πολύ ισχυρή. Οι σχέσεις στις ομάδες απεικονίζονται στους χάρτες 3.4 και 3.5.

Για τις ομάδες 1,3 και 4 ο συντελεστής συσχέτισης της μεταβολής των αντικειμενικών τιμών με τις αρχικές του 2007 υπολογίστηκε αρνητικός, υπάρχει δηλαδή αρνητική γραμμική σχέση. Αυτό σημαίνει ότι για ζώνες με χαμηλότερη αντικειμενική τιμή η μεταβολή των αντικειμενικών ήταν μεγαλύτερη, ενώ για τις υψηλότερες αντικειμενικές τιμές η μεταβολή ήταν μικρότερη. Για την ομάδα 2 ο συντελεστής δεν είναι στατιστικά σημαντικός, επομένως δεν υπάρχει συσχέτιση. Οι συσχετίσεις για τις 4 ομάδες φαίνονται στο χάρτη 3.6.

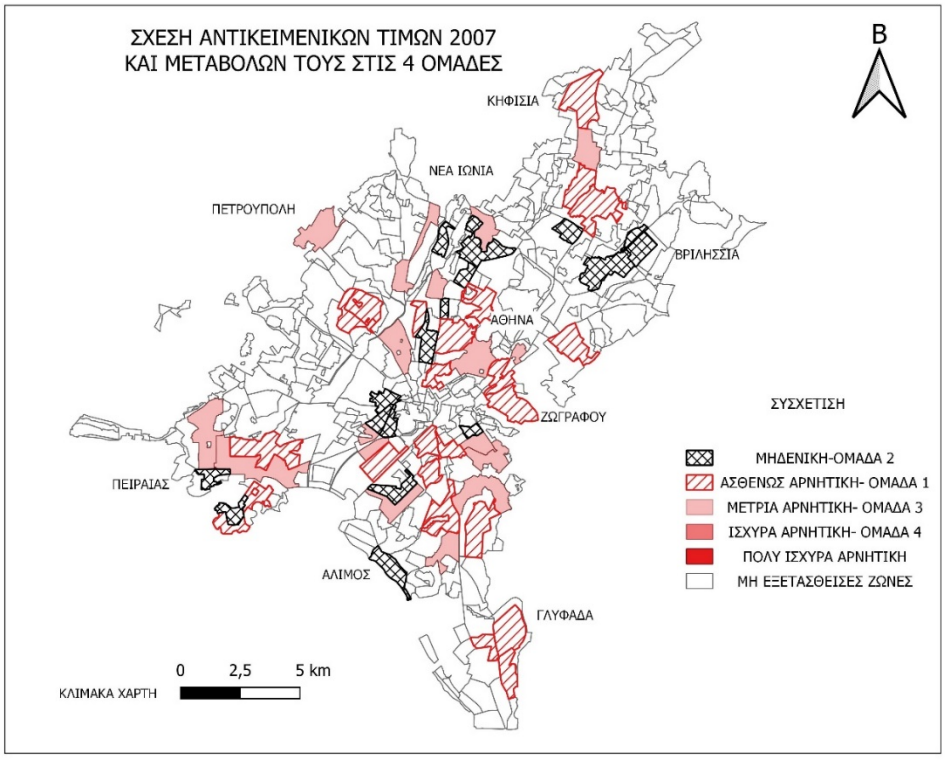
Χάρτης 3.4



Χάρτης 3.5

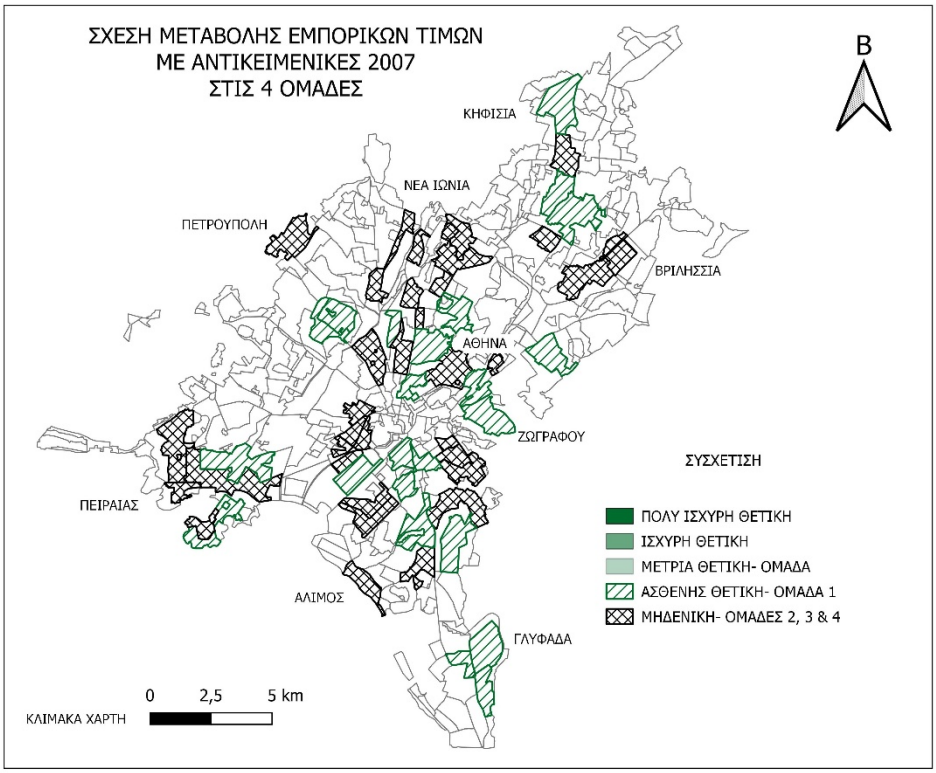


Χάρτης 3.6



Ταυτόχρονα, ο συντελεστής συσχέτισης της μεταβολής των εμπορικών τιμών με τις αρχικές αντικειμενικές δεν είναι στατιστικά σημαντικός παρά μόνο στην ομάδα 1 όπου υπολογίστηκε θετικός σε μικρό βαθμό. Συνεπώς δεν υπάρχει κάποια ομοιότητα στη συμπεριφορά των δύο μεταβλητών, παρά μόνο στην ομάδα 1 (χάρτης 3.7).

