

Επιστημονικό Άρθρο

Πόσα Ευρώ Κόστισε το Τατόι στον Έλληνα Φορολογούμενο Μέχρι το 2023;

Γρηγόριος Θ. Παπανίκος

Πρόεδρος, Αθηναϊκό Ίδρυμα Παιδείας και Έρευνας (ATINER)

Στις 7 Μαρτίου του 2003, το Ευρωπαϊκό Δικαστήριο Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων αποφάσισε να παραχωρήσει στο ελληνικό δημόσιο το βασιλικό κτήμα του Τατοΐου έναντι του ποσού των 13,79 εκατομμυρίων ευρώ (4,7 δισεκατομμύρια δραχμές) αντί του ποσού των 495 εκατομμυρίων ευρώ (168,7 δισεκατομμύρια δραχμές) που ζητούσε ο τέως βασιλιάς Κωνσταντίνος Β'. Ο ίδιος ο βασιλιάς δεν ήθελε χρήματα αλλά το σπίτι που γεννήθηκε και μεγάλωσε. Η επιλογή να κρατήσει την περιουσία του Τατοΐου ο βασιλιάς θα απέφερε στα ταμεία του κράτους, από φόρους μόνο, 152,24 εκατομμύρια ευρώ σε τιμές 2023 από το 2004 μέχρι σήμερα. Η παρούσα εργασία εκτιμά αυτό το οικονομικό κόστος.

Λέξεις κλειδιά: Κωνσταντίνος Β', Περιουσία, Τατόι, Ανάλυση Κόστους Οφέλους

Εισαγωγή

Στις 7 Μαρτίου 2003, πολλοί πανηγύριζαν¹ στην Ελλάδα για την απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων, η οποία παραχωρούσε στο ελληνικό δημόσιο το βασιλικό κτήμα του Τατοΐου των 42.000 στρεμμάτων και των 40 περίπου κτισμάτων έναντι του ποσού των 13,79 εκατομμυρίων ευρώ (4,7 δισεκατομμύρια δραχμές). Ο τέως βασιλιάς ζητούσε το ποσό των 495 εκατομμυρίων ευρώ (168,7 δισεκατομμύρια δραχμές).² Κατά δήλωσή του, δεν ζητούσε τόσο τα λεφτά όσο το ίδιο το ακίνητο, διότι το θεωρούσε «σπίτι» του. Συνεπώς, θα μπορούσε κάλλιστα το ελληνικό δημόσιο, ως εντολοδόχος του Έλληνα φορολογούμενου του οποίου τα (οικονομικά) συμφέροντα πρέπει να προστατεύει, να εξετάσει αν η επιλογή

¹Ο πανηγυρισμός αφορούσε τη διαμάχη που διέπει την πρόσφατη ελληνική ιστορία από την απελευθέρωση μέχρι σήμερα και ακόμη καθορίζει το θυμικό των Ελλήνων. Κάποια από αυτά τα θέματα της νεότερης ελληνικής ιστορίας, έχω εξετάσει σε μία σειρά από δημοσιεύσεις μου, βλ. Παπανίκος (2019, 2020, 2023α, 2023β).

²Στην αυτοβιογραφία του (Τόμος Γ', σ. 230) αναφέρει ότι «Το κράτος ανέθεσε την εκτίμηση σε ιδιωτική εταιρεία. Σύμφωνα με το πόρισμα της εταιρείας που το κράτος προσέλαβε, η αξία της περιουσίας έφτανε τα 550 εκατ. δολάρια, μία εκτίμηση που ήταν υψηλότερη από τη δική μας ...». Την αυτοβιογραφία του την παρουσιάζω στο Παπανίκος (2023β). Γίνεται φανερό αν αυτή η εκτίμηση γινόταν αποδεκτή και από το ελληνικό κράτος, διότι ο βασιλιάς φαίνεται να την αποδέχεται, τότε οι υπολογισμοί που κάνω εδώ θα ήταν ακόμη μεγαλύτεροι και συνεπώς μεγαλύτερα τα διαφυγόντα έσοδα για τον Έλληνα φορολογούμενο.

να κρατήσει ο βασιλιάς το «σπίτι» του ήταν καλύτερη οικονομική λύση που ικανοποιούσε περισσότερο τη λογική παρά το θυμικό.

Υπήρχαν συνεπώς τουλάχιστον δύο εναλλακτικές. Η μία να κρατούσε ο τέως βασιλιάς το κτήμα και να έκανε ότι ήθελε με αυτό, σεβόμενος όμως τους ελληνικούς νόμους που διέπουν την εκμετάλλευση ενός τέτοιου ακινήτου, λ.χ. να πληρώνει τους φόρους που του αναλογούν, όπως όλοι οι Έλληνες, καθώς και οι αλλοδαποί που δραστηριοποιούνται στην Ελλάδα. Αναφέρω τους «αλλοδαπούς», διότι ένα από τα βλακώδη επιχειρήματα είναι ότι στον τέως βασιλιά αφαιρέθηκε η ελληνική ιθαγένεια και γι' αυτό δημεύθηκε η περιουσία που διατηρούσε ως βασιλιάς. Τελικά το κράτος δήμευσε τη βασιλική περιουσία και αποζημίωσε τον τέως βασιλιά με το ποσό των 13,79 εκατομμυρίων ευρώ.

