



**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ
ΙΔΡΥΜΑ ΚΡΗΤΗΣ**

**ΣΧΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

ΦΑΝΟΥΡΑΚΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ, Α.Μ: 9748

ΚΥΡΙΑΚΑΚΗ ΚΛΕΟΠΑΤΡΑ, Α.Μ:10096

ΚΛΑΔΟΣ ΛΕΩΝΙΔΑΣ, Α.Μ:9786

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

«Διαχρονική εξέλιξη του κλάδου των κατασκευών κατά την
περίοδο 2005- 2013»

Επιβλέπων:

Κος ΑΡΒΑΝΙΤΗΣ ΣΤΑΥΡΟΣ

Ηράκλειο

Απρίλιος, 2017

Πίνακας περιεχομένων

Περιεχόμενα Διαγραμμάτων	4
Περιεχόμενα Σχημάτων.....	6
Περιεχόμενα Γραφημάτων	6
Περιεχόμενα Εικόνων	6
Περιεχόμενα Πινάκων.....	6
Περίληψη.....	9
Abstract	10
Εισαγωγή.....	11
Κεφ. 1 Παγκόσμια οικονομική κρίση και Ελληνική πραγματικότητα	13
1.1 Εισαγωγή.....	13
1.2 Η γενικότερη οικονομική κρίση στη χώρα	14
1.3 Συνέπειες της κρίσης στον κλάδο των κατασκευών	15
Κεφ. 2 Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα.....	17
2.1 Εισαγωγή.....	17
2.2 Βασικά χαρακτηριστικά	19
2.2.1 Οριοθέτηση του κατασκευαστικού κλάδου	19
2.2.2 Διάρθρωση του κατασκευαστικού κλάδου	20
2.3 Ανάλυση του Κατασκευαστικού Κλάδου	21

2.3.1 Γενικοί Οικονομικοί Δείκτες.....	24
2.3.1.1 Αριθμός επιχειρήσεων (Number of Enterprises)	24
2.3.1.2 Κύκλος εργασιών (Turnover).....	25
2.3.1.3 Αξία Παραγωγής (Production Value)	25
2.3.2 Δείκτες Απασχόλησης.....	26
2.3.2.1 Αριθμός εργαζομένων	26
2.3.3 Δείκτες Δαπανών.....	27
2.3.3.1 Μισθοί προσωπικού	27
2.3.3.2 Αγορές αγαθών και υπηρεσιών	28
2.4 Βασικά συμπεράσματα.....	28
2.5 Ανάλυση των τριών υποκλάδων του κατασκευαστικού κλάδου	29
2.5.1 Κατασκευαστικές Δραστηριότητες	29
2.5.2 Οικοδομικές Δραστηριότητες	30
2.5.3 Έργα Πολιτικού Μηχανικού	32
2.6 Συγκριτική ανάλυση του κλάδου της εξόρυξης με αυτόν των κατασκευών.....	33
2.6 Η συμβολή των κατασκευών στην ελληνική οικονομία	37
2.7 Η σύγκριση με άλλες χώρες εντός Ε.Ε.	40
2.8 Δημόσια Έργα	43

2.9 Ιδιωτικά Έργα.....	50
------------------------	----

Κεφ. 3 Παράγοντες που διαμορφώνουν την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου

.....	56
-------	-----------

3.1 Εισαγωγή.....	56
-------------------	----

3.2 Οικονομικοί παράγοντες	57
----------------------------------	----

3.3 Θεσμικοί παράγοντες	76
-------------------------------	----

Κεφ. 4 Προτάσεις ανάκαμψης του κατασκευαστικού κλάδου..... 94

Επίλογος	96
-----------------------	-----------

Βιβλιογραφία	97
---------------------------	-----------

Ελληνική βιβλιογραφία	97
-----------------------------	----

Εκδόσεις - Μελέτες	97
--------------------------	----

Ιστοσελίδες.....	98
------------------	----

Περιεχόμενα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2.1: Κύκλος εργασιών εξόρυξης και κατασκευών.....	36
--	----

Διάγραμμα 2.2 Προστιθέμενη αξία και απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο.....	38
--	----

Διάγραμμα 2.3 Προστιθέμενη αξία και απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο και στο σύνολο της οικονομίας – ετήσιες μεταβολές.....	39
--	----

Διάγραμμα 2.4 Σωρευτική μεταβολή προστιθέμενης αξίας και απασχόλησης ανά κλάδο περιόδου 2008-2013.....	40
---	----

Διάγραμμα 2.5 Συμμετοχή των κατασκευών στο ΑΕΠ (%).....	41
Διάγραμμα 2.6 Συμμετοχή των κατασκευών στην συνολική απασχόληση (%).....	42
Διάγραμμα 2.7 Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων σε % του ΑΕΠ.....	46
Διάγραμμα 2.8 Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων 2000-2013.....	47
Διάγραμμα 2.9 Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα 2000-2013.....	54
Διάγραμμα 3.1 Ποσοστιαία μεταβολή επενδύσεων και ΑΕΠ στην Ελλάδα..	58
Διάγραμμα 3.2 Ποσοστά ανεργίας και μεταβολή διαθέσιμου εισοδήματος..	59
Διάγραμμα 3.3 Δείκτες οικονομικής συγκυρίας.....	60
Διάγραμμα 3.4 Πιθανότητες αγοράς ή ανέγερσης νέας κατοικίας το επόμενο 12μηνο (%) πληθωρισμού.....	61
Διάγραμμα 3.5 Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές.....	62
Διάγραμμα 3.6 Δαπάνες προγράμματος Δ.Ε. 2003-2014.....	63
Διάγραμμα 3.7 Στεγαστικά δάνεια και επιτόκια.....	64
Διάγραμμα 3.8 Χρηματοδότηση επιχειρήσεων κατασκευαστικού κλάδου βάσει διάρκειας δανεισμού.....	66
Διάγραμμα 3.9 Δείκτης συναλλαγών ακινήτων 2006-2013.....	68
Διάγραμμα 3.10 Οικοδομική δραστηριότητα.....	69
Διάγραμμα 3.11 Απόδοση ακινήτων στην Ελλάδα.....	70
Διάγραμμα 3.12 Απόδοση ακινήτων ανά χώρα εντός Ε.Ε. το 2014.....	71

Διάγραμμα 3.13 Φορολογικά έσοδα ακινήτων ως προς το ΑΕΠ το 2012...	74
Διάγραμμα 3.14 Εισπράξεις από κατασκευαστικές υπηρεσίες στο εξωτερικό	76
Διάγραμμα 3.15 Δείκτης προστασίας ακινήτων.....	79
Διάγραμμα 3.16 Κόστος συναλλαγών % συνολικής αξίας ακινήτου.....	80
Διάγραμμα 3.17 Αναλογία αστικού πρασίνου ανά κάτοικο.....	84
Διάγραμμα 3.18 Ποσοστιαία μεταβολή δείκτη κόστους στις κατασκευές..	90
Διάγραμμα 3.19 Κτηριακό απόθεμα στην Ελλάδα το 2011.....	92
Διάγραμμα 3.20 Δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικιών.....	93

Περιεχόμενα Σχημάτων

Σχήμα 2.1 Βασικά στοιχεία κατασκευαστικού κλάδου.....	19
--	----

Περιεχόμενα Γραφημάτων

Γράφημα 2.1 Εξέλιξη οικοδομικών αδειών 1997-2013.....	54
--	----

Περιεχόμενα Εικόνων

Εικόνα 2.1: Αλυσίδα εφοδιασμού κατασκευών.....	19
---	----

Περιεχόμενα Πινάκων

Πίνακας 2.1: Αριθμός Επιχειρήσεων Κατασκευών	24
---	----

Πίνακας 2.2: Κύκλος Εργασιών Κατασκευών (σε εκατ. €).....	25
Πίνακας 2.3: Αξία Παραγωγής Κατασκευών (σε εκατ. €).....	26
Πίνακας 2.4: Σύνολο απασχολουμένων Κατασκευών.....	27
Πίνακας 2.5: Μισθοί Προσωπικού Κατασκευών (σε χιλ. €).....	27
Πίνακας 2.6: Δαπάνες Κοινωνικής Ασφάλισης Κατασκευών (σε χιλ. €)...	28
Πίνακας 2.7: Δαπάνες για αγορές αγαθών και υπηρεσιών (σε χιλ. €).....	28
Πίνακας 2.8: Αριθμός Επιχειρήσεων Κατασκευαστικές Δραστηριότητες (σε χιλ.).....	29
Πίνακας 2.9: Κύκλος Εργασιών Κατασκευαστικές Δραστηριότητες (σε εκατ. €).....	30
Πίνακας 2.10: Αριθμός Επιχειρήσεων Οικοδομικές Δραστηριότητες.....	31
Πίνακας 2.11: Κύκλος Εργασιών Οικοδομικές Δραστηριότητες (σε χιλ. €).....	31
Πίνακας 2.12: Αριθμός Επιχειρήσεων Έργα Πολιτικού Μηχανικού.....	32
Πίνακας 2.13: Κύκλος Εργασιών Έργα Πολιτικού Μηχανικού (σε εκατ. €).....	33
Πίνακας 2.15: Κύκλος εργασιών Εξόρυξη (σε εκατ. €).....	35
Πίνακας 2.14: Αριθμός επιχειρήσεων Εξόρυξη.....	34
Πίνακας 2.16 Όρια προϋπολογισμού έργων σε €.....	49
Πίνακας 3.1 Παράγοντες που επηρεάζουν το ευρύτερο περιβάλλον των κατασκευών.....	56

Πίνακας 3.2 Αριθμός διαδικασιών έκδοσης οικοδομικής άδειας.....78

Πίνακας 3.3 Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών.....88

Πίνακας 3.4 Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών ανά χώρα.....89

Πίνακας 3.5: Ποσοστό επιχειρήσεων ανά μέγεθος απασχόλησης.....90

Περίληψη

Η παρούσα εργασία μελετά την εξέλιξη και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του κατασκευαστικού κλάδου, ο οποίος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας, και ο οποίος συνδέεται άρρηκτα με το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν της χώρας μας καθώς και την οικονομική της ανάπτυξη. Έτσι ο στόχος αυτής της εργασίας είναι να παρουσιάσει την διαχρονική εξέλιξη του κλάδου των κατασκευών, μέσα από την ανάλυση των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του, και τους παράγοντες που τον επηρεάζουν.

Αρχικά η εργασία ξεκινάει με μια αναφορά στο παγκόσμιο οικονομικό γίγνεσθαι, και το πως αυτό επηρεάζει τον κατασκευαστικό κλάδο. Στην συνέχεια αναφερόμαστε στην ελληνική πραγματικότητα, παρουσιάζοντας του σημαντικότερους δείκτες στατιστικής παρακολούθησης του κλάδου, ενώ αναφερόμαστε και στην συμβολή του στην ελληνική οικονομία. Συνεχίζουμε με την παρουσίαση των δύο κατηγοριών, στις οποίες χωρίζεται, δηλαδή τα Δημόσια και Ιδιωτικά έργα, ενώ στην συνέχεια γίνεται εκτενής αναφορά στους παράγοντες που τον επηρεάζουν. Κλείνουμε την προσέγγιση μας με παράθεση των προτάσεων μας για την ανάκαμψη του κατασκευαστικού κλάδου.

Abstract

This paper studies the evolution and the distinguishing features of the construction industry, which is one of the most important sectors of the Greek economy, which is inextricably linked to the Gross domestic product of our country and its economic development. So the goal of this paper is to present the evolution of the construction industry, through the analysis of specific characteristics of, and factors affecting him.

Initially the work starts with a report on the world economic scene, and how this affects the construction industry. Then we refer to the Greek reality, by presenting the most important statistical indicators for monitoring of the industry, while recognizing its contribution of the Greek economy. We continue with the presentation of two categories, in which divided, i.e. public and private projects, and then we made extensive reference to the factors affecting him. We close our approach with exposition of our proposals for the recovery of the construction industry.

Εισαγωγή

Η οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας είναι στενά συνυφασμένη με την ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου, λόγω του ότι αυτός αποτελεί τον κύριο εκφραστή υλοποίησης των έργων υποδομής της χώρας. Η ύπαρξη μιας σωστής υποδομής έχει πολλαπλά οφέλη για την οικονομία. Δυο πολύ βασικά είναι η αύξηση της παραγωγικότητας και η ταυτόχρονη μείωση του κόστους παραγωγής κάθε παραγωγικού τομέα.

Πέρα όμως από το προφανές όφελος, η επαρκής υποδομή μπορεί να ωθήσει τον αναπτυξιακό προγραμματισμό ενός κράτους σε ποιοτικό άλμα, λόγω του ότι διευκολύνει την διαφοροποίηση της παραγωγής και την αύξηση της ποικιλίας των παραγόμενων προϊόντων. Επιπλέον συμβάλει στην επέκταση του εμπορίου, την βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, ενώ αντιμετωπίζει τα προβλήματα που δημιουργεί ο υπερπληθυσμός και η φτώχεια, μέσω της αποκέντρωσης των έργων υποδομής και της δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας.

Εμείς στα πλαίσια της προσέγγισης μας, θα αναφερθούμε κυρίως στην οικονομική εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου, σε συγκεκριμένες χρονικές περιόδους με αφετηρία το 2005, και στην συνέχεια για τα έτη 2009 έως και το 2013. Στην ενότητα της θεωρητικής προσέγγισης και πιο συγκεκριμένα στο πρώτο κεφάλαιο αναφερόμαστε στην παγκόσμια οικονομική πραγματικότητα και στον βαθμό κατά τον οποίο αυτή επηρεάζει τον κλάδο στην Ελλάδα. Παρουσιάζουμε τον κατασκευαστικό κλάδο στην Ελλάδα, παραθέτοντας στοιχεία όπως μερίδιο και μέγεθος αγοράς, ενώ στην συνέχεια κάνουμε μια μικρή ιστορική αναδρομή του κλάδου μέχρι και σήμερα.

Στην δεύτερη ενότητα, αυτή της εμπειρικής διερεύνησης και συγκεκριμένα στο δεύτερο κεφάλαιο εμβαθύνουμε στον κατασκευαστικό κλάδο στην Ελλάδα, χρησιμοποιώντας στατιστικά στοιχεία και δείκτες από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, καθώς επίσης και της Eurostat. Η ανάλυση αυτή γίνεται βάσει διαχωρισμού των επιχειρήσεων ανάλογα το μέγεθος τους, ενώ παραθέτονται οικονομικά στοιχεία, τα οποία χρήζουν ανάλυσης. Στην συνέχεια γίνεται αντίστοιχη ανάλυση των τριών κύριων υπό-κλάδων των κατασκευών με την χρήση των αντίστοιχων δεικτών. Στο τρίτο κεφάλαιο πάντα στην ενότητα της εμπειρικής διερεύνησης, αναφερόμαστε στους παράγοντες που διαμορφώνουν την πορεία του

κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα, όπως οικονομικοί και θεσμικοί. Κλείνοντας στο τελευταίο κεφάλαιο παραθέτουμε τις προτάσεις μας για την ανάκαμψη του κλάδου.

Κεφ. 1 Παγκόσμια οικονομική κρίση και Ελληνική πραγματικότητα

1.1 Εισαγωγή

Η χρηματοπιστωτική κρίση, που ξεκίνησε στις ΗΠΑ το 2007 με επίκεντρο την αγορά ακινήτων και τα στεγαστικά δάνεια χαμηλής εξασφάλισης (subprime mortgages), επεκτάθηκε γρήγορα και απέκτησε διεθνείς διαστάσεις. Τότε αποκαλύφθηκαν οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες του διεθνούς χρηματοπιστωτικού τομέα, που είχε ως αποτέλεσμα να απειληθεί με κατάρρευση όλο το διεθνές σύστημα.

Ιδίως τα γεγονότα που ακολούθησαν με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα, αυτό της χρεοκοπίας της Lehman Brothers τον Σεπτέμβριο του 2008 ήταν κρίσιμα και συγχρόνως διδακτικά για τους κινδύνους που ενέχει μια απορρυθμίστη των αγορών και η υποτίμηση, από τις εποπτικές αρχές αλλά και τους διεθνείς οίκους αξιολόγησης, των συσσωρευμένων κινδύνων στους ισολογισμούς υπερμολγυμένων τραπεζών. Η κρίση μεταφέρθηκε μέσω του περιορισμού των πιστώσεων, στο διεθνές εμπόριο και κατ' επέκταση στην πραγματική οικονομία, και με αυτό τον τρόπο μετατράπηκε σε παγκόσμια κρίση.

Στην Ελλάδα, με το ξεκίνημα της παγκόσμιας ύφεσης, η επερχόμενη ύφεση στην εγχώρια αγορά, ήταν σχετικά προβλέψιμη. Οι αδυναμίες και οι ανισορροπίες της ελληνικής οικονομίας ήταν γνωστές στους ειδικούς, λόγω του ότι ήταν βαθιές και χρόνιες. Αυτές οι χρόνιες αγκυλώσεις και αδυναμίες είναι που αποκαλύφθηκαν με τη διεθνή κρίση και σταδιακά οδήγησαν στις σημερινές δυσκολίες.

Τα μεγάλα και διαρκή δημοσιονομικά ελλείμματα, τα οποία εμπόδιζαν τη μείωση του δημοσιονομικού χρέους, και δημιουργούσαν πρόβλημα ανταγωνιστικότητας της ελληνικής οικονομίας, δεν αντιμετωπίστηκαν ποτέ με αποφασιστικότητα, και με ανάληψη των απαραίτητων διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων. Αντιθέτως, η συμμετοχή της χώρας μας στη ζώνη του ευρώ με τα χαμηλά επιτόκια δανεισμού, σε συνδυασμό με την άγνοια των ελληνικών προβλημάτων από τους συμμετέχοντες στις ξένες αγορές επέτρεψαν στο Δημόσιο να δανείζεται απερίσκεπτα, προκαλώντας έναν εφησυχασμό σε πολίτες και πολιτικούς.

Κατά συνέπεια, οι ρίζες της ελληνικής ύφεσης και κρίσης δεν εντοπίζονται στην αγορά ακινήτων ούτε και στο χρηματοπιστωτικό σύστημα, όπως συνέβη σε άλλες χώρες με την διεθνή κρίση. Και οι δύο αυτοί κλάδοι της οικονομίας, και κυρίως των ακινήτων είναι κατά κύριο λόγο τα θύματα της ελληνικής ύφεσης και κρίσης, παρά η γενεσιουργός αιτία της. Και λέμε κυρίως των ακινήτων, διότι πίσω από αυτήν κρύβεται ένας ολόκληρος μηχανισμός, αυτός των κατασκευών, με τον οποίο και θα ασχοληθούμε εκτενέστερα σε επόμενο κεφάλαιο.

1.2 Η γενικότερη οικονομική κρίση στη χώρα

Είναι ανώφελο ο κατασκευαστικός κλάδος να ελπίζει για ανάκαμψη, όσο η χώρα βρίσκεται σε κρίση, και η οικονομία της σε ύφεση. Σε μια οικονομία λοιπόν όπου τα άδεια κρατικά ταμεία έχουν ως κύριο στόχο την εξασφάλιση κρίσιμων τομέων για την επιβίωση των πολιτών, όπως η περίθαλψη, η καταβολή μισθών και συντάξεων των δημοσίων υπαλλήλων και η εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους, δεν γίνεται λόγος για την δημιουργία νέων υποδομών, κτιριακών ή βιομηχανικών.

Εδώ και χρόνια η χώρα βρίσκεται σε μια κοινωνική, πολιτισμική, αξιακή, και δημιουργική παρακμή. Το πρόβλημα εστιάζεται στην διάβρωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας, η οποία αντικατοπτρίζεται στην μειωμένη εξωστρέφεια, στην αύξηση των ελλειμμάτων του εμπορικού ισοζυγίου, την αύξηση των δημοσίων ελλειμμάτων αλλά και του δημοσίου χρέους. Επιπλέον η διαφθορά και η αναποτελεσματικότητα του δημοσίου τομέα, καθώς επίσης και η μη συμμόρφωση του σε μη παραγωγικές δαπάνες, επιβαρύνουν τον κρατικό προϋπολογισμό, και το δημόσιο χρέος τα τελευταία χρόνια.

Κρίση διέπει και τις ανθρώπινες σχέσεις, λόγω του ότι η κοινωνικότητα των πολιτών καταρρέει, η εγκληματικότητα αυξάνεται με ραγδαίους ρυθμούς και το μείγμα αυτό γίνεται εκρηκτικό. Η πνευματική φτώχεια από την άλλη μεριά είναι έντονη, και έχει ως αποτέλεσμα την απουσία ενός δημιουργικού διαλόγου, ο οποίος θα μπορέσει να δώσει την απαραίτητη ώθηση, για την δημιουργία ενός νέου *διαφωτισμού*. Όσο λοιπόν αυτή η διάσταση, δηλαδή της πνευματικής φτώχειας δεν αντιμετωπιστεί έγκαιρα, η κρίση θα βαθαίνει ακόμα περισσότερο, και η έξοδος από αυτήν θα γίνεται δυσκολότερη.

Άλλο σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η έλλειψη σχεδιασμού αλλά και υλοποίησης διαφόρων projects. Το πρόβλημα διογκώνεται με την έλλειψη τεχνικής και επαγγελματικής

κατάρτισης, η οποία με την σειρά της οδηγεί σε μειωμένη ανταγωνιστικότητα και παραγωγικότητα των ελληνικών επιχειρήσεων. Ο Έλληνας μπορεί να εργάζεται περισσότερες ώρες από ένα μέσο Ευρωπαϊό πολίτη, αλλά ο τελευταίος είναι πιο παραγωγικός. Αυτό οφείλεται στην κατάρτιση του, που είναι παραμελημένη. Και ενώ διαθέτουμε εξαιρετικά ανώτατα εκπαιδευτικά ιδρύματα, η υποχρηματοδότηση τους δημιουργεί προβλήματα στην κατάρτιση νέων επιστημόνων.

1.3 Συνέπειες της κρίσης στον κλάδο των κατασκευών

Τα τελευταία χρόνια η οικοδομική δραστηριότητα γνώρισε σημαντικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Τα χαμηλότοκα δάνεια των τραπεζών, ενίσχυσαν αυτούς τους ρυθμούς, ενώ ταυτόχρονα έδωσαν την ευκαιρία σε πολλούς ανθρώπους, να εκπληρώσουν ένα όνειρο ζωής όπως ήταν η απόκτηση ενός σπιτιού. Κάποιοι άλλοι βέβαια το είδαν σαν μια πρώτης τάξεως επενδυτική ευκαιρία, για ανέγερση διαμερισμάτων προς πώληση.

Άλλα δύο στοιχεία που έπαιξαν ρόλο στην αύξηση των ρυθμών ανάπτυξης του κλάδου, ήταν η βούληση αλλοδαπών, οι οποίοι εργάζονταν στην χώρα μας για πολλά χρόνια, να αγοράσουν ένα σπίτι σε κάποια *υποβαθμισμένη* περιοχή, όπου οι τιμές ήταν χαμηλότερες. Υπήρξαν Έλληνες πολίτες, οι οποίοι είχαν την επιθυμία να προβούν σε πώληση του ακινήτου τους, με σκοπό την αγορά κάποιου άλλου, ή την τοποθέτηση των χρημάτων τους σε κάποιου άλλου είδους επένδυση. Το δεύτερο στοιχείο που έπαιξε σημαντικό ρόλο ήταν τα ολυμπιακά έργα. Την ώθηση την έδωσαν κυρίως στις τεχνικές εταιρίες, οι οποίες είχαν το υπόβαθρο, ή αλλιώς know how, για την υλοποίηση τέτοιων project.

Η κρίση στον κατασκευαστικό τομέα διανύει τον δέκατο χρόνο της, ξεκινώντας το 2007, με χαμηλούς αλλά σταθερά αυξανόμενους ρυθμούς, για να φτάσει στο απόγειο της το 2009, το έτος της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης. Έτος κατά την διάρκεια του οποίου η μείωση των πωλήσεων των ακινήτων πραγματοποίησε βουτιά της τάξεως του 40%. Ο όγκος των νέων οικοδομών και κατοικιών, καθώς επίσης και οι επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν στην χώρα μας, παρουσίασαν σημαντική πτώση.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, οι επιπτώσεις της μειωμένης οικοδομικής δραστηριότητας στην οικονομία μιας χώρας είναι σοβαρές, και αυτό λόγω του ότι η οικοδομή αποτελεί ένα ουσιαστικό στοιχείο της συνολικής ζήτησης της οικονομίας, που αφορά τις ενδιάμεσες

εισροές και τα τελικά αγαθά, τα οποία συνδέονται με τα δημιουργούμενα εισοδήματα (Βελέντζας Κ., 1993). Σύμφωνα με το Ινστιτούτο Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (Ι.Ο.Β.Ε.), οι προβλέψεις για το 2016 σχετικά με τις επιχειρηματικές προσδοκίες στις ιδιωτικές κατασκευές κρίνονται θετικές. Η πραγματικότητα πάντως είναι αρκετά διαφορετική λόγω της γενικότερης οικονομικής κρίσης που διανύει η χώρα.

Στο σημείο αυτό θα αναφέρουμε κάποιους παράγοντες, οι οποίοι οδήγησαν σε κρίση τον κατασκευαστικό κλάδο, και είναι οι ακόλουθοι:

- Η ουσιαστική παύση πληρωμών των υποχρεώσεων του στενού και ευρύτερου δημόσιου τομέα
- Το πάγωμα της οικοδομικής δραστηριότητας
- Το ασταθές και άδικο φορολογικό σύστημα
- Η μείωση των δημοσίων επενδύσεων

Το διάστημα κατά το οποίο ο κατασκευαστικός κλάδος γνώριζε τους υψηλούς αυτούς ρυθμούς ανάπτυξης, πολλές επιχειρήσεις απασχολούσαν ένα μεγάλο αριθμό εργαζομένων από άλλους κλάδους, όχι απαραίτητα συναφείς με το αντικείμενο. Αυτό συνέβαινε κυρίως σε επίπεδα απασχόλησης που σχετίζονταν κυρίως με χειρονακτικές εργασίες, όπου οι επιχειρήσεις στην προσπάθειά τους να καλύψουν την αυξανόμενη ζήτηση, προσλάμβαναν επιπλέον προσωπικό. Σήμερα με τα δεδομένα που επικρατούν, είναι φυσικό ο κλάδος να αδυνατεί να συντηρήσει όλο αυτό το τεχνικό και μη προσωπικό, με ό,τι αυτό συνεπάγεται σε απώλεια θέσεων εργασίας.

Κεφ. 2 Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα

2.1 Εισαγωγή

Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας, ο οποίος τα προηγούμενα χρόνια συνδέθηκε πολύ στενά με την οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Η απορρόφηση χρηματικών κονδυλίων από το Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης, η αύξηση του διαθέσιμου εισοδήματος των καταναλωτών και η μείωση των επιτοκίων τοποθέτησαν τον κλάδο αυτό στο επίκεντρο της ελληνικής οικονομίας.

Η κατασκευαστική δραστηριότητα χωρίζεται κυρίως σε δύο επιμέρους κατηγορίες: στα Δημόσια Έργα και στα Ιδιωτικά Έργα. Οι βασικές κατηγορίες έργων, τα οποία αναλαμβάνουν οι κατασκευαστικές εταιρείες είναι κυρίως οικοδομικά, οδοποιίας, υδραυλικά, λιμενικά, ηλεκτρομηχανολογικά, βιομηχανικά και ενεργειακά έργα.

Ως προς την λειτουργία του, ο κατασκευαστικός τομέας διέπεται από ένα πλαίσιο, το οποίο είναι αρκετά σύγχρονο και περιλαμβάνει μαζί με το ρυθμιστικό του κομμάτι, και την παροχή κινήτρων για μια γενικότερη αναδιάρθρωση, εξέλιξη καθώς επίσης και βελτίωση του κλάδου. Αυτά επιτυγχάνονται μέσα από την συγχώνευση κατασκευαστικών τεχνικών επιχειρήσεων, την μείωση της διαπλοκής, και τις αδιάβλητες διαδικασίες για την εκτέλεση μειοδοτικού διαγωνισμού (Δαγκαλίδης, 2009).

Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι καθ' όλη την διάρκεια της δεκαετίας, από το 1995 έως και το 2004, ο εγχώριος κατασκευαστικός κλάδος πέτυχε υψηλό ρυθμό μεγέθυνσης, τριπλασιάζοντας, σχεδόν, σε απόλυτες τιμές το μέγεθός του, από 5,1 δις ευρώ το 1995 σε 14,9 δις ευρώ το 2004. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την συμμετοχή του στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν, το οποίο από το 6,4% που ήταν το 1995 ανήλθε σε 8,2 % το 2004. Αυτή ήταν η άμεση συνεισφορά του κλάδου στο ΑΕΠ, όμως εξίσου σημαντική ήταν και η έμμεση συνεισφορά του στην εθνική οικονομία. (Ι.Ο.Β.Ε. 2015).

Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί ένα σύνολο από επιμέρους αλλά μεγάλης σημασίας κλάδους, σε άμεση σχέση με το αντικείμενο. Η αύξηση των δραστηριοτήτων του

κατασκευαστικού κλάδου ώθησε τους βασικούς κλάδους παραγωγής δομικών υλικών (τσιμέντο, αλουμίνιο κ.α.) σε μια γενικευμένη τάση μεγέθυνσης των παραγωγικών δυνατοτήτων τους, έτσι ώστε να είναι σε θέση να ανταπεξέλθουν στην αυξημένη ζήτηση της αγοράς των προϊόντων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, η πραγματική συνεισφορά του κλάδου στην ανάπτυξη της οικονομίας να είναι μεγαλύτερη από την άμεση (I.O.K. 2002).

Από το έτος 2004, και ενώ η ελληνική οικονομία βρισκόταν σε ρυθμούς ανάπτυξης, ο κατασκευαστικός κλάδος συνέχισε και αυτός την αυξητική του πορεία, η οποία κράτησε περίπου έως και το 2008. Η περίοδος αυτή χαρακτηρίστηκε από σημαντικές επενδύσεις και έντονη δραστηριότητα των εταιρειών σε καινοτομία, έρευνα και ανάπτυξη. Όμως η χρηματοοικονομική κρίση που ξέσπασε τον Αύγουστο του 2007 στις ΗΠΑ, και η οποία είχε ως επίκεντρο την αγορά στεγαστικών δανείων χαμηλής πιστοληπτικής αξιολόγησης (subprime), γρήγορα επεκτάθηκε και στην Ευρώπη. (Σύνδεσμος Επιχειρήσεων για Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών 2015)

Την κρίση προξένησε κυρίως η συμπεριφορά του σκιώδους τραπεζικού συστήματος στις ανεπτυγμένες χώρες της Δύσης, το οποίο είχε βρει τρόπους αποφυγής του κόστους της εποπτείας, όπως οι επενδυτικές τράπεζες, τα αμοιβαία κεφάλαια υψηλού κινδύνου (hedge funds), πολλές ασφαλιστικές εταιρείες με σημαντική έκθεση σε CDS, θυγατρικές τραπεζών με στόχο την επένδυση σε τιλοποιημένα προϊόντα, μεσάζοντες στην αγορά τιλοποιημένων στεγαστικών δανείων κ.ά. (Χαρδούβελης Γ., 2012).

Η διεθνής κρίση άργησε να επεκταθεί στην Ελλάδα όπου τα πρώτα σημάδια της εμφανίστηκαν το 2009, με τραγικά αποτελέσματα σε όλους τους χρηματοοικονομικούς δείκτες. Ο κατασκευαστικός κλάδος είναι από τους πρώτους που επηρεάζεται και οι συνέπειες είναι αλυσιδωτές εφόσον ο κλάδος συνέβαλε άμεσα και έμμεσα έως τότε σε πολύ μεγάλο ποσοστό στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας.

2.2 Βασικά χαρακτηριστικά

2.2.1 Οριοθέτηση του κατασκευαστικού κλάδου

Οι κατασκευές όπως προαναφέραμε, αποτελούν έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Σαν κλάδος περιλαμβάνει ένα πλήθος προϊόντων και υπηρεσιών, τα οποία διαφοροποιούνται ανάλογα με τη θέση που κατέχουν στην παραγωγική διαδικασία, και αξιοποίηση των κατασκευαστικών έργων. Στον πυρήνα του κατασκευαστικού τομέα βρίσκονται οι δραστηριότητες κατασκευής κτηρίων και έργων υποδομής από τεχνικές και οικοδομικές επιχειρήσεις, όπως δρόμοι και κοινωφελή έργα, καθώς και άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες όπως κατεδαφίσεις, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις κ.ά..

Στην ευρύτερη αλυσίδα εφοδιασμού των κατασκευών ενσωματώνονται και άλλες δραστηριότητες από τους κλάδους της εξόρυξης, της μεταποίησης, του εμπορίου και τέλος των υπηρεσιών. Στην εικόνα 2.1 που ακολουθεί, απεικονίζεται αυτή η αλυσίδα ανεφοδιασμού του κλάδου.

Εικόνα 2.1: Αλυσίδα εφοδιασμού κατασκευών



(Πηγή: Σ.Ε.Π.Α.Κ 2011.)

Ιδιαίτερης βαρύτητας είναι τα προϊόντα εξόρυξης, δηλαδή τα μεταλλεύματα και λοιπά λατομικά προϊόντα, τα οποία αποτελούν βασικές πρώτες ύλες, οι οποίες χρησιμοποιούνται στην παραγωγή δομικών υλικών σε μεταποιητικές βιομηχανίες, όπως βιομηχανίες μη μεταλλικών ορυκτών όπως τσιμέντο, γύψος, ασβέστης, σκυρόδεμα, γυαλί, κεραμικά προϊόντα κ.ά., και μετάλλων όπως αλουμίνιο. Ταυτόχρονα, η βιομηχανία παράγει και άλλα προϊόντα όπως βασικά μέταλλα και μεταλλικά προϊόντα, χρωστικές ουσίες, πλαστικά, ηλεκτρολογικό και μηχανολογικό εξοπλισμό και προϊόντα από ξύλο που προορίζονται κυρίως για τα κατασκευαστικά έργα.

Ο εφοδιασμός των κατασκευών με τις απαραίτητες εισροές σε υλικά, πραγματοποιείται μέσω εξειδικευμένου δικτύου διανομής χονδρικού και λιανικού εμπορίου. Καθοριστικό ρόλο στη λειτουργία και ανάπτυξη των κατασκευαστικών έργων διαδραματίζουν οι αρχιτέκτονες, και οι διάφοροι μελετητικές, όπως επίσης και όσοι δραστηριοποιούνται με την διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

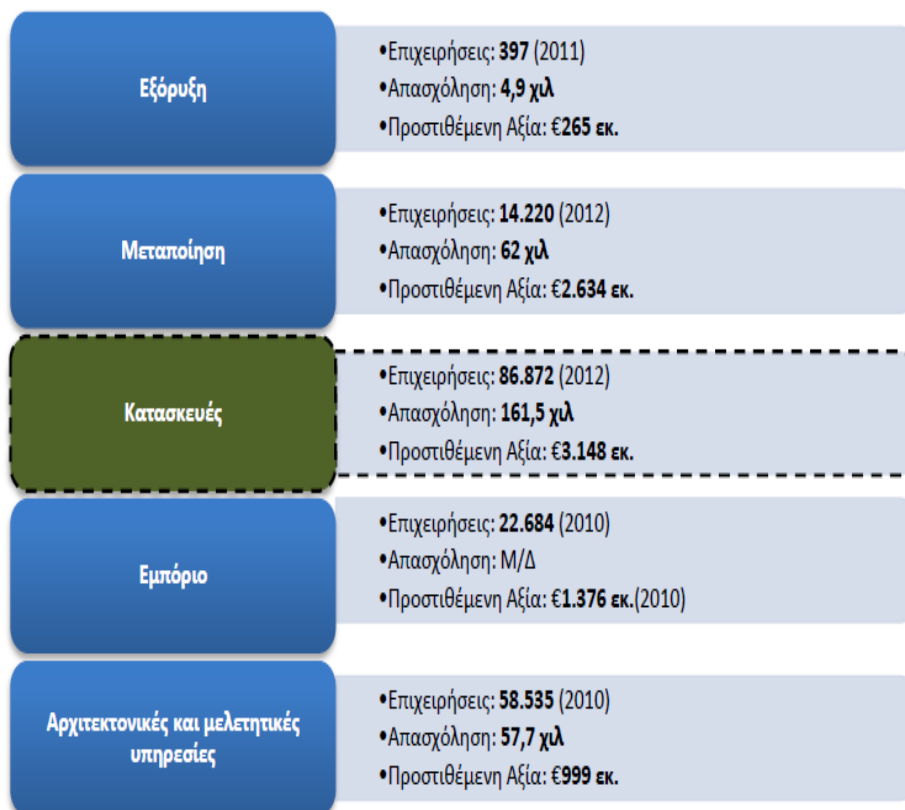
2.2.2 Διάρθρωση του κατασκευαστικού κλάδου

Στις αμιγώς κατασκευαστικές δραστηριότητες απασχολούνταν το έτος 2013 περίπου 162 χιλ. άτομα και σχεδόν 87.000 επιχειρήσεις, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ. Όλα αυτά τα νούμερα απασχολούμενων και συμβαλλόμενων επιχειρήσεων, δημιούργησαν περισσότερα από €3,1 δις. προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία.

Εξίσου όμως σημαντική, είναι και η συμβολή που καταγράφεται και στα υπόλοιπα τμήματα του κατασκευαστικού τομέα. Στην μεταποίηση, η οποία περιλαμβάνει τους βασικούς προμηθευτές των κατασκευών, δηλαδή παραγωγή δομικών, μεταλλικών και άλλων προϊόντων, απασχολούνταν 62 χιλ. άτομα σε περίπου 14,2 χιλ. επιχειρήσεις, οι οποίες δημιούργησαν το 2013 γύρω στα €2,6 δις. προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία.

Σε μικρότερη κλίμακα διαμορφώθηκαν τα οικονομικά μεγέθη στον τομέα της εξόρυξης, ενώ ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα του τομέα των κατασκευών αφορά στο εμπόριο και στις αρχιτεκτονικές και μελετητικές υπηρεσίες (www.statistics.gr ανάκτηση 17/03/2016). Στο σχήμα 2.1 που ακολουθεί παρουσιάζονται τα στοιχεία.

Σχήμα 2.1: Βασικά στοιχεία κατασκευαστικού κλάδου



(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2015)

2.3 Ανάλυση του Κατασκευαστικού Κλάδου

Η ανάλυση του κατασκευαστικού κλάδου που ακολουθεί πραγματοποιείται με την χρήση δεικτών, οι οποίοι δημοσιεύονται από την **EUROSTAT**, στο πλαίσιο μιας βάσης δεδομένων η οποία είναι γνωστή και ως *Στατιστικές Διάρθρωσης των Επιχειρήσεων (Structural Business Statistics SBS)*. Οι δείκτες αυτοί αφορούν το σύνολο του κατασκευαστικού κλάδου κατά NACE Rev. 1.1 F & 2 F, με χρονικό ορίζοντα εξαετίας, έτος βάσης το 2005, και εν συνεχεία τα έτη από 2009 έως και το 2013.

Η Στατιστική Ταξινόμηση των Οικονομικών Δραστηριοτήτων στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα, (NACE) αποτελεί την ονοματολογία των οικονομικών δραστηριοτήτων στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Ο όρος NACE προέρχεται από το γαλλικό *Nomenclature Statistique*

des Activités Économiques dans la Communauté Européenne. (www.eurostat.eu ανάκτηση 12/01/2017)

Η NACE είναι μία ταξινόμηση με ανάλυση σε τετραψήφιο επίπεδο, που παρέχει το πλαίσιο για τη συλλογή και παρουσίαση μεγάλου φάσματος στατιστικών στοιχείων, κατά οικονομική δραστηριότητα, στους τομείς των οικονομικών στατιστικών (π.χ. παραγωγή, απασχόληση και εθνικοί λογαριασμοί) αλλά και σε άλλους στατιστικούς τομείς που αναπτύσσονται εντός του Ευρωπαϊκού Στατιστικού Συστήματος (Ε.Σ.Σ.).

Η τελευταία αναθεωρημένη έκδοση της ταξινόμησης, η NACE αναθ.2, εγκρίθηκε στα τέλη του 2006 και η εφαρμογή της ξεκίνησε το 2007. Αυτό πρακτικά σημαίνει ότι στην στατιστική ανάλυση των υποκλάδων των κατασκευών που θα ακολουθήσει, τα στοιχεία για το έτος 2005 θα παρουσιάζονται συγκεντρωτικά και όχι ανά δραστηριότητα, όπως για τα έτη από το 2009 κι έπειτα. (www.wikipaidia.org ανάκτηση 12/01/2017)

Βασικές μεταβλητές αυτής της βάσης δεδομένων αποτελούν οι:

- ✚ Δημογραφικές μεταβλητές των επιχειρήσεων (αριθμός επιχειρήσεων κλπ.)
- ✚ Μεταβλητές αποτελεσμάτων (κύκλος εργασιών, προστιθέμενη αξία κλπ.)
- ✚ Μεταβλητές εισροών (σύνολο απασχολούμενων, σύνολο αγορών)

Πιο συγκεκριμένα, η παρούσα μελέτη για τον κατασκευαστικό κλάδο περιλαμβάνει τον σχολιασμό και την ανάλυση απόλυτων τιμών καθώς και ετήσιων ρυθμών μεταβολής για τη χρονική περίοδο 2005 και 2009-2013 στις εξής κατηγορίες επιχειρήσεων με βάση το μέγεθός τους:

- ✚ 1-9 απασχολούμενοι (πολύ μικρές επιχειρήσεις)
- ✚ 10-19 απασχολούμενοι (μικρές επιχειρήσεις)
- ✚ 20-49 απασχολούμενοι (μεσαίες επιχειρήσεις)

+ 50-249 απασχολούμενοι (μεγάλες επιχειρήσεις)

+ 250 + απασχολούμενοι (πολύ μεγάλες επιχειρήσεις)

Οι δείκτες που αναλύονται έχουν ομαδοποιηθεί στις ακόλουθες ομοειδείς κατηγορίες:

+ Γενικοί Οικονομικοί Δείκτες

+ Δείκτες Απασχόλησης

+ Δείκτες Δαπανών

Στην συνέχεια αναλύεται η σημαντικότητα των τριών υποκλάδων των κατασκευών ενώ στην συνέχεια αναλύεται και πρώτος κατά σειρά κλάδος της εφοδιαστικής αλυσίδας των κατασκευών, αυτός της Εξόρυξης. Η ανάλυση μας λαμβάνει ως βάση τα παρακάτω κριτήρια:

+ Αριθμός επιχειρήσεων

+ Κύκλος εργασιών

+ Αξία παραγόμενου προϊόντος

Η παράθεση των στοιχείων γίνεται αναλυτικά θέλοντας με αυτόν τον τρόπο να αναδείξουμε την σημαντικότητα του για τον κατασκευαστικό κλάδο και την οικονομική του ανάπτυξη.

2.3.1 Γενικοί Οικονομικοί Δείκτες

2.3.1.1 Αριθμός επιχειρήσεων (Number of Enterprises)

Ο κατασκευαστικός τομέας το έτος 2013 αποτελούνταν από 84.622 επιχειρήσεις, οι οποίες στην συντριπτική τους πλειοψηφία (97,8%) ήταν πολύ μικρές επιχειρήσεις, δηλαδή με αριθμό εργαζομένων από 1 έως 9. Πιο συγκεκριμένα στον πίνακα 2.1 που ακολουθεί, απεικονίζονται ο αριθμός των επιχειρήσεων ανά μέγεθος, καθώς επίσης και η ποσοστιαία τους μεταβολή ανά έτος.

Με μια πρώτη ανάγνωση του πίνακα 2.1 φθάνουμε στο συμπέρασμα μιας φθίνουσας πορείας του αριθμού των επιχειρήσεων, οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο, ανεξαρτήτως μεγέθους. Η μείωση αυτή μεταφράζεται ποσοστιαία σε -23,4% μεταξύ 2005 και 2013. Αυτό που καταγράφεται είναι ότι η πλειονότητα των επιχειρήσεων απασχολεί από 1-9 εργαζομένους, δηλαδή οι πολύ μικρές επιχειρήσεις.

Πίνακας 2.1: Αριθμός Επιχειρήσεων (σε χιλ.)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005			2009			2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	
0-9 απασχ.	107.138	109.693	2,30%	102.617	-6,50%	90.313	-12,00%	84.552	-6,40%	82.841	-2,00%			
10-19 απασχολ.	2.129	2.199	3,20%	1.535	-30,00%	1.345	-12,40%	1.542	14,60%	1.280	-16,90%			
20-49 απασχολ.	819	586	-28,50%	803	37,00%	757	-5,70%	592	-21,80%	332	-43,9			
50-249 απασχολ.	313	462	47,60%	331	-28,40%	269	-18,70%	175	-34,90%	157	-10,30%			
250+ απασχολ.	23	12	-47,90%	12	0,00%	15	-25,00%	13	-13,40%	12	-7,70%			
	110.422	112.952	2,20%	105.298	-6,80%	92.699	-12,00%	86.874	-6,30%	84.622	-2,60%			

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.3.1.2 Κύκλος εργασιών (Turnover)

Ο συνολικός κύκλος εργασιών του κατασκευαστικού κλάδου για το έτος 2013 ανήλθε στα 10,8 δις. € μειωμένος κατά 31,1% από 15,7 δις. που ήταν το 2005. Ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα ποσοστά των επιχειρήσεων που απασχολούν από 250 εργαζομένους και πάνω, οι οποίες εμφανίζουν αύξηση του κύκλου εργασιών τους από το 2010 και μετά, με μία μείωση της τάξεως του 8,1% το 2012.

Διακυμάνσεις στους κύκλους εργασιών τους παρουσιάζουν και οι υπόλοιπες επιχειρήσεις του κλάδου, στις διάφορες χρονικές περιόδους. Η εξήγηση που δίδεται, κυρίως για τις πολύ μεγάλες επιχειρήσεις είναι τα μεγάλα δημόσια έργα, τα οποία υλοποιούνταν από αυτές τις εταιρίες, σε αντίθεση με τις μικρότερου μεγέθους, των οποίων ο κύκλος εργασιών συρρικνώθηκε με την οικοδομική δραστηριότητα της χώρας. Όλα αυτά τα δεδομένα απεικονίζονται στον Πίνακα 2.2 που ακολουθεί.

Πίνακας 2.2: Κύκλος Εργασιών (σε εκατ. €)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005			2009			2010			2011			2012			2013		
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.			
0-9 απασχ.	7.372,80	7.205,00	-2,30%	6.931,50	-3,80%	5.413,60	-21,90%	5.648,20	4,30%	5.984,90	5,90%							
10-19 απασχολ.	1.927,50	2.047,50	6,20%	1.583,60	-22,70%	1.389,30	-12,30%	1.547,60	11,40%	1.199,60	-22,50%							
20-49 απασχολ.	2.469,70	1.855,30	-24,90%	2.189,30	18,00%	1.453,50	-33,60%	1.282,50	-11,80%	1.067,60	-16,80%							
50-249 απασχολ.	2.301,70	3.715,30	61,40%	2.437,50	-34,40%	2.080,30	-14,70%	1.514,70	-27,20%	1.316,40	-13,10%							
250+ απασχολ.	1.661,50	1.029,10	-38,10%	1.145,40	11,30%	1.372,90	19,90%	1.261,20	-8,10%	1.272,50	0,90%							
	15.733,20	15.852,20	0,80%	14.287,30	-9,90%	11.709,60	-18,00%	11.254,20	-3,90%	10.840,90	-3,70%							

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.3.1.3 Αξία Παραγωγής (Production Value)

Όσον αφορά την αξία του παραγόμενου προϊόντος ανά επιχείρηση του κατασκευαστικού τομέα, το συμπέρασμα από τα στοιχεία του Πίνακα 2.3, είναι ότι σε

επίπεδο συνόλου του τομέα παρατηρείται μείωση του δείκτη από 16.281€ το 2005 σε 10.238 το 2013, δηλαδή μια μείωση της τάξεως του 37%.

Η μείωση αυτή στην αξία παραγωγής συμβαδίζει σε μεγάλο βαθμό με την αντίστοιχη μείωση του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων του κλάδου. Η μείωση αυτή είναι μεγαλύτερη για τις επιχειρήσεις που απασχολούν από 50 ως 249 εργαζόμενους. Μικρότερου μεγέθους μειώσεις με κάποιες εξαιρέσεις παρατηρούνται επίσης και σε μικρότερου μεγέθους επιχειρήσεις, όπως για παράδειγμα αυτές που απασχολούν 0-9 και 10-19 εργαζόμενους.

Πίνακας 2.3: Αξία Παραγωγής (σε εκατ. €)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005	2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.
0-9 απασχ.	7.446,20	6.768,40	-9,10%	6.827,40	0,90%	5.325,20	-22,00%	5.524,50	3,70%	5.532,10	0,10%
10-19 απασχολ.	2.080,90	2.020,70	-2,90%	1.503,90	-25,60%	1.360,90	-9,50%	1.497,80	10,10%	1.265,10	-15,50%
20-49 απασχολ.	2.547,40	1.766,40	-30,70%	2.028,70	14,80%	1.310,30	-35,40%	1.248,90	-4,70%	1.049,50	-16,00%
50-249 απασχολ.	6.754,60	4.036,80	-40,20%	2.441,70	-39,50%	2.038,80	-16,50%	1.440,30	-29,40%	1.288,30	-10,60%
250+ απασχολ.	2.368,00	1.064,10	-55,10%	1.056,20	-0,70%	1.363,20	29,10%	1.147,00	-15,90%	1.102,90	-3,80%
	16.281,70	15.656,30	-3,80%	13.857,90	-11,50%	11.398,40	-17,70%	10.858,40	-4,70%	10.238,00	-5,70%

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.3.2 Δείκτες Απασχόλησης

2.3.2.1 Αριθμός εργαζομένων

Ο αριθμός των εργαζομένων στον κατασκευαστικό κλάδο συνολικά όπως παρουσιάζεται στον Πίνακα 2.4, δείχνει μια μεγάλη μείωση, μεταξύ των ετών 2005 και 2013. Αποτέλεσμα απόλυτα συνυφασμένο με την μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας λόγω της οικονομικής κρίσης. Η πιο βίαιη μείωση του αριθμού των εργαζομένων στον κλάδο παρουσιάζεται μεταξύ των ετών 2009 και 2010, η οποία φτάνει το 15% περίπου. Δυστυχώς παρά την εντατική μας έρευνα, δεν μπορέσαμε να βρούμε την αντίστοιχη ανάλυση ανά αριθμό εργαζομένων, όπως στους προηγούμενους πίνακες.

Πίνακας 2.4: Σύνολο απασχολουμένων Κατασκευαστικού Κλάδου (σε χιλ.)

Έτη	2005	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Αρ. Απασχολουμένων*	309.866	285.100	-8,0%	242.711	-14,9%	216.004	-11,0%	197.363	-8,6%	193.633	-1,9%
* Περιλαμβ. Μαθητευόμενοι											

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.3.3 Δείκτες Δαπανών

2.3.3.1 Μισθοί προσωπικού

Οι βασικότερες δαπάνες των επιχειρήσεων οι οποίες και αναλύονται στην ενότητα αυτή είναι τα έξοδα προσωπικού και οι δαπάνες για αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Τα έξοδα προσωπικού χωρίζονται σε δαπάνες για μισθούς και ημερομίσθια και σε ασφαλιστικές εισφορές.

Αμφότερες οι δαπάνες των εξόδων προσωπικού παρουσιάζουν μια συνεχή μείωση της τάξης του -22% το 2010 σε σχέση με το 2009, όταν το ίδιο έτος παρουσιάζεται μια μικρή αύξηση του 6%.

Πίνακας 2.5: Μισθοί Προσωπικού (σε χιλ. €)

Έτη	2005	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Μισθοί Απασ.*	2.050.769	2.173.356	6,0%	1.685.628	-22,4%	1.555.943	-7,7%	1.219.262	-21,6%	1.105.250	-9,4%
* Περιλαμβ. Μαθητευόμενοι											

(Πηγή: Eurostat 2016)

Όσον αφορά τις δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης, αυτές παρουσιάζουν σχεδόν την ίδια πορεία με τις δαπάνες για μισθούς προσωπικού. Η μείωση που παρουσιάζεται μεταξύ των ετών 2009 και 2010, είναι πολύ πιο έντονη σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο για τους μισθούς. Για τα υπόλοιπα έτη οι διαφορές είναι μεν υπαρκτές αλλά όχι τόσο έντονες.

Πίνακας 2.6: Δαπάνες Κοινωνικής Ασφάλισης (σε χιλ. €)

Έτη	2005	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Ασφ. Εισφορές	706.930	762.975	7,9%	525.993	-31,1%	508.132	-3,4%	398.009	-21,7%	378.840	-4,8%

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.3.3.2 Αγορές αγαθών και υπηρεσιών

Οι δαπάνες για αγορές αγαθών και υπηρεσιών παρουσιάζουν τριπλάσια αύξηση σε σχέση με τα έξοδα για μισθούς αλλά και σε σχέση με τις δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης. Για την περίοδο 2010 και έπειτα, η μείωση τους είναι πολλαπλάσια σε σχέση πάντα με τις δαπάνες προσωπικού.

Πίνακας 2.7: Δαπάνες για αγορές αγαθών και υπηρεσιών (σε χιλ. €)

Έτη	2005	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Συν. Αγορών	10.954.917	13.080.461	19,4%	9.711.940	-25,8%	8.732.506	-10,1%	7.924.593	-9,3%	7.819.283	-1,3%

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.4 Βασικά συμπεράσματα

Στο σημείο αυτό θα προσπαθήσουμε να εκθέσουμε τα συμπεράσματα μας, όσον αφορά τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στις προηγούμενες ενότητες. Θα ξεκινήσουμε από τον αριθμό των επιχειρήσεων, διότι πιστεύουμε πως είναι κομβικής σημασίας για την ανάλυση μας. Το γεγονός ότι μειώθηκαν από το 2009 και μετά, οφείλεται πρωτίστως στην οικονομική κρίση η οποία έπληξε τον κλάδο.

Από εκεί και πέρα όμως υπήρξαν και κάποιοι άλλοι παράγοντες, οι οποίοι οδήγησαν στη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας. Αυτοί είναι η επιβολή υψηλής φορολογίας στα ακίνητα, τις επιχειρήσεις και τους ελεύθερους επαγγελματίες του κλάδου. Όλα αυτά είχαν ως αποτέλεσμα την μείωση των επιχειρήσεων, τη συρρίκνωση του τζίρου τους, και κατ'επέκταση την μείωση του προσωπικού, τις αγορές υλικών κλπ.

2.5 Ανάλυση των τριών υποκλάδων του κατασκευαστικού κλάδου

Και εδώ θα έχουμε την ίδια βάση δεδομένων που χρησιμοποιήσαμε στις προηγούμενες ενότητες για την ανάλυση του κατασκευαστικού κλάδου. Η διαφορά έγκειται στο γεγονός ότι η Eurostat δεν παρέχει αναλυτικά στοιχεία όπως έχουμε ήδη εξηγήσει. Σε τηλεφωνική επικοινωνία που είχαμε με την Ελληνική Στατιστική Αρχή και συγκεκριμένα τον προϊστάμενο του τμήματος στατιστικών δεδομένων του κλάδου των κατασκευών, μας ενημέρωσαν ότι πέρα από τα στοιχεία που μπορούμε να αντλήσουμε από την Eurostat ανά μέγεθος επιχείρησης, η ΕΛΣΤΑΤ τα παρέχει συγκεντρωτικά ανά υποκλάδο. Επομένως στους πίνακες που ακολουθούν, οι αναλύσεις μας βασίζονται περισσότερο στα σύνολα του εκάστοτε πίνακα, τα οποία όμως προκύπτουν από τα δεδομένα της Eurostat.

2.5.1 Κατασκευαστικές Δραστηριότητες

Ο υποκλάδος αυτός των κατασκευών ασχολείται κυρίως με την δημιουργία έργων μεγάλης κλίμακας, όπως επαγγελματικούς χώρους (εργοστάσια, βιομηχανικά κτήρια κλπ.). Στον πίνακα 2.9 που ακολουθεί παρουσιάζεται μια μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων από το 2009 κι έπειτα η οποία αγγίζει πάνω από το 50% σε σχέση με το 2005. Σχεδόν μηδενικές απώλειες παρουσιάζουν οι πολύ μεγάλες επιχειρήσεις, οι οποίες μένουν σχεδόν αμετάβλητες.