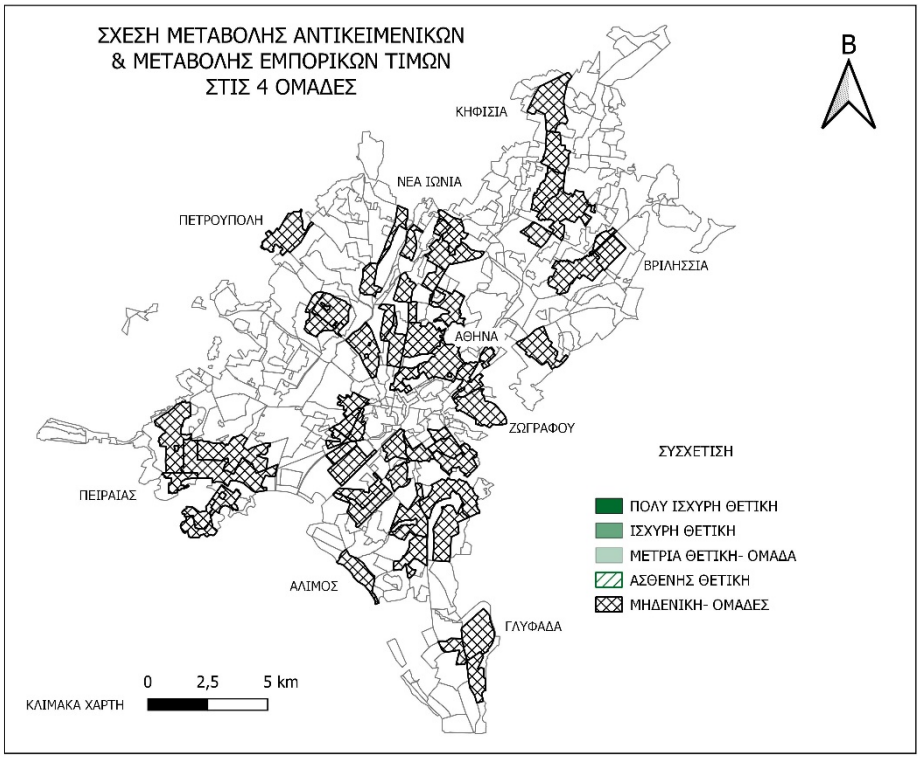
Χάρτης 3.7



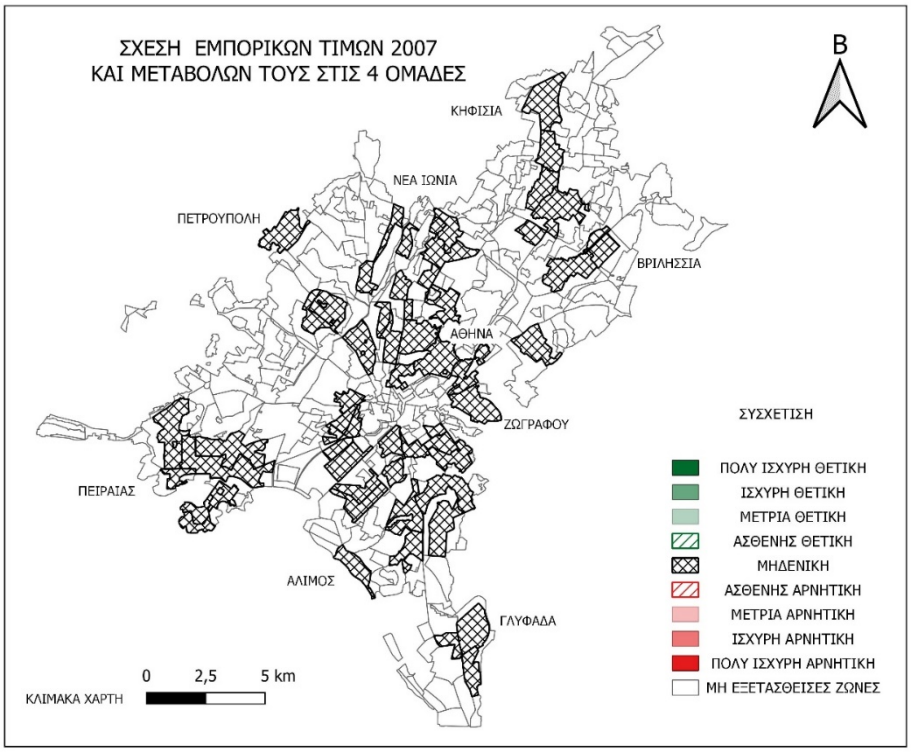
Για όλες τις ομάδες ζωνών ο συντελεστής συσχέτισης των μεταβλητών που αντιπροσωπεύουν τη μεταβολή των αντικειμενικών τιμών και τη μεταβολή των εμπορικών δεν είναι στατιστικά σημαντικός. Αυτό σημαίνει πως οι μεταβολές των εμπορικών τιμών δεν σχετίζεται γραμμικά με τις μεταβολές των αντικειμενικών τιμών (χάρτης 3.8).

Εξετάζοντας τις συσχετίσεις όσον αφορά στις εμπορικές τιμές του 2007 και τις μεταβολές τους, διαπιστώνουμε ότι και για τις τέσσερις ομάδες ο συντελεστής δεν εμφανίζεται στατιστικά σημαντικός, η μεταβολή δηλαδή των εμπορικών τιμών δεν παρουσιάζει γραμμική συσχέτιση με τα αρχικό ύψος των τιμών (χάρτης 3.9).

Χάρτης 3.8

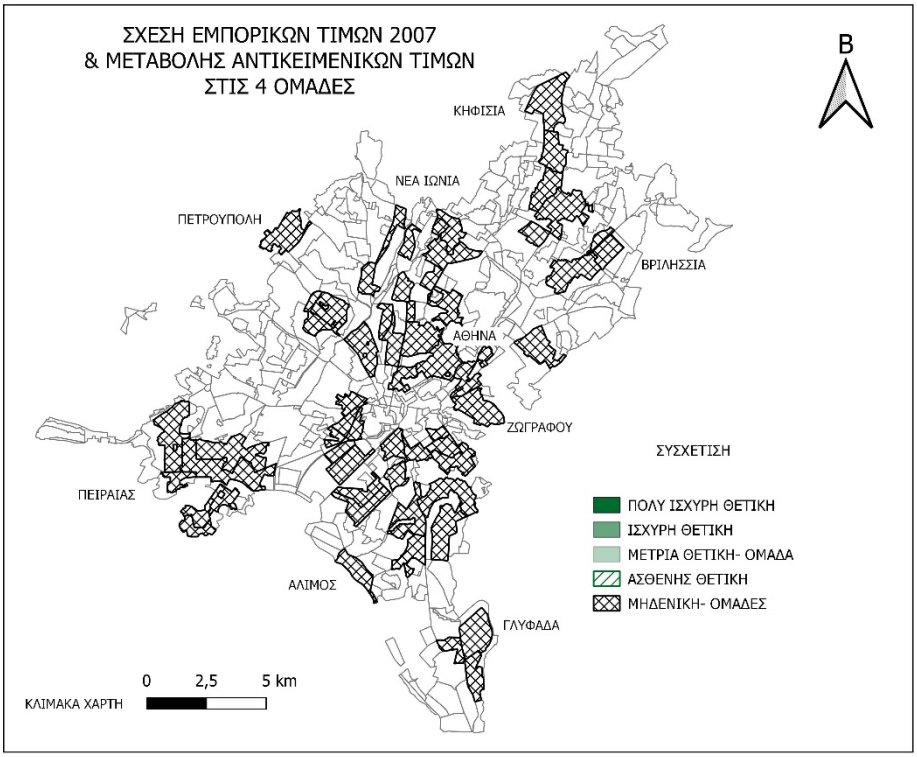


Χάρτης 3.9



Τέλος, όπως προέκυψε, οι εμπορικές τιμές του 2007 δεν εμφανίζουν στατιστικά σημαντική σχέση με τη μεταβολή των αντικειμενικών τιμών (χάρτης 3.10).

Χάρτης 3.10



Κεφάλαιο 4

4.1 Συμπεράσματα

Για την παρούσα εργασία εξετάστηκαν δεδομένα αντικειμενικών και εμπορικών τιμών για τα έτη 2007 και 2021, για συγκεκριμένες ζώνες αντικειμενικών αξιών για τις οποίες υπήρχαν επαρκή δεδομένα για την ανάλυσή μας. Η εξέταση έγινε τόσο για τις ζώνες συνολικά, όσο και για τις τέσσερις ομάδες που δημιουργήθηκαν με βάση την ομοιότητα στη συμπεριφορά των ζωνών. Υπενθυμίζεται ότι εξετάστηκαν οι διάμεσοι των μεταβλητών και έτσι αναφερόμαστε σε αύξηση των αντικειμενικών τιμών και μείωση των εμπορικών τιμών στις Ομάδες. Αυτό που εξετάστηκε ήταν κατά πόσο οι αντικειμενικές και εμπορικές τιμές του 2007 και του 2021, καθώς και οι σχετικές ως προς τις αρχικές τιμές μεταβολές τους, παρουσιάζουν μεταξύ τους ανάλογη συμπεριφορά, αντίστοιχο τρόπο μεταβολής (γραμμικό).

Γενικά τόσο οι αντικειμενικές όσο και οι εμπορικές τιμές διατήρησαν την αναλογία μεταξύ των δύο ετών, δηλαδή οι πιο χαμηλές αντικειμενικές το 2007 συνέχισαν να είναι πιο χαμηλές το 2021, δεν παρουσιάστηκε κάποια ανατροπή. Το ίδιο ισχύει και για τις εμπορικές τιμές.

Οι αντικειμενικές τιμές το 2007 ήταν σε μια σχετική αναλογία με τις εμπορικές τιμές, εκτός από την Ομάδα 4 στην οποία οι τιμές δεν παρουσιάζουν αναλογία, δηλαδή σε μικρότερες εμπορικές τιμές δεν αντιστοιχούν μικρότερες αντικειμενικές με αυτές να αυξάνονται όταν αυξάνονται οι εμπορικές τιμές. Το 2021 με την αναπροσαρμογή, η αναλογία αυτή βελτιώθηκε περισσότερο και η δυσαναλογία στην Ομάδα 4 αποκαταστάθηκε, με αποτέλεσμα να υπάρχει και σ' αυτή αναλογία στις τιμές.