Το ερώτημα που τίθεται προς απάντηση εδώ είναι ποιες από τις δύο επιλογές θα ήταν καλύτερη για τον Έλληνα φορολογούμενο; Η παρούσα εργασία κάνει μία μερική μόνο αποτίμηση των χρημάτων που έχασε το ελληνικό δημόσιο, εκτός από τα 13,79 εκατομμύρια ευρώ που έδωσε για την αποζημίωση. Η αποτίμηση περιλαμβάνει τους φόρους που θα εισέπραττε ο Έλληνας φορολογούμενος από τη βασιλική περιουσία αν την κρατούσε ο βασιλιάς, αποδεχόμενος την οικονομική εκτίμηση που είχε κάνει ο ίδιος ο βασιλιάς για την περιουσία του.³ Σε αυτά δεν περιλαμβάνονται τα πιθανά έσοδα από την εκμετάλλευση του κτήματος που θα έκανε ο βασιλιάς. Απ' ότι ακούω και διαβάζω, όλοι στο μεγάλο σόι του (οι γιοι του, η κόρη του, ο γαμπρός του, οι νύφες του και τα εγγόνια του) είναι γνώστες της διεθνούς επιχειρηματικής δραστηριότητας και έχουν τεράστια ρευστότητα που θα μπορούσε να επενδυθεί στο Τατόι. Καλύτερους «εκμεταλλευτές» από αυτούς της ακίνητης περιουσίας δεν θα μπορούσε κάποιος να βρει. Πολλά θα ήταν τα έσοδα και συνεπώς πολλές οι εισπράξεις του κράτους από φόρους επί των κερδών και των ασφαλιστικών εισφορών. Αυτά είναι τα «πολλά» που δεν εξετάζω εδώ. Εξετάζω όμως τα «λίγα» που αφορούν το αρχικό κεφάλαιο των 13,79 εκατομμυρίων ευρώ συν τους τόκους αυτού του κεφαλαίου και τα φορολογικά έσοδα.

Η εργασία οργανώνεται σε πέντε μέρη, συμπεριλαμβανομένης και της παρουσίασης εισαγωγής. Το δεύτερο μέρος αποτελεί τη θεωρητική κατεύθυνση της εργασίας, η οποία αποτελεί τη βάση εκτίμησης του κόστους που ακολουθεί στο επόμενο μέρος. Κάποιες σκέψεις για τις προτεινόμενες δύο εναλλακτικές χρήσεις του Τατοΐου εκφράζονται στο τέταρτο μέρος και τα συμπεράσματα δίνονται στο πέμπτο και τελευταίο μέρος της εργασίας.

³Πάλι «βλακωδώς» αναφέρεται ότι ο βασιλιάς ζήτησε υπερβολική αποζημίωση. Από οικονομικής άποψης το πόσο αξίζει ένα ακίνητο εξαρτάται από την προσφορά και τη ζήτηση. Για το βασιλιά τόσο άξιζε λόγω και του πολύ σημαντικού προσδιοριστικού παράγοντα της «πολιτιστικής συνάφειας» (cultural affinity). Για τη βασιλική οικογένεια αποτελεί το «σπίτι» της και εκεί βρίσκονται, εκτός των πολλών άλλων, οι τάφοι των προγόνων της.

Θεωρητικές Επισημάνσεις

Ο Γεώργιος Α' έγινε κάτοχος του κτήματος του Τατοΐου το 1871 από την οικογένεια Σούτσου. Το αρχικό κτήμα είχε έκταση 20.000 στρέμματα. Το 1898 το κτήμα επεκτάθηκε μέσω αγορών και δωρεών στα 47.427 στρέμματα. Σήμερα το κτήμα του Τατοΐου είναι συνολικής έκτασης 42.000 στρεμμάτων, εκ των οποίων τα 39.000 στρέμματα είναι δάσος. Περί τα 12,6 στρέμματα είναι κτίσματα, μεγάλο μέρος των οποίων αποτελούν τα θερινά ανάκτορα (3,3 στρέμματα).

Το θεωρητικό ερώτημα που έχει τεθεί από τη δεκαετία του 1930 στην οικονομική επιστήμη είναι πόσα χρήματα είναι διατεθειμένος να πληρώσει ο φορολογούμενος για να συντηρεί και να λειτουργεί αυτή την τεράστια υποδομή;⁴

Αν ήταν ένα απλό ιδιωτικό ακίνητο, μία απλή εφαρμογή της μεθόδου κόστους-οφέλους (Persky, 2001) θα ήταν αρκετή για να απαντήσει σε αυτό το ερώτημα. Αν η παρούσα αξία των μελλοντικών ροών κόστους και εσόδων ήταν θετική, τότε ο φορολογούμενος θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ένα ποσό που θα του μεγιστοποιούσε το πλεόνασμα (τη διαφορά μεταξύ εσόδων και εξόδων).

Το πρόβλημα είναι ότι οι μελλοντικές ροές δεν μπορούν να προσδιοριστούν από την αγορά. Μία μέθοδος, η οποία χρησιμοποιείται για την χρηματική αξιολόγηση ροών που δεν προσδιορίζονται από την αγορά είναι η *πιθανολογική αξιολόγηση* (contingent valuation).⁵ Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιεί δημοσκοπήσεις (sample surveys), δηλαδή ερωτηματολόγια, για την αξιολόγηση της επιθυμίας των ερωτώμενων (π.χ. δημοτών) να πληρώσουν για ένα υποτιθέμενο έργο ή πρόγραμμα (π.χ. πάρκο, μουσείο κ.ά.). Η λέξη *πιθανολογική* αναφέρεται στο γεγονός ότι οι αποκαλυφθείσες με αυτό τον τρόπο προτιμήσεις των πολιτών

⁴Το κείμενο που ακολουθεί σε αυτό το μέρος βασίζεται στο πρώτο κεφάλαιο της μελέτης που εκπόνησε μία ομάδα ερευνητών, με επικεφαλής τον αιμνηστο Ανδρέα Κιντή, για την Ελληνική Κυβέρνηση με τίτλο, «Αναπτυξιακές Επιδράσεις των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004: Μεταολυμπιακή Αξιοποίηση των Υποδομών και του Εξοπλισμού» (Σεπτέμβριος 2003). Ο γράφων ήταν ένας από τους συγγραφείς της μελέτης και υπεύθυνος για τη συγγραφή του θεωρητικού κεφαλαίου (πρώτο κεφάλαιο).