Πίνακας 2.8: Αριθμός Επιχειρήσεων Κατασκευαστικές Δραστηριότητες (σε χιλ.)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005	2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.
0-9 απασχ.		35.816		30.690	-14,31%	25.485	-16,96%	20.291	-20,38%	20.572	1,38%
10-19 απασχολ.		1.017		731	-28,12%	720	-1,50%	940	30,56%	814	-13,40%
20-49 απασχολ.		272		444	63,24%	477	7,43%	396	-16,98%	136	-65,66%
50-249 απασχολ.		268		155	-42,16%			53			
250+ απασχολ.		4		4	0,00%			3			
		37.377		32.024	-14,32%	26.682	-16,68%	21.683	-18,74%	21.522	-0,74%

(Πηγή: Eurostat 2016)

Όσον αφορά τον κύκλο εργασιών, μεγάλες διακυμάνσεις παρουσιάζουν οι επιχειρήσεις από 20 εργαζομένους και πάνω, ενώ μικρότερες απώλειες παρουσιάζουν οι μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις. Ο λόγος είναι προφανής και οφείλεται στην συρρίκνωση των μεγάλων έργων αλλά και την φυγή μεγάλων επιχειρηματικών ομίλων σε αγορές του εξωτερικού. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η εταιρία J&P ABAΞ, η οποία δραστηριοποιείται στην Ρωσία και τα Αραβικά Εμιράτα. Το φαινόμενο αυτό της εξωστρέφειας μεγάλων κατασκευαστικών εταιριών, δεν περιορίζεται μόνο στα κατασκευαστικά έργα, αλλά και στους υπόλοιπους δύο υποκλάδους που ακολουθούν.

Πίνακας 2.9: Κύκλος Εργασιών Κατασκευαστικές Δραστηριότητες (σε εκατ. €)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005		2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	
0-9 απασχ.		3.720.800		3.306.000	-11,15%	2.468.300	-25,34%	2.470.500	0,09%	2.748.400	11,25%	
10-19 απασχολ.		990.600		703.200	-29,01%	839.100	19,33%	922.700	9,96%	810.600	-12,15%	
20-49 απασχολ.		1.114.600		1.406.100	26,15%	797.700	-43,27%	679.400	-14,83%	432.400	-36,36%	
50-249 απασχολ.		1.608.300		1.162.700	-27,71%			556.000				
250+ απασχολ.		349.000		697.100	99,74%			248.500				
	14.018.532	7.783.300	-44,48%	7.275.100	-6,53%	4.105.100	-43,57%	4.877.100	18,81%	3.991.400	-18,16%	

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.5.2 Οικοδομικές Δραστηριότητες

Οι οικοδομικές δραστηριότητες αφορούν κυρίως την κατασκευή κατοικιών, μικρής ή μεγάλης κλίμακας. Και σε αυτόν τον υποκλάδο παρατηρούμε ότι την μερίδα του λέοντος, όσον αφορά τον αριθμό των επιχειρήσεων κατέχουν οι πολύ μικρές επιχειρήσεις (0-9 απασχολ.). Αντιθέτως οι μεγάλες και πολύ μεγάλες επιχειρήσεις είναι πολύ λιγότερες σε αριθμό.

Άξιο παρατήρησης αποτελεί το γεγονός ότι οι πολύ μικρές (0-9 απασχολ.) και μικρές επιχειρήσεις (10-19 απασχολ.) παρουσιάζουν τις μικρότερες απώλειες όσον αφορά τον αριθμό τους. Μάλιστα η δεύτερη κατηγορία παρουσιάζει αύξηση από το 2012 και μετά, της τάξεως του 31%.

Πίνακας 2.10: Αριθμός Επιχειρήσεων Οικοδομικές Δραστηριότητες

Μέγεθος Επιχείρ.	2005	2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.
0-9 απασχ.		35.816		30.691	-14,31%	25.485	-16,96%	20.291	-20,38%	20.572	1,38%
10-19 απασχολ.		1.018		731	-28,19%	720	-1,50%	940	30,56%	814	-13,40%
20-49 απασχολ.		272		444	63,24%	477	7,43%	396	-16,98%	136	-65,66%
50-249 απασχολ.		268		156	-41,79%	110	-29,49%	53	-51,82%	40	-24,53%
250+ απασχολ.		4		4	0,00%	4	0,00%	3	-25,00%	3	0,00%
	0	37.378		32.026	-14,32%	26.796	-16,33%	21.683	-19,08%	21.565	-0,54%

(Πηγή: Eurostat 2016)

Τώρα όσον αφορά τον κύκλο εργασιών ισχύουν τα ίδια με τον αριθμό των επιχειρήσεων. Οι πρώτες δύο κατηγορίες δείχνουν να έχουν τις μικρότερες απώλειες σε σχέση με τις υπόλοιπες και μεγαλύτερου μεγέθους επιχειρήσεις. Ειδικά οι πολύ μικρές επιχειρήσεις δείχνουν αύξηση του κύκλου εργασιών τους από το 2012 και μετά. Αντιθέτως οι μεγαλύτερες σε μέγεθος εταιρίες παρουσιάζουν σημαντικές απώλειες το ίδιο χρονικό διάστημα.

Πίνακας 2.11: Κύκλος Εργασιών Οικοδομικές Δραστηριότητες (σε χιλ. €)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005	2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.
0-9 απασχ.		3.720.800		3.305.900	-11,15%	2.468.300	-25,34%	2.470.400	0,09%	2.748.400	11,25%
10-19 απασχολ.		990.600		703.200	-29,01%	839.200	19,34%	922.600	9,94%	810.600	-12,14%
20-49 απασχολ.		961.800		1.396.200	45,17%	797.700	-42,87%	679.400	-14,83%	432.400	-36,36%
50-249 απασχολ.		1.761.100		1.172.600	-33,42%			556.000			
250+ απασχολ.		349.000		697.100	99,74%			248.500			
	8.411.154	7.783.300	-7,46%	7.275.000	-6,53%	6.005.200	-17,45%	4.876.900	-18,79%	4.608.200	-5,51%

(Πηγή: Eurostat 2016)

2.5.3 Έργα Πολιτικού Μηχανικού

Με τον όρο έργα πολιτικού μηχανικού εννοούμε τις υπηρεσίες παροχής συμβουλών, σχεδιασμού, προγραμματισμού, διαχείρισης, κατασκευής, ανάθεσης και συντήρησης παντός είδους κτηριακών εγκαταστάσεων, και έργων υποδομής. Η έννοια αυτή επεκτείνεται σε έργα τα οποία ανήκουν στον εμπορικό τομέα, στον τομέα του τουρισμού ακόμα και στην πώληση ακινήτων.

Πίνακας 2.12: Αριθμός Επιχειρήσεων Έργα Πολιτικού Μηχανικού

Μέγεθος Επιχείρ.	2005	2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.
0-9 απασχ.		7.835		7.534	-3,84%	5.111	-32,16%	5.083	-0,55%	4.924	-3,13%
10-19 απασχολ.		320		191	-40,31%	237	24,08%	282	18,99%	148	-47,52%
20-49 απασχολ.				92		173	88,04%	113	-34,68%	135	19,47%
50-249 απασχολ.		109		82	-24,77%	83	1,22%	83	0,00%	83	0,00%
250+ απασχολ.				8		9	12,50%	10	11,11%	13	30,00%
	0	8.439	0,00%	7.907	-6,30%	5.613	-29,01%	5.571	-0,75%	5.303	-4,81%

(Πηγή: Eurostat 2016)

Και σε αυτόν τον πίνακα με τον αριθμό των επιχειρήσεων που ανήκουν σε αυτόν τον υποκλάδο παρατηρούμε ότι η μείωση του αριθμού τους είναι πολύ πιο περιορισμένη σε σχέση με των υπολοίπων. Ο λόγος είναι το ευρύ φάσμα των δραστηριοτήτων που περιλαμβάνει ο υποκλάδος αυτός.

Πίνακας 2.13: Κύκλος Εργασιών Έργα Πολιτικού Μηχανικού (σε εκατ. €)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005	2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.
0-9 απασχ.		895,4		663,0	-25,95%	491,1	-25,93%	740,6	50,80%	898,9	21,37%
10-19 απασχολ.		370,8		353,9	-4,56%	716,7	102,51%	378,6	-47,17%	199,0	-47,44%
20-49 απασχολ.				453,8		425,6	-6,21%	343,6	-19,27%	373,1	8,59%
50-249 απασχολ.		1.327,8		814,5	-38,66%			593,6			
250+ απασχολ.				448,3				1.012,7			
	5.607,4	3.687,4	-34,24%	2.733,5	-25,87%	2.010,0	-26,47%	3.069,1	52,69%	3.218,8	4,88%

(Πηγή: Eurostat 2016)

Όσον αφορά τον κύκλο εργασιών οι διακυμάνσεις που παρουσιάζει είναι αρκετά έντονες, με μόνη διαφορά τα έτη 2012 και 2013, όπου παρατηρείται μια πολύ μεγάλης κλίμακας αύξηση που ξεπερνάει το 50%. Ο λόγος που συμβαίνει κάτι τέτοιο οφείλεται στην ομαλοποίηση του οικονομικού κλίματος Την μερίδα του λέοντος αναφορικά με την αύξηση αυτή κατέχουν οι πολύ μικρές επιχειρήσεις, γεγονός που δείχνει και την τάση συρρίκνωσης του υποκλάδου αυτού από τις πολύ μεγάλες στις πολύ μικρές επιχειρήσεις. Ουσιαστικά βλέπουμε να επικρατούν δύο άκρα στον κύκλο εργασιών του υποκλάδου, οι πολύ μικρές και οι πολύ μεγάλες επιχειρήσεις.

Αυτό εξηγείται ως εξής, έχουμε μεγάλες εταιρίες οι οποίες με πολύ μεγάλα έργα υποδομής (κυρίως δημόσια), και οι πολύ μικρές επιχειρήσεις ακόμα και ατομικές, με συμβουλευτικές εργασίες όπως μηχανικοί ασφαλείας σε επιχειρήσεις κλπ. Δυστυχώς η έλλειψη στατιστικών δεδομένων για συγκεκριμένα μεγέθη επιχειρήσεων σε διάφορες χρονικές περιόδους, δεν μας επιτρέπουν μια πιο εμπειριστατωμένη ανάλυση.

2.6 Συγκριτική ανάλυση του κλάδου της εξόρυξης με αυτόν των κατασκευών.

Στην ενότητα αυτή θα αναλυθεί ένας πολύ σημαντικός κατά την γνώμη μας κλάδος της εφοδιαστικής των κατασκευών, αυτός της εξόρυξης. Με τον όρο εξόρυξη εννοούμε την διαδικασία ανεύρεσης αδρανών υλικών, τα οποία με περεταίρω επεξεργασία τους στο λατομείο, είναι έτοιμα προς διάθεση στην αγορά οικοδομικών υλικών. Η εξόρυξη αποτελεί

τον πρωτογενή τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας των κατασκευών, λόγω του ότι τα υλικά αυτά αποτελούν τις πρώτες ύλες σε κάθε κατασκευαστική δραστηριότητα.

Στους Πίνακες 2.14 και 2.15 που ακολουθούν παρουσιάζουμε την πορεία του κλάδου για το ίδιο χρονικό διάστημα με αυτό των κατασκευών, με μόνη διαφορά ότι αναφερόμαστε μόνο σε δύο δεδομένα, τον αριθμό των επιχειρήσεων και τον κύκλο εργασιών. Ξεκινώντας από τον αριθμό των επιχειρήσεων το πρώτο πράγμα που παρατηρούμε είναι, ότι η πλειοψηφία των επιχειρήσεων είναι πολύ μικρές επιχειρήσεις, δηλαδή μέχρι 9 εργαζόμενους.

Αντίθετα οι πολύ μεγάλες επιχειρήσεις είναι πολύ λιγότερες, παρουσιάζουν όμως και τις μικρότερες απώλειες. Ένα άλλο στοιχείο που χρήζει σχολιασμού είναι, ότι ο συνολικός αριθμός τους από το 2005 έως το 2013 μειώθηκε δραματικά, σε ποσοστό της τάξεως του 50% περίπου, για την ακρίβεια 43,2%. Αναφορικά με τον κύκλο εργασιών θα πρέπει σε αυτό το σημείο να επισημάνουμε, ότι για το 2005 η Eurostat δίνει στοιχεία μόνο για τις δύο πρώτες κατηγορίες επιχειρήσεων, καθώς επίσης και τον συνολικό κύκλο εργασιών του κλάδου. Αυτός είναι και λόγος που δεν υπάρχει ποσοστιαία μεταβολή ανάμεσα στα έτη 2005 και 2009 ανά μέγεθος, παρά μόνο επί του συνόλου.

Πίνακας 2.14: Αριθμός επιχειρήσεων Εξόρυξη

Μέγεθος Επιχείρ.	2005		2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	
0-9 απασχ.	496	414	-16,53%	362	-12,6%	311	-14,1%	293	-5,8%	293	0,0%	
10-19 απασχολ.	82	56	-31,71%	42	-25,0%	41	-2,4%	40	-2,4%	40	0,0%	
20-49 απασχολ.	44	28	-36,36%	38	35,7%	35	-7,9%	30	-14,3%	24	-20,0%	
50-249 απασχολ.	26	16	-38,46%	15	-6,3%	14	-6,7%	12	-14,3%	10	-16,7%	
250+ απασχολ.	7	5	-28,57%	6	20,0%	5	-16,7%	5	0,0%	5	0,0%	
	655	519	-20,76%	463	-10,79%	406	-12,31%	380	-6,40%	372	-2,11%	

(Πηγή: Eurostat 2016)

Σύμφωνα λοιπόν με τον Πίνακα 2.15, οι απώλειες των επιχειρήσεων εξόρυξης στο σύνολο του κύκλου εργασιών τους, έχουν απολέσει πάνω από το 50%, για την ακρίβεια 56,8%. Σε απόλυτα νούμερα από 1.525,800€ που ήταν το 2005 μειώθηκε σε 659.200€. Παρατηρώντας τον Πίνακα πιο προσεκτικά, βλέπουμε μια διακύμανση στο σύνολο του κύκλου εργασιών ανάμεσα στα έτη. Πιο συγκεκριμένα μεταξύ 2005 και 2009 η μείωση ξεπερνάει σε ποσοστό το 50%, το 2010 παρουσιάζει μια μικρή αύξηση της τάξεως του 7,28% και τα επόμενα έτη συνεχίζει μειωμένος.

Αντίθετα το 2013 παρουσιάζει αύξηση 12,2%, γεγονός που καταγράφεται σχεδόν σε όλες τις κατηγορίες επιχειρήσεων. Η αιτιολογία στην καταγραφή αυτής της αύξησης οφείλεται στην αλλαγή του οικονομικού κλίματος της χώρας, λόγω μιας οικονομικής σταθερότητας που είχε επέλθει μετά από μεγάλο χρονικό διάστημα. Και μπορεί αυτό να μην αντικατοπτρίζεται στους προηγούμενους πίνακες των κατασκευών, οι μειώσεις όμως για την συγκεκριμένη περίοδο ήταν σε χαμηλά επίπεδα, κάτι που υποδηλώνει αυτή την αλλαγή κλίματος.

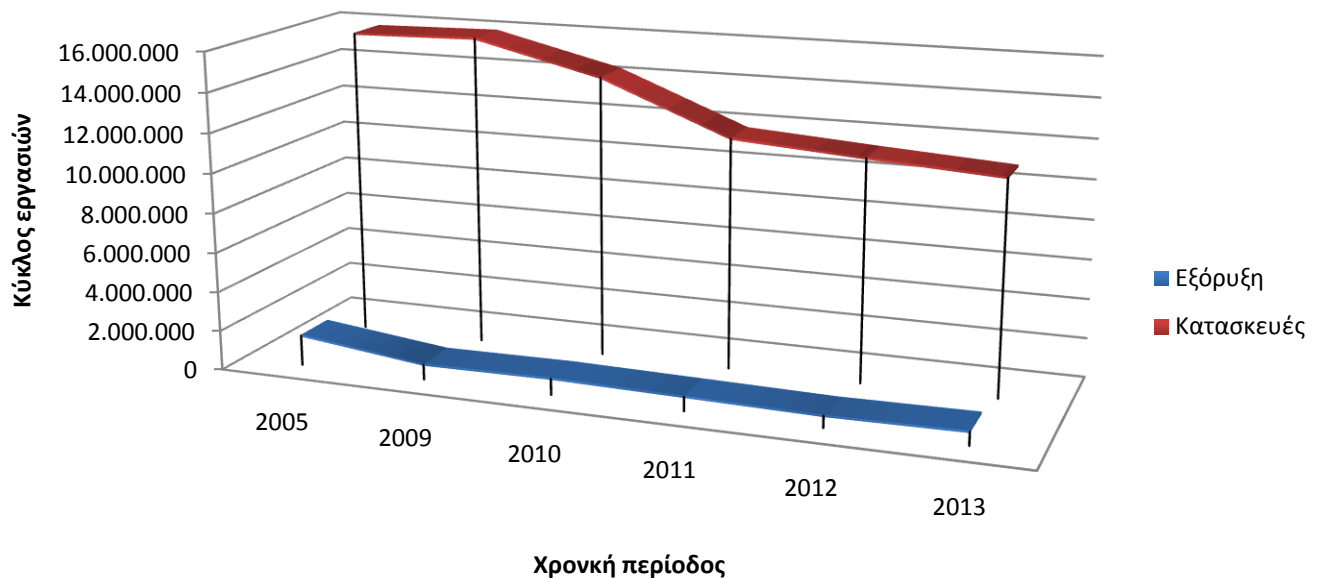
Πίνακας 2.15: Κύκλος εργασιών Εξόρυξη (σε εκατ. €)

Μέγεθος Επιχείρ.	2005		2009		2010		2011		2012		2013	
	Απόλ. Αριθ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	Απόλ. Αριθ.	Ετ. Μετ.	
0-9 απασχ.	123.900,0	71.100,0		143.600,0	102,0%	118.100,0	-17,8%	93.400,0	-20,9%	74.900,0	-19,8%	
10-19 απασχολ.	105.800,0	81.100,0		58.800,0	-27,5%	53.100,0	-9,7%	39.000,0	-26,6%	90.300,0	131,5%	
20-49 απασχολ.		133.000,0		105.700,0	-20,5%	89.200,0	-15,6%	47.800,0	-46,4%	59.000,0	23,4%	
50-249 απασχολ.		238.500,0		191.400,0	-19,7%	163.500,0	-14,6%	127.100,0	-22,3%	155.300,0	22,2%	
250+ απασχολ.		237.100,0		316.700,0	33,6%	280.000,0	-11,6%	280.000,0	0,0%	279.700,0	-0,1%	
	1.525.800,0	760.800,0	-50,14%	816.200,0	7,28%	703.900,0	-13,76%	587.300,0	-16,56%	659.200	12,24%	

(Πηγή: Eurostat 2016)

Στο διάγραμμα 2.1 που ακολουθεί παρουσιάζουμε τον κύκλο εργασιών του κατασκευαστικού κλάδου και της εξόρυξης, θέλοντας με αυτόν τον τρόπο να δείξουμε την σημαντικότητα της εξόρυξης στην εφοδιαστική αλυσίδα του κατασκευαστικού κλάδου.

Διάγραμμα 2.1: Κύκλος εργασιών εξόρυξης και κατασκευών.



Η πρώτη διαπίστωση που μπορούμε να κάνουμε παρατηρώντας το διάγραμμα, είναι ότι ο κύκλος εργασιών της εξόρυξης παρουσιάζει μια σχετικά σταθερή πορεία, χωρίς μεγάλες διακυμάνσεις. Δίνει την εντύπωση στον αναγνώστη ότι η κρίση τον έχει αφήσει ανεπηρέαστο, σε σχέση με τον κατασκευαστικό κλάδο που παρουσιάζει μείωση. Κατά τη γνώμη μας ο λόγος που συμβαίνει αυτό έγκειται στο γεγονός ότι η εξόρυξη έχει και εξαγωγικό χαρακτήρα, αλλά και ότι οι επιχειρήσεις του κλάδου έχουν την δυνατότητα να προσαρμόζουν την παραγωγή τους ανάλογα την ζήτηση.

Το κενό που υπάρχει στο διάγραμμα συμπληρώνεται από την μεταποίηση, τον δεύτερο συνδετικό κρίκο της εφοδιαστικής αλυσίδας του κατασκευαστικού κλάδου. Λόγω του ότι εμείς συγκρίνουμε τον πρώτο με τον τρίτο κρίκο της εφοδιαστικής αλυσίδας των κατασκευών, δεν εμφανίζονται τα αντίστοιχα στοιχεία.

2.6 Η συμβολή των κατασκευών στην ελληνική οικονομία

Αν και τα τελευταία χρόνια ο κατασκευαστικός τομέας γνωρίζει πρωτόγνωρη κρίση, και η κατασκευαστική δραστηριότητα σημαντική πτώση, η συνεισφορά του στην ελληνική οικονομία παραμένει σημαντική. Το έτος 2013 ο στενός πυρήνας των κατασκευών αντιπροσώπευε το 1,6% της συνολικής προστιθέμενης αξίας και το 4,7% της συνολικής απασχόλησης στην ελληνική οικονομία.

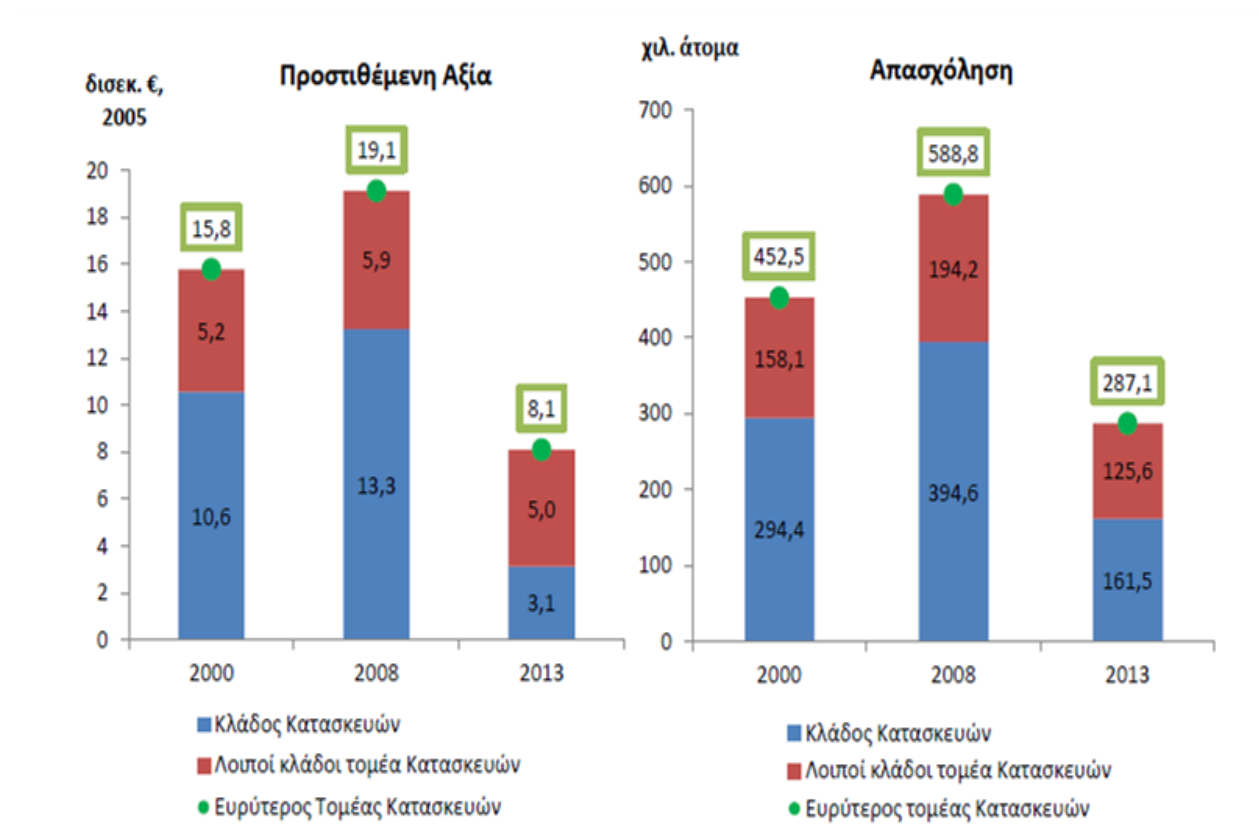
Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με αυτήν της βιομηχανίας δομικών και άλλων υλικών, τα οποία χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, καθώς επίσης και με τις διάφορες αρχιτεκτονικές δραστηριότητες, καθιστούν τον κλάδο πολύ σημαντικό για την απασχόληση και το εμπόριο. Ουσιαστική είναι επίσης η στήριξη του στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς του τουρισμού, της βιομηχανίας και του εμπορίου, καθώς και στην οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη πολλών περιοχών της χώρας, γεγονότα που καθιστούν τις κατασκευές έναν ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.

Η μεταβολή των οικονομικών συνθηκών, δεν μπορούσε να αφήσει ανεπηρέαστο τον τομέα των κατασκευών. Η ελληνική οικονομία διένυσε το 2013 το έκτο κατά σειρά έτος ύφεσης, με αποτέλεσμα να έχει απολέσει περίπου το ¼ του ΑΕΠ την περίοδο 2008-2013. Αντίστοιχου μεγέθους ήταν οι απώλειες στην απασχόληση, με απόλυτη μείωση 1,06 εκ. θέσεων εργασίας και εκτόξευση του ποσοστού ανεργίας κοντά στο 27%. Το διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκε κατά -27,7% την ίδια περίοδο, ενώ η αβεβαιότητα διογκώθηκε επηρεάζοντας δραματικά την επενδυτική δραστηριότητα. Οι ραγδαίες αυτές εξελίξεις, οδήγησαν σε κάμψη σχεδόν το σύνολο των κλάδων της οικονομίας (I.O.B.E. 2015).

Μέσα σε αυτό το οικονομικό περιβάλλον, ο κατασκευαστικός τομέας επηρεάστηκε σημαντικά. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το γεγονός, ότι η προστιθέμενη αξία του στενού πυρήνα των κατασκευών είχε προσεγγίσει το 2006 τα €16 δις. Ευρώ το οποίο αντιστοιχεί στο 7,8% του ΑΕΠ. Αν τώρα συνυπολογίσουμε και τις υπόλοιπες δραστηριότητες που εντάσσονται στον κατασκευαστικό τομέα, η συνολική άμεση συνεισφορά του διαμορφώνεται σε €22,5 δις. Ευρώ ή 11% του ΑΕΠ.

Ωστόσο, η συμμετοχή των κατασκευών στα μεγέθη της ελληνικής οικονομίας κλονίστηκε εξαιτίας της ύφεσης και το 2013 η προστιθέμενη αξία του ευρύτερου τομέα διαμορφώθηκε σε €8,1 δις. Ευρώ, δηλαδή περίπου 4% του ΑΕΠ, έναντι συμμετοχής 8,7% το 2008 και 9,2% κατά μέσο όρο την περίοδο 2000-2008. Στο διάγραμμα 2.2 που ακολουθεί, παρουσιάζονται η προστιθέμενη αξία του κλάδου, και η απασχόληση εργατικού δυναμικού σε αυτόν, για τα έτη 2000-2008 και 2013.