Οι αντικειμενικές τιμές το 2021 γενικά αυξήθηκαν, καθώς κατά κοινή ομολογία παρέμεναν χαμηλότερες από τις τιμές της αγοράς και επιβαλλόταν να γίνουν πιο αντιπροσωπευτικές. Υπήρξαν και μειώσεις αντικειμενικών τιμών σε ακριβές ζώνες, αφού όπως έχει εκτεθεί, με την οικονομική κρίση η πτώση των εμπορικών αξιών σε κάποιες περιοχές ήταν μεγάλη. Στην ανάλυσή μας σε ομάδες εξετάστηκαν, όπως έχει σημειωθεί, οι διάμεσοι των ομάδων, οπότε κατά μέσο όρο εμφανίζεται αύξηση των αντικειμενικών τιμών στις ομάδες.

Εξετάζοντας τις αλλαγές στις αντικειμενικές αξίες φάνηκε από την ανάλυση ότι στις χαμηλές αντικειμενικές τιμές έγιναν μεγαλύτερες αυξήσεις ενώ στις ζώνες με υψηλότερη αντικειμενική τιμή οι μεταβολές ήταν μικρότερες. Εξαίρεση αποτελεί η Ομάδα 2 στην οποία το πόσο αυξήθηκαν οι αντικειμενικές τιμές δεν έχει σχέση με το αν αρχικά ήταν υψηλές ή χαμηλές.

Από την άλλη, όσον αφορά τις εμπορικές τιμές δεν παρατηρείται κάτι αντίστοιχο, δηλαδή οι μειώσεις δεν είχαν σχέση με το αρχικό ύψος της τιμής.

Προέκυψε επομένως από την ανάλυση ότι παρότιοι τιμές της αγοράς δεν μεταβλήθηκαν με κάποιον συστηματικό τρόπο, στην αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών υπάρχει συστηματικότητα, το μέγεθος της αναπροσαρμογής σχετίστηκε με το μέγεθος της αρχικής τιμής.

Το γεγονός ότι εντοπίστηκε εισαγωγή συστηματικότητας από τις καθοριζόμενες από τη διοίκηση τιμές χωρίς να έχει προκύψει αντίστοιχη συστηματικότητα από τις τιμές της αγοράς, αποτελεί έναυσμα για περαιτέρω διερεύνηση.

Εάν αναφερθούμε χωριστά τις ομάδες που εξετάστηκαν, στην Ομάδα 1 στις περιοχές με χαμηλές αντικειμενικές παρουσιάστηκαν μεγαλύτερες μειώσεις στις εμπορικές τιμές και έγιναν μεγαλύτερες αυξήσεις στις αντικειμενικές και αντίστροφα. Υπάρχει όμως αναλογικότητα αντικειμενικών και εμπορικών τιμών.

Και στην Ομάδα 4 οι χαμηλές αντικειμενικές αυξήθηκαν περισσότερο. Εδώ όμως ενώ δεν υπήρχε αρχικά αναλογία αντικειμενικών και εμπορικών, τώρα υπάρχει σε πολύ μεγάλο βαθμό.

Στην Ομάδα 2 οι μεταβολές δεν είχαν σχέση με τις αρχικές τιμές. Παράλληλα η αναλογία αντικειμενικών και εμπορικών τιμών βελτιώθηκε κάπως το 2021.

Στην Ομάδα 3 οι χαμηλές αντικειμενικές αυξήθηκαν περισσότερο (και αντίστροφα) και η σχέση αντικειμενικών και εμπορικών τιμών εξασθένησε.

Σε κάθε περίπτωση, δεδομένου του ότι οι ρυθμοί της αγοράς δεν βρίσκονται πλέον σε ύπνωση και υπάρχει μεγάλη κινητικότητα στο χώρο των ακινήτων, γεγονός που διασφαλίζει πληθώρα δεδομένων από πολλές πηγές, η στατιστική ανάλυση για τον έλεγχο των καθορισμένων τιμών θα μπορούσε να χρησιμοποιείται για τον εντοπισμό αστοχιών και για την βελτίωση των διοικητικά καθορισμένων τιμών, οι οποίες οφείλουν να αναπροσαρμόζονται περιοδικά.

4.2 Μελλοντικές Προοπτικές

Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι η νέα διαδικασία για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων,η οποία θεσμοθετήθηκε μετά από προσπάθεια αρκετών ετών προκειμένου αυτά να φορολογηθούν, αποτελεί βελτίωση και εκσυγχρονισμό της προηγούμενης διοικητικής διαδικασίας. Μετά από αλλεπάλληλες προσπάθειες το κράτος πλησίασε τις επιταγές των αποφάσεων του ανώτατου ακυρωτικού δικαστηρίου και της σύγχρονης επιστήμης. Η εισαγωγή των εκτιμήσεων των καθ' ύλην αρμοδίων ανεξάρτητων εκτιμητών στη διαδικασία καθορισμού, είναι προς τη σωστή κατεύθυνση διαμόρφωσης ενός συστήματος πιο κοντά στις αγοραίες αξίες,το οποίο θα είναι και πιο δύσκολο να προσβληθεί, αφού, όπως έχει αποφανθεί το Συμβούλιο της Επικρατείας,για τις αξίες αυτές οι ιδιοκτήτες επιτρέπεται να φορολογούνται,. Με τον τρόπο αυτό θα μπορεί να διασφαλιστεί η ομαλότητα στη διοικητική λειτουργία και να αποφευχθεί η αναστάτωση και η ανασφάλεια όσον αφορά στην διασφάλιση των εσόδων του κράτους και ταυτόχρονα η ομαλή λειτουργία της αγοράς ακινήτων.

Η τελευταία υπουργική απόφαση καθορισμού τιμών αποτελεί, όπως είναι φυσικό, αντικείμενο αμφισβητήσεων από τους φορολογούμενους και από θεσμικά όργανα. Για την απόφαση αυτή έχει προβλεφθεί στο νόμο η δυνατότητα υποβολής αιτιολογημένης γνώμης των οικείων Δήμων, η οποία θα εξεταστεί από αρμόδια Επιτροπή, η οποία θα εισηγηθεί στον Υπουργό Οικονομικών για ποιες ζώνες πιθανολογείται ισχυρά η ανάγκη επανάληψης της διαδικασίας καθορισμού των τιμών (αρθ. 51 ν.5000/2022 (Α'226) και τροποποίηση με το άρθρο εισκοστό ένατο ν.5015/2023 (Α'20)). Όπως προκύπτει και από δημοσιεύματα του τύπου καθώς και από τις δημοσιεύσεις στην ιστοσελίδα της Κεντρικής Ένωσης Δήμων Ελλάδος, πληθώρα Δήμων έχει εκδώσει ψηφίσματα με τα οποία ζητείται από το Υπουργείο Οικονομικών να προβεί σε μείωση των αντικειμενικών τιμών ώστε αυτές να επανέλθουν στα προ του 2022 επίπεδα. Στις αποφάσεις των Δημοτικών Συμβουλίων γίνεται λόγος για υπέρογκες αυξήσεις στις αντικειμενικές τιμές οι οποίες σε κάποιες περιπτώσεις παρουσιάζουν απόκλιση από τις εμπορικές αξίες. Αποτέλεσμα των αυξήσεων είναι σύμφωνα με τους Δήμους, μια σειρά από δυσμενείς επιπτώσεις τόσο στους πολίτες όσο και στους Δήμους: οι φορολογικές υποχρεώσεις των πολιτών

εκτινάσσονται, από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) έως το φόρο μεταβίβασης, τα τέλη μεταγραφής συμβολαίων και εγγραφής στο κτηματολόγιο, τα συμβολαιογραφικά έξοδα, τα πολεοδομικά πρόστιμα κλπ. Επιπλέον, τα τεκμήρια διαβίωσης που προκύπτουν από τις υψηλές αντικειμενικές τιμές, οδηγούν στον αποκλεισμό ευάλωτων πολιτών από κοινωνικές παροχές και επιδόματα. Αλλά και η εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού και η εκπλήρωση πολιτικών των Δήμων όσον αφορά τους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους πλήττεται, καθώς τα απαιτούμενα κονδύλια για τις απαλλοτριώσεις εκτοξεύονται. Πολλοί Δήμοι κατέθεσαν τις αιτήσεις τους και αναμένονται τα αποτελέσματα από την εξέτασή τους («Ακίνητα: 125 δήμοι ζητούν «κούρεμα» αντικειμενικών αξιών», 2023 «125 Δήμοι ζητούν τη μείωση των αντικειμενικών αξιών», 2023).