⁵Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά το 1947, αλλά έγινε πιο δημοφιλής από τη δεκαετία του 1980, όταν άρχισε να χρησιμοποιείται συστηματικά, ώστε να αποτελεί και αποδεικτικό υλικό σε δικαστήρια που εκδικάζονταν περιπτώσεις προστίμων και αποζημιώσεων. Για παράδειγμα, η μέθοδος αυτή χρησιμοποιήθηκε από τα δικαστήρια των ΗΠΑ και υπολογίστηκε το κόστος μόλυνσης της θάλασσας από την Exxon το 1989 στο 1 δισεκατομμύριο δολάρια, βλέπε Carson et al. (2003). Η μέθοδος αυτή εξετάζεται στο αφιέρωμα του περιοδικού *The Journal of Economic Perspectives*, 8 (4), Fall 1994. Βλέπε Noonan (2002) για μία ανασκόπηση της εφαρμογής της μεθόδου αυτής στην αξιολόγηση έργων όμοιων με αυτών των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και μεταολυμπιακών δραστηριοτήτων που προτείνονται στην παρούσα μελέτη. Θα είχε μεγάλο ενδιαφέρον αν γινόταν τέτοια μελέτη πριν τη δίκη με το βασιλιά. Πόσα χρήματα θα ήταν διατεθειμένος να πληρώσει ο Έλληνας φορολογούμενος για την αγορά (αποζημίωση λόγω δήμευσης, τη συντήρηση και τη λειτουργία). Στην παρούσα μελέτη εκτιμώ πόσα ευρώ έχασε ή χάνει κάθε χρόνο από την επιλογή να περάσει στην κατοχή του αυτό το μεγάλο ακίνητο που παραμένει μέχρι και σήμερα χωρίς να δημιουργεί έσοδα (ανεκμετάλλευτο).

πιθανολογείται ότι αντανακλούν την προσομοίωση της αγοράς για το έργο ή τη δραστηριότητα ή το πρόγραμμα που παρουσιάστηκε στη δημοσκόπηση.

Σύμφωνα με αυτή την τεχνική, οι πολίτες ερωτώνται πόσο θα ήταν διατιθέμενοι να πληρώσουν για να κατέχουν και να λειτουργούν το Τατόι. Το άθροισμα αυτών των ποσών θα δώσει την χρηματική αξιολόγηση του κτήματος. Ανάλογα, θα μπορούσαν να ερωτηθούν οι Έλληνες για το πόσα χρήματα θα ήταν διατιθέμενοι να πληρώσουν (να αποζημιώσουν το βασιλιά) για να έχουν το Τατόι δικό τους. Ακόμη και αν τα ποσά που επιθυμούν να πληρώσουν είναι πολύ μικρά, ας πούμε 2 ευρώ ο κάθε Έλληνας, τότε η αξία του Τατοΐου για τα 10 εκατομμύρια κατοίκους της Ελλάδος αγγίζει το ποσό των 20 εκατομμυρίων ευρώ που είναι μεγαλύτερο από την αποζημίωση που δόθηκε στο βασιλιά.

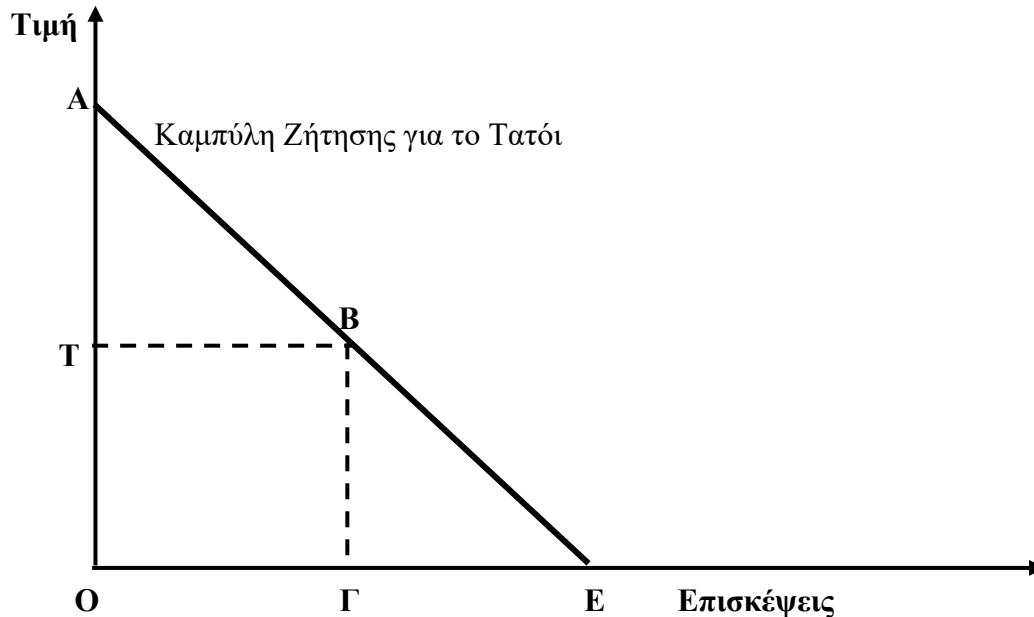
Πόσα είναι όμως διατεθειμένος να πληρώσει για να το συντηρεί και να το λειτουργεί κάθε χρόνο; Αυτό το ερώτημα είναι το πιο σημαντικό από όλα. Αλλά εξίσου σημαντικό είναι να γνωρίζει ο Έλληνας που πληρώνει φόρους, πόσα ευρώ θα μπορούσε να είχε γλιτώσει αν δεν δήμεινε (αγόραζε) τη βασιλική περιουσία του Τατοΐου. Θα άξιζε να ερωτηθεί, γνωρίζοντας όμως και τα πραγματικά κόστη τα οποία θα σύγκρινε με την αξία που έχει το κτήμα γι' αυτόν. Οι αξίες που υπολογίζονται με αυτή τη μέθοδο αποκαλούνται *υπαρκτές αξίες* (existence values) ή μη χρησιμοποιηθείσες αξίες ή παθητικές αξίες.

Υπάρχουν μερικά κοινά συστατικά στοιχεία σε κάθε εφαρμογή. Πρώτον, η δημοσκόπηση περιλαμβάνει μία ξεκάθαρη και τεκμηριωμένη περιγραφή του σεναρίου για το οποίο ο ερωτώμενος καλείται να αποτιμήσει. Οι πληροφορίες αυτές αφορούν την περιγραφή του «αγαθού» για το οποίο γίνεται η αξιολόγηση. Για παράδειγμα, μπορεί να αναφέρεται ότι η κατασκευή του τραμ θα μειώσει την μόλυνση της Αθήνας κατά τόσο τοις εκατό και θα μειώσει το χρόνο της μετακίνησης κατά τόσα λεπτά της ώρας. Δεύτερον, η δημοσκόπηση θα πρέπει να έχει την μορφή δημοψηφίσματος για ένα έργο ή ένα πρόγραμμα, με σκοπό την εξαγωγή μιας τιμής (επιθυμίας να πληρώσει). Τρίτον, η δημοσκόπηση θα πρέπει να περιλαμβάνει κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά του ερωτηθέντος, όπως και χαρακτηριστικά της συμπεριφοράς του (κατανάλωσης) για αναψυχή και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου.