Διάγραμμα 2.2: Προστιθέμενη αξία και απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο



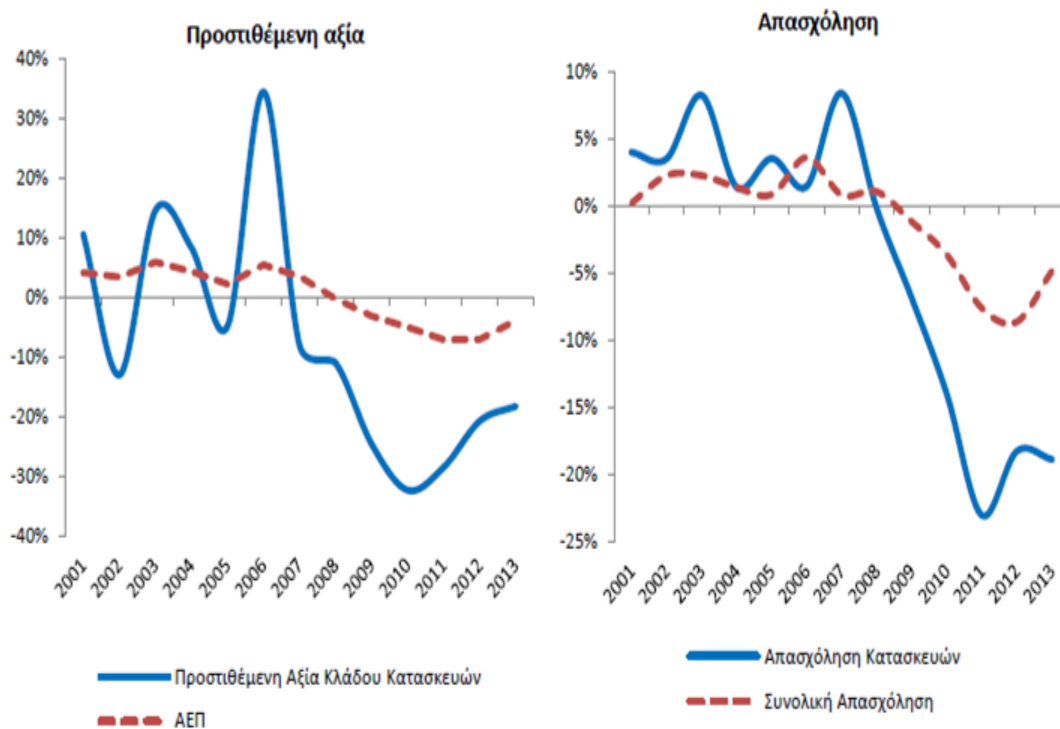
(Πηγή: Eurostat 2014)

Η απασχόληση στον κατασκευαστικό τομέα, είχε σημαντικές επιπτώσεις κατά την περίοδο της κρίσης, η οποία συνολικά στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών διαμορφώθηκε το 2013 σε 287 χιλ. άτομα, αριθμός που αντιστοιχεί στο 8,7% της συνολικής απασχόλησης, έναντι 589 χιλ. το 2008 και ποσοστό 13% επί του συνόλου της απασχόλησης. Αξίζει να

σημειωθεί ότι στον κλάδο δραστηριοποιούνται σαράντα έξι κατηγορίες επαγγελμάτων, σύμφωνα με την Στατιστική Ταξινόμηση Επαγγελμάτων, ενώ στον ευρύτερο τομέα εντοπίζονται 86 κατηγορίες, στις οποίες ενσωματώνονται εκατοντάδες επιμέρους επαγγέλματα. (Ι.Ο.Β.Ε. 2015)

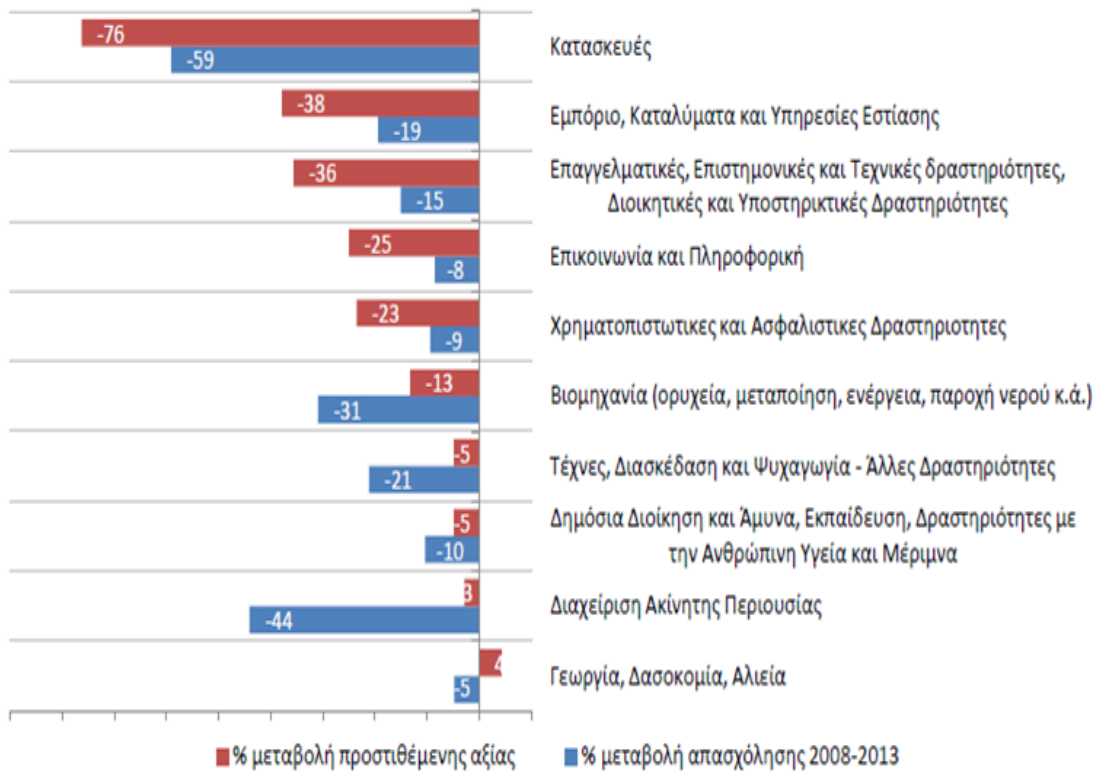
Είναι επίσης γεγονός ότι ο κατασκευαστικός κλάδος, σε σύγκριση με το σύνολο των υπόλοιπων κλάδων της οικονομίας, επηρεάστηκε ασύμμετρα, τόσο σε όρους προστιθέμενης αξίας όσο και απασχόλησης, κάτι που φαίνεται στο διάγραμμα 2.3 που ακολουθεί. Η σωρευτική μείωση της προστιθέμενης αξίας των κατασκευών μεταξύ 2008-2013 έφτασε το 76%, ενώ της απασχόλησης το 59%, ξεπερνώντας σε μεγάλο βαθμό τη μείωση που καταγράφεται στο σύνολο και στους υπόλοιπους τομείς της ελληνικής οικονομίας, διάγραμμα 2.4.

Διάγραμμα 2.3: Προστιθέμενη αξία και απασχόληση στον κατασκευαστικό κλάδο και στο σύνολο της οικονομίας – Ετήσιες μεταβολές %



(Πηγή: Eurostat 2014)

Διάγραμμα 2.4: Σωρευτική μεταβολή προστιθέμενης αξίας και απασχόλησης ανά κλάδο περιόδου 2008 – 2013

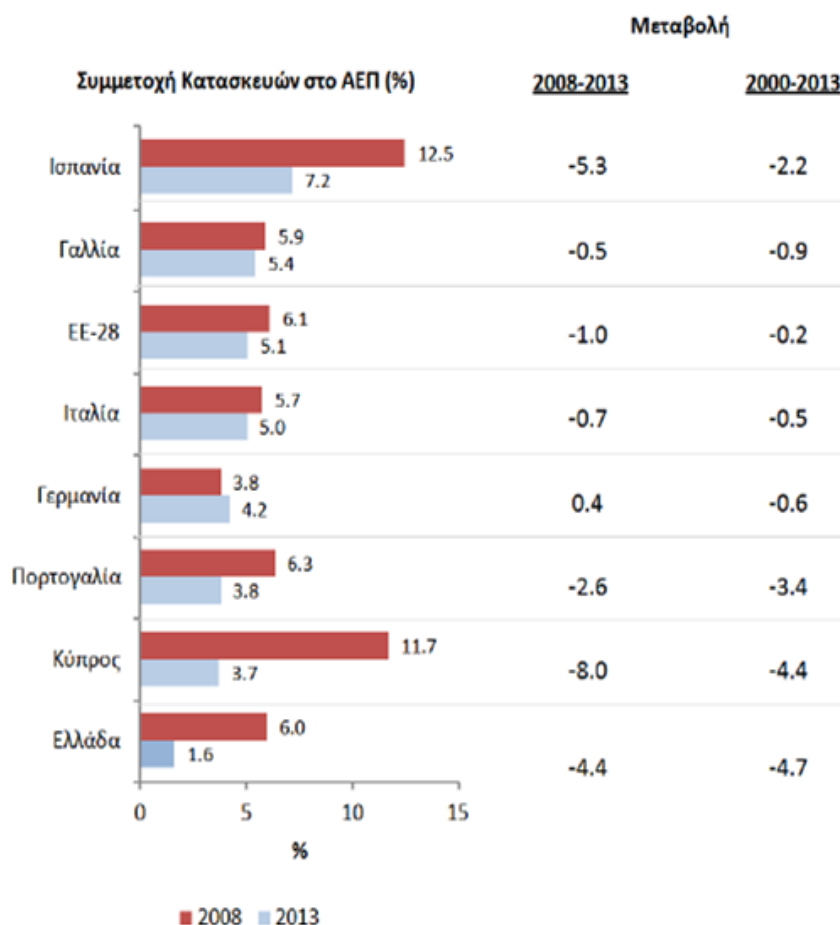


(Πηγή: Eurostat 2014)

2.7 Η σύγκριση με άλλες χώρες εντός Ε.Ε.

Πριν από την κρίση του 2008, το μερίδιο αγοράς του στενού πυρήνα των κατασκευών στο ΑΕΠ της Ελλάδας είχε διαμορφωθεί κοντά στο μέσο όρο της Ε.Ε.-28. Σε κάθε περίπτωση είναι λίγο υψηλότερα από χώρες όπως η Γαλλία, η Ιταλία και η Γερμανία, αλλά χαμηλότερα από την Πορτογαλία και ακόμα χαμηλότερα από την Κύπρο και την Ισπανία, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 2.5 που ακολουθεί.

Διάγραμμα 2.5: Συμμετοχή των κατασκευών στο ΑΕΠ (%)



(Πηγή: Eurostat 2014)

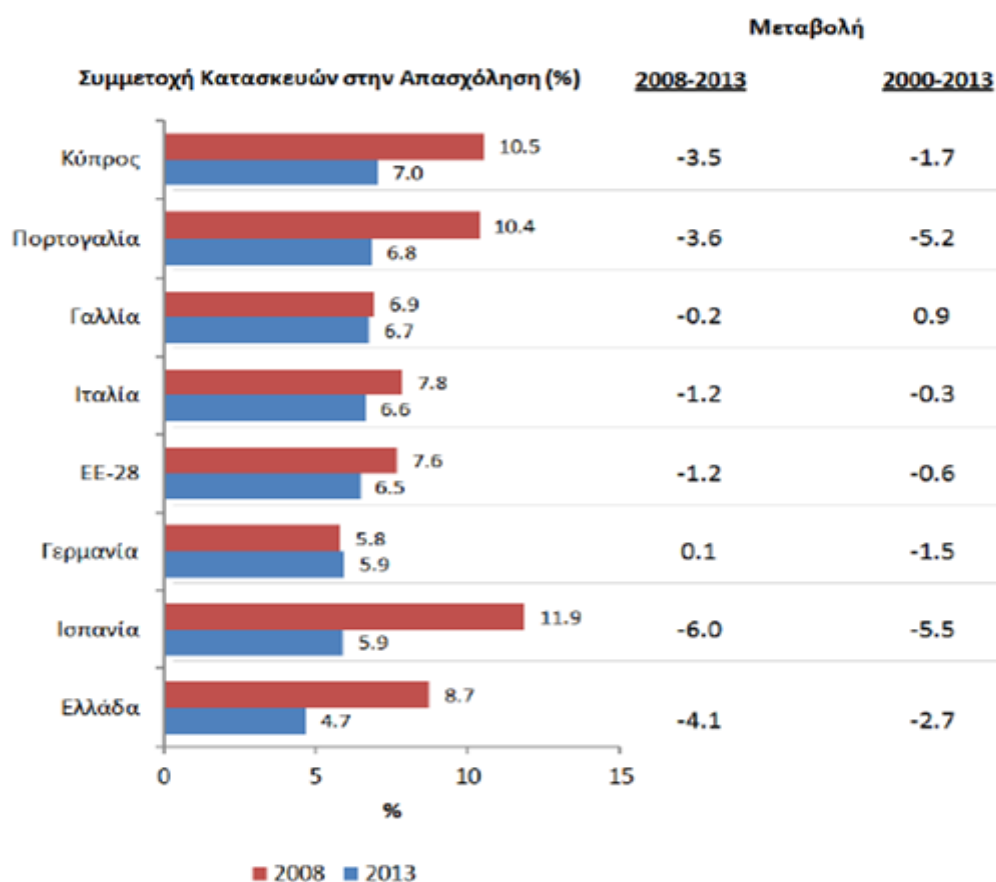
Παρατηρώντας το διάγραμμα, βλέπουμε ότι μέσα σε διάστημα πέντε ετών, οι κατασκευές στην Ελλάδα υποχώρησαν το 2013 περίπου 3,5 ποσοστιαίες μονάδες του ΑΕΠ χαμηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ-28 και βέβαια στο χαμηλότερο επίπεδο μεταξύ των υπόλοιπων εξεταζόμενων χωρών.

Μεγαλύτερης έκτασης υποχώρηση, πάντα σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ, καταγράφεται την περίοδο 2008-2013 κυρίως στην Κύπρο και την Ισπανία. Στις συγκεκριμένες χώρες όμως είχε προηγηθεί μια πολύ πιο έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα από τις αρχές της δεκαετίας του 2000. Η υποχώρηση στην Πορτογαλία και στις υπόλοιπες χώρες, πλην της Γερμανίας, ήταν μικρότερη, αλλά σε κάθε περίπτωση

αντανακλά την ταχύτερη μείωση της προστιθέμενης αξίας των κατασκευών έναντι του ΑΕΠ της εκάστοτε χώρας.

Η μείωση αυτή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στις χώρες που εξετάσαμε, είχε ανάλογες επιπτώσεις και στην απασχόληση. Στο διάγραμμα 2.6 που ακολουθεί, παρουσιάζονται αυτές οι μεταβολές και αναλύονται στην συνέχεια.

Διάγραμμα 2.6: Συμμετοχή των κατασκευών στην συνολική απασχόληση (%)



(Πηγή: Eurostat 2014)

Σύμφωνα με το διάγραμμα 2.8, το έτος 2008 η συμμετοχή του κλάδου στη συνολική απασχόληση στην Ελλάδα υπερέβαινε αρκετά το μέσο όρο της ΕΕ-28, όμως το 2013 υπολείπεται κατά σχεδόν 3 ποσοστιαίες μονάδες, καταδεικνύοντας τις ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης στον κλάδο. Αν και σε όλες τις υπό εξέταση χώρες η συμμετοχή των

κατασκευών στην απασχόληση μεταξύ 2008-2013 μειώθηκε (με εξαίρεση την Γερμανία), η πτώση της συμμετοχής στην Ελλάδα υπολείπεται μόνον αυτής της Ισπανίας.

2.8 Δημόσια Έργα

2.8.1 Εισαγωγικές έννοιες

Με το όρο Δημόσια Έργα εννοούμε όλα εκείνα τα έργα υποδομής, τα οποία καλύπτουν βασικές ανάγκες της κοινωνίας, ενώ συμβάλλουν στην πρόοδο των παραγωγικών της δυνατοτήτων, την αύξηση του εθνικού προϊόντος, και γενικά στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών. Τα δημόσια έργα εντάσσονται σε ένα γενικότερο πλαίσιο, αυτό της κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης της χώρας.

Από τεχνικής άποψης, τα δημόσια έργα περιλαμβάνουν όλα εκείνα τα έργα τα οποία εκτελούνται από δημόσιους φορείς, και βρίσκονται σε άμεση συνάρτηση με εργασίες στο έδαφος, το υπέδαφος, ή τον υποθαλάσσιο χώρο. Γενικά όμως με τον όρο έργο, νοείται κάθε είδους νέα κατασκευή, επέκταση, ανακαίνιση, επισκευή ή συντήρηση, και η οικονομικά ή τεχνικά αυτοτελής λειτουργία, καθώς επίσης και κάθε ερευνητική εργασία, η οποία απαιτεί τεχνική γνώση και επέμβαση.

Ενδεικτικά κάποια από τα μεγαλύτερα κατασκευαστικά τεχνικά έργα υποδομής, τα οποία έχει να αναδείξει η χώρα μας τα τελευταία χρόνια, άλλα έχουν ολοκληρωθεί, κάποια άλλα βρίσκονται σε εξέλιξη ή τελειώνουν, ενώ κάποια άλλα βρίσκονται στο στάδιο έγκρισης. Κάποια χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν, το αεροδρόμιο *Ελευθέριος Βενιζέλος*, η γέφυρα Ρίου Αντιρρίου *Χαρίλαος Τρικούπης*, η *Αττική Οδός*, το *Αττικό Μετρό*, η επέκταση του *Μετρό Θεσσαλονίκης*, τα έργα *εκτροπής του Αχελώου* κλπ.

Τα μεγάλα αυτά κατασκευαστικά έργα υποδομής, συνέβαλαν τα μέγιστα στην ανάπτυξης της χώρας, στηρίζοντας την ελληνική οικονομία και φυσικά τους συσχετιζόμενους κλάδους, όπως της απασχόλησης, της βιομηχανίας υλικών κλπ., για τα οποία αναφερθήκαμε στο προηγούμενο κεφάλαιο.

2.8.2 Βασικοί ορισμοί δημοσίων έργων

Πριν συνεχίσουμε σε μια πιο εκτενή μελέτη του θέματος των δημοσίων έργων, θεωρούμε απαραίτητο να παραθέσουμε κάποιους ορισμούς, οι οποίοι διέπουν το Δίκαιο εκτέλεσης ενός δημόσιου έργου, και οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του Π.Δ. 60/2007 και πιο συγκεκριμένα του άρθρου 2 αυτού. Ο Κώδικας Δημοσίων Έργων Ν. 3669/2008 ΦΕΚ 118^Α, στο κεφάλαιο Α'. άρθρο 1, παράγραφο 7, περιλαμβάνει τους ορισμούς που αφορούν τα δημόσια έργα. Ο νόμος αυτός τροποποιήθηκε με ορισμένες διατάξεις του Ν. 4070/2012 (Χ. Μητκίδης 2012).

Πιο συγκεκριμένα έχουμε τους εξής ορισμούς:

- ✚ **Εργοδότης ή Κύριος του Έργου**, είναι το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο του δημόσιου τομέα, για λογαριασμό του οποίου καταρτίζεται η σύμβαση κατασκευής ενός έργου.
- ✚ **Φορέας κατασκευής του έργου**, είναι η αρμόδια αρχή ή υπηρεσία που είναι υπεύθυνη για την υλοποίηση του έργου.
- ✚ **Προϊστάμενη αρχή ή εποπτεύουσα αρχή**, είναι η αρχή, ή η υπηρεσία ή κάποιο όργανο του φορέα κατασκευής του έργου, που εποπτεύει την κατασκευή του, και ιδίως αποφασίζει για κάθε μεταβολή που θα γίνει στους όρους της σύμβασης ή σε κάποια άλλα στοιχεία αυτής.
- ✚ **Διευθύνουσα υπηρεσία ή επιβλέπουσα υπηρεσία**, είναι η τεχνική αυτή υπηρεσία του φορέα υλοποίησης του έργου, η οποία είναι αρμόδια για την παρακολούθηση, τον έλεγχο και την διοίκηση της κατασκευής του έργου.
- ✚ **Τεχνικό συμβούλιο**, είναι το συλλογικό εκείνο όργανο του κατασκευαστικού φορέα, το οποίο γνωμοδοτεί σε θέματα που ορίζει ο Κώδικας Δημοσίων Έργων.
- ✚ **Ανάδοχος εργολήπτης ή ανάδοχος**, είναι η εργοληπτική επιχείρηση, στην οποία έχει ανατεθεί η υλοποίηση του έργου.
- ✚ **Σύμβαση** είναι η γραπτή συμφωνία, η οποία συνάπτεται μεταξύ του εργοδότη ή φορέα κατασκευής του έργου, και του αναδόχου κατασκευής (ΣΕΠΑΚ 2016)

✚ Για την εκτέλεση ενός δημόσιου έργου ακολουθούνται κατά σειρά τα ακόλουθα στάδια:

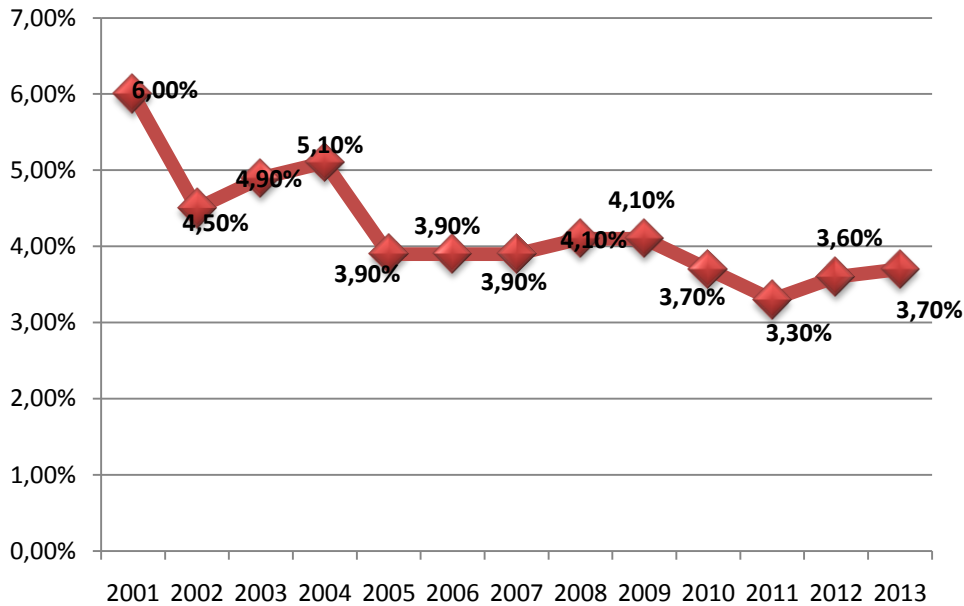
1. Προγραμματισμός του έργου από τον κύριο του έργου
2. Ανάθεση της μελέτης σε ειδικούς μελετητές
3. Εκπόνηση προκαταρκτικής μελέτης, προμελέτης, και οριστικής μελέτης
4. Δημοπράτηση του έργου και ανάδειξη αναδόχου
5. Ανάθεση της εργολαβίας στον ανάδοχο του έργου
6. Κατασκευή του έργου από τον εγκεκριμένο ανάδοχο
7. Επίβλεψη της κατασκευής, παράδοση, παραλαβή και λειτουργία του έργου από τον εργοδότη

2.8.3 Προϋπολογισμός δημοσίων έργων

Από το έτος 2010 κι έπειτα, η κατάσταση πια της ελληνικής οικονομίας κρίνεται μη αναστρέψιμη, με αποτέλεσμα την υπογραφή του Μνημονίου, περνώντας ταυτόχρονα σε μια πολιτική αυστηρής λιτότητας και περικοπής αναπτυξιακών πόρων, οι οποίοι προβλέπονται σε κάθε κρατικό προϋπολογισμό.

Το κράτος δεν μπόρεσε να πραγματοποιήσει στις δημόσιες δεσμεύσεις του, όσον αφορά τον εξορθολογισμό και την συγκράτηση των δημοσίων δαπανών. Στο διάγραμμα 2.7 που ακολουθεί, παρουσιάζεται το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων ως ποσοστό του ΑΕΠ, για την περίοδο 2001 έως 2011.

Διάγραμμα 2.7: Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων σε % του ΑΕΠ



(Πηγή: Κρατικός Προϋπολογισμός)

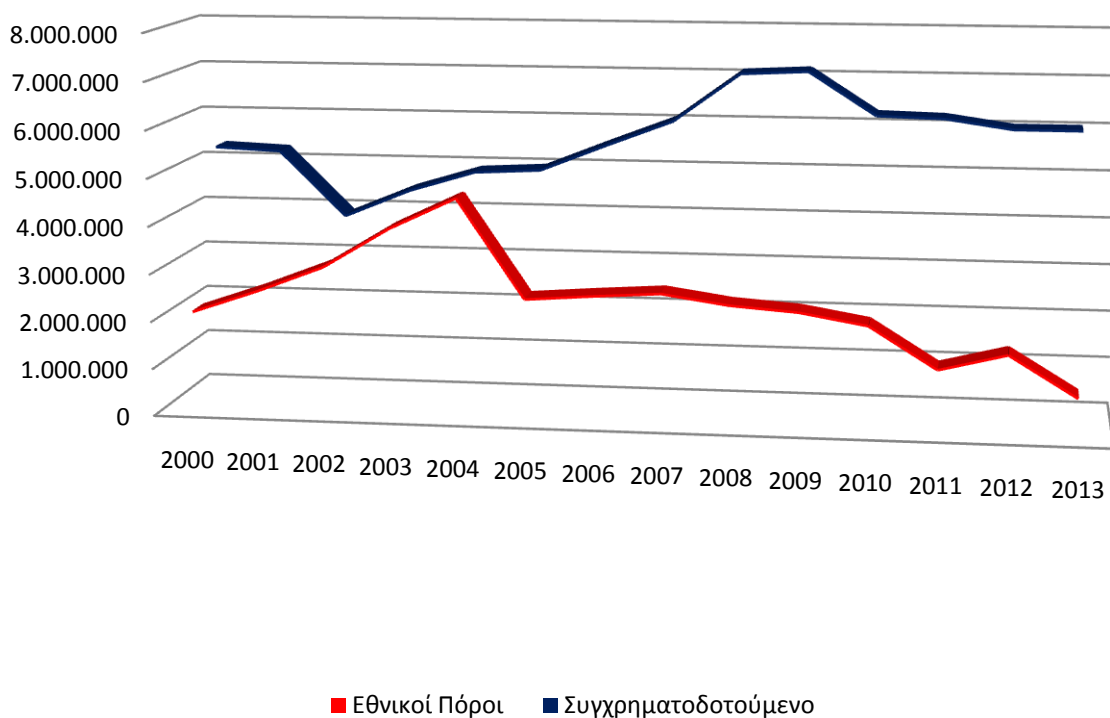
Στο παραπάνω διάγραμμα 2.7 απεικονίζεται το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων ως ποσοστό επί τοις εκατό του ΑΕΠ, και η συρρίκνωση του ΠΔΕ, είναι εμφανής. Αυτό κατά την γνώμη μας δεν πρόκειται να αλλάξει τα επόμενα χρόνια.

Μπορεί η εργασία να έχει ως αντικείμενο έρευνας την περίοδο 2005 έως 2013, θεωρούμε όμως ότι πρέπει να δώσουμε ένα στίγμα όσον αφορά την επικρατούσα κατάσταση. Έτσι απειροελάχιστα αναμένεται να είναι τα έργα που θα ξεκινήσουν μέσα στο 2016, ενώ νέα projects, όπως το αεροδρόμιο στο Καστέλι Ηρακλείου, δεν έχουν καν δημοπρατηθεί. Αναμφισβήτητα, ρόλο- κλειδί θα διαδραματίσει η ιδιωτική χρηματοδότηση για την οποία προαπαιτούμενα είναι η σταθεροποίηση της οικονομίας και η ολοκλήρωση της ανακεφαλαιοποίησης των τραπεζών.

Τώρα όσον αφορά την αξία του Π.Δ.Ε. για όλο αυτό το διάστημα από το 2000 έως το 2016, γίνεται κατανοητό ότι οι μεγάλες επενδύσεις υλοποιήθηκαν κυρίως την χρονιά πραγματοποίησης των Ολυμπιακών Αγώνων. Το έτος 2004 η αξία του προγράμματος ανήλθε σε 9,52 δις. Ευρώ, ενώ το ίδιο αυξημένη φαίνεται η αξία τους τα έτη 2008 με 9,62 δις και 2009 με 9,58 δις. Ευρώ. Τα αυξημένα αυτά ποσοστά για τα έτη 2008 και 2009 αποσκοπούσαν

στην ενίσχυση της ελληνικής οικονομίας ως ασπίδα απέναντι στην κρίση και την επερχόμενη ύφεση. Στο διάγραμμα 2.8 που ακολουθεί παρουσιάζεται διαγραμματικά η μείωση αυτή στο Π.Δ.Ε.

Διάγραμμα 2.8: Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων 2000-2013



(Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2016)

Σύμφωνα με το διάγραμμα, οι προβλέψεις για τα έργα που είναι σε εξέλιξη αλλά και τα καινούργια που σχεδιάζεται να πραγματοποιηθούν, κρίνονται δυσσιώπες, τουλάχιστον όσον αφορά την χρηματοδότηση τους από εθνικούς πόρους. Αυτή η μείωση οφείλεται όπως αναφέραμε προηγουμένως στην άσχημη οικονομική κατάσταση, στην οποία έχει περιέλθει η χώρα. Οι πολιτικές λοιπόν ηγεσίες από το 2010 και μετά, ψαλίδισαν το Π.Δ.Ε. για να μειώσουν τα ελλείμματα του κράτους.

Γιατί είναι υπερβολικό ένα τέτοιο μέτρο; Διότι όταν μειώνεις τις δημόσιες επενδύσεις σου με στόχο την ελάττωση των χρεών σου, η οικονομία σου δεν ανακάμπτει, και η επερχόμενη μείωση του ΑΕΠ θα είναι τόσο μεγάλη που τελικά θα επιφέρει τα ακριβώς

αντίθετα αποτελέσματα από τα αναμενόμενα. Αυτό που θα έχει θετικό αντίκτυπο, είναι η μείωση των δαπανών στην δημόσια κατανάλωση.