Εάν δεν εκδοθεί νέα απόφαση αναπροσαρμογής των αντικειμενικών, είναι αναμενόμενο να ξεκινήσει νέος κύκλος ενστάσεων και προσφυγών κατά της ισχύουσας απόφασης. Μέσα από όλες αυτές τις διαδικασίες αναμένεται να φανεί ο βαθμός στον οποίο η απόφαση του 2021 εναρμονίστηκε με τις επιταγές του Συμβούλιου της Επικρατείας. Ήδη στο σκεπτικό της απόφασης 928/2023 του ΣτΕμε την οποία έγινε δεκτή αίτηση ακύρωσης για τιμή συγκεκριμένης ζώνης, εντοπίζονται και αναλύονται παραλείψεις της διοίκησης που αφορούν στη διαδικασία καθορισμού των τιμών. Το δικαστήριο εξετάζοντας λεπτομερώς όλη τη διαδικασία που τηρήθηκε για τον καθορισμό,έκρινε ότι η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε δεν ήταν ορισμένη, πρόσφορη και επιστημονικά άρτια και όπως έχει καθορισθεί από τη διοίκηση, παρουσιάζει αποκλίσεις από τα ισχύοντα Ευρωπαϊκά και Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα καθώς και αυτά του Βασιλικού Ινστιτούτου Πιστοποιημένων Πραγματογνωμόνων, τα οποία οφείλουν να ακολουθούν οι πιστοποιημένοι εκτιμητές. Και αυτό επειδή όπως αναλύεται στην απόφαση, οι εκτιμητές υπέβαλαν εκτιμήσεις χρησιμοποιώντας μόνο συγκριτικά στοιχεία βάσει αγγελιών πώλησης και δεν εφαρμόστηκε σωστά η προσέγγιση των συγκριτικών πωλήσεων όπως ορίζουν τα πρότυπα, καθώς δε χρησιμοποιήθηκαν δεδομένα προσφάτως διενεργηθέντων αγοραπωλησιών. Αυτό συνέβη παρόλο που υπάρχει διαθέσιμο το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων που τηρεί το Υπουργείο Οικονομικών. Η χρήση του, που προβλέπεται ως δυνατότητα στην υπουργική απόφαση η οποία καθορίζει τη διαδικασία, καθώς και η αναζήτηση όλων των πρόσφορων δεδομένων από εφορίες, υποθηκοφυλακεία και κτηματολογικά

γραφεία, δεν δόθηκαν ως οδηγία ή υποχρέωση στους εκτιμητές. Θεωρείται επομένως από το δικαστήριο ότι δεν ακολουθήθηκαν όπως έπρεπε τα εκτιμητικά πρότυπα.

Χρειάζονται όπως προκύπτει ακόμα περισσότερες βελτιώσεις στη διαδικασία, η οποία θα πρέπει να επανακαθοριστεί με ακόμα μεγαλύτερη λεπτομέρεια και να ακολουθήσει πιο πιστά τα όσα επιτάσσουν τα εκτιμητικά πρότυπα, κυρίως για χρήση όλων των διαθέσιμων τύπων δεδομένων.

Σύμφωνα με Δελτίο Τύπου του Υπουργείου Οικονομικών, συστάθηκε το 2021 Ομάδα Εργασίας με αντικείμενο την αξιολόγηση του αποτελέσματος της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών σε λοιπούς – πλέον του ΕΝΦΙΑ – φόρους, σε τέλη, σε κοινωνικά επιδόματα και σε λοιπές προϋποθέσειςκαιαφετέρου, για τη διατύπωση προτάσεων, όπου απαιτηθεί και κριθεί αναγκαίο, για την προσαρμογή στα νέα δεδομένα(Υπουργείου Οικονομικών, Δελτίο Τύπου 11-06-2021, «Ομάδα εργασίας από το ΥΠΟΙΚ για αξιολόγηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών σε λοιπούς φόρους», 2021, «Ομάδα εργασίας από το ΥΠΟΙΚ για αξιολόγηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών σε λοιπούς φόρους», 2021). Δεν προκύπτει κάποια δημοσιοποίηση του αποτελέσματος των εργασιών της Ομάδας, όμως σε κάθε περίπτωση η δημόσια διοίκηση φαίνεται πως ακολουθεί ένα δρόμο προσαρμογής και εκσυγχρονισμού στο θέμα των αντικειμενικών τιμών.

Περαιτέρω, στην προαναφερόμενη απόφαση του ΣτΕγίνεται εκτενής αναφορά στη μέθοδο των μαζικών εκτιμήσεων και τη θεσμοθέτηση σχετικού προτύπου για φορολογικούς σκοπούς. Ως μαζική εκτίμηση νοείται η διαδικασία εκτίμησης μιας ομάδας ακινήτων σε ορισμένη ημερομηνία και με τη χρήση κοινών δεδομένων, τυποποιημένων μεθόδων και στατιστικού ελέγχου. Η Διεθνής Ένωση Εκτιμητών (International Association of AssessingOfficers (IAAO)) που εδρεύει στις ΗΠΑ έχει θεσμοθετήσει ειδικό διεθνές εκτιμητικό πρότυπο για τη διενέργειας μαζικών εκτιμήσεων ακινήτων, καταρχήν για φορολογικούς σκοπούς. Πρόκειταιγιατοπρότυπο Standard on Mass Appraisal of Real Property 2017. Η ίδια Ένωση έχει θεσμοθετήσει και το διεθνές εκτιμητικό πρότυπο χάραξης φορολογικής πολιτικής της ακίνητης περιουσίας (Standard on Property Tax Policy 2020). Όπως αναφέρεται και στην απόφαση του δικαστηρίου, στο πεδίο της φορολογίας ακινήτων έχουν αναπτυχθεί αυτοματοποιημένα μοντέλα εκτίμησης σε διάφορα κράτη.

Έως σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί συνολική αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών που καθορίστηκαν με την απόφαση του 2021. Είναι δεδομένο

ότι με το τέλος της οικονομικής κρίσης και των ιδιαίτερων συνθηκών που δημιούργησε η πανδημία του COVID-19, καθώςκαι την παρέλευση κάποιων ετών από την τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών τιμών,οι συνθήκες που έχουν δημιουργηθεί στην οικονομία γενικότερα και στην αγορά ακινήτων ειδικότερα, δεν προσομοιάζουν με αυτές του 2021. Οι εμπορικές τιμές έχουν γενικά αυξηθεί σε μεγάλο βαθμό και μια νέα αναθεώρηση είναι αναγκαία. Σύμφωνα με δημοσιεύματα («Έρχεται η αυτόματη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών», 2023, «Ακίνητα: Οι αλλαγές που έρχονται στις αντικειμενικές αξίες - Το 2024 η αυτόματη αναπροσαρμογή των τιμών», 2023) το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (όπως μετονομάστηκε το Υπουργείο Οικονομικών με το ΠΔ 82/2023 (Α'139)) σκοπεύει να εφαρμόσει το σύστημα μαζικών εκτιμήσεων το οποίο θα αναπροσαρμόζει τις αντικειμενικές τιμές στα επίπεδα των εμπορικών τιμών.

Η θέσπιση μιας νέας άρτιας διαδικασίας, σύμφωνης με τους κανόνες της τέχνης και της επιστήμης οι οποίοι τίθενται από τα ισχύοντα εκτιμητικά πρότυπα που πρέπει να ακολουθούνται και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, έχει ξεκινήσει τα τελευταία χρόνια και μέσα από αλλεπάλληλες τροποποιήσεις και βελτιώσεις φαίνεται να προχωρά προς την εγκαθίδρυσή της. Σε κάθε περίπτωση ενδιαφέρει η τήρηση από τη διοίκηση ενός συστήματος επικαιροποιημένων τιμών για τα ακίνητα και πρωτίστως η διατήρηση μιας σωστής αναλογίας τιμών μεταξύ των ζωνών, ώστε το φορολογικό βάρος να μοιράζεται σε σωστή αναλογία στους ιδιοκτήτες.

Πηγές- Βιβλιογραφία

Βιβλιογραφία

Λαμπράκης, Δ. (1980). Στατιστική. Αθήνα: ΑΣΟΕΕ, 576-578

Σύλλογος Εκτιμητών Ελλάδας (Σ.ΕΚ.Ε) (2018) Εισαγωγή στις Εκτιμήσεις Ακίνητης Περιουσίας

DiPasquale, D., Wheaton, W., (1996) Urban Economics and real Estate Markets, 6-21.