Η μέθοδος αυτή συνδέεται με μία πολύ οικεία για τους οικονομολόγους έννοια, αυτή του πλεονάσματος του καταναλωτή. Για κάθε αγαθό, το σύνολο των καταναλωτών πληρώνει ένα ποσό που είναι πολύ μικρότερο από το ποσό που θα επιθυμούσε να πληρώσει για το σύνολο της ποσότητας που καταναλώνει. Η διαφορά μεταξύ του ποσού που πραγματικά πληρώνει και της αξίας που έχει γι' αυτόν (αυτό που θα επιθυμούσε να πληρώσει) είναι το πλεόνασμα του καταναλωτή. Το πλεόνασμα του καταναλωτή μετράει την ευημερία από την κατανάλωση ενός αγαθού. Το άθροισμα για όλους τους καταναλωτές μετράει την κοινωνική (συνολική) ευημερία. Η έννοια αυτή είναι πολύ σπουδαία και συνδέεται άμεσα με την επιλογή και τη χρήση των εναλλακτικών σχεδίων που συνδέονται με αποφάσεις που αφορούν το Τατόι. Για παράδειγμα, ας υποθέσουμε

ότι η ετήσια ζήτηση για εναλλακτικές χρήσεις των εγκαταστάσεων του Τατοΐου δίνεται με την καμπύλη που απεικονίζεται στο Διάγραμμα 1.

Διάγραμμα 1. Το Πλεόνασμα του Καταναλωτή



Αν η χρήση του Τατοΐου ήταν ελεύθερη για το κοινό, τότε οι επισκέψεις θα ανέρχονταν σε OE και το συνολικό όφελος (πλεόνασμα του καταναλωτή) δίνεται από το εμβαδόν του τριγώνου **AOE**. Ας υποθέσουμε ότι η μέγιστη τιμή που θα πλήρωνε ένας καταναλωτής για να επισκεφθεί το χώρο μία φορά το χρόνο ήταν 50 ευρώ ενώ αν η είσοδος ήταν δωρεάν θα έκανε 20 επισκέψεις το χρόνο, τότε το πλεόνασμα ενός (αντιπροσωπευτικού) καταναλωτή είναι 500 ευρώ ($0,5 \times 50 \times 20$). Αν το χρόνο χρησιμοποιείται από 10.000 άτομα, τότε το συνολικό πλεόνασμα ανέρχεται σε 5 εκατομμύρια ευρώ. Αν το ετήσιο κόστος είναι μικρότερο από τα 5 εκατομμύρια ευρώ, τότε το Τατόι θα πρέπει να λειτουργήσει. Στο ετήσιο κόστος θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται, εκτός από τα λειτουργικά έξοδα, το κόστος χρήσης της γης και το ετήσιο κόστος αποπληρωμής του κεφαλαίου που χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή και διαμόρφωση του χώρου. Αν η χρήση του έργου δεν ήταν ελεύθερη και η κάθε είσοδος χρεωνόταν με μία τιμή (T), τότε το πλεόνασμα του καταναλωτή θα ήταν ίσο με το εμβαδόν της επιφάνειας του τριγώνου **ATB**, ο καταναλωτής θα πλήρωνε **OTBΓ** και θα υπήρχε μία απώλεια

ευημερίας ΒΓΕ. Αυτή είναι η περίπτωση δημόσιου αγαθού: ο αποκλεισμός είναι εύκολος, αλλά μπορεί να μην είναι επιθυμητός.⁶

Η εφαρμογή της μεθόδου της πιθανολογικής αξιολόγησης στηρίζεται σε συγκεκριμένες κατευθυντήριες γραμμές. Πρώτον, οι συνεντεύξεις θα πρέπει να είναι προσωπικές, όχι από το τηλέφωνο και κυρίως όχι μέσω ταχυδρομείου. Δεύτερον, η δημοσκόπηση θα πρέπει να εξάγει την επιθυμία του ατόμου να πληρώσει ένα συγκεκριμένο ποσό για τη χρήση του έργου ή την πραγματοποίηση του προγράμματος και όχι να απαιτεί ελάχιστα ή μέγιστα ποσά αποζημιώσεων. Τρίτον, θα πρέπει να καταστρώνεται με τη μορφή δημοψηφισμάτων. Τέταρτον, το σενάριο που θα περιγράφεται στο ερωτηματολόγιο θα πρέπει να απαριθμεί τις επιπτώσεις του προγράμματος. Πέμπτον, θα πρέπει να υπάρχει σαφής υπενθύμιση ότι η πληρωμή για το έργο, θα μειώσει το εισόδημά τους για άλλες καταναλώσεις. Έκτον, θα πρέπει να υπάρχει υπενθύμιση για τα υποκατάστατα αγαθά. Αν δεν πάτε στο Τατόι, θα μπορείτε να χρησιμοποιείτε τις εγκαταστάσεις του Χ μέρους. Έβδομον, θα πρέπει να υπάρχουν ερωτήσεις που θα βοηθούν τον ερωτώμενο να κατανοήσει τους λόγους για τους οποίους επέλεξε μία συγκεκριμένη αξία – τιμή.