Σε αντίθετη κατεύθυνση κινούνται τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα, τα οποία παρουσιάζουν μια σταθερή ανοδική πορεία για την περίοδο μέχρι και το 2009. Από το 2010 και μετά παρουσιάζουν μια μείωση, η οποία όμως δεν πέφτει κάτω από το επίπεδο των 6.000.000€.

2.8.4 Εγγεγραμμένες εταιρίες στο ΜΕΕΠ

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία περί των Δημοσίων Έργων κάθε επιχείρηση ταξινομείται για κάθε κύρια κατηγορία έργων στις τάξεις από Α1 έως και 7η και από Α1 – 4η για κάθε μία από τις λοιπές κατηγορίες εργασιών.

Οι κύριες κατηγορίες έργων είναι η Οδοποιία (ΟΔ.), τα Οικοδομικά (ΟΙΚ.), τα Υδραυλικά (ΥΔΡ.), τα Λιμενικά (ΛΙΜ.), τα Ηλεκτρομηχανολογικά (Η/Μ), τα Βιομηχανικά Ενεργειακά (Β/Ε), ενώ οι λοιπές κατηγορίες έργων αποτελούν τα Έργα Πρασίνου (ΠΡΑΣ.), τα Έργα Γεωτρήσεων (ΓΕΩΤΡ.), τα Πλωτά Έργα & Εγκαταστάσεις Ναυπηγείων (ΠΛ.) και τα Έργα Καθαρισμού & Επεξεργασίας Νερού, Υγρών, Στερεών & Αερίων Αποβλήτων (ΒΙΟΛ.) (www.sate.gr).

Η ταξινόμηση κάθε επιχείρησης στις διάφορες τάξεις εξαρτάται από την εμπειρία αυτής στην επιτυχή κατασκευή έργων στην κάθε κατηγορία, από την οικονομική της διάρθρωση, από την στελέχωσή της και από την εν γένει επιχειρηματική της παρουσία στον τεχνικό κλάδο κατά τα πιο πρόσφατα έτη.

Σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία η κατάταξη των εγγεγραμμένων επιχειρήσεων στο ΜΕΕΠ, ανά κατηγορία και τάξη, σημαίνει ότι η εγγεγραμμένη επιχείρηση έχει το δικαίωμα συμμετοχής σε δημοπρασίες αντίστοιχης κατηγορίας και προϋπολογισμού. Τα ανώτατα και κατώτατα όρια προϋπολογισμού καθώς και τα ανώτατα όρια ανεκτέλεστου σε Ευρώ ανά τάξη ΜΕΕΠ, παρουσιάζονται στον πίνακα 2.16 που ακολουθεί.

Πίνακας 2.16: ΟΡΙΑ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΡΓΩΝ (ΣΕ ΧΙΛ. €)

Τάξη ΜΕΕΠ	Ανώτατα όρια	Κατώτατα όρια (εκτός νομού έδρας)	Κατώτατα όρια (εντός νομού έδρας και σε έναν δεύτερο)	Αναβαθμισμένο όριο κοινοπραξιών	Ανώτατο όριο ανεκτέλεστου
A1	90.000€	-	-	142.500€	270.000€
A2	300.000€	-	-	412.500€	900.000€
1 ^η	750.000€	-	-	937.500€	2.250.000€
2 ^η	1.500.000€	175.000€	87.500€	2.062.500€	4.500.000€
3 ^η	3.750.000€	500.000€	250.000€	4.687.500€	11.250.000€
4 ^η	7.500.000€	1.400.000€	700.000€	11.125.000€	22.500.000€
5 ^η	22.000.000€	3.500.000€	1.750.000€	27.500.000€	66.000.000€
6 ^η	44.000.000€	10.500.000€	5.250.000€	60.000.000€	132.000.000€
7 ^η	Χωρίς ανώτατο όριο	35.000.000€	35.000.000€		Ειδικές διατάξεις

Σύμφωνα με την Απ. Δ17α/08/35/ΦΝ 430/ 18-04-2003 – ΦΕΚ Β469

2.9 Ιδιωτικά Έργα

2.9.1 Εισαγωγικές έννοιες και ορισμοί

Τα ιδιωτικά έργα αποτελούν την ραχοκοκαλιά της οικοδομικής δραστηριότητας στην χώρα μας, η οποία συνδέεται άρρηκτα με την ανάπτυξη στην Ελλάδα. Η ανάθεση ενός ιδιωτικού έργου, είτε στο σύνολο του, είτε τμηματικά, υλοποιείται από ιδιώτες, οργανισμούς, τράπεζες και λοιπές επιχειρήσεις, οι οποίες δεν ανήκουν στον δημόσιο τομέα.

Μέρος των ιδιωτικών έργων, αποτελούν τα διάφορα οικοδομικά-κτιριακά έργα, τα οποία βάσει της χρήσης τους χωρίζονται στις παρακάτω υποκατηγορίες:

- Σε κατοικίες (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες)
- Γραφεία
- Βιομηχανίες
- Αποθήκες
- Σχολεία (ιδιωτικά)
- Ξενοδοχεία
- Βιοτεχνίες, εργαστήρια
- Θέατρα και αθλητικές εγκαταστάσεις



Συμπερασματικά τα έργα, τα οποία ανατίθενται σε κάποιο ιδιώτη, μηχανικό ή εργολάβο ή τεχνική εταιρία, αποσκοπούν στην ικανοποίηση του προσωπικού συμφέροντος. Η ταξινόμηση των ιδιωτικών έργων μπορεί να γίνει στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

1. Κατοικίες
2. Εμπορικά ακίνητα
3. Βιομηχανικά ακίνητα
4. Αγροτικά και ακίνητα ειδικού σκοπού

Όπως και στην περίπτωση των δημοσίων έργων, έτσι και τα ιδιωτικά ακολουθούν μια πορεία συρρίκνωσης. Η εξέλιξη του κλάδου των ιδιωτικών έργων, στηρίζεται κυρίως στην νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα, η οποία βέβαια εξαρτάται από τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούν στις περιόδους που αυτή υλοποιείται.

Ο τρόπος παραγωγής μιας κατοικίας αλλά και ενός δομημένου χώρου ευρύτερα, έχει το εξής βασικό χαρακτηριστικό το οποίο είναι το καθεστώς της ιδιοκτησίας γης και του

επενδυμένου σε ακίνητα κεφαλαίου. Το εν λόγω αυτό καθεστώς στην ιδιοκτησία γης και επενδυμένου κεφαλαίου στην Ελλάδα, προσδιόρισε την δομή της κατοικίας, αλλά και τον μηχανισμό παραγωγής αυτής (Αραβαντινός Α. 1997).

Η πορεία του κλάδου επηρεάζεται από τους παρακάτω βασικούς τομείς, οι οποίοι είναι οι εξής:

- Η πορεία της ελληνικής οικονομίας
- Η τεχνογνωσία σχετικά με τα συγχρηματοδοτούμενα έργα
- Οι συνεργασίες τραπεζικών και κατασκευαστικών εταιριών
- Η επέκταση του θεσμού των Συμπράξεων Ιδιωτικού Δημόσιου Τομέα Σ.Δ.Ι.Τ.

Τώρα όσον αφορά τον κλάδο των κατασκευών ακινήτων, θα λέγαμε ότι συνθέτεται από κάποιες επιμέρους κατηγορίες, οι οποίες ως προς το μέγεθος τους διακρίνονται σε:

- Κατασκευαστικές μεγάλου βεληνεκούς
- Κοινοπραξίες
- Μικρού μεγέθους τεχνικές εταιρίες
- Εργολάβους
- Ιδιοκατασκευαστές
- Αυθαίρετη δόμηση

Από το 1995 και μετά, σημειώθηκε μια μεγάλη πρόοδος , και ο λόγος είναι η ενσωμάτωση πολλών περιοχών στο σχέδιο πόλης, σε συνδυασμό με την μείωση των επιτοκίων χορηγήσεων (στεγαστικά δάνεια). Βέβαια βασικό συστατικό της ανάπτυξης των ιδιωτικών έργων, αποτελεί η εξέλιξη των μεγάλων έργων υποδομής, όπως οδικοί άξονες, μετρό, αεροδρόμια κλπ. Αυτά τα έργα δημιούργησαν ευνοϊκές συνθήκες στην προώθηση της

ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας στις περιοχές, όπου τα έργα αυτά υποδομής υλοποιήθηκαν.

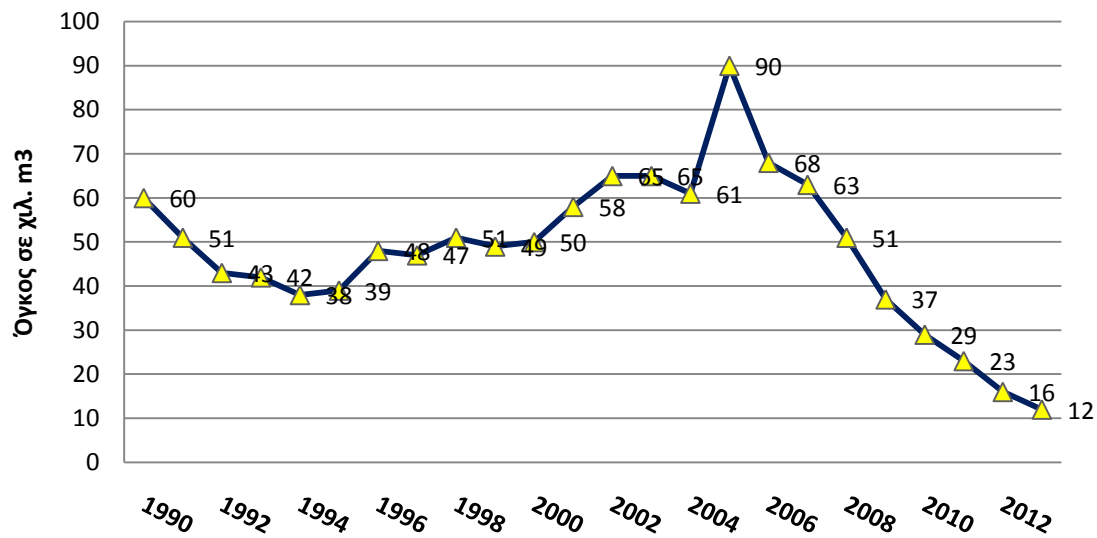
2.9.2 Εξέλιξη των ιδιωτικών έργων βάσει των οικοδομικών αδειών

Αναλύοντας τα δεδομένα της οικοδομικής δραστηριότητας για το χρονικό διάστημα μεταξύ 2000 και 2013, η διαδρομή την οποία καταγράφει η οικοδομική δραστηριότητα, παρουσιάζει μια σταθερή ανοδική πορεία. Σε αντίθεση με το παρελθόν, και συγκεκριμένα την περίοδο 1990-1994, όπου ο όγκος ήταν συνεχώς μειωμένος, λόγο κυρίως του υπερβολικού κόστους δανεισμού, από το 1995 και μετά εμφανίζεται πολύ βελτιωμένος.

Για το έτος 2005 το οποίο και εξετάζουμε, παρατηρείται μια φανερή αύξηση στις οικοδομικές άδειες καθώς επίσης και στον όγκο που αντιστοιχεί σε αυτές, με 88,7 εκ. m³ το 2005 έναντι 62 εκ. m³ το 2004. Αυτή η αύξηση οφείλεται στην ανακοίνωση επιβολής ΦΠΑ στις πωλήσεις νεόδμητων οικοδομών από 01/01/2006, γεγονός που οδήγησε πολλούς ιδιώτες-επενδυτές, στην έκδοση οικοδομικών αδειών, έτσι ώστε να επωφεληθούν από το προηγούμενο φορολογικό καθεστώς.

Από το 2006 και μετά παρουσιάζεται μια σταθερή καθοδική πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας, με σημείο αναφοράς το έτος 2010. Το έτος αυτό γίνεται αντιληπτή η κρισιμότητα της κατάστασης στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, η οποία ανέρχεται στα 27,8 εκ. m³ σημειώνοντας την μεγαλύτερη πτώση σε επίπεδο δεκαετίας (ΕΛΣΤΑΤ 2016). Στο διάγραμμα 2.9 παρουσιάζεται η εξέλιξη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας.

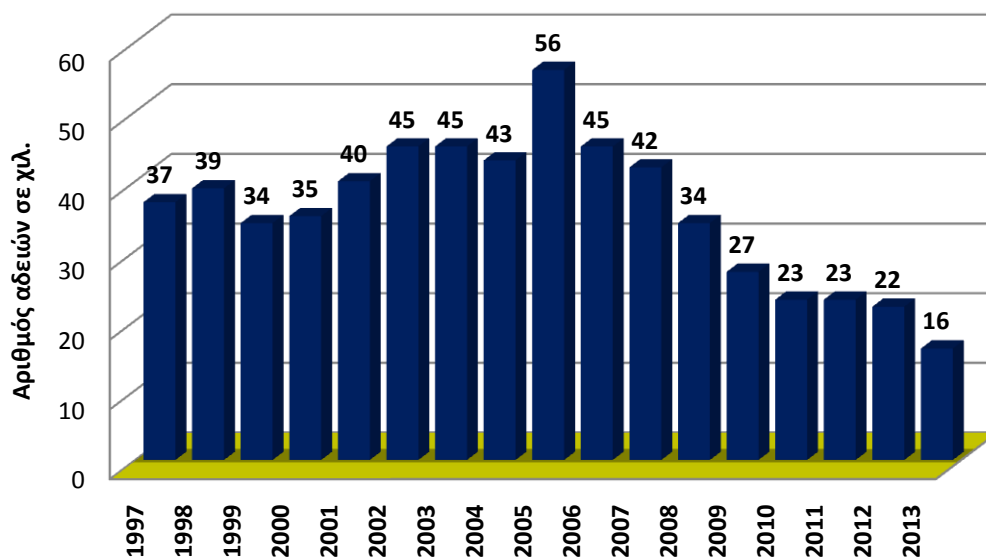
Διάγραμμα 2.9: Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα 2000 - 2013



(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2015)

Όσον αφορά την εξέλιξη των οικοδομικών αδειών το γράφημα 2.1 μας βοηθάει να εξάγουμε πολύ σημαντικά συμπεράσματα.

Γράφημα 2.1: Εξέλιξη οικοδομικών αδειών 1997-2013



(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2015)

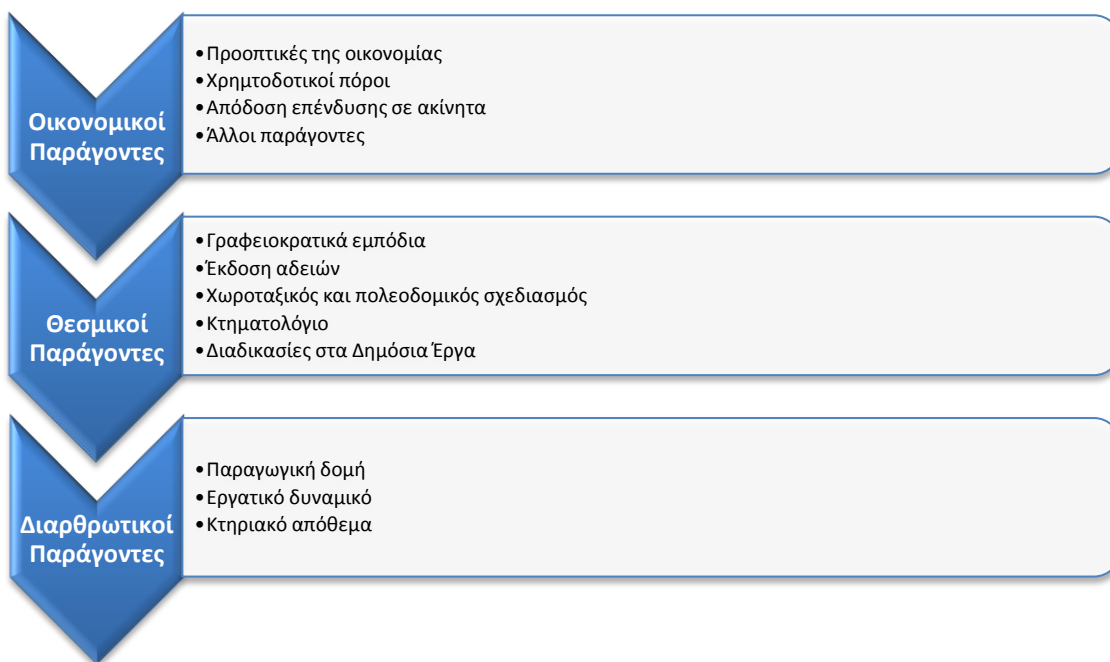
Από το έτος 2000 και μετά, παρατηρείται μια σταθερή αύξηση, στην έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, με αποκορύφωμα το έτος 2005, όπου ο αριθμός τους έφτασε τις 56.000. Από το 2005 κι έπειτα ο κλάδος παρουσιάζει μια σταθερή πτωτική τάση, φτάνοντας τα έτη 2010 και 2011 τις 23.000 άδειες, δηλαδή το 50% σε σχέση με το 2005. Το έτος 2013 καταγράφεται η μεγαλύτερη πτώση με μόλις 16.000 άδειες. Μέχρι και το έτος 2007, ο μέσος όρος οικοδομικών αδειών ανέρχεται στις 40.000 περίπου το έτος, με μόνη εξαίρεση το 2005, όπου εκτοξεύεται στις 56.000.

Κεφ. 3 Παράγοντες που διαμορφώνουν την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου

3.1 Εισαγωγή

Ο τομέας των κατασκευών επηρεάζεται από μια πληθώρα οικονομικών, ρυθμιστικών και διαρθρωτικών παραγόντων, αρκετοί από τους οποίους έχουν μεταβληθεί άρδην κατά την διάρκεια της κρίσης των τελευταίων ετών (Πίνακας 3.1). Στο κεφάλαιο αυτό θα αναφερθούμε διεξοδικά στους σημαντικότερους παράγοντες οι οποίοι διαμορφώνουν το περιβάλλον των κατασκευών, ενώ αναλύεται η επίπτωσή τους στην πορεία εξέλιξης και στο μέλλον του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα.

Πίνακας 3.1: Παράγοντες που επηρεάζουν το ευρύτερο περιβάλλον των κατασκευών



(Πηγή: IOBE 2015)

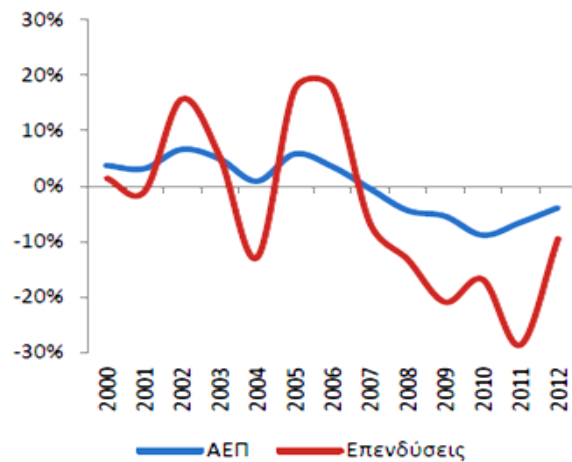
3.2 Οικονομικοί παράγοντες

3.2.1 Προοπτικές οικονομίας

Η ιδιαιτερότητα που χαρακτηρίζει τον κατασκευαστικό τομέα, έγκειται στο γεγονός ότι είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την επενδυτική δραστηριότητα στην οικονομία. Το μακροοικονομικό περιβάλλον (ρυθμοί ανάπτυξης, επιτόκια, πληθωρισμός, ανεργία κ.λπ.) καθώς επίσης και οι προσδοκίες που διαμορφώνονται στην οικονομία, προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό το επίπεδο των επενδύσεων σε παντός είδους υποδομές, σε κατοικίες και κατά συνέπεια την όλη κατασκευαστική δραστηριότητα, η οποία υλοποιεί και υποστηρίζει τις επιθυμητές επενδύσεις. Η επενδυτική δραστηριότητα είναι από τη φύση της ευμετάβλητη και σε αλληλεπίδραση με το μακροοικονομικό περιβάλλον, καθορίζει τις επιδόσεις της οικονομίας. Έτσι η επίδραση στην όλη αναπτυξιακή διαδικασία της οικονομίας, εξαρτάται από το μέγεθος των επενδύσεων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Με το ξεκίνημα της κρίσης και τους αρνητικούς ρυθμούς μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013, καθώς και με την εφαρμογή των μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής, οι όποιες προσδοκίες για μια προοπτική της οικονομίας μελλοντικά, έγιναν εξαιρετικά αρνητικές, με αποτέλεσμα να οδηγήσουν σε περιστολή των επενδύσεων, αναβολή επιχειρηματικών επενδυτικών σχεδίων, και κατάρρευση της αγοράς ακινήτων. Οι επενδυτικές δαπάνες συρρικνώθηκαν με ρυθμό που έφτασε το -29% το 2011, επιταχύνοντας το ρυθμό μείωσης του ΑΕΠ (Eurostat 2012)). Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, οι επενδύσεις να φτάσουν στο σημείο να αποτελούν μόλις το 11% του ΑΕΠ από 22% κατά μέσο όρο την περίοδο 2000-2008. Στο διάγραμμα 3.1 που ακολουθεί, παρουσιάζεται η ποσοστιαία αυτή μεταβολή των επενδύσεων και του ΑΕΠ στην χώρα μας.

Διάγραμμα 3.1: Ποσοστιαία μεταβολή επενδύσεων και ΑΕΠ στην Ελλάδα

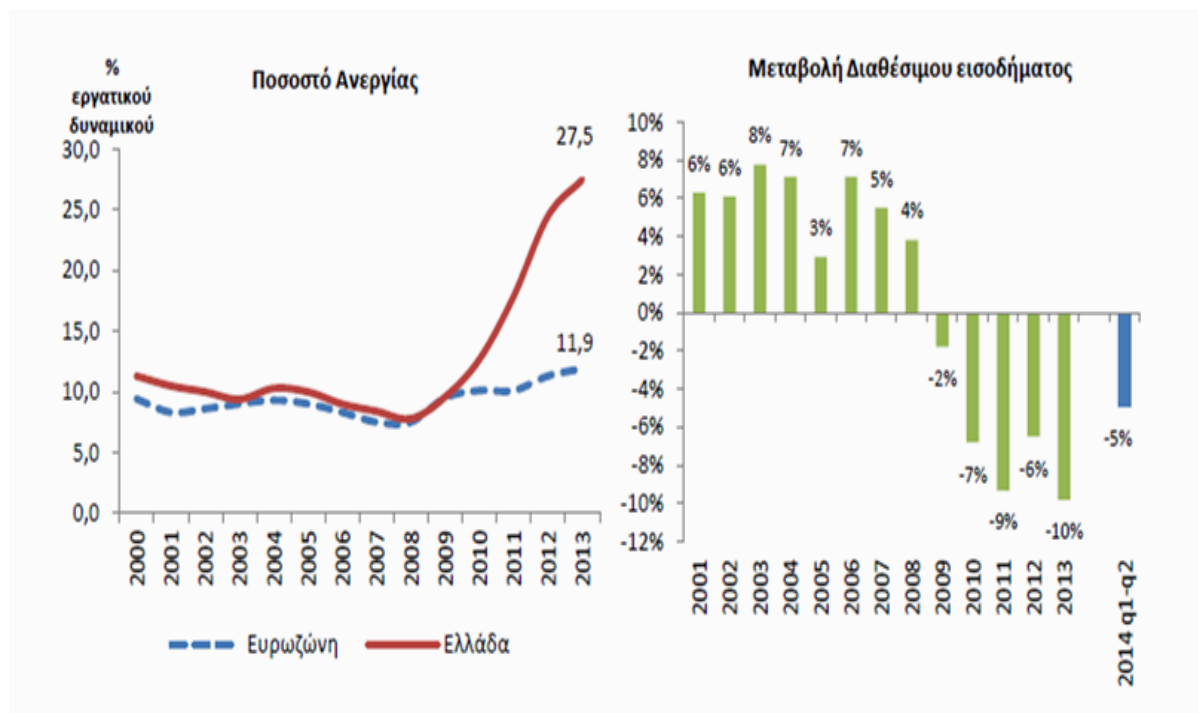


(Πηγή : Eurostat 2015)

Οι επιπτώσεις όμως πέραν από την οικονομική τους διάσταση, έχουν και την κοινωνική, η οποία μεταφράζεται σε εκτίναξη των ποσοστών ανεργίας, με άμεσο αντίκτυπο την κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος, το οποίο με την σειρά του ανέστειλε κάθε μείζονα αγορά εκ μέρους των καταναλωτών. Το ποσοστό ανεργίας κλιμακώθηκε στο 27% του εργατικού δυναμικού το 2013, έναντι 7,8% που ήταν το 2008, εμφανίζοντας σημαντική απόκλιση από το μέσο όρο της Ευρωζώνης (ΕΛΣΤΑΤ 2014).

Το φαινόμενο της ανεργίας, ή ακόμα περισσότερο ο κίνδυνος της ανεργίας, ακύρωσε κάθε μακροπρόθεσμο σχεδιασμό σε ένα μεγάλο τμήμα των νοικοκυριών. Ταυτόχρονα, η σημαντική υποχώρηση του διαθέσιμου εισοδήματος στην ελληνική οικονομία κατά -27% από το 2009, η οποία συνεχίστηκε και το 2014 με επιβραδυνόμενο ρυθμό, αποτέλεσε σημαντικό ανασταλτικό παράγοντα για την ανάληψη οποιασδήποτε επενδυτικής πρωτοβουλίας. Στο διάγραμμα 3.2 που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα ποσοστά ανεργίας και η μεταβολή του διαθέσιμου εισοδήματος.

Διάγραμμα 3.2: Ποσοστά ανεργίας και μεταβολή διαθέσιμου εισοδήματος

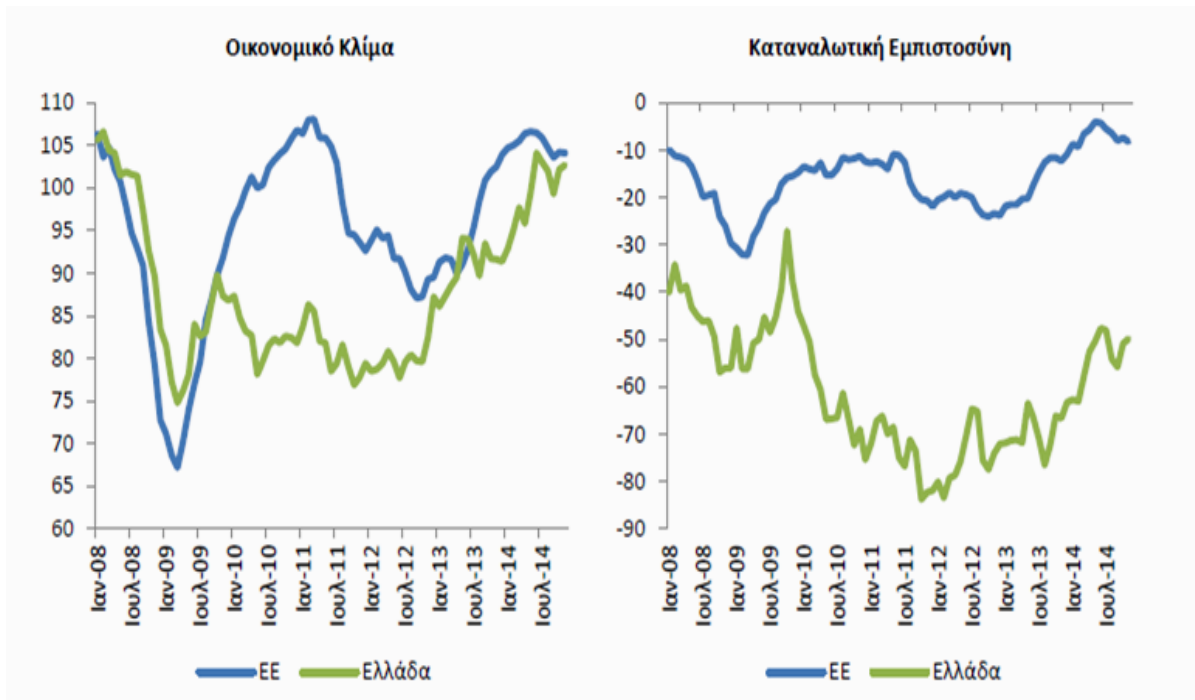


(Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2014)

Το υψηλό αυτό ποσοστό αβεβαιότητας σε συνδυασμό με το δυσμενές οικονομικό κλίμα της χώρας, αντανακλώνται με τον πιο χαρακτηριστικό τρόπο στην εξέλιξη των δεικτών οικονομικής συγκυρίας, όπως αυτοί εμφανίζονται στο διάγραμμα 3.3. Μέχρι τον Νοέμβριο του 2012 ο δείκτης οικονομικού κλίματος εμφανίζεται σημαντικά χαμηλότερος σε σχέση με τον μακροχρόνιο μέσο όρο του, αλλά και της Ε.Ε., συμβαδίζοντας απόλυτα με τις αρνητικές οικονομικές εξελίξεις.