IVSC (2021). International Valuation Standards (IVS)- Effective 31 January 2022.

Lambiri D., Rovolis A. (2014), Real Estate and Housing Markets, M.M. Fischer, P. Nijkamp (eds.), Handbook of Regional Science, 2014, 125- 136.

RICS (2021). Red Book Global Standards. RICS Valuation Global Standards- Effective from 31 January 2022.

Rosen, S., (1974) Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. The Journal of Political Economy, Vol. 82, No.1, 34-55.

Sheppard, S. (1999). Chapter 41 Hedonic analysis of housing markets. Handbook of Regional and Urban Economics, 3, 1595-1635.

TEGOVA (2016). ΕυρωπαϊκάΕκτιμητικάΠρότυπα, 8ηΕκδοση, 2016, ΕλληνικήΜετάφρασηΣ.ΕΚ.Ε.

TEGOVA (2020). European Valuation Standards, 9th Edition-2020, Greek Version

Νομοθετικό Πλαίσιο

Ν 1587/1950 (ΦΕΚ Α’ 294): «Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ’ αριθμ. 1521/50 Αναγκ. Νόμου «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων».

Ν 3104/1954 (ΦΕΚ Α’313): «Περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων τινών φορολογικών νόμων»

Ν.Δ. 53/1974 (ΦΕΚ Α’256): «Περί κυρώσεως της εν Ρώμη την 4η Νοεμβρίου 1950 υπογραφείσης Συμβάσεως «δια την προάσπισιν των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών», ως και του Προσθέτου εις αυτήν Πρωτοκόλλου των Παρισίων της 29ης Μαρτίου 1952»»

Ν 820/1978 (ΦΕΚ Α'174): «Περί λήψεως μέτρων για την περιστολήν της φοροδιαφυγής και άλλων τινών διατάξεων».

Ν 1249/1982 (ΦΕΚ Α'43): «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις».

Ν 1473/1984 (ΦΕΚ Α'127): «Μεταρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία και άλλες διατάξεις».

Ν 4152/2013 (ΦΕΚ Α'107): «Επείγοντα μέτρα εφαρμογής των νόμων 4046/2012, 4093/2012 και 4127/2013».

Ν 4509/2017 (ΦΕΚ Α' 201): «Μέτρα θεραπείας ατόμων που απαλλάσσονται από την ποινή λόγω ψυχικής ή διανοητικής διαταραχής και άλλες διατάξεις».

Ν 4578/2018 (ΦΕΚ Α'200): «Μείωση ασφαλιστικών εισφορών και άλλες διατάξεις».

Ν 4646/2019 (ΦΕΚ Α'201): « Φορολογική μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο».

Ν 5000/2022 (ΦΕΚ Α'226): «Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2019/2235 - Κύρωση Πρόσθετης Πράξης στο Νέο Συνυποσχετικό μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και της Ναυτιλιακής Κοινότητας και φορολογικές ρυθμίσεις για τη ναυτιλία - Επείγουσες φορολογικές και τελωνειακές ρυθμίσεις -Θεσμικό πλαίσιο λειτουργίας της Κεντρικής Μονάδας Κρατικών Ενισχύσεων και του Δικτύου Κρατικών Ενισχύσεων - Μισθολογικές ρυθμίσεις και άλλες διατάξεις οικονομικού και αναπτυξιακού χαρακτήρα».

Ν 5015/2023 (ΦΕΚ Α'20) «Κύρωση: α) της από 22.11.2022 Επιμέρους Σύμβασης Δωρεάς - Έργο XI, Παράρτημα 13 της από 6.9.2018 κύριας Σύμβασης Δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος «Κοινωφελές Ίδρυμα Σταύρος Σ. Νιάρχος» και του Ελληνικού Δημοσίου για την ενίσχυση και αναβάθμιση των υποδομών στον τομέα της Υγείας και β) της από 22.11.2022 Τροποποίησης της από 6.9.2018 Σύμβασης Δωρεάς μεταξύ του Ιδρύματος «Κοινωφελές Ίδρυμα Σταύρος Σ. Νιάρχος» και του Ελληνικού Δημοσίου για την ενίσχυση και αναβάθμιση των υποδομών στον τομέα της Υγείας και άλλες διατάξεις».

ΥΑ 1067780/82/Γ0013/09-06-1994 (ΦΕΚ Β' 549/1994): «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία

μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα».

ΥΠΟΙΚ 1062222/198/0013/27-07-2004, ΠΟΛ 1079/2004: «Προσδιορισμός αξίας ακινήτων κατά τον έλεγχο εκκρεμών υποθέσεων στη φορολογία κεφαλαίου».

ΥΑ 1175023/3752/00ΤΥ/Δ' ΠΟΛ 1200/ 28-12-2010 (ΦΕΚ Β' 2038/2010) «Έναρξη ισχύος των διατάξεων των άρθρ. 41 και 41α του ν. 1249/82 και 14 του ν. 1473/84 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσης τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός 4.489 οικισμών των Νομών Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης, Ροδόπης, Πέλλας, Πιερίας, Χαλκιδικής, Κοζάνης, Ιωαννίνων, Λάρισας, Μαγνησίας, Βοιωτίας, Ευρυτανίας, Φθιώτιδας, Φωκίδας, Αργολίδας, Αρκαδίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας, Λέσβου, Κυκλάδων, Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων».

ΠΟΛ 1040/01-03-2011 (ΦΕΚ Β' 434/2011): «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού, του Δήμου Φιλοθέης−Ψυχικού, Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής».

ΠΟΛ 1156/28-6-2013: «Ανακαθορισμός των τιμών ζωνών του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων που βρίσκονται στις Ζώνες ΣΤ και Δ και ορισμός Γραμμικής Ζώνης στην οδό Δάφνης [από την οδό Χλόης μέχρι την οδό Ανθέων (προέκταση οδού 28ης Οκτωβρίου)] δεξιά, της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης-Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής».

ΠΟΛ 1093/ 29-04-2013 (ΦΕΚ Β' 1068/2013): «Ανακαθορισμός της τιμής ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων που βρίσκονται στη Β' Ζώνη της Δημοτικής Κοινότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών της Περιφέρειας Αττικής».

ΠΟΛ 1009/ 18-01-2016 (ΦΕΚ Β' 48/2016): «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία

μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας».

ΥΑ 1128/ 10-08-2017 (ΦΕΚ Β' 2894/2017): «Ανακαθορισμός των τιμών ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται στη Β΄ Ζώνη της Δημοτικής Ενότητας Ραφήνας του Δήμου Ραφήνας - Πικερμίου της Περιφερειακής Ενότητας Ανατολικής Αττικής, της Περιφέρειας Αττικής».

ΠΟΛ 1163/ 31-10-2017 (ΦΕΚ Β' 3882/2017): «Ανακαθορισμός των τιμών ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που βρίσκονται στις Ζώνες Β και ΣΤ της Δημοτικής Ενότητας Ψυχικού του Δήμου Φιλοθέης - Ψυχικού της Περιφερειακής Ενότητας Βόρειου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής».

ΠΟΛ1181/ 22-11-2017 (ΦΕΚ Β' 4317/2017): «Ανακαθορισμός των τιμών ζώνης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που βρίσκονται στις Ζώνες Α των οικισμών α) Επταλόφου, β) Λιλαίας και γ) Πολυδρόσου, της Δημοτικής Ενότητας Παρνασσού, του Δήμου Δελφών, της Περιφερειακής Ενότητας Φωκίδος, της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας».

ΠΟΛ 1113/ 12-06-2018 (ΦΕΚ Β' 2192/2018): «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης που προβλέπονται στις παρ. 1 και 2 του άρθρου 1 της αριθμ. 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (Β' 549) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας κατά το αντικειμενικό σύστημα».

ΥΑ 8843ΕΞ2020/24-01-2020 (ΦΕΚΒ'130/2020): «Ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και ρύθμιση θεμάτων σχετικά με τον καθορισμό της μεθοδολογίας, της τεκμηρίωσης, της μορφής των εισηγήσεων και τον χρόνο ολοκλήρωσης του έργου των πιστοποιημένων εκτιμητών, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982».