Η αξιολόγηση, με τον ένα ή τον άλλο τρόπο των ωφελειών και του κόστους, θα πρέπει να γίνει όχι μόνο για την τρέχουσα περίοδο, αλλά για όλο το χρονικό διάστημα της ζωής του επενδυτικού σχεδίου. Η αξιολόγηση, όμως, θα πρέπει να γίνει σε παρούσες αξίες. Στην περίπτωση των ιδιωτικών επενδυτικών σχεδίων η προεξόφληση αυτή γίνεται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο της αγοράς (το κόστος ευκαιρίας του κεφαλαίου). Στα δημόσια έργα, το επιτόκιο της αγοράς μπορεί να μην αντιπροσωπεύει το πραγματικό κοινωνικό κόστος του κεφαλαίου (χρηματοοικονομικών ροών). Απαιτείται, συνεπώς, η χρησιμοποίηση ενός κοινωνικού συντελεστή προεξόφλησης. Το θέμα αυτό έχει γίνει αντικείμενο πολιτικής αντιπαράθεσης μεταξύ εκείνων που πιστεύουν σε συντελεστές παρόμοιους με αυτούς που χρησιμοποιούνται από τον ιδιωτικό τομέα, ενώ άλλοι πιστεύουν ότι ο κοινωνικός συντελεστής προεξόφλησης πρέπει να είναι μικρότερος για να λαμβάνει υπόψη του τις επιπτώσεις στις διάφορες γενεές ενός δημόσιου έργου, βλέπε Stiglitz (2000). Στις ΗΠΑ χρησιμοποιείται ένας συντελεστής 7% για την προεξόφληση ροών ωφελειών και κοστών δημοσίων έργων.

Ένα άλλο πρόβλημα με την ανάλυση κόστους-οφέλους αφορά τον κίνδυνο από την εκτίμηση των μελλοντικών ροών και συντελεστών προεξόφλησης. Στην περίπτωση αυτή, χρησιμοποιείται η έννοια των ισοδυνάμων βεβαιότητας (certainty equivalents). Για κάθε ροή που δεν είναι βέβαιη, αναπτύσσονται εναλλακτικά σενάρια, προσδίδοντας κάποιες πιθανότητες εμφάνισής τους. Αν για παράδειγμα, στην περίπτωση του Τατοΐου το 2027 τα έσοδα από την πώληση εισιτηρίων εισόδου είναι 1 εκατομμύριο ευρώ με πιθανότητα 70% και 2

⁶Αν η ανάλυση γίνεται ανά έτος, το κόστος κατασκευής μπορεί να επιμερισθεί σε ετήσια βάση. Για παράδειγμα, αν το έργο χρηματοδοτούνταν με την μέθοδο της χρηματικής μίσθωσης (leasing) το κόστος θα ήταν η ετήσια δόση.

εκατομμύρια ευρώ με πιθανότητα 30%, τότε ο υπολογισμός της αξίας της ισοδυνάμου βεβαιότητας είναι 1,3 εκατομμύρια ευρώ ($0,7 \times 1 + 0,3 \times 2$), που θεωρείται ότι είναι το έσοδο το 2027.

Η ανάλυση κόστους-οφέλους μπορεί να λάβει υπόψη της την επίπτωση που έχουν διάφορα έργα στην κατανομή των ωφελειών μεταξύ των διαφορετικών τοπικών κοινωνιών, π.χ. Αθήνας και υπόλοιπης Ελλάδας ή των κατοίκων του Τατοΐου και των πέριξ περιοχών και των κατοίκων της Ασπροβάλλτας και των πέριξ περιοχών. Υπάρχουν πολλοί τρόποι που μπορεί να γίνει η αξιολόγηση της διανεμητικής επίπτωσης των δημοσίων έργων. Οι οικονομολόγοι χρησιμοποιούν την έννοια της κοινωνικής συνάρτησης ευημερίας (social welfare function). Πολύ απλά, η συνάρτηση αυτή μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να αξιολογήσει την επίπτωση που έχουν τα έργα στις διάφορες περιοχές της Ελλάδος, λαμβάνοντας υπόψη τον αριθμό των ατόμων που επηρεάζονται και το βιοτικό επίπεδο αυτών των ανθρώπων. Έργα, που ωφελούν όσο το δυνατόν περισσότερους πολίτες και ιδιαίτερα πολίτες χαμηλού κατά κεφαλή εισοδήματος, αυξάνουν την αξία της συνάρτησης και θα πρέπει να προτιμώνται.

Τέλος, σε πολλές περιπτώσεις είναι πολύ δύσκολο να υπολογισθούν επακριβώς τα οφέλη που προκύπτουν από κάποια έργα και, συνεπώς, είναι δύσκολη και η σύγκρισή τους. Σε αυτή την περίπτωση, θα πρέπει να επιλέγονται τα έργα που έχουν το ελάχιστο κόστος κατασκευής. Η μέθοδος αυτή είναι χρήσιμη για έργα που, λίγο πολύ, αναμένεται να δώσουν τα ίδια οφέλη. Διαφορετικά, για έργα που δίνουν διαφορετικά οφέλη, η ανάλυση κόστους-οφέλους είναι αναγκαία. Συμπερασματικά, ο υπολογισμός των ωφελειών θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη του τα εξής:

- Την επίπτωση στο πλεόνασμα του καταναλωτή.
- Την επίπτωση στο χρόνο, τη ζωή και το περιβάλλον.
- Τη χρησιμοποίηση τιμών που αντανακλούν το πραγματικό (κοινωνικό) κόστος.
- Τη χρησιμοποίηση του κατάλληλου κοινωνικού συντελεστή προεξόφλησης.
- Την αξιολόγηση του κινδύνου που εμπεριέχεται στην αποτίμηση των μελλοντικών χρηματοοικονομικών ροών.
- Την αξιολόγηση των διανεμητικών επιπτώσεων των έργων μεταξύ διαφορετικών κοινωνικών ομάδων.

Δυστυχώς καμία μελέτη κόστους-οφέλους δεν έχει γίνει για το Τατόι.⁷ Στο επόμενο μέρος γίνεται μία εκτίμηση του κόστους από την «ιστορική» και «νικηφόρα» απόφαση του δικαστηρίου που πανηγυρίστηκε και ακόμη πανηγυρίζεται από μερικούς ως μεγάλη κατάκτηση. Χρήσιμο είναι να μάθουμε πόσο μας στοίχισε από το 2003 μέχρι το 2023 αυτή η «ηρωική και περήφανη νίκη του ελληνικού λαού»,

⁷Βλ. Persky (2001) για το πώς η μέθοδος κόστους-οφέλους μπορεί να χρησιμοποιηθεί για ιδιωτικά και δημόσια έργα όπως του Τατοΐου.