Η σταδιακή εξισορρόπηση της οικονομίας, από τα μέσα Ιουλίου και μετά, βελτίωσε κάπως τις επιχειρηματικές προσδοκίες και τον δείκτη καταναλωτικής εμπιστοσύνης. Ο δείκτης αυτός καταγράφει την εκτίμηση των νοικοκυριών για την τρέχουσα κατάσταση που βιώνουν, αλλά και τις προοπτικές της, χωρίς όμως αυτό να οδηγήσει σε πλήρη ανατροπή των δυσμενών προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών (ΕΛΣΤΑΤ 2016).

Διάγραμμα 3.3: Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας



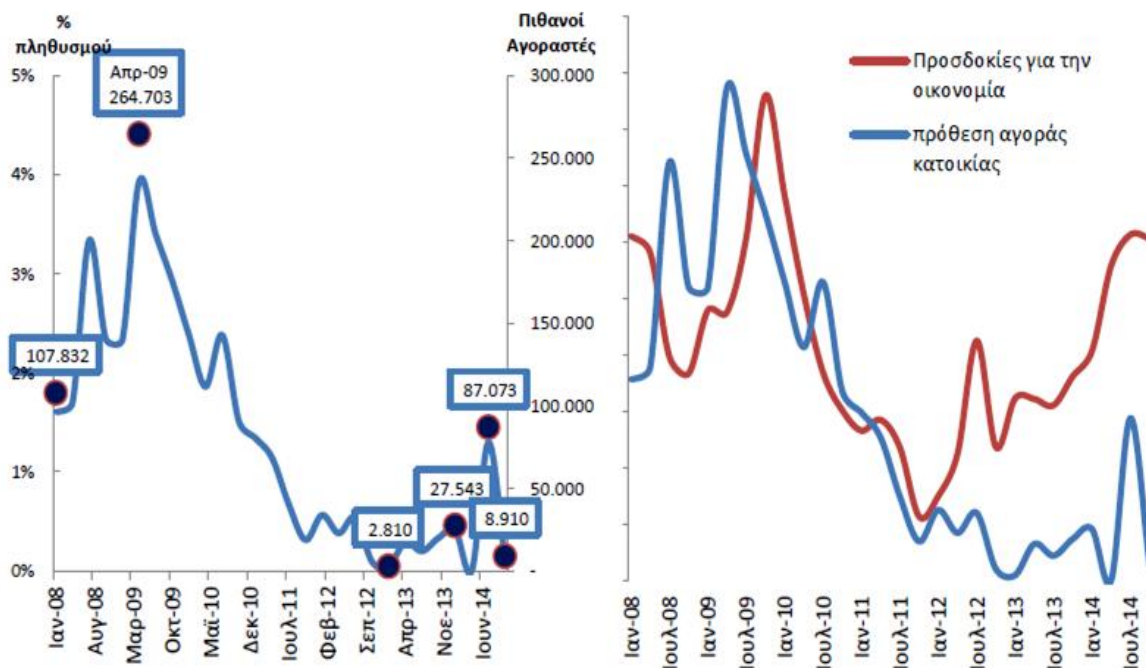
(Πηγή: IOBE 2015)

Οι έρευνες οικονομικής συγκυρίας του διαγράμματος 3.3, καταγράφουν επίσης την πιθανότητα αγοράς ή κατασκευής νέας κατοικίας από τα νοικοκυριά. Η εξέλιξη του συγκεκριμένου δείκτη είναι ενδεικτική της κατάστασης που περιγράψαμε στις προηγούμενες ενότητες, με την υποτονική ζήτηση για αγορά ή κατασκευή νέων κατοικιών. Το 2009 περίπου το 4% του δείγματος νοικοκυριών της έρευνας δήλωνε πρόθεση αγοράς νέας κατοικίας για το διάστημα των επόμενων 12 μηνών, ποσοστό το οποίο αν το αναγάγουμε στον πληθυσμό, με ηλικιακό εύρος μεταξύ 20-64 ετών, προκύπτει μια μάζα περίπου 264.000 δυνητικών αγοραστών (IOBE 2015).

Έκτοτε, οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας έχουν αποθαρρύνει κάθε πρόθεση για απόκτηση κατοικίας, με αποτέλεσμα το ποσοστό όσων θεωρούνται πιθανοί αγοραστές να έχει υποχωρήσει κάτω από 1% τον Οκτώβριο του 2014. Από την ίδια έρευνα προκύπτει και η στενή διασύνδεση που υπάρχει ανάμεσα στην πρόθεση αγοράς κατοικίας με τις προσδοκίες των καταναλωτών για την μελλοντική πορεία της οικονομίας, στοιχεία τα οποία απεικονίζονται στο επόμενο διάγραμμα 3.4. Από το 2012 όμως και μετά η στενή αυτή σχέση

έχει εξασθενήσει σε μεγάλο βαθμό, γεγονός που επιδεικνύει την ύπαρξη και άλλων παραγόντων, εκτός από τις προοπτικές της οικονομίας, οι οποίοι επηρεάζουν με την σειρά τους την απόφαση για την αγορά ή κατασκευή κατοικίας.

Διάγραμμα 3.4: Πιθανότητα αγοράς ή ανέγερσης νέας κατοικίας το επόμενο 12μηνο, % πληθυσμού

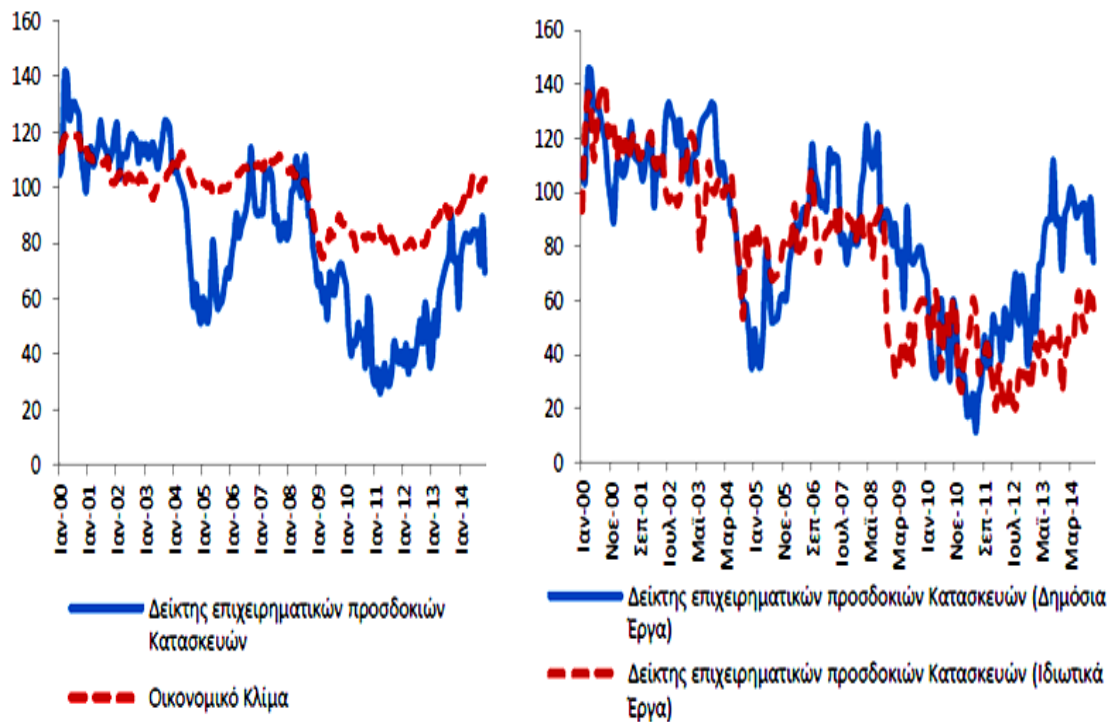


(Πηγή: IOBE 2015)

Όσον αφορά τον επιχειρηματικό τομέα, ο δείκτης προσδοκιών στις κατασκευές καθ' όλη τη διάρκεια της ύφεσης, υστερεί σε σύγκριση με το δείκτη οικονομικού κλίματος για το σύνολο της ελληνικής οικονομίας. Το χαμηλότερο σημείο εντοπίζεται τον Αύγουστο του 2011, όταν οι εκτιμήσεις για τις προοπτικές των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο, βρέθηκαν στο ναδίρ.

Έκτοτε οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις κατασκευές εμφανίζουν τάσεις ανόδου. Σημαντικό τμήμα αυτής της βελτίωσης προήλθε από την επανεκκίνηση των δημόσιων έργων, ενώ οι προσδοκίες για την ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα αν και καλύτερες δεν έχουν αποκτήσει ακόμα μια σαφή δυναμική. Στο διάγραμμα 3.5 που ακολουθεί παρουσιάζεται ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές.

Διάγραμμα 3.5: Δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις κατασκευές



(Πηγή: IOBE 2015)

3.2.1 Χρηματοδοτικοί πόροι

Η επενδυτική δραστηριότητα και κατά συνέπεια οι επιδόσεις μιας οικονομίας, επηρεάζονται σημαντικά από τις συνθήκες χρηματοδότησης των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων. Έτσι, η κατασκευαστική δραστηριότητα εξαρτάται σε πολύ μεγάλο βαθμό από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ), το οποίο ουσιαστικά είναι η ζήτηση από την πλευρά του κράτους για την κατασκευή έργων υποδομής, όπως οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, λιμάνια, αεροδρόμια κλπ, καθώς επίσης και από την ευκολία πρόσβασης στο χρηματοπιστωτικό σύστημα από τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις, αλλά και το κόστος δανεισμού.

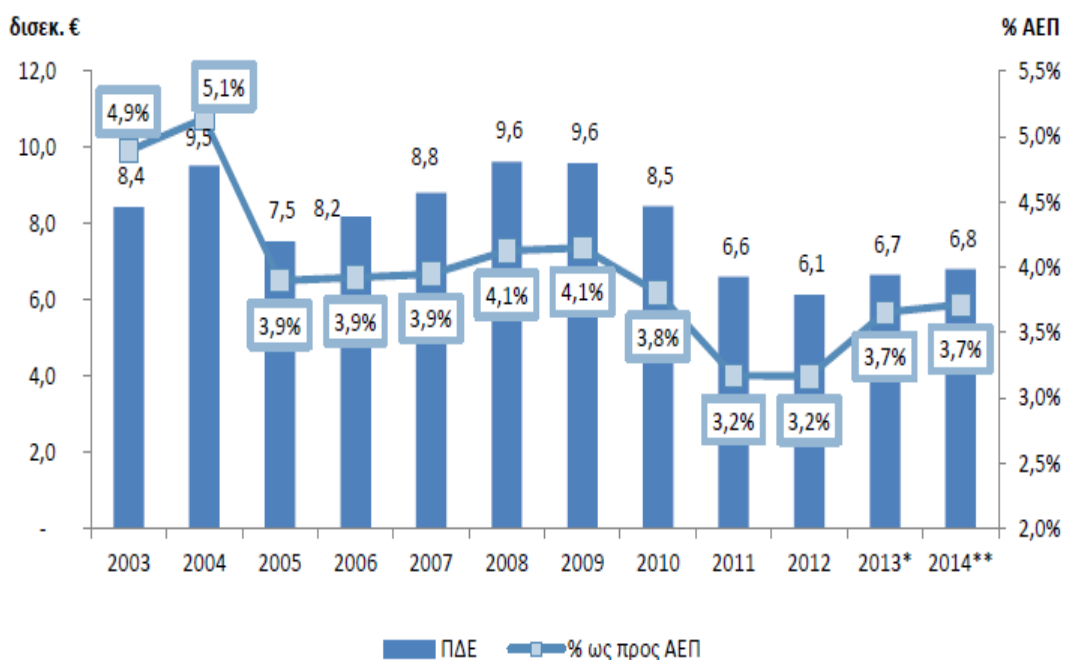
Το Πρόγραμμα δημοσίων Επενδύσεων, αποτελεί διαχρονικά ένα πολύ σημαντικό αναπτυξιακό εργαλείο για τις οικονομίες γενικά, αλλά προπάντων για την ελληνική οικονομία. Το χαρακτηριστικό των κατασκευών έχει μια σημαντική περιφερειακή διάσταση, λόγω του ότι ένα μεγάλο τμήμα των κατασκευαστικών έργων πραγματοποιείται στην

περιφέρεια. Παράλληλα, βοηθά στην απασχόληση πολυάριθμου εξειδικευμένου και μη προσωπικού, κυρίως στα μεγάλα έργα υποδομής, ενώ συντελεί στην τεχνολογική βελτίωση, μέσα από την χρήση νέων υλικών που υπόκεινται στις πιο αυστηρές προδιαγραφές, και στην ανάπτυξη τεχνογνωσίας.

Την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες, οι κρατικές δαπάνες για το Π.Δ.Ε. αποτελούσαν περίπου το 5% του ΑΕΠ (IOBE 2015). Αυτό οφείλεται στο γεγονός ότι, πολλά μεγάλα έργα ήταν σε εξέλιξη όπως η Αττική Οδός, η Γέφυρα Ρίου Αντιρρίου, η Εγνατία Οδός, το Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος κ.α. Το ποσοστό αυτό μέχρι το 2010 υποχώρησε στο 4% περίπου, ενώ η δημοσιονομική προσαρμογή που ακολούθησε από το 2010 και μετά, επηρέασε σημαντικά το Π.Δ.Ε., καθώς καταγράφηκε μεγάλη υποχώρηση των κονδυλίων.

Την περίοδο 2013-2014 οι δαπάνες του Π.Δ.Ε. σταθεροποιήθηκαν ελαφρώς σε υψηλότερα επίπεδα σε σχέση με την περίοδο 2011-2012. Στο διάγραμμα 3.6 που ακολουθεί, απεικονίζονται οι δαπάνες του Π.Δ.Ε. σε Ευρώ και ως ποσοστό του ΑΕΠ της χώρας για την περίοδο 2003-2014.

Διάγραμμα 3.6: Δαπάνες Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων 2003-2014.

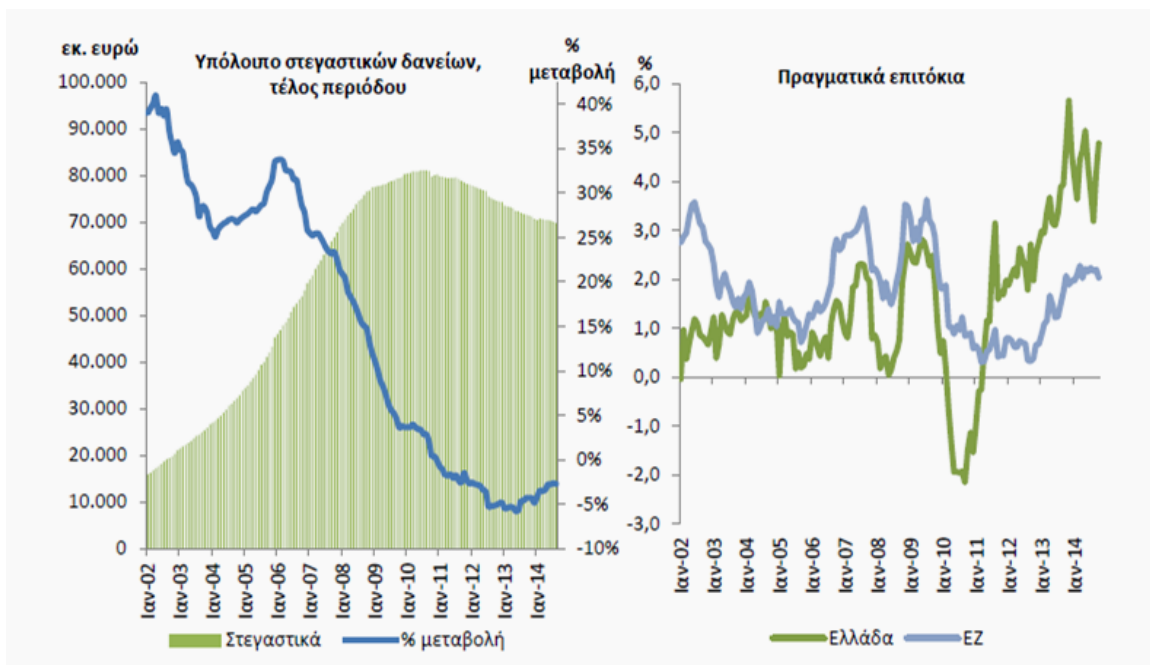


(Πηγή: IOBE 2015)

Το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων από 16 δις Ευρώ που ήταν το 2002 ανέβηκε στα 80 δις Ευρώ το 2010. Την αύξηση αυτή την τροφοδότησε σε μεγάλο βαθμό η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα. Μέχρι τα τέλη του 2010 το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων αυξανόταν συνεχώς, αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό, τα τελευταία χρόνια όμως παρατηρείται περιορισμός της στεγαστικής πίστης.

Η μείωση της στεγαστικής πίστης κορυφώνεται στα μέσα του 2013, όπου εμφανίζει αρνητικό ποσοστό της τάξεως του -5,7%. Στο σημείο αυτό θα πρέπει να επισημάνουμε το εξής, ότι η μείωση αυτή των στεγαστικών δανείων ενδεχομένως να είχε παρατηρηθεί νωρίτερα, όμως τα διαθέσιμα στοιχεία περιλαμβάνουν και τις αναδιαρθρώσεις δανείων, οι οποίες λογίζονται ως νέα δάνεια, και που σε μεγάλο βαθμό πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2010-2012. Το διάγραμμα 3.7 που ακολουθεί, απεικονίζει την πορεία των στεγαστικών δανείων και επιτοκίων.

Διάγραμμα 3.7: Στεγαστικά δάνεια και επιτόκια



(Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος 2015)

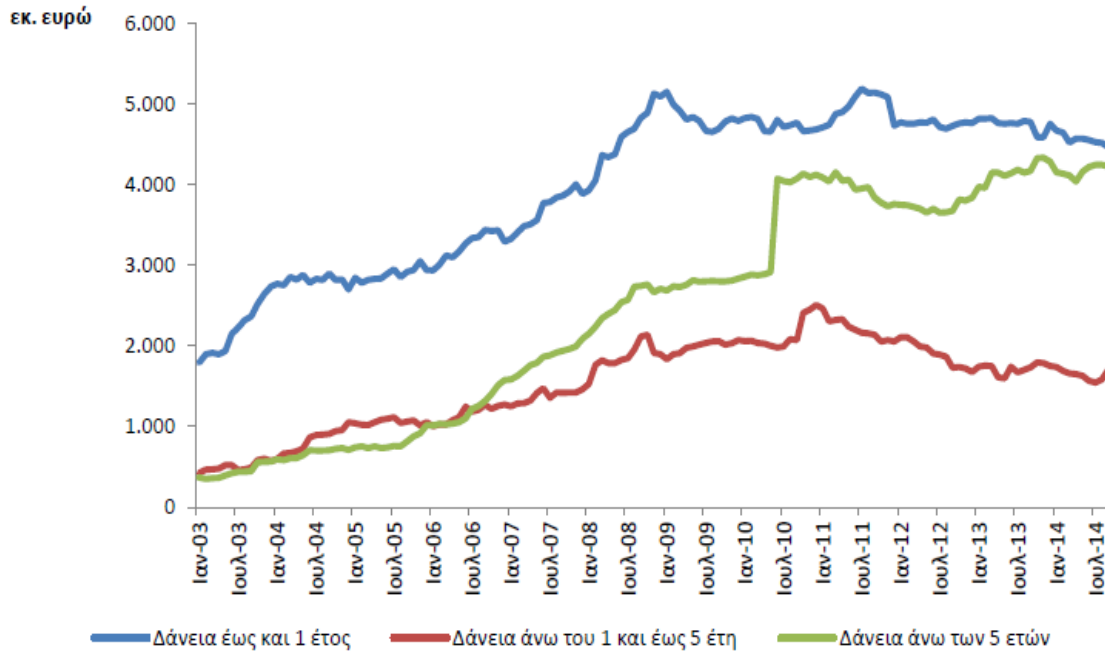
Παρατηρώντας το διάγραμμα 3.7 στο κομμάτι των πραγματικών επιτοκίων, παρατηρούμε ότι σε πραγματικούς όρους, δηλαδή το ονομαστικό επιτόκιο μείον τον πληθωρισμό, βρίσκονται χαμηλότερα του μέσου όρου της ευρωζώνης διαχρονικά, γεγονός που συνέβαλε στην επέκταση της στεγαστικής πίστης από το 2002 και μετά.

Η κατακόρυφη πτώση, την οποία παρουσιάζουν τα πραγματικά επιτόκια το 2010 οφείλεται κυρίως στον υψηλό πληθωρισμό, ο οποίος δημιουργήθηκε από τις αυξήσεις στους φορολογικούς συντελεστές, δηλαδή στον ΦΠΑ από το 19% στο 23% , την αύξηση των ειδικών φόρων κατανάλωσης στα καύσιμα, τα ποτά και τα τσιγάρα. Την ίδια στιγμή τα επιτόκια σε πανευρωπαϊκό επίπεδο, διαμορφώνονται σε πιο χαμηλά επίπεδα σε σχέση με την χώρα μας, κυρίως λόγω της ύφεσης.

Τώρα από τις αρχές του 2012 το πραγματικό κόστος δανεισμού για στεγαστικά δάνεια έχει αυξηθεί σημαντικά στην Ελλάδα, πάντα σε σύγκριση με την ευρωζώνη. Αυτό οφείλεται στο φαινόμενο του από-πληθωρισμού, παρόλο που το βασικό επιτόκιο από την ΕΚΤ είχε διαμορφωθεί σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Παρά το γεγονός ότι τα ονομαστικά επιτόκια πανευρωπαϊκά, βρίσκονται σε πολύ πιο χαμηλά επίπεδα σε σχέση με την Ελλάδα, στην χώρα μας έχουν διαμορφωθεί υψηλότερα, αντανακλώντας με τον πιο χαρακτηριστικό τρόπο τα προβλήματα ρευστότητας των τραπεζών.

Η χρηματοδότηση των κατασκευαστικών επιχειρήσεων ακολούθησε παρόμοιο πρότυπο με τη στεγαστική πίστη των νοικοκυριών. Το υπόλοιπο των δανείων, τα οποία χορηγήθηκαν σε κατασκευαστικές επιχειρήσεις, αυξήθηκε από 2,2 δις που ήταν το 2002 σε περίπου 10 δις το 2014. Ωστόσο, από το 2008 και μετά, σημειώθηκε μια σχετική στασιμότητα και διαφοροποίηση της χρονικής περιόδου των δανείων, από βραχυχρόνιο σε μακροπρόθεσμο δανεισμό. Στο διάγραμμα 3.8 παρουσιάζεται η διαχρονική πορεία των δανείων ανά χρόνο αποπληρωμής.

Διάγραμμα 3.8: Χρηματοδότηση επιχειρήσεων κατασκευαστικού κλάδου βάσει διάρκειας δανεισμού



(Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος 2015)

3.2.2 Απόδοση της επένδυσης σε ακίνητα

Η απόδοση της επένδυσης, την οποία προσφέρουν τα ακίνητα, αποτελεί μία εξαιρετικά κρίσιμη παράμετρο για την εξέλιξη του τομέα των κατασκευών. Επηρεάζει τόσο την απόφαση για επένδυση σε νέες κατασκευές, επομένως έχει άμεσες επιδράσεις στην κατασκευαστική δραστηριότητα με ευρύτερες μακροοικονομικές συνέπειες, όσο και την χρηματοοικονομική φύση στην απόφαση επένδυσης σε παλαιότερα ακίνητα.

Η απόδοση υπολογίζεται ως το ποσοστό των ετήσιων εσόδων, όπως ενοίκια, πραγματικά ή τεκμαρτά, προς την τιμή του ακινήτου (IOBE 2015). Συνεπώς, η απόδοση των ακινήτων μπορεί να επηρεαστεί από πληθώρα παραγόντων, όπως είναι η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, των μισθωμάτων τους, η επιβαλλόμενη φορολογία στα έσοδα από ενοίκια, η φορολόγηση στην ιδιοκτησία ακινήτων κλπ.

3.2.2.1 Τιμές ακινήτων

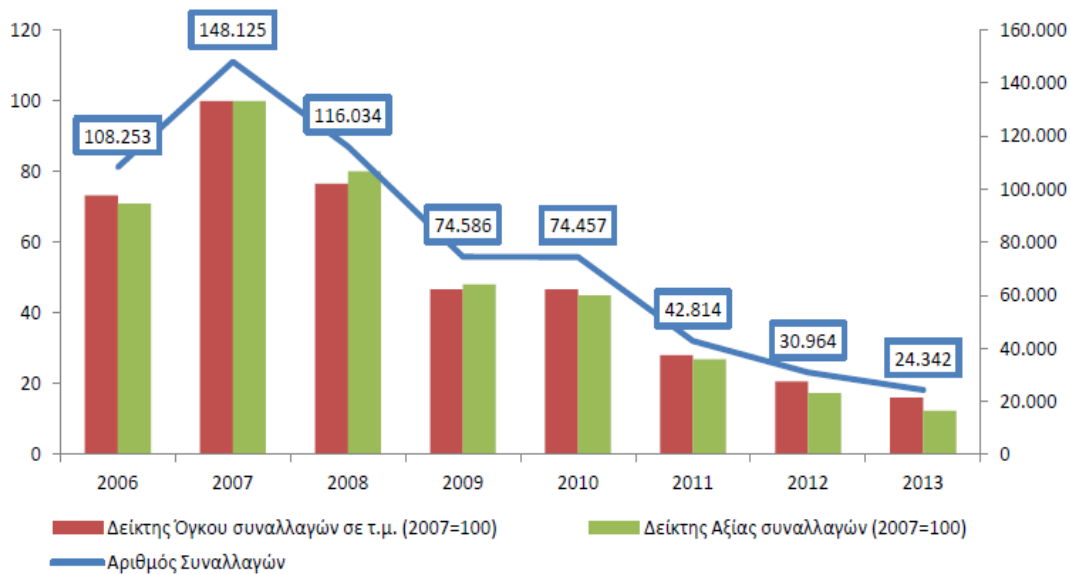
Σύμφωνα με τον νόμο της αγοράς, η αλληλεπίδραση που υπάρχει μεταξύ προσφοράς και ζήτησης στα ακίνητα, προσδιορίζει τις τιμές τους, όπου όταν επικρατούν συνθήκες *ceteris paribus*, μπορεί αυτές να διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία, την ποιότητα κατασκευής, την ηλικία του ακινήτου και άλλους παράγοντες. Τα ακίνητα αποτελούν πάγια περιουσιακά στοιχεία με μεγάλη διάρκεια ζωής, τα οποία συχνά χρησιμοποιούνται ως εγγύηση για τη λήψη δανείων, ενώ ταυτόχρονα, προσδιορίζουν το επίπεδο «πλούτου» των νοικοκυριών.

Οι σημαντικές αυτές εξωτερικές επιδράσεις, οι οποίες συνδέονται με το επίπεδο των τιμών των ακινήτων σε μια οικονομία, θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στο σχεδιασμό πολιτικών, οι οποίες σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία αλλά και ευρύτερα τις κατασκευές. Η παροχή δανείων με εγγυήσεις σε ακίνητη περιουσία, έχει συνέπειες τόσο στο πεδίο χρηματοδότησης των διαφόρων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όσο και στον ίδιο χρηματοπιστωτικό τομέα της οικονομίας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, ο χρηματοπιστωτικός τομέας είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους, οι οποίοι απορρέουν από τις διακυμάνσεις του χαρτοφυλακίου ακινήτων, τα οποία εγγυώνται τα δάνεια τα οποία παρέχει. Έτσι λοιπόν το επίπεδο των τιμών των ακινήτων αποτελεί μια πολύ κρίσιμη παράμετρο για το χρηματοπιστωτικό σύστημα, καθορίζοντας τόσο το επίπεδο της χρηματοδότησης της οικονομίας, όσο και τις ενδεχόμενες πρόσθετες ανάγκες σε κεφάλαια για τις τράπεζες. Ειδικά σε περιπτώσεις που εμφανίζεται μια δυσαρμονία μεταξύ τιμών ακινήτων (εγγυήσεις) και το ύψος των δανείων που έχουν εκταμιευτεί, οι πρόσθετες κεφαλαιακές ανάγκες πρέπει να θεωρούνται δεδομένες (Τ.τ.Ε. 2015).