ΥΑ 57732ΕΞ2021/07-06-2021 (ΦΕΚ Β'2375): «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού

προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρ. 41 του ν.1249/82 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομείωσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα».

ΥΠΟΙΚ, ΑΠ 186748 ΕΞ2022/ 20/12/2022

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 230/2002

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 29/2014

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 4003/2014

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 2563/2015

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 2334/2016

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 2335/2016

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 2336/2016

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 2337/2016

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 171/2017

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 683/2017

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1357/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1865/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1866/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1867/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1868/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1869/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1870/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1872/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1873/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1874/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1875/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1876/2019

Συμβούλιο της Επικρατείας, απόφαση 1879/2019

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2008

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2009

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2010

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2011

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2012

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2013

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2014

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2015

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2016

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2017

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2018

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2019

Τράπεζα της Ελλάδος, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020

Αρθρογραφία- Μελέτες

Λάμπρου, Δ. (2006). Το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών. *Φορολογική Επιθεώρηση, Ιούλιος 2006*, 1448-1456

Γιαννόπουλος, Κ. (1994). Η ανάγκη επέκτασης του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων σε όλα τα φορολογικά αντικείμενα. *ΔελτίοΦορολογικήςΝομοθεσίας, 48*, 1235- 1238

OECD, (2022). Housing Taxation in OECD Countries. OECD Tax Policy Studies

Ιστοσελίδες

European Commission, Mortgage credit, 2014, https://finance.ec.europa.eu/consumer-finance-and-payments/retail-financial-services/credit/mortgage-credit_en

IVSC, https://www.ivsc.org/about/

TEGOVA, https://tegova.org/about-tegova

TEGOVA, EUAffairs, Message from the Chairman January 2010, ttps://tegova.org/eu-affairs

«Ακίνητα: 125 δήμοι ζητούν «κούρεμα» αντικειμενικών αξιών», 2023, https://www.aftodioikisi.gr/ota/dimoi/akinita-125-dimoi-zitoyn-koyrema-antikeimenikon-axion/

«125 Δήμοι ζητούν τη μείωση των αντικειμενικών αξιών», 2023, https://www.capital.gr/tax/3696891/125-dimoi-zitoun-ti-meiosi-ton-antikeimenikon- axion/

«Τη μείωση των αντικειμενικών αξιών ζητά ο Δήμος Βριλησσίων», 2023, https://kede.gr/ti-meiosi-ton-antikeimenikon-axion-zita-o-dimos-vrilission/

«Ομόφωνη απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου Αχαρνών για μείωση αντικειμενικών αξιών ακινήτων», 2023, https://kede.gr/omofoni-apofasi-dimotikou-symvouliou -acharnon-gia-meiosi-antikeimenikon-axion-akiniton/

«Κερατσίνι-Δραπετσώνα: Ομόφωνη απόφαση Δ.Σ για τη μείωση των αντικειμενικών αξιών ακινήτων», 2023 https://kede.gr/keratsini-drapetsona-omofoni-apofasi-d-s-gia-ti-meiosi-ton-antikeimenikon-axion-akiniton/

«Αίτημα Δήμου Χαλανδρίου για μείωση των αντικειμενικών αξιών στα επίπεδα του 2021»,2023,https://kede.gr/aitima-dimou-chalandriou-gia-meiosi-ton-antikeimenikon-axion-sta-epipeda-tou-2021/

«Τη μείωση των αντικειμενικών αξιών ζητά ο Δήμος Ζωγράφου», 2023, https://kede.gr/ti-meiosi-ton-antikeimenikon-axion-zita-o-dimos-zografou/

«Ακίνητα: Οιαλλαγέςπουέρχονταιστιςαντικειμενικέςαξίες - Το 2024 ηαυτόματηαναπροσαρμογήτωντιμών», 2023, https://www.businessnews.gr/oikonomia/item/278972-akinita-oi-allages-pou-erxontai-stis-antikeimenikes-aksies-to-2024-i-aftomati-anaprosarmogi-ton-timon

«Ακίνητα: Έρχεται η αυτόματη αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών», 2023 https://www.insider.gr/real-estate/298441/akinita-erhetai-i-aytomati-anaprosarmogi -ton-antikeimenikon-axion

«Ομάδα εργασίας για την αξιολόγηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών», 2021, https://www.reporter.gr/MONEY/Akinhta/483069-Omada-ergasias-gia-thn-axiologhsh-ths-anaprosarmoghs-twn-antikeimenikwn-axiwn

«Ομάδα εργασίας από το ΥΠΟΙΚ για αξιολόγηση της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών σε λοιπούς φόρους», 2021 https://www.capital.gr/oikonomia/3552268/omada-ergasias-apo-to-upoik-gia-axiologisi-tis-anaprosarmogis-ton-antikeimenikon-se-loipous-forous/

Υπουργείο Οικονομικών, Δελτίο Τύπου 11-06-2021 «Μεταρρύθμιση αντικειμενικών αξιών- Αξιολόγηση του αποτελέσματος της αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών σε λοιπούς φόρους, τέλη, επιδόματα και λοιπές προϋποθέσεις», 2021 https://www.taxheaven.gr/news/54851/metarryomish-

antikeimenikwn-axiwn-axiologhsh-toy-apotelesmatos-ths-anaprosarmoghs-twn-antikeimenikwn-axiwn-se-loipoys-foroys-telh-epidomata-kai-loipes-proypooeseis?nomobile=1

Παράρτημα Πινάκων

Πίνακας Π1. Περιγραφικά Στοιχεία Ομάδων

	Ομάδα	Αρ. παρατηρήσεων	Μέσος Όρος (μ.ο.)	Τυπική Απόκλιση	Τυπικό Σφάλμα	95% Επίπεδο Εμπιστοσύνης για τον μ.ο.		Ελάχιστο	Μέγιστο
						Κάτω Όριο	Άνω Όριο		
PRICE2007	1	24	1520,83	316,199	64,544	1387,31	1654,35	1000	2200
	2	9	1477,78	273,988	91,329	1267,17	1688,38	1000	1900
	3	17	1332,35	238,446	57,832	1209,76	1454,95	1050	1800
	4	8	1537,50	331,393	117,165	1260,45	1814,55	1150	2050
	Σύνολο	58	1461,21	296,033	38,871	1383,37	1539,04	1000	2200
PRICE2021	1	24	1764,58	340,549	69,514	1620,78	1908,38	1150	2550
	2	9	1572,22	318,307	106,102	1327,55	1816,89	1150	2050
	3	17	1382,35	176,725	42,862	1291,49	1473,22	1100	1650
	4	8	1943,75	252,753	89,362	1732,44	2155,06	1450	2300
	Σύνολο	58	1647,41	342,901	45,025	1557,25	1737,57	1100	2550
Commercial Price 2007 (διάμεσος)	1	24	2496,83	399,220	81,490	2328,26	2665,41	1934	3203
	2	9	2272,16	449,498	149,833	1926,64	2617,67	1657	3059
	3	17	2422,35	256,748	62,271	2290,34	2554,36	1873	2853
	4	8	2050,41	252,986	89,444	1838,91	2261,92	1488	2329
	Σύνολο	58	2378,56	377,351	49,549	2279,34	2477,78	1488	3203
Commercial Price 2021 (διάμεσος)	1	24	1582,48	371,239	75,779	1425,71	1739,24	800	2218
	2	9	2046,58	359,904	119,968	1769,93	2323,23	1480	2582
	3	17	1640,81	240,152	58,246	1517,34	1764,29	1300	2071
	4	8	1653,61	283,828	100,348	1416,32	1890,89	1314	2107
	Σύνολο	58	1681,40	354,470	46,544	1588,20	1774,61	800	2582
OfficialPCH	1	24	0,1783	0,19762	0,04034	0,0948	0,2617	-0,13	0,61
	2	9	0,0647	0,08541	0,02847	-0,0010	0,1304	-0,04	0,21
	3	17	0,0530	0,13662	0,03313	-0,0172	0,1232	-0,19	0,33
	4	8	0,2949	0,22587	0,07986	0,1060	0,4837	0,05	0,74
	Σύνολο	58	0,1400	0,18821	0,02471	0,0905	0,1895	-0,19	0,74
Commerci	1	24	-0,3698	0,08796	0,01796	-0,4070	-0,3327	-0,59	-0,22
	2	9	-0,0949	0,05300	0,01767	-0,1356	-0,0542	-0,16	-0,01