διότι σε ό,τι αφορά τις ωφέλειες από τη χρήση της βασιλικής περιουσίας είναι μηδέν. Τα χρήματα που έχουν χαθεί θα μπορούσαν να είχαν χρησιμοποιηθεί για άλλους πιο σοβαρούς κοινωνικούς και οικονομικούς σκοπούς όπως την υγεία, την παιδεία ή και την αποπληρωμή μέρους του χρέους που τα παιδιά και τα εγγόνια των Ελλήνων φορολογουμένων της τρέχουσας γενιάς θα πληρώσουν τα τοκοχρεολύσια.

Η Αποτίμηση της Οικονομικής Ζημιάς από τη Δήμευση της Βασιλικής Περιουσίας του Τατοΐου

Ο Πίνακας 1 παρουσιάζει τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση της οικονομικής ζημιάς που υπέστη ο Έλληνας φορολογούμενος από την επιλογή του ελληνικού κράτους να δημεύσει τη βασιλική περιουσία του Τατοΐου και να αποζημιώσει το βασιλιά με το ποσό των 13,79 εκατομμυρίων ευρώ.

Θα αρχίσω την εκτίμηση με αυτό το ποσό. Υποθέτω ότι το ποσό θα επενδύονταν με τόκο ίσο με το μακροχρόνιο επιτόκιο (Στήλη 6, Πίνακας 1). Κάθε χρόνο οι τόκοι ενσωματώνονται στο αρχικό κεφάλαιο των 13,79 εκατομμυρίων ευρώ και τοκίζονται.⁸ Σύμφωνα με τα στοιχεία του Πίνακα 1 (Στήλη 7), το συνολικό ποσό των τόκων για την περίοδο 2004-2023 ανέρχεται στα 16,73 εκατομμύρια ευρώ.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, αυτά είναι τα πολύ «λίγα». Αλλού είναι τα περισσότερα. Αν υποθέσουμε ότι το ελληνικό κράτος, ως ένας έξυπνος οργανισμός-θεσμός, δεχόταν την εκτίμηση του βασιλιά ότι η περιουσία του άξιζε 168,7 δισεκατομμύρια ή 495,08 εκατομμύρια ευρώ (υποθέτουμε 1 ευρώ = 340,75 δραχμές), τότε πόσα θα ήταν τα έσοδά του από φόρους σύμφωνα με τους ισχύοντες νόμους φορολόγησης ακίνητης περιουσίας από το 2004 μέχρι σήμερα;

Η πρώτη υπόθεση που κάνουμε είναι ότι η αξία του ακινήτου (Στήλη 2) αυξάνεται με τον ίδιο ρυθμό που αυξάνεται και ο πληθωρισμός (Στήλη 1). Ο φορολογικός συντελεστής δίνεται στη Στήλη 3 του Πίνακα 1. Ο φόρος που αναλογεί στη βασιλική περιουσία δίνεται στη Στήλη 4. Το άθροισμα αυτής της στήλης ανέρχεται στο ποσό των 121,71 εκατομμυρίων ευρώ. Είναι τα διαφυγόντα έσοδα από τους φόρους που θα πλήρωνε ο βασιλιάς αν κρατούσε το κτήμα.

Ο Πίνακας 2 αθροίζει τις τρεις διαφορετικές κατηγορίες κόστους. Συνολικά ο Έλληνας φορολογούμενος έχασε 152,24 εκατομμύρια ευρώ. Με αυτά τα χρήματα θα μπορούσε να κτίσει τουλάχιστον 10 σχολεία.

⁸Το ίδιο αποτέλεσμα θα έχουμε αν υποθέσουμε ότι αυτά τα χρήματα χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή μέρους του δημόσιου χρέους.

Πίνακας 1. Εκτίμηση της Ζημιάς για τον Έλληνα Φορολογούμενο

	Πληθωρισμός (%)	Εκτίμηση Βασιλιά (εκατ. €)	Φορολογικός Συντελεστής (%)	Φόρος (εκατ. €)	Φορολογικός Νόμος	Επιτόκιο (%)	Τόκοι (εκατ. €)
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2003		495,08				0,8	
2004	1,9	504,73	0,80	4,04	N,2459/1997	1,2	0,165
2005	2,5	517,14	0,80	4,14	N,2459/1997	1,3	0,181
2006	2,3	528,97	0,94	4,99	N,2459/1997	0,6	0,084
2007	2,1	540,18	0,94	5,10	N,2459/1997	1,0	0,139
2008	3,1	557,12	0,10	0,56	N,3634/2008	0,4	0,056
2009	1,0	562,78	0,10	0,56	N,3634/2008	2,5	0,346
2010	3,7	583,77	2,00	11,68	N,3842/2010	9,3	1,315
2011	2,8	600,09	2,00	12,00	N,3842/2010	14,7	2,220
2012	1,4	608,23	2,00	12,16	N,3842/2010	22,8	3,650
2013	-0,8	603,08	1,00	6,03	N,4223/2013	12,3	2,145
2014	-1,1	596,43	1,00	5,96	N,4223/2013	9,0	1,434
2015	-1,5	587,33	1,00	5,87	N,4223/2013	10,0	1,522
2016	-0,7	583,35	1,00	5,83	N,4223/2013	9,0	1,378
2017	0,9	588,79	1,00	5,89	N,4223/2013	5,7	0,865
2018	0,5	591,78	1,00	5,92	N,4223/2013	4,4	0,645
2019	0,3	593,29	1,00	5,93	N,4223/2013	2,4	0,346
2020	-1,1	586,75	1,00	5,87	N,4223/2013	2,1	0,297
2021	1,0	592,72	1,00	5,93	N,4223/2013	-0,4	-0,056
2022	8,6	643,95	1,00	6,44	N,4223/2013		
2023	5,7	680,52	1,00	6,81	N,4223/2013		
				121,71			16,73

Πηγή: Τα στοιχεία του πληθωρισμού και του επιτοκίου προέρχονται από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή (AMECO). Στη σύνταξη του Πίνακα βοήθησε και ο φορολογικός σύμβουλος Γιάννης Κουτσιούκης, τον οποίο και ευχαριστώ. Τα επιτόκια του 2022 και 2023 δεν είναι διαθέσιμα. Ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή χρησιμοποιήθηκε για τον υπολογισμό του πληθωρισμού. Τα στοιχεία για το 2022 και 2023 είναι προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής.