Με την είσοδο της χώρας στο μνημόνιο με τα γνωστά αποτελέσματα, την τραπεζική χρηματοδότηση και το διαθέσιμο εισόδημα να έχουν περιοριστεί σημαντικά και την αβεβαιότητα σε υψηλό επίπεδο, η ζήτηση νέων αλλά και ήδη υφιστάμενων κατοικιών υποχώρησε δραστικά. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων μειώθηκε από 148 χιλ. το 2007 σε περίπου 24 χιλ. το 2013, δηλαδή συνολική μείωση της τάξεως του 84%, όπως αυτή αναπαριστάται στο διάγραμμα 3.9.

Διάγραμμα 3.9: Δείκτες συναλλαγών ακινήτων 2006-2013

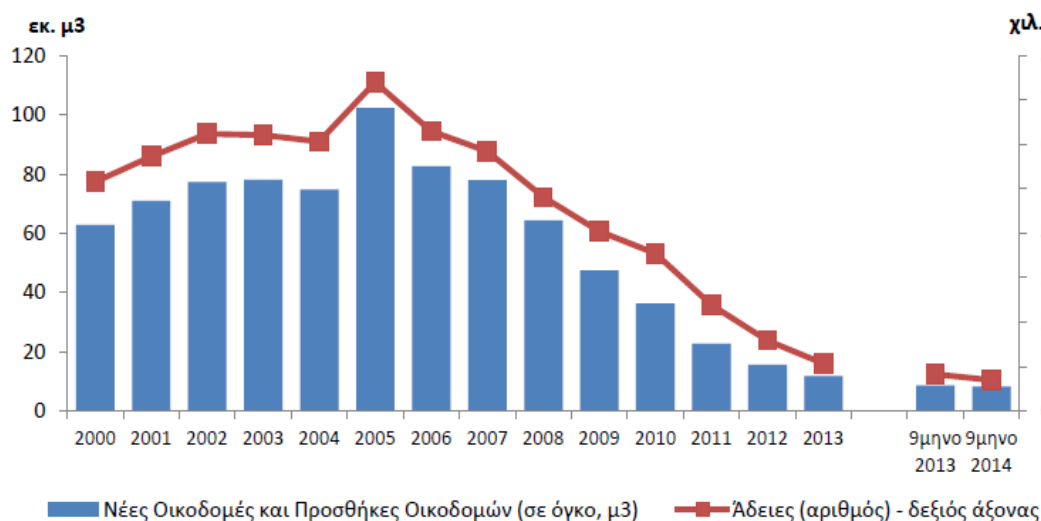


(Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος 2014)

Η μείωση του αριθμού των συναλλαγών, όπως θα δούμε στη συνέχεια, έχει περιορίσει σημαντικά, και κατά συνέπεια τα φορολογικά έσοδα από φόρους μεταβίβασης, και ΦΠΑ. Με την έναρξη της κρίσης ένα σημαντικό απόθεμα των νέων κατοικιών, έμεινε αδιάθετο λόγω της πτώσης της ζήτησης, γεγονός που επέκτεινε τη χρονική διάρκεια απορρόφησή τους από την αγορά, ενώ η ισορροπία ανάμεσα στην προσφορά και την ζήτηση κατοικιών, μετατοπίστηκε σε ένα νέο σημείο ισορροπίας.

Από την πλευρά της προσφοράς κατοικιών, η αντίδραση σε αυτή την κατάσταση ήταν ιδιαίτερα έντονη, φυσιολογική εξέλιξη μιας και η ελαστικότητα της ζήτησης σε τέτοια προϊόντα είναι έντονη σε οποιαδήποτε διακύμανση της τιμής. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο όγκος των αδειών για νέες οικοδομές την πενταετία από το 2009 μέχρι το 2013 ήταν μικρότερος από αυτόν στη διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών 2007 και 2008, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 3.10 που ακολουθεί.

Διάγραμμα 3.10: Οικοδομική δραστηριότητα



(Πηγή: IOBE 2015)

Παρατηρώντας το διάγραμμα 3.10, αξίζει να σημειωθεί ότι το μέγιστο επίπεδο νέων αδειών καταγράφηκε το 2005, με 73,9 χιλ. άδειες, οι οποίες αντιστοιχούσαν σε κτίσματα 102,2 εκ. κυβικών μέτρων (μ3). Αυτή η αύξηση προέκυψε, λόγω της εξαγγελίας για την επιβολή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές από την 1/1/2006. Συνήθως οι νέες άδειες δεν συνεπάγονται και την κατασκευή νέας κατοικίας το ίδιο χρονικό διάστημα, καθώς τα έργα αυτά αποπερατώνονται συνήθως μετά από 12 ή περισσότερους μήνες από την έκδοση της άδειας.

Σύμφωνα πάντα με το διάγραμμα, αξιοσημείωτη είναι η μείωση του όγκου νέων αδειών, η οποία επιβραδύνεται το 2014. Σημειώνεται ότι το 2013 ο όγκος νέων αδειών είχε ήδη υποχωρήσει κατά 25% και το 2012 κατά 32%. Η δραστική αυτή μείωση της ζήτησης σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών λόγω και των αναγκών ρευστότητας αρκετών νοικοκυριών, επέφερε άμεση επίπτωση στις τιμές των ακινήτων. Βέβαια η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων τα τελευταία χρόνια δεν μπορεί να θεωρηθεί ευνοϊκή, πυροδοτώντας με αυτόν τον τρόπο έναν κύκλο εμφανών και μη, αρνητικών επιδράσεων.

3.2.2.2 Εισοδηματική απόδοση ακινήτων

Ακόμα ένας παράγοντας, ο οποίος επηρεάζει την ανάπτυξη του κλάδου, είναι η κεφαλαιακή απόδοση των ακινήτων. Η κεφαλαιακή απόδοση είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, ενώ επηρεάζει τη χρηματοδότηση της οικονομίας μέσω του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τους ισολογισμούς των επιχειρήσεων και τέλος το μέγεθος του πλούτου των νοικοκυριών.

Ωστόσο, η καταγραφή κεφαλαιακών κερδών ή ζημιών σε ένα ακίνητο γίνεται μόνο εφόσον πραγματοποιηθεί μια συναλλαγή επί του ακινήτου. Η ετήσια απόδοση ενός ακινήτου προκύπτει από το εισόδημα που αποφέρει στον ιδιοκτήτη του, υπό τη μορφή μισθωμάτων, πραγματικών ή τεκμαρτών, και αφού αφαιρεθούν οι αποσβέσεις (επαγγελματικά ακίνητα), τους φόρους και τέλος τους τόκους από πιθανό δανεισμό (IOBE 2015).

Η απόδοση την οποία καρπώνεται ο ιδιοκτήτης ενός ακινήτου στην Ελλάδα σήμερα, είναι περιορισμένης κλίμακας, αν συμπεριλάβει κανείς και τις πρόσφατες φορολογικές επιβαρύνσεις, όπως τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ο οποίος αντιστοιχεί περίπου στο 0,3%-0,4% της αντικειμενικής αξίας. Στο διάγραμμα 3.11 που ακολουθεί, απεικονίζονται οι αποδόσεις των ακινήτων στην Ελλάδα σε ποσοστό και διαγραμματικά, ενώ στο διάγραμμα 3.12 παρουσιάζεται η απόδοση των ακινήτων ανά χώρα για το 2014.

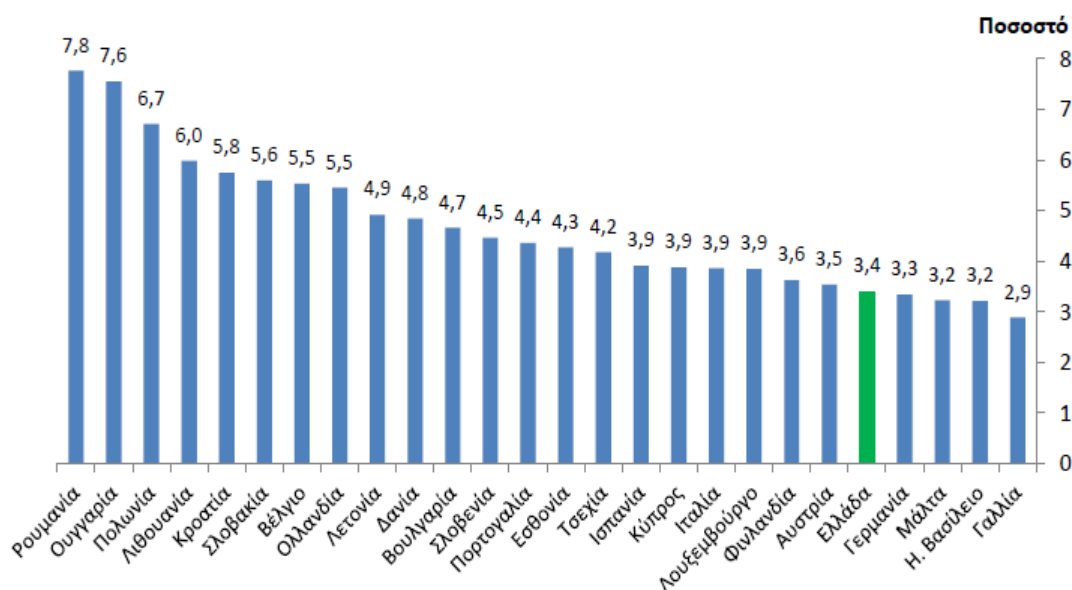
Διάγραμμα 3.11: Απόδοση ακινήτων στην Ελλάδα

Πίνακας 4.3. Αποδόσεις Ακινήτων – Ελλάδα*

	Απόδοση ακινήτου (Κέντρο πόλης)	Απόδοση ακινήτου (εκτός κέντρου πόλης)
2009	3,28	2,95
2010	3,19	2,78
2011	3,21	3,30
2012	3,41	3,64
2013	3,16	3,51
2014	3,41	3,38



Διάγραμμα 3.12: Απόδοση ακινήτων ανά χώρα εντός Ε.Ε. το 2014



(Πηγή: IOBE 2015)

3.2.2.3 Φορολογία ακινήτων

Σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία και πρακτική, η φορολογική πολιτική πρέπει να ασκείται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην στρεβλώνει τα κίνητρα για εργασία, ενώ ταυτόχρονα, να ενισχύει την οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο αν και έχουν πραγματοποιηθεί πολυάριθμες εμπειρικές αναλύσεις για την φορολογική πολιτική δεν έχει αποδειχθεί ότι ο ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης επηρεάζεται από το συνολικό επίπεδο της φορολογίας (Ράπανος – Καπλάνογλου 2014).

Οι φόροι εισοδήματος καθώς επίσης και οι φόροι στην εργασία και τα εταιρικά κέρδη, κρίνονται ως οι πλέον επιβλαβείς, καθώς περιορίζουν σε μεγάλο βαθμό τα κίνητρα για εργασία και για την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αντιθέτως οι φόροι κατανάλωσης αλλά και οι ετήσιοι φόροι στην ακίνητη περιουσία και στις μεταβιβάσεις ακινήτων ευνοούν την ανάπτυξη μιας οικονομίας, καθώς μεταφέρουν πόρους σε δραστηριότητες που είναι περισσότερο εκτεθειμένες στο διεθνή ανταγωνισμό. Ο φόρος στην ακίνητη περιουσία εκτιμάται ότι αποτελεί αναπτυξιακό μοχλό, καθώς μεταβιβάζει πόρους

από τις κατασκευές σε άλλου είδους επενδύσεις. Ωστόσο, τα εμπειρικά αποτελέσματα στηρίζονται σε ορισμένες προϋποθέσεις οι οποίες είναι οι εξής (IOBE 2015).

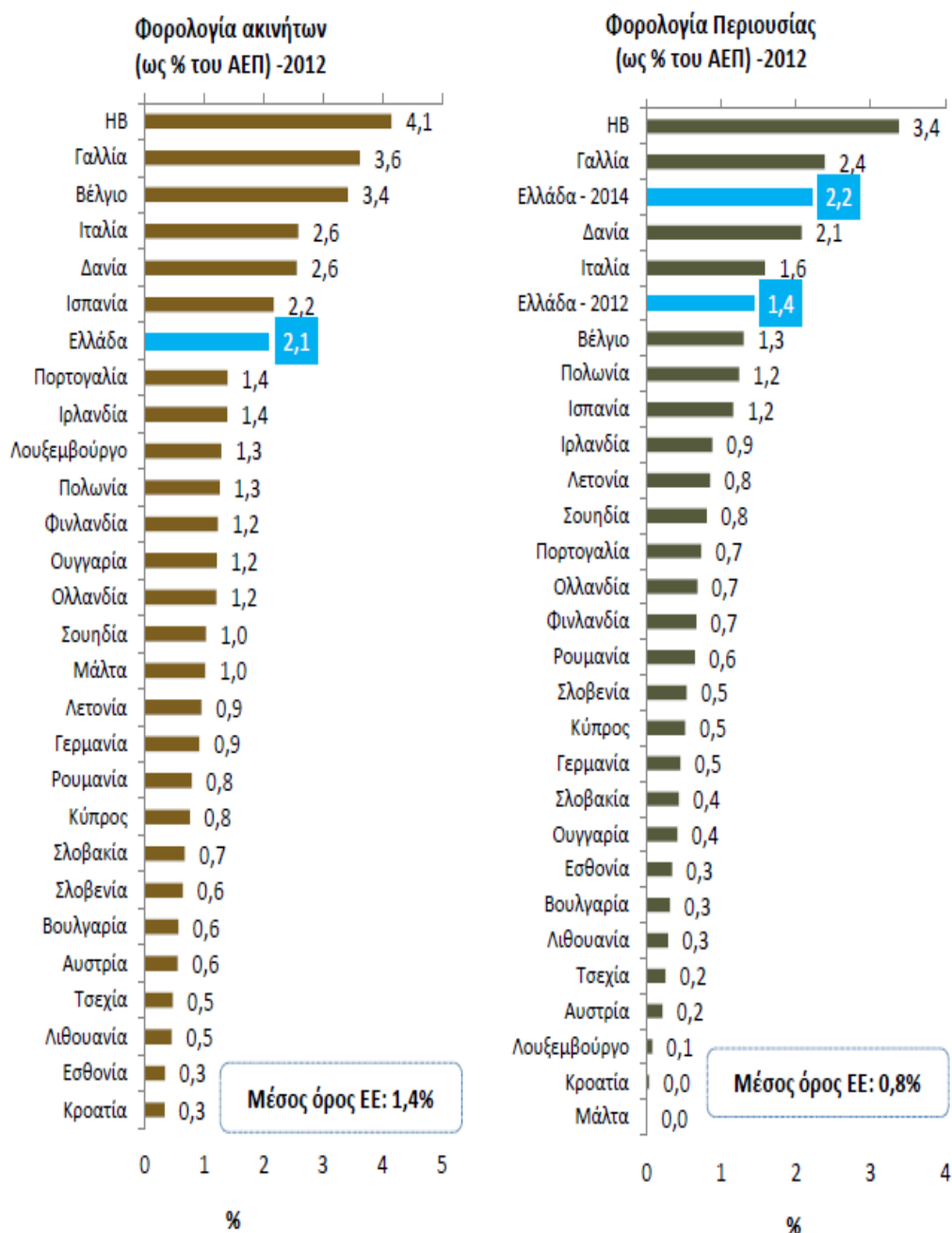
- ✚ **Αντίστοιχη μείωση άλλων φόρων:** Μια πιθανή αύξηση των φόρων περιουσίας θα πρέπει να αντισταθμίζεται με μείωση των άμεσων φόρων (εισοδήματος), ώστε να παρέχονται κίνητρα για εργασία.
- ✚ **Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων:** Ο φόρος ακινήτων θα πρέπει να εφαρμόζεται στις πραγματικές τιμές των ακινήτων, δηλαδή στην περίπτωση της Ελλάδας, θα πρέπει οι αντικειμενικές αξίες να αντανακλούν την πραγματική αξία του ακινήτου.
- ✚ **Πρώτη Κατοικία:** Η πρώτη κατοικία δεν αποτελεί καθαρή επενδυτική δραστηριότητα, καθώς εμπεριέχει τη βασική κοινωνική ανάγκη για στέγαση. Συνεπώς σε χώρες όπως η Ελλάδα, όπου το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι υψηλό (πάνω από το 75%), ο φόρος επιβάλλεται όχι επί των επενδύσεων αλλά επί της κατοικίας. Άλλωστε, η πρώτη κατοικία αποτελούσε πάντα πεδίο οικονομικών κινήτρων από το κράτος.
- ✚ **Ανταποδοτικότητα φόρου από ΟΤΑ:** Σε αρκετές χώρες ο φόρος ακινήτων επιβάλλεται από την τοπική αυτοδιοίκηση, συνεπώς αυξομειώνεται ανάλογα με την περιοχή, αντανακλώντας την ανταποδοτικότητά του, γεγονός που τον κάνει πιο δίκαιο.
- ✚ **Ρευστότητα:** Ο φόρος επιβάλλεται επί της περιουσίας και όχι επί των εισοδημάτων από ακίνητα, συνεπώς σε ένα περιβάλλον μειωμένου εισοδήματος ο φόρος δημιουργεί προβλήματα.

Επίσης οι φόροι επί των μεταβιβάσεων, θεωρείται ότι λειτουργούν ως τροχοπέδη στην ανάπτυξη του κλάδου, καθώς αναστέλλουν την ανακατανομή των κατοικιών, ενώ οι φόροι κληρονομιάς και καθαρού πλούτου στρεβλώνουν την κατανομή του κεφαλαίου. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι, οι φόροι περιουσίας στην Ελλάδα αντιστοιχούσαν το 2012 στο 7,2% των συνολικών φορολογικών εσόδων, επίπεδο αρκετά υψηλό σε σχέση με άλλες χώρες (ΕΛ.ΣΤΑΤ. 2014)

Στην Ελλάδα εκτιμάται ότι με την έλευση του μνημονίου, η οποία επέφερε σημαντική επιδείνωση στα εισοδήματα των νοικοκυριών και των επιχειρήσεων, καθώς επίσης και κλιμάκωση της αβεβαιότητας σε όλα τα επίπεδα (εργασιακό, κοινωνικό), σημαντικό ρόλο στη μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας διαδραμάτισε και η φορολογική πολιτική.

Το ρευστό και συγχρόνως παράλογο φορολογικό σύστημα, με τις συχνές μεταβολές του σε φορολογικούς συντελεστές, και κυρίως η αύξησή τους (ΦΠΑ), σε συνδυασμό με την συνεχή επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα (ΕΕΤΗΔΕ, ΕΝΦΙΑ), μείωσε τις αποδόσεις των ακινήτων και οδήγησε σε υποχώρηση της οικοδομικής αλλά και εν γένει της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Στο διάγραμμα 3.13 που ακολουθεί, απεικονίζονται τα φορολογικά έσοδα από τα ακίνητα για το 2012.

Διάγραμμα 3.13: Φορολογικά έσοδα ακινήτων ως προς το ΑΕΠ 2012



(Πηγή: IOBE 2015)

Σύμφωνα με το διάγραμμα 3.13, τα φορολογικά έσοδα από την ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν το 2012 στο 2,1% του ΑΕΠ, κατατάσσοντας με αυτόν τον τρόπο τη χώρα στην 7η θέση μεταξύ των 28 κρατών μελών της ΕΕ. Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι περιουσίας, χωρίς να περιλαμβάνονται οι φόροι μεταβίβασης, αντιστοιχούσαν το ίδιο έτος στο 1,4% του ΑΕΠ, πριν δηλαδή την επιβολή του ΕΝΦΙΑ.

Οι τρεις βασικές κατηγορίες φόρων, οι οποίοι επιβαρύνουν τα ακίνητα είναι οι φόροι συναλλαγών που περιλαμβάνουν το φόρο μεταβίβασης, το ΦΠΑ κ.ά., τα τέλη χαρτοσήμου και οι φόροι ιδιοκτησίας ακινήτων (ΣΕΠΑΚ 2015).

3.2.2.4 Λοιποί παράγοντες

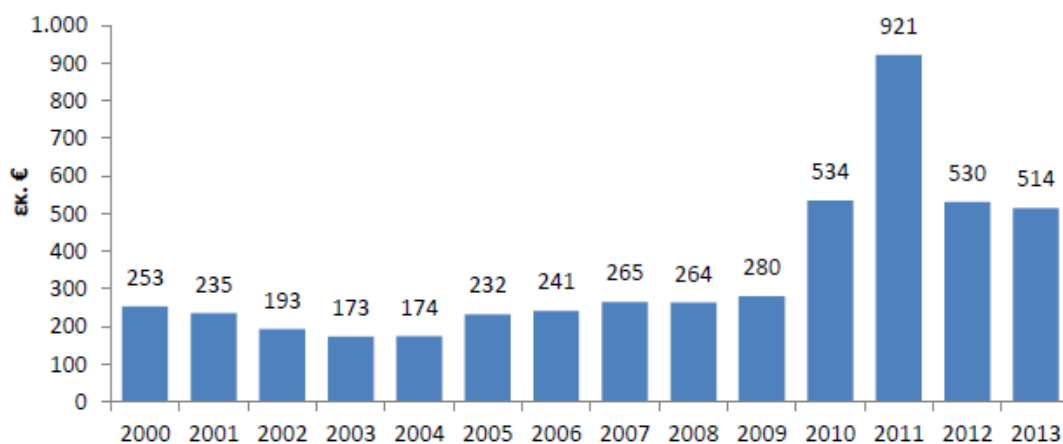
Οι πάσης φύσεως φοροαπαλλαγές ή οι απευθείας κεφαλαιακές ενισχύσεις, λειτουργούν θετικά στη διαμόρφωση της ζήτησης ακινήτων και στη δραστηριότητα στον τομέα των κατασκευών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα μιας τέτοιας φύσεως κινήτρων είναι οι εξής (Σ.Ε.Π.Α.Κ. 2015):

- Με το φορολογικό νόμο 4172/2013 (ΦΕΚ 167 Α/2013) καταργήθηκαν οι διατάξεις που προέβλεπαν έκπτωση φόρου 10% των δαπανών του φορολογουμένου για τόκους στεγαστικών δανείων πρώτης κατοικίας, ενοίκια κύριας κατοικίας, ενοίκια παιδιών που σπουδάζουν κ.ά., με αποτέλεσμα το κίνητρο για την αγορά πρώτης κατοικίας να εκλείψει.
- Η εφαρμογή του προγράμματος «Εξοικονομώ Κατ' Οίκον» που επιδοτεί παρεμβάσεις εξοικονόμησης ενέργειας σε κατοικίες στήριξε, στο μέτρο του δυνατού, ορισμένες από τις δραστηριότητες του κατασκευαστικού τομέα τα τελευταία χρόνια.
- Η εφαρμογή του επενδυτικού νόμου με τον οποίο ενισχύονται επιχειρηματικά επενδυτικά σχέδια, επίσης λειτουργεί θετικά στην κατασκευαστική δραστηριότητα.

Εκτός από τα κίνητρα που επηρεάζουν θετικά τον κατασκευαστικό τομέα, μια άλλη παράμετρος η οποία μπορεί να λειτουργήσει πολύ θετικά, ειδικά σε περιόδους υποχώρησης της εγχώριας ζήτησης, είναι η βελτίωση της εξωστρέφειας. Μεγάλες ελληνικές εταιρίες όπως η ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε., η οποία έχει υλοποιήσει έργα στα Αραβικά Εμιράτα, στη Ρωσία, την Κύπρο, έχουν εξελιχθεί σε σημαντικούς *παίχτες* στο εξωτερικό.

Έτσι λοιπόν στο σκέλος των κατασκευαστικών υπηρεσιών στο εξωτερικό καταγράφηκε μεγάλη βελτίωση τα τελευταία χρόνια, αντανακλώντας με τον καλύτερο τρόπο την μετατόπιση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, μεγάλης μερίδας ελληνικών κατασκευαστικών εταιριών στο εξωτερικό. Έτσι, από το 2009 και μετά, ο μέσος όρος των εισπράξεων από κατασκευαστικές υπηρεσίες στο εξωτερικό, είναι σχεδόν διπλάσιος έναντι των επιπέδων προ κρίσης. Το έτος 2011 σημειώθηκε ιδιαίτερα καλή επίδοση, όπως δείχνει και το διάγραμμα 3.14 που ακολουθεί.

Διάγραμμα 3.14: Εισπράξεις από κατασκευαστικές υπηρεσίες στο εξωτερικό



(Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος 2014)

3.3 Θεσμικοί παράγοντες

Εκτός από τους οικονομικούς παράγοντες, σημαντική επίδραση στον κλάδο των κατασκευών ασκεί το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τον κλάδο. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η γραφειοκρατία, η οποία θέτει συχνά εμπόδια στις αγοροπωλησίες ακινήτων, όπως επίσης και στην αδειοδότηση νέων κατασκευών. Η απουσία ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού, καθιστά τις συναλλαγές ευάλωτες σε μελλοντικές τροποποιήσεις, αναστέλλοντας με αυτόν τον τρόπο σημαντικές επενδύσεις.

Σημαντικά προβλήματα εμφανίζονται και στα δημόσια έργα, τα οποία έχουν σαν αποτέλεσμα να υφίστανται καθυστερήσεις στην υλοποίησή τους, καθώς επίσης και υπερβάσεις δαπανών, χωρίς να υπάρχει απαραίτητα καλύτερο ποιοτικό αποτέλεσμα. Όλα τα

παραπάνω, παρόλο που η επίδραση τους στην εξέλιξη του κλάδου δεν είναι εύκολα μετρήσιμη, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες που προσδιορίζουν την εξέλιξη του.

3.3.1 Γραφειοκρατία

Το εμπόδιο της γραφειοκρατίας, πριν αλλά κατά τη διάρκεια της κατασκευής στην Ελλάδα, ήταν και παραμένει σημαντικό. Η εμπειρία των προηγούμενων ετών αναδεικνύει την ένταση του προβλήματος. Στην Ελλάδα απαιτούνται περίπου 18 διαδικασίες για την τελική αποπεράτωση μιας αποθήκης, έναντι περίπου 12 κατά μέσο όσο στις χώρες της ΕΕ (ΣΕΠΑΚ 2015).

Οι πολυάριθμες διαδικασίες έκδοσης μιας απλής οικοδομικής άδειας, αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα, αυξάνοντας με αυτόν τον τρόπο τον χρόνο κατασκευής αλλά και το κόστος αποπεράτωσης. Επιπλέον το ασαφές και πολλές φορές άκαμπτο ρυθμιστικό πλαίσιο, επιτρέπει την ανάπτυξη φαινομένων παραοικονομίας και διαφθοράς, μιας και ο εκάστοτε επιχειρηματίας πιέζεται ασφυκτικά από τα χρονοδιαγράμματα του έργου, και αναγκάζεται να πληρώσει κάποιον υπάλληλο στην πολεοδομία, για να προχωρήσει. Στον πίνακα 3.2 που ακολουθεί, παρουσιάζεται ο αριθμός των διαδικασιών που προηγούνται της έκδοσης μιας οικοδομικής άδειας, ανά κράτος μέλος της Ε.Ε..