	3	17	-0,3214	0,07893	0,01914	-0,3620	-0,2808	-0,44	-0,22
	4	8	-0,1924	0,09638	0,03407	-0,2730	-0,1118	-0,33	-0,06
	Σύνολο	58	-0,2885	0,12934	0,01698	-0,3225	-0,2545	-0,59	-0,01

Πίνακας Π2. Αποτελέσματα ANOVA

		Άθροισμα Τετραγώνων	df	MeanSquare	F	Επίπεδο Σημαντικότητας
PRICE2007	Μεταξύ Ομάδων	416620,746	3	138873,582	1,638	0,191
	Εντός Ομάδων	4578594,771	54	84788,792		
	Σύνολο	4995215,517	57			
PRICE2021	Μεταξύ Ομάδων	2277267,298	3	759089,099	9,264	0,000
	Εντός Ομάδων	4424844,771	54	81941,570		
	Σύνολο	6702112,069	57			
Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Μεταξύ Ομάδων	1331662,323	3	443887,441	3,533	0,021
	Εντός Ομάδων	6784779,590	54	125644,066		
	Σύνολο	8116441,913	57			
Commercial Price 2021 (διάμεσος)	Μεταξύ Ομάδων	1469248,296	3	489749,432	4,646	0,006
	Εντός Ομάδων	5692747,206	54	105421,245		
	Σύνολο	7161995,503	57			
OfficialPCH	Μεταξύ Ομάδων	0,407	3	0,136	4,541	0,007
	Εντός Ομάδων	1,612	54	0,030		
	Σύνολο	2,019	57			
CommercialPCH	Μεταξύ Ομάδων	0,588	3	0,196	29,005	0,000
	Εντός Ομάδων	0,365	54	0,007		
	Σύνολο	0,953	57			

Πίνακας Π3. Συσχετίσεις Μεταβλητών στο σύνολο των ζωνών

		PRICE2007	PRICE2021	Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Commercial Price 2021 (διάμεσος)	OfficialPCH	CommercialPCH
PRICE2007	Συντελεστής Pearson	1	0,692**	0,548**	0,628**	-0,336**	0,251
	Επίπεδο Σημαντικότητας		0,000	0,000	0,000	0,010	0,057
	Αριθμός Παρατηρήσεων	58	58	58	58	58	58
PRICE2021	Συντελεστής Pearson	0,692**	1	0,485**	0,531**	0,433**	0,196
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,000		0,000	0,000	0,001	0,140
	Αριθμός Παρατηρήσεων	58	58	58	58	58	58
Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,548**	0,485**	1	0,580**	-0,019	-0,228
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,000	0,000		0,000	0,890	0,085
	Αριθμός Παρατηρήσεων	58	58	58	58	58	58
Commercial Price 2021 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,628**	0,531**	0,580**	1	-0,100	0,649**
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,000	0,000	0,000		0,453	0,000
	Αριθμός Παρατηρήσεων	58	58	58	58	58	58
OfficialPCH	Συντελεστής Pearson	-0,336**	0,433**	-0,019	-0,100	1	-0,092
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,010	0,001	0,890	0,453		0,493
	Αριθμός Παρατηρήσεων	58	58	58	58	58	58
CommercialPCH	Συντελεστής Pearson	0,251	0,196	-0,228	0,649**	-0,092	1
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,057	0,140	0,085	0,000	0,493	
	Αριθμός Παρατηρήσεων	58	58	58	58	58	58

Πίνακας Π4. Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 1

		PRICE2007	PRICE2021	Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Commercial Price 2021 (διάμεσος)	OfficialPCH	CommercialPCH
PRICE2007	Συντελεστής Pearson	1	0,909**	0,683*	0,806**	-0,056	0,104
	Επίπεδο Σημαντικότητας		0,001	0,042	0,009	0,886	0,791
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
PRICE2021	Συντελεστής Pearson	0,909**	1	0,628	0,764*	0,358	0,145
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,001		0,070	0,017	0,344	0,711
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,683*	0,628	1	0,961**	0,012	-0,470
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,042	0,070		0,000	0,976	0,202
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
Commercial Price 2021 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,806**	0,764*	0,961**	1	0,048	-0,214
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,009	0,017	0,000		0,902	0,580
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
OfficialPCH	Συντελεστής Pearson	-0,056	0,358	0,012	0,048	1	0,042
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,886	0,344	0,976	0,902		0,914
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
CommercialPCH	Συντελεστής Pearson	0,104	0,145	-0,470	-0,214	0,042	1
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,791	0,711	0,202	0,580	0,914	
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9

Πίνακας Π5. Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 2

		PRICE2007	PRICE2021	Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Commercial Price 2021 (διάμεσος)	OfficialPCH	CommercialPCH
PRICE2007	Συντελεστής Pearson	1	0,909**	0,683*	0,806**	-0,056	0,104
	Επίπεδο Σημαντικότητας		0,001	0,042	0,009	0,886	0,791
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
PRICE2021	Συντελεστής Pearson	0,909**	1	0,628	0,764*	0,358	0,145
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,001		0,070	0,017	0,344	0,711
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
Commercial Price2007 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,683*	0,628	1	0,961**	0,012	-0,470
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,042	0,070		0,000	0,976	0,202
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
Commercial Price2021 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,806**	0,764*	0,961**	1	0,048	-0,214
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,009	0,017	0,000		0,902	0,580
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
OfficialPCH	Συντελεστής Pearson	-0,056	0,358	0,012	0,048	1	0,042
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,886	0,344	0,976	0,902		0,914
	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9
CommercialPCH	Συντελεστής Pearson	0,104	0,145	-0,470	-0,214	0,042	1
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,791	0,711	0,202	0,580	0,914	

	Αριθμός Παρατηρήσεων	9	9	9	9	9	9

Πίνακας Π6. Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 3

		PRICE2007	PRICE2021	Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Commercial Price 2021 (διάμεσος)	OfficialPCH	CommercialPCH
PRICE2007	Συντελεστής Pearson	1	0,608**	0,760**	0,701**	-0,672**	0,176
	Επίπεδο Σημαντικότητας		0,010	0,000	0,002	0,003	0,500
	Αριθμός Παρατηρήσεων	17	17	17	17	17	17
PRICE2021	Συντελεστής Pearson	0,608**	1	0,676**	0,632**	0,161	0,176
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,010		0,003	0,006	0,538	0,500
	Αριθμός Παρατηρήσεων	17	17	17	17	17	17
Commercial Price2007 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,760**	0,676**	1	0,611**	-0,289	-0,160
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,000	0,003		0,009	0,261	0,541
	Αριθμός Παρατηρήσεων	17	17	17	17	17	17
Commercial Price2021 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,701**	0,632**	0,611**	1	-0,260	0,681**
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,002	0,006	0,009		0,313	0,003
	Αριθμός Παρατηρήσεων	17	17	17	17	17	17
OfficialPCH	Συντελεστής Pearson	-,672**	0,161	-0,289	-0,260	1	-0,047
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,003	0,538	0,261	0,313		0,858
	Αριθμός Παρατηρήσεων	17	17	17	17	17	17
CommercialPCH	Συντελεστής Pearson	0,176	0,176	-0,160	0,681**	-0,047	1
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,500	0,500	0,541	0,003	0,858	