Πίνακας 2. Συνολικό Κόστος Δήμευσης του Βασιλικού Κτήματος του Τατοΐου

Κόστος	Εκατομμύρια Ευρώ
Αποζημίωση για τη δήμευση της περιουσίας	13,79
Τόκοι του ποσού δήμευσης, 2004-2023	16,73
Διαφυγόντα φορολογικά έσοδα	121,71
Σύνολο	152,24

Τα διαφυγόντα έσοδα θα συνεχίσουν ανάλογα με το φόρο και το επιτόκιο. Από τους φόρους, το 2024 θα χαθούν 7 εκατομμύρια και από τους τόκους ανάλογα με τα επιτόκια που θα επικρατήσουν στην αγορά.

Θα μπορούσε αυτή η ζημιά να είχε αποφευχθεί; Ναι, είναι η απάντηση και πολύ περιληπτικά περιγράφεται στο αμέσως επόμενο μέρος της εργασίας.

Τι Μπορεί να Γίνει με το Τατόι;

Υπάρχουν πολλά εργαλεία που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για να μεγιστοποιήσουν τα οικονομικά, κοινωνικά και θα τολμούσα να συμπεριλάβω και τα

εθνικά συμφέροντα. Για να γίνει αυτό θα πρέπει να γίνει κατανοητό ότι όπως δεν μπορούμε να παίζουμε με τους φυσικούς νόμους (λ.χ. της βαρύτητας), έτσι δεν μπορούμε να παίζουμε και με τους αδυσώπητους οικονομικούς νόμους (λ.χ. η σπανιότητα των πόρων) που πρώτος τόσο παραστατικά παρουσίασε ο μέγας Ησίοδος στο έργο του *Έργα και Ημέρες*. Παρεμπιπτόντως, το μεγαλειώδες αυτό έργο γράφτηκε για δίκες που έγιναν για να του «φάνε» την περιουσία.⁹

Μπορεί το ελληνικό κράτος να διαχειριστεί αυτή την τεράστια ακίνητη περιουσία; Κανείς σοβαρός άνθρωπος δεν θα απαντούσε «ναι» σε αυτό το ερώτημα. Εδώ δεν μπορεί να αξιοποιηθεί πάρκα 'πολύ μικρότερα, όπως το Πεδίο του Άρεως που οικογένειες αποφεύγουν να χρησιμοποιούν χρόνια τώρα. Ήθελε μάλιστα να κάνει πάρκο και τα 6.500 στρέμματα του Ελληνικού. Οι οικονομικοί νόμοι το οδήγησαν εκεί που το οδήγησαν αλλά ούτε και αυτό είναι λύση, διότι το έργο «Ελληνικό» δεν είναι οικονομικά βιώσιμο ούτε ως ιδιωτική επιχείρηση.

Κάθε χρόνος που περνάει το κράτος χάνει χρήματα όχι μόνο από διαφυγόντες φόρους και τόκους, όπως έδειξα στο προηγούμενο μέρος, αλλά και από έσοδα που θα δημιουργούνταν αν κάποιος άλλος αξιοποιούσε το κτήμα.

Υπάρχει λύση; Δύο σκέψεις μου έρχονται στο μυαλό. Πρώτον, να το ξεφορτωθεί το ελληνικό κράτος όσο-όσο και όσοι «φωνάζουν» να τους βάλει να πληρώνουν αυτοί τα διαφυγόντα έσοδα τα οποία θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν κάπου καλύτερα. Να το βγάλει σε δημοπρασία. Καλύτερος αγοραστής από την ελληνική βασιλική οικογένεια δεν υπάρχει. Να τους το πουλήσει, διότι αυτή έχει την πιο ανελαστική ζήτηση για το κτήμα. Φυσικά αν κάποιος άλλος δώσει καλύτερη τιμή, θα προτιμηθεί εκείνος.

Η δεύτερη λύση που προτείνω είναι να μετακομίσει όλη η ελληνική κυβέρνηση εκεί μαζί με το προεδρικό μέγαρο. Είμαι σίγουρος ότι μία ανάλυση κόστους-οφέλους θα δείξει ότι αυτή η επιλογή είναι η καλύτερη. Εκεί μπορεί να γίνει μία μικρή πόλη που θα αποσυμφορήσει το κέντρο της Αθήνας και θα το αφήσει ελεύθερο να αναπνεύσει –κυριολεκτικά και μεταφορικά. Θα κάνει καλό και στο περιβάλλον. Εκεί μπορεί να μεταφερθεί και ένα νοσοκομείο, ένα πανεπιστήμιο και οτιδήποτε άλλο λειτουργεί στο κέντρο της Αθήνας. Μπορεί να γίνει και ένα επτάστερο ξενοδοχείο με συνεδριακό κέντρο που θα μπορούσε να φιλοξενήσει χιλιάδες συνέδρους.

Πώς θα χρηματοδοτηθεί; Από την πώληση ή μίσθωση των δημόσιων ακινήτων στο κέντρο της Αθήνας και από την εξοικονόμηση πόρων από τα ενοίκια που πληρώνει σήμερα το κράτος. Επίσης, με μακροχρόνιες παραχωρήσεις για συγκεκριμένα έργα από τα διεθνή και «αιμοσταγή» μονοπώλια όπως έχω αναλύσει σε πολλές μελέτες μου, βλ. Παπανίκος (2014, 2016). Μπορεί να συμφέρει οικονομικά και περιβαλλοντολογικά αλλά μπορεί και να μην συμφέρει. Μόνο μία οικονομική ανάλυση θα αναδείξει το πόσο εφικτή είναι αυτή η πρόταση από οικονομικής άποψης.

⁹Για το *Έργα και Ημέρες* του Ησίοδου έχω γράψει τέσσερες εργασίες, βλ. Papanikos (2023, 2022a, 2022b, 2022c).

Συμπεράσματα

Σκοπός της εργασίας ήταν η εκτίμηση των διαφυγόντων φόρων και τόκων από την επιλογή που έκανε το ελληνικό κράτος να πληρώσει την αποζημίωση για τη βασιλική περιουσία του Τατοΐου. Η εκτίμηση που έγινε είναι ότι χάθηκαν 152,24 εκατομμύρια ευρώ και κάθε χρόνο χάνονται πλέον των 7 εκατομμυρίων ευρώ.

Δύο εναλλακτικές συζητήθηκαν. Η μία είναι η πώληση της έκτασης σε ιδιώτες. Ο ιδιώτης-επιχειρηματίας θα αξιοποιήσει το ακίνητο, έχοντας κάνει μία εκτίμηση και βάζοντας ένα κατώτατο όριο απόδοσης. Αναφέρθηκε ότι στις ΗΠΑ αυτό το όριο είναι 7%. Αν εφαρμόσουμε αυτό το ποσοστό στην αξία του ακινήτου το 2023 (680,52 εκατομμύρια ευρώ), τότε τα κέρδη (έσοδα-έξοδα) προ φόρων εκτιμώνται στα 47,64 εκατομμύρια ευρώ. Αν οι φόροι επί των κερδών είναι 25% κατά μέσο όρο, τότε το ελληνικό δημόσιο θα εισέπραττε 11,91 εκατομμύρια ευρώ. Σε αυτά δεν περιλαμβάνονται οι εργοδοτικές ασφαλιστικές εισφορές και ο φόρος ακίνητης περιουσίας των 6,97 εκατομμύρια ευρώ, διότι έχουν συμπεριληφθεί στα έξοδα της επιχείρησης. Συνολικά το κράτος θα εισέπραττε πάνω από 20 εκατομμύρια ευρώ και αυτά κάθε χρόνο.

Η δεύτερη επιλογή είναι η μετατροπή όλου του κτήματος σε μία μικρή «πόλη» που θα περιλαμβάνει και όλα τα κυβερνητικά κτίρια. Η πρόταση αυτή απαιτεί μία λεπτομερή ανάλυση (κοινωνικού) κόστους-οφέλους.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

- Παπανίκος, Γ. Θ. (2014) *Η Οικονομική Κρίση της Ελλάδος: Μία Ταξική Ανάλυση Υπέρ των Μνημονίων*. Αθήνα: Athens Institute for Education and Research (ATINER).
- Παπανίκος, Γ. Θ. (2016) *Γιατί δε Γίνονται Άμεσες Ξένες Ιδιωτικές Επενδύσεις στην Ελλάδα και Ιδιαίτερα στην Ελληνική Περιφέρεια*; Κείμενο Εργασίας, <https://bit.ly/3DbHXjG>.
- Παπανίκος, Γ. Θ. (2019) *Ανδρέας Γ. Παπανδρέου: Οικονομολόγος και Πρωθυπουργός*. Αθήνα: Athens Institute for Education and Research (ATINER).
- Παπανίκος, Γ. Θ. (2020) *Ο Ελληνικός Εμφύλιος της Δεκαετίας του 1940*. Αθήνα: Athens Institute for Education and Research (ATINER).
- Παπανίκος, Γ. Θ. (2023α) Η Μοναρχία στην Ελλάδα. *Αθηναϊκό Ακαδημαϊκό Περιοδικό* 3(1): 61-79.
- Παπανίκος, Γ.Θ. (2023β) *Χωρίς Τίτλο*. Η Αυτοβιογραφία του Βασιλέως Κωνσταντίνου Β'. Βιβλιοπαρουσίαση. *Αθηναϊκό Ακαδημαϊκό Περιοδικό* 3(1): 115-137.
- Σταμέλος, Χ. (2023) Η Συνταγματική Ιστορία και το Βασίλειον της Ελλάδος (1832-1967). *Αθηναϊκό Ακαδημαϊκό Περιοδικό* 3(1): 51-60.

Αγγλική

- Carson, R. T., Mitchell, R. C., Hanemann, M., Kopp, R. J., Presser, S., Ruud, P. A. (2003) Contingent Valuation and Lost Passive Use: Damages from the Exxon Valdez Oil Spill. *Environmental and Resource Economics* 25(3): 257-286.
- Noonan, D. (2002) *Contingent Valuation Studies in the Arts and Culture: An Annotated Bibliography*. Working Paper. The Cultural Policy Center at the University of Chicago.
- Papanikos, G. T. (2022a) Hesiod's Theory of Economic History. *Athens Journal of History* 8(2): 147-174.
- Papanikos, G. T. (2022b) Hesiod's Works and Days as an Economics Textbook. *Athens Journal of Business & Economics* 8(4): 385-416.
- Papanikos, G. T. (2022c) Hesiod's Place in the Economics Literature. *Athens Journal of Business & Economics* 8(3): 277-308.
- Papanikos, G. T. (2023) Hesiod on Scarcity. *Athens Journal of Business and Economics* (forthcoming). https://www.researchgate.net/publication/358266534_Hesiod_on_Scarcity
- Persky, J. (2001) Cost-Benefit Analysis and the Classical Creed. *Journal of Economic Perspectives* 15(4): 199-208.
- Stiglitz, J. E. (2000) *Economics of the Public Sector*. 3rd Edition. New York: W.W. Norton & Company.

How Many Euros Has the Royal Property of Tatoi Costed the Greek Taxpayer up to 2023?

Gregory T. Papanikos

President, Athens Institute for Education and Research (ATINER)

On March 7, 2003, the European Court of Human Rights decided to grant to the Greek government the royal estate of Tatoi for the amount of 13.79 million euros (4.7 billion drachmas) instead of the amount of 495 million euros (168.7 billion drachmas) requested by the former king Constantine II. The king himself did not want money but the house where he was born and raised. The king's choice to keep Tatoi's property would bring the state's coffers, from taxes alone, 152.24 million euros in 2023 prices from 2004 up to date. This paper estimates this economic cost.

Keywords: *Constantine II, Property, Tatoi, Cost-benefit analysis*