	Αριθμός Παρατηρήσεων	17	17	17	17	17	17

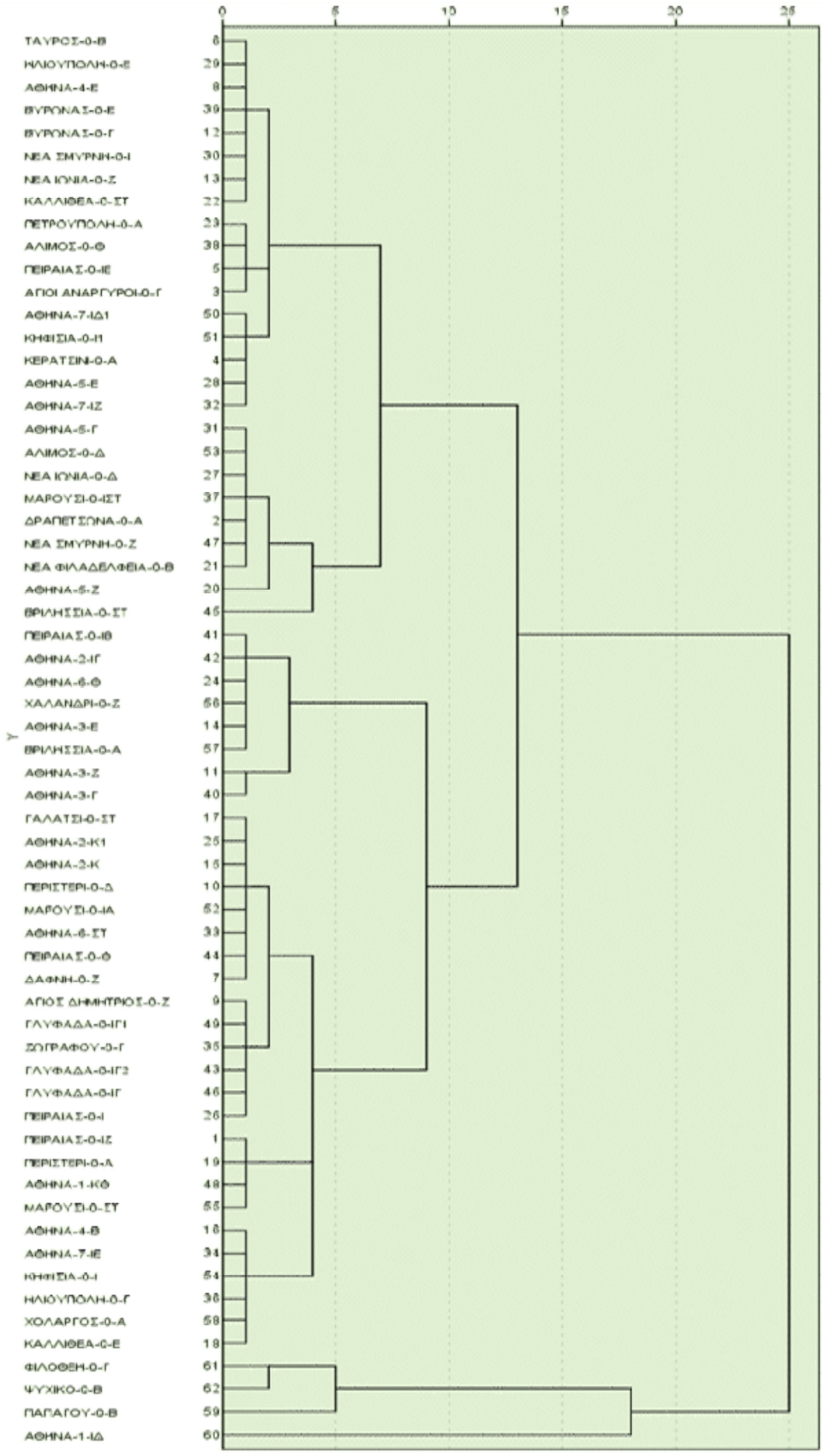
Πίνακας Π7. Συσχετίσεις Μεταβλητών στην Ομάδα 4

		PRICE2007	PRICE2021	Commercial Price 2007 (διάμεσος)	Commercial Price 2021 (διάμεσος)	OfficialPCH	CommercialPCH
PRICE2007	Συντελεστής Pearson	1	0,660	0,539	0,848**	-0,719*	0,601
	Επίπεδο Σημαντικότητας		0,075	0,168	0,008	0,044	0,115
	Αριθμός Παρατηρήσεων	8	8	8	8	8	8
PRICE2021	Συντελεστής Pearson	0,660	1	0,884**	0,873**	0,034	0,249
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,075		0,004	0,005	0,936	0,552
	Αριθμός Παρατηρήσεων	8	8	8	8	8	8
Commercial Price2007 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,539	0,884**	1	0,701	0,088	-0,108
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,168	0,004		0,053	0,837	0,799
	Αριθμός Παρατηρήσεων	8	8	8	8	8	8
Commercial Price2021 (διάμεσος)	Συντελεστής Pearson	0,848**	0,873**	0,701	1	-0,287	0,632
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,008	0,005	0,053		0,490	0,093
	Αριθμός Παρατηρήσεων	8	8	8	8	8	8
OfficialPCH	Συντελεστής Pearson	-0,719*	0,034	0,088	-0,287	1	-0,509
	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,044	0,936	0,837	0,490		0,198
	Αριθμός Παρατηρήσεων	8	8	8	8	8	8
CommercialPCH	Συντελεστής Pearson	0,601	0,249	-0,108	0,632	-0,509	1

	Επίπεδο Σημαντικότητας	0,115	0,552	0,799	0,093	0,198	
	Αριθμός Παρατηρήσεων	8	8	8	8	8	8

ΠαράρτημαΔιαγραμμάτων

Διάγραμμα Δ1. Δενδρόγραμμα αποτελέσματος ανάλυσης συστάδων


0
5
10
15
20
25
Y
ΤΑΥΡΟΣ-0-Β 8
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ-0-Ε 29
ΑΘΗΝΑ-4-Ε 8
ΒΥΡΩΝΑΣ-0-Ε 39
ΒΥΡΩΝΑΣ-0-Γ 12
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ-0-Ι 30
ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ-0-Ζ 13
ΚΑΛΛΙΘΕΑ-0-ΣΤ 22
ΠΕΤΡΟΥΠΟΛΗ-0-Α 23
ΑΛΙΜΟΣ-0-Θ 38
ΠΕΙΡΑΙΑΣ-0-ΙΕ 5
ΑΓΙΟΙ ΑΝΑΡΓΥΡΟΙ-0-Γ 3
ΑΘΗΝΑ-7-ΙΔ1 50
ΚΗΦΙΣΙΑ-0-Η 51
ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ-0-Α 4
ΑΘΗΝΑ-6-Ε 28
ΑΘΗΝΑ-7-ΙΖ 32
ΑΘΗΝΑ-6-Γ 31
ΑΛΙΜΟΣ-0-Δ 53
ΝΕΑ ΙΩΝΙΑ-0-Δ 27
ΜΑΡΟΥΣΙ-0-ΙΣΤ 37
ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ-0-Α 2
ΝΕΑ ΣΜΥΡΝΗ-0-Ζ 47
ΝΕΑ ΦΙΛΑΔΕΛΦΕΙΑ-0-Β 21
ΑΘΗΝΑ-6-Ζ 20
ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ-0-ΣΤ 45
ΠΕΙΡΑΙΑΣ-0-ΙΒ 41
ΑΘΗΝΑ-2-ΙΓ 42
ΑΘΗΝΑ-6-Θ 24
ΧΑΛΑΝΔΡΙ-0-Ζ 56
ΑΘΗΝΑ-3-Ε 14
ΒΡΙΛΗΣΣΙΑ-0-Α 57
ΑΘΗΝΑ-3-Ζ 11
ΑΘΗΝΑ-3-Γ 40
ΓΑΛΑΤΣΙ-0-ΣΤ 17
ΑΘΗΝΑ-2-Κ1 25
ΑΘΗΝΑ-2-Κ 15
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ-0-Δ 10
ΜΑΡΟΥΣΙ-0-ΙΑ 52
ΑΘΗΝΑ-6-ΣΤ 33
ΠΕΙΡΑΙΑΣ-0-Θ 44
ΔΑΦΝΗ-0-Ζ 7
ΑΓΙΟΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ-0-Ζ 9
ΓΛΥΦΑΔΑ-0-ΙΓ1 49
ΣΩΓΡΑΦΟΥ-0-Γ 35
ΓΛΥΦΑΔΑ-0-ΙΓ2 43
ΓΛΥΦΑΔΑ-0-ΙΓ 46
ΠΕΙΡΑΙΑΣ-0-Η 26
ΠΕΙΡΑΙΑΣ-0-ΙΣ 1
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ-0-Α 19
ΑΘΗΝΑ-1-ΚΘ 48
ΜΑΡΟΥΣΙ-0-ΣΤ 55
ΑΘΗΝΑ-4-Β 16
ΑΘΗΝΑ-7-ΙΕ 34
ΚΗΦΙΣΙΑ-0-Η 54
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗ-0-Γ 38
ΧΟΛΑΡΓΟΣ-0-Α 58
ΚΑΛΛΙΘΕΑ-0-Ε 18
ΦΙΛΟΘΕΗ-0-Γ 61
ΨΥΧΙΚΟ-0-Β 62
ΠΑΠΑΓΟΥ-0-Β 59
ΑΘΗΝΑ-1-ΙΔ 60