Πίνακας 3.2: Αριθμός διαδικασιών έκδοσης οικοδομικής άδειας

	Αριθμός Διαδικασιών για την απόκτηση άδειας αποθήκης	Υπάρχουν ρητοί κανόνες οικοδόμησης
Τσεχία	24	✓
Ουγγαρία	23	
Κροατία	21	✓
Πολωνία	19	
Ελλάδα	18	
Βουλγαρία	16	✓
Μάλτα	15	
Φινλανδία	15	✓
Ρουμανία	14	
Πορτογαλία	14	✓
Ολλανδία	13	✓
Λετονία	12	
Σλοβενία	11	
Αυστρία	11	✓
Λουξεμβούργο	11	
Εσθονία	11	✓
Λιθουανία	11	
Ιρλανδία	10	✓
Ιταλία	10	✓
Σλοβακία	10	
Βέλγιο	10	
Η. Βασίλειο	9	✓
Κύπρος	8	
Γαλλία	8	✓
Γερμανία	8	✓
Ισπανία	7	✓
Σουηδία	7	
Δανία	7	✓

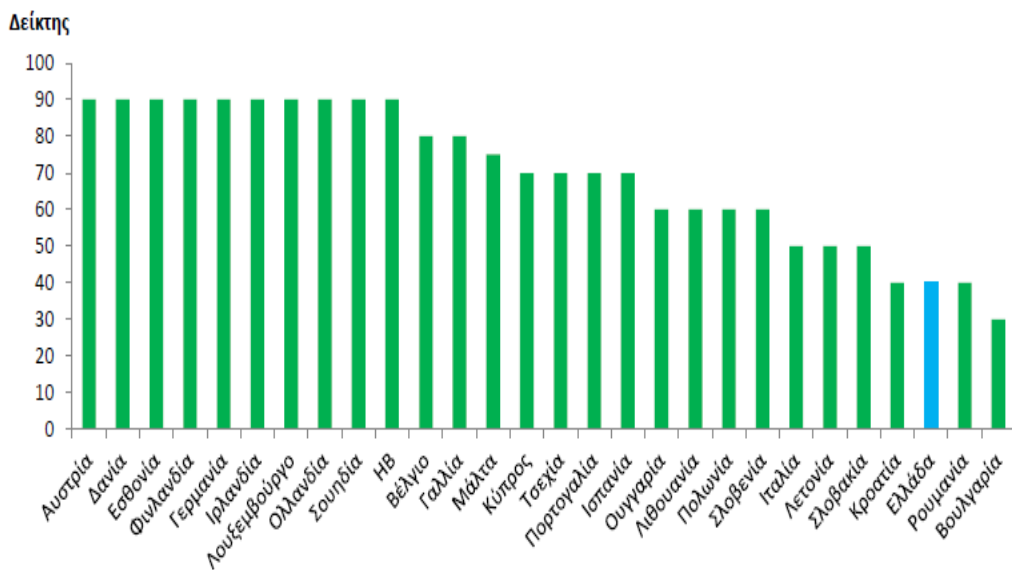
(Πηγή: ΣΕΠΙΑΚ 2015)

Παρατηρώντας τον πίνακα 3.2, βλέπουμε ότι η χώρα μας βρίσκεται στην Πέμπτη θέση, ανάμεσα στις 28 χώρες μέλη. Το παράδοξο όμως που συμβαίνει με την χώρα μας είναι το εξής, υπάρχει χαμηλός βαθμός προστασίας των ακινήτων σε σχέση με άλλες χώρες, και αυτό παρά τον μεγάλο αριθμό διαδικασιών. Η Ελλάδα κατατάσσεται στην ομάδα χωρών με το χαμηλότερο δείκτη προστασίας ακινήτων, όπως φαίνεται στο διάγραμμα 3.15 που ακολουθεί.

Ο δείκτης προστασίας ακινήτων μετρά τον βαθμό, κατά τον οποίο το νομικό πλαίσιο διασφαλίζει και προστατεύει την ιδιωτική περιουσία, καθώς επίσης και το βαθμό στον οποίο

η κυβέρνηση προωθεί ανάλογους νόμους (IOBE 2015). Όταν ο δείκτης αυτός βρίσκεται σε υψηλό επίπεδο, είναι ένδειξη ισχυρής προστασίας της ιδιωτικής περιουσίας. Επιπλέον, ο δείκτης αξιολογεί την πιθανότητα απαλλοτρίωσης, ενώ λαμβάνει υπόψη την ανεξαρτησία της δικαστικής εξουσίας αλλά και την ύπαρξη διαφθοράς. Ο δείκτης αυτός έχει ιδιαίτερη σημασία όσον αφορά την προσέλκυση διεθνών επενδυτών για την αγορά ακινήτων στην χώρα μας.

Διάγραμμα 3.15: Δείκτης προστασίας ακινήτων



(Πηγή: IOBE 2015)

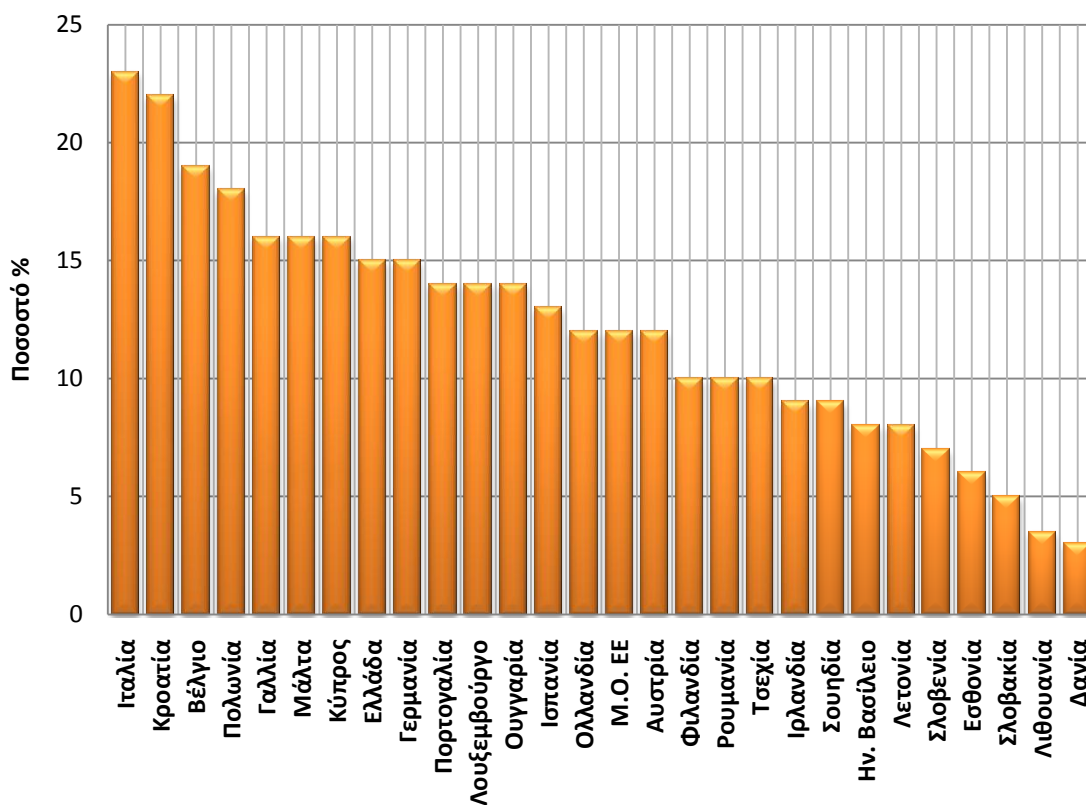
Παρατηρώντας το διάγραμμα βλέπουμε ότι, χώρες όπως η Αυστρία και η Δανία και γενικότερα οι βόρειες χώρες, εμφανίζουν ικανοποιητικούς δείκτες προστασίας ακινήτων, ενώ χώρες ανταγωνιστικές προς την Ελλάδα, ως προς την προέλκυση ξένων επενδύσεων, (π.χ. Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία, Κύπρος), καταγράφουν σαφώς καλύτερες επιδόσεις.

Το κόστος συναλλαγών στην Ελλάδα φθάνει το 15% της συνολικής αξίας του ακινήτου, με την τιμή αυτή να βρίσκεται πολύ υψηλά επίπεδα σε σχέση με τις υπόλοιπες χώρες, και αρκετά παραπάνω σε σύγκριση με το μέσο όρο της Ε.Ε. (ΣΕΠΑΚ 2015). Το κόστος αυτό υπολογίζεται ως το συνολικό κόστος αγοράς και πώλησης ενός ακινήτου, ως ποσοστό της συνολικής αξίας του ακινήτου, και αφορά την αγοραπωλησία από κάτοικο

εξωτερικού. Το συνολικό αυτό κόστος περιλαμβάνει το κόστος καταχώρησης του ακινήτου, το κόστος μεσιτείας, τα νομικά έξοδα και τα έξοδα μεταβίβασης, και αφορά την αγορά ακινήτου από κάτοικο εξωτερικού.

Το υψηλό κόστος συναλλαγών λειτουργεί και εδώ ως αντικίνητρο για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων. Παρατηρώντας το διάγραμμα 3.16, χαρακτηριστικό είναι το γεγονός, ότι σε χώρες με υψηλή φορολογία κατοχής ακινήτων, όπως είναι η Δανία, το Ηνωμένο Βασίλειο κλπ., το κόστος συναλλαγών είναι αρκετά χαμηλό. Αυτό δεν ισχύει στην Ελλάδα, όπου το αντίστοιχο κόστος βρίσκεται υψηλά και στις δύο κατηγορίες, δηλαδή και σαν κόστος και σαν ποσοστό επί της συνολικής αξίας.

Διάγραμμα 3.16: Κόστος συναλλαγών % της συνολικής αξίας ακινήτου



(Πηγή: ΣΕΠΙΑΚ 2015)

3.3.2 Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός

Η κατασκευαστική δραστηριότητα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το χώρο στον οποίο αναπτύσσονται οι οικονομικές και κοινωνικές δραστηριότητες. Ο χωροταξικός σχεδιασμός, θέτει το ευρύτερο πλαίσιο των κανόνων και των πολιτικών που έχουν άμεσες επιδράσεις στον χώρο, και κατά συνέπεια επηρεάζει σημαντικά τον τομέα των κατασκευών και την ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων που συνδέονται με τα ακίνητα (ΣΕΠΑΚ 2015).

Ο χωροταξικός σχεδιασμός επιδρά καταλυτικά στη δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων και άρα στην αξία τους. Το υφιστάμενο σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού στην Ελλάδα, εμφανίζει αδυναμίες στα πεδία του σχεδιασμού, της εφαρμογής, της παρακολούθησης και της επικαιροποίησης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα, να κωλυσιεργεί στην αντιμετώπιση ιδιαίτερα επειγουσών οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών αναγκών της χώρας, γεγονός που δημιουργεί ανασφάλεια σε επιχειρήσεις και επενδυτές γης. Το σύστημα χαρακτηρίζεται λοιπόν από τα εξής προβλήματα:

- Πολυνομία και πολυπλοκότητα του ισχύοντος νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου.
- Ύπαρξη πολλαπλών, συχνά επικαλυπτόμενων επιπέδων σχεδιασμού και μη αναγκαίων περιορισμών οι οποίοι αποθαρρύνουν την επιχειρηματικότητα.
- Χρονοβόρες και αναποτελεσματικές διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων.
- Ασάφεια ως προς τη νομική δεσμευτικότητα των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων (ΣΕΠΑΚ 2015).

Άλλα σημαντικά προβλήματα του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης, τα οποία αποτελούν σημαντικό εμπόδιο στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και κατ' επέκταση της βιώσιμης ανάπτυξης, είναι τα εξής:

- Η περιορισμένη καταγραφή και κατηγοριοποίηση των περιοχών δόμησης,

- Η ελλιπής ανανέωση ορισμού των περιοχών δόμησης βάσει των τεχνολογικών εξελίξεων αλλά και των μεταβαλλόμενων αναγκών για την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος,
- Η έλλειψη κατάλληλων πολεοδομικών ρυθμίσεων που να καθορίζουν με σαφήνεια τις περιοχές επιτρεπόμενης δόμησης και τους όρους δόμησης,
- Η μη εναρμόνιση του Γενικού χωροταξικού πλαισίου και των κλαδικών χωροταξικών σχεδίων με τα περιφερειακά χωροταξικά σχέδια, καθώς αυτά πραγματοποιήθηκαν περίπου μία πενταετία πριν τη σύνταξη του Γενικού και των Ειδικών-Κλαδικών Πλαισίων Χωροταξικού Σχεδιασμού, με αποτέλεσμα τα περιφερειακά πλαίσια να περιέχουν ελλείψεις ή και αντιφάσεις σε σχέση με τον ιεραρχικά ανώτερο χωροταξικό σχεδιασμό (ΣΕΠΑΚ 2015).

Έτσι λοιπόν οι πολλαπλές χωροθετικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις σε συνδυασμό με τους περιβαλλοντικούς περιορισμούς και την ισχύ παλαιών και ανεπίκαιρων πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων, δημιουργούν σημαντικές ασάφειες γύρω από το καθεστώς χρήσεων γης. Παράλληλα σε επιμέρους χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια συμπεριλαμβάνονται άκαμπτοι κανονισμοί, με αποτέλεσμα την αδυναμία προσαρμογής τους στις ιδιαίτερες συνθήκες της εκάστοτε επένδυσης.

Τέλος ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα που αντιμετωπίζει η αγορά ακινήτων αλλά και ο ευρύτερος κατασκευαστικός κλάδος, είναι η απουσία ενός πλήρους Κτηματολογίου, το οποίο επιτυγχάνει τα εξής:

- Καταγράφει και κατοχυρώνει οριστικά τα δικαιώματα ιδιοκτησίας των πολιτών και τη δημόσια περιουσία
- Περιορίζει τη γραφειοκρατία, απλουστεύει και επιταχύνει τις διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, ενισχύοντας συγχρόνως τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις συναλλαγές
- Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις

- Βοηθά στην προστασία του περιβάλλοντος, οριοθετώντας τα δάση και τον αιγιαλό, και αποτρέποντας έτσι τις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.

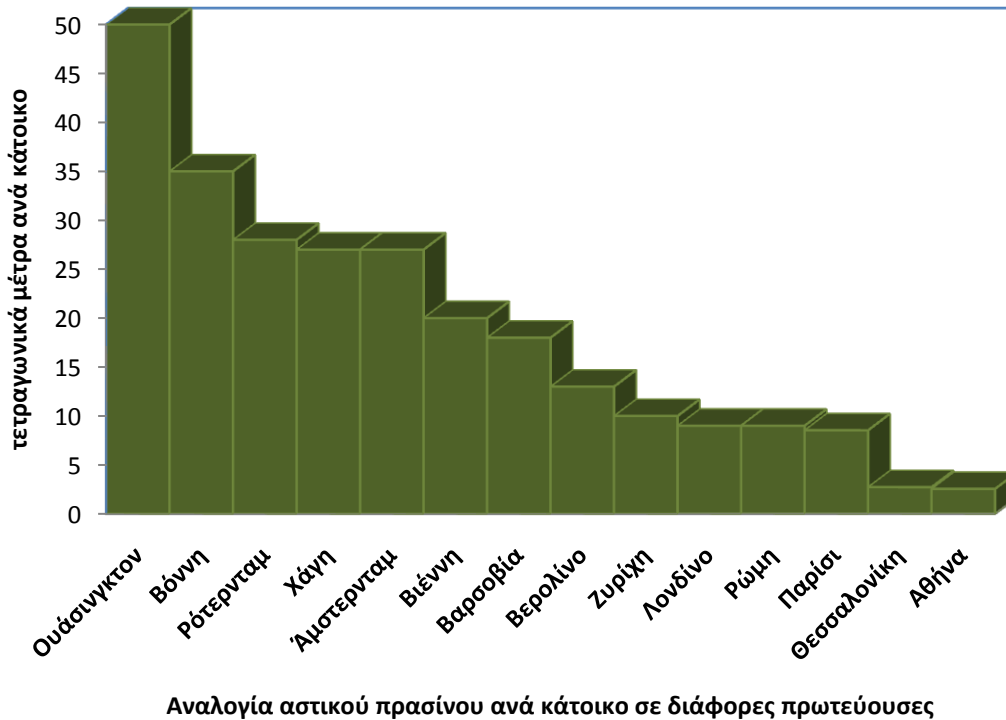
Το Εθνικό Κτηματολόγιο αναθεωρήθηκε το 2006, θέτοντας νέες βάσεις τόσο σε επίπεδο κτηματογράφησης, όσο και σε επίπεδο εφαρμογής του θεσμού. Ωστόσο, ακόμα και σήμερα η σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου έχει ολοκληρωθεί μόνο σε ορισμένες περιφέρειες της Ελλάδας, ενώ η ολοκλήρωσή του εκτιμάται ότι θα λάβει χώρα το 2020. Σύμφωνα με στοιχεία του ΣΕΠΑΚ, τον Μάιο του 2013 ολοκληρώθηκε μόλις το 17,7% της κτηματογράφησης, καθώς από τα 38 εκατομμύρια σχεδόν συνολικά δικαιώματα έχουν πλήρως κτηματογραφηθεί μόλις τα 7 εκατομμύρια.

3.3.2 Εκμετάλλευση Δημοσίου Χώρου

Ένα σωστά δομημένο περιβάλλον συμβάλλει σημαντικά στην διαμόρφωση της αξίας των ακινήτων, ενώ ενσωματώνει ένα πλήθος παραμέτρων, όπως το πράσινο, τη ρυμοτομία, τον θόρυβο, την πρόσβαση σε κεντρικά σημεία συγκοινωνιών κ.ά. Παρά τις διάφορες παρεμβάσεις για την αναβάθμιση του αστικού ιστού, μέσω επέκτασης των γραμμών του μετρό στα μεγάλα αστικά κέντρα, τη δημιουργία κεντρικών οδικών αρτηριών όπως η Αττική οδός κ.ά., το δομημένο περιβάλλον στις μεγάλες πόλεις της χώρας, Αθήνα, Θεσσαλονίκη κλπ, δεν θεωρείται αρκετά ποιοτικό, σε σχέση με άλλες μεγάλες πόλεις της Ευρώπης.

Σε σύγκριση με όλες τις μεγάλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, η Αθήνα συγκεντρώνει τη χαμηλότερη αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο, ενώ και η Θεσσαλονίκη παρουσιάζει παρόμοια κατάσταση, κάτι που είναι πολύ εύκολα διακριτό, στο διάγραμμα 3.17 που ακολουθεί. Έτσι, ενώ σύμφωνα με τις προϋποθέσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, η επαρκής αναλογία ελεύθερων χώρων είναι περίπου 8 τ.μ. ανά κάτοικο, στην Αθήνα η αναλογία αυτή είναι μόλις 2,55 τ.μ.

Διάγραμμα 3.17: Αναλογία αστικού πρασίνου ανά κάτοικο



(Πηγή: ΥΠΕΚΑ 2015)

3.3.3 Δημόσια Έργα

Εκτός από τα ιδιωτικά έργα, σημαντικά θέματα προκύπτουν και με τα δημόσια έργα. Η συρρίκνωση που παρουσιάζει το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ), αποτελεί αναμφισβήτητα ένα σημαντικό πρόβλημα, καθώς αποτελούσε πάντα ένα πολύ σημαντικό αναπτυξιακό εργαλείο, με σπουδαία συνεισφορά στην περιφερειακή ανάπτυξη, και την δημιουργία υψηλού επιπέδου τεχνογνωσίας. Με την έλευση της μνημονιακής εποχής στη χώρα, και την απότομη δημοσιονομική προσαρμογή, μειώθηκε σημαντικά το ΠΔΕ, χωρίς να είναι ορατή η δυνατότητα αύξησης της χρηματοδότησης του προγράμματος.

Ταυτόχρονα, το νέο Σύμφωνο Εταιρικής Σχέσης (ΣΕΣ 2014-2020) ενσωματώνει μειωμένα κονδύλια για υποδομές, με φορείς της αγοράς να εκφράζουν τον προβληματισμό τους, ότι τα κονδύλια αυτά θα διοχετευτούν μόνο σε μεγάλα έργα, χωρίς περιφερειακή διάσταση (ΣΕΠΑΚ 2011).

Πέρα όμως από το ποσοτικό σκέλος του προγράμματος, έχουν εντοπιστεί και άλλοι είδους ζητήματα, τα οποία αφορούν το ευρύτερο πλαίσιο λειτουργίας των δημοσίων έργων. Τα κυριότερα προβλήματα είναι τα εξής:

- Αναχρονιστικό και παρωχημένο σύστημα δημοπράτησης και ανάθεσης των έργων.
- Έλλειψη μηχανισμού επίβλεψης στα δημόσια έργα αναφορικά με το κόστος και την τεχνική αρτιότητα.
- Εστίαση στο κόστος κατασκευής, παραβλέποντας το κόστος συντήρησης και διαχείρισης, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται προβλήματα χρηματοδότησης και συντήρησης μετά το πέρας της κατασκευής τους.
- Περιορισμοί στην κατάταξη των βαθμίδων των τεχνικών εταιρειών που αναλαμβάνουν δημόσια έργα, καθώς δεν συνυπολογίζεται η τεχνική εμπειρία, ενώ εμπόδια υπάρχουν στην χρονική ανέλιξη των εταιρειών, με αποτέλεσμα να μην τηρούνται ίσοι όροι ανταγωνισμού με εταιρείες του εξωτερικού όπου σε πολλές περιπτώσεις δεν υποχρεούνται σε τήρηση βαθμίδων.
- Έλλειψη ρευστότητας λόγω καθυστέρησης πληρωμών και προβλήματα χρηματοδότησης πολλών τεχνικών εταιριών.
- Η περιστολή και η καθυστέρηση πολλών έργων ελλοχεύει τον κίνδυνο, λόγω χρόνιας στασιμότητας να απαξιωθεί το φυσικό και ανθρώπινο κεφάλαιο πολλών επιχειρήσεων, καθώς καλούνται να διατηρήσουν ένα ακριβό πάγιο εξοπλισμό, ενώ η τεχνογνωσία των συνεργείων των τεχνικών εταιρειών σταδιακά εξαφανίζεται, με σημαντικές δυσκολίες σε περίπτωση επανεκκίνησης των δημοσίων έργων (ΣΕΠΑΚ 2011).

3.3.3 Άλλοι παράγοντες

3.3.3.1 Το σύστημα των αντικειμενικών αξιών

Το σύστημα των αντικειμενικών αξιών κρίνεται ως αναχρονιστικό, καθώς δεν προσαρμόζεται ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και έτσι δεν αντανακλά την πραγματική αξία του ακινήτου. Αυτό δεν είναι κάτι νέο, το ίδιο καθεστώς ισχύει εδώ και πολλά χρόνια.

Έτσι, πριν την κρίση οι αντικειμενικές αξίες είχαν διαμορφωθεί σε χαμηλότερο επίπεδο από τις εμπορικές αξίες, οδηγώντας με αυτό τον τρόπο σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, με μειωμένα όμως φορολογικά έσοδα.

Αυτό οφείλεται στο γεγονός, ότι σχεδόν οι μισοί φόροι ακινήτων υπολογίζονται με βάση τις μη αντιπροσωπευτικές αντικειμενικές αξίες. Η εικόνα αυτή πλέον έχει αντιστραφεί, καθώς με την κατάρρευση των εμπορικών αξιών και την ταυτόχρονη αύξηση της φορολογίας, πολλά ακίνητα φορολογούνται βάσει υψηλότερων αντικειμενικών αξιών. Αυτό δημιουργεί σοβαρά προβλήματα στις συναλλαγές αλλά και στα φορολογικά βάρη των ιδιοκτητών ακινήτων.

3.3.3.2 Συνδεδεμένες / Κάθετες ιδιοκτησίες

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς σε κτίρια κοινής ιδιοκτησίας, δυσχεραίνει σε μεγάλο βαθμό τις επενδύσεις, καθώς απαιτείται η ταυτόχρονη αποδοχή απόφασης από όλους τους ιδιοκτήτες για θέματα που αφορούν το ακίνητο. Το γεγονός αυτό αναστέλλει τις ενδεχόμενες κινήσεις καλύτερης αξιοποίησης των ακινήτων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι ιδιοκτησίες που βρίσκονται δίπλα σε ξενοδοχειακές μονάδες σε αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές.

Υπάρχουν μεγάλες ξενοδοχειακές μονάδες, οι οποίες όταν κατασκευάστηκαν, δημιούργησαν μια μεσαίας κλίμακας τουριστική ανάπτυξη, στην γύρω περιοχή. Με το που απόκτησε η χρήση γης κάποια υπεραξία, οποιαδήποτε κίνηση εκ μέρους του επιχειρηματία για επέκταση της υφιστάμενης υποδομής, έπεσε στο κενό λόγω της λανθασμένης νοοτροπίας που αναπτύχθηκε. Αυτός είναι και ο λόγος, όπου πολλές ξενοδοχειακές μονάδες, συνορεύουν με αγροτεμάχια κλπ.

3.3.3.3 Εποπτεία της αγοράς

Με τον όρο εποπτεία της αγοράς, αναφερόμαστε στην κατηγορία των δομικών προϊόντων, όπου απουσιάζει μια ουσιαστικής φύσεως εποπτεία και έλεγχος της εκάστοτε αγοράς. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη διακίνηση παράνομων ή ακατάλληλων προϊόντων με άμεσες συνέπειες στην ποιότητα των κατασκευών. Μόλις πρόσφατα η ελληνική νομοθεσία, εναρμονίστηκε με την ευρωπαϊκή, όσον αφορά την πιστοποίηση προϊόντων. Επίσης

απουσιάζει και η συνεχής επικαιροποίηση των σχετικών Εθνικών Τεχνικών Προδιαγραφών (ΕΤΕΠ), με την εφαρμογή τους να αφορά μόνο στα δημόσια έργα (ΣΕΠΑΚ 2011).

Η απουσία ελέγχου και τήρησης των προδιαγραφών στα έργα και τις κατασκευές, έχει ως αποτέλεσμα την διακίνηση δομικών προϊόντων αμφιβόλου ποιότητας. Οι προδιαγραφές στα διάφορα κατασκευαστικά έργα, καθορίζουν με ακρίβεια το είδος κάθε υλικού που είναι απαραίτητο σε κάθε διαδικασία εφαρμογής στις κατασκευές. Παρά το ότι από το 2013 ο προϋπολογισμός της δαπάνης κατασκευής των έργων αλλά και τα σχετικά τιμολόγια λαμβάνουν υπόψη τις απαιτήσεις τεχνικών προδιαγραφών, οι οποίες είναι μεταξύ άλλων και οι εναρμονισμένες στην ΕΕ, η άγνοια των εμπλεκόμενων και πολύ περισσότερο η σχεδόν παντελής έλλειψη ελέγχων συνεχίζει να «επιτρέπει» τη διακίνηση και χρήση μη συμμορφούμενων δομικών προϊόντων (ΣΕΠΑΚ 2011).

Η ελλιπής κατάρτιση του τεχνικού προσωπικού στις νέες προδιαγραφές, δημιουργεί περαιτέρω προβλήματα στα έργα, και κατ' επέκταση στους χρήστες των έργων. Το φαινόμενο αυτό γεννά ποικίλα προβλήματα στην αγορά και στις επιχειρήσεις, καθώς αποτρέπεται κάθε μορφή καινοτομίας, και τεχνολογικής εξέλιξης των ήδη υπαρχόντων προϊόντων. Ταυτόχρονα περιορίζεται η εξαγωγική δυναμική των επιχειρήσεων που δαπανούν τεράστια κεφάλαια στην έρευνα.

3.3.4 Διαρθρωτικοί παράγοντες

3.3.4.1 Παραγωγική δομή του κλάδου

Η επιχειρηματικότητα στον κλάδο των κατασκευών, υποχωρεί συνεχώς παρουσιάζοντας σημαντική μείωση του αριθμού των εμπλεκόμενων επιχειρήσεων τα τελευταία έτη και κυρίως από το 2009 και μετά με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης. Μάλιστα κατά την περίοδο 2009-2012, ο αριθμός των επιχειρήσεων του κλάδου των κατασκευών μειώθηκε κατά 23% (IOBE 2015).

Την εντονότερη κάμψη την κατέγραψε ο κλάδος κατασκευής κτηρίων, εξαιτίας της ραγδαίας υποχώρησης της οικοδομικής δραστηριότητας, με μείωση που έφτασε το 42% (IOBE 2015). Οι επιχειρήσεις που υπάγονται στους υποκλάδους κατασκευής έργων πολιτικού μηχανικού, μειώθηκαν κατά 34%, ενώ μικρότερη υποχώρηση καταγράφηκε στις

εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες, καθώς εκεί εντοπίζονται πολλά επαγγέλματα ελευθέρων επαγγελματιών (ηλεκτρολογικές, υδραυλικές εγκαταστάσεις κ.ά.).

Στον πίνακα 3.3 παρουσιάζεται η μεταβολή αυτή του αριθμού των επιχειρήσεων του κλάδου.

Πίνακας 3.3: Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών

	Μεταβολή 2009-2012
Κλάδος κατασκευών	-23%
Κατασκευές κτηρίων	-42%
Έργα πολιτικού μηχανικού	-34%
Εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες	-11%

(Πηγή: IOBE 2015)

Σε σύγκριση με άλλες χώρες προκύπτει, ότι η μείωση που επήλθε στον αριθμό των επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα ήταν εντονότερη, όπως αυτό φαίνεται στον πίνακα 3.4. Στην Πορτογαλία και στην Ισπανία η μείωση προσέγγισε το 17% και 15% αντίστοιχα, ενώ την ίδια περίοδο ο αριθμός των επιχειρήσεων αυξήθηκε σημαντικά σε χώρες όπως η Γερμανία και Γαλλία.

Πίνακας 3.4: Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κατασκευαστικού κλάδου ανά χώρα

Μεταβολή 2009 - 2012	
Ελλάδα	-23,1%
Πορτογαλία	-16,8%
Ισπανία	-14,9%
Ιταλία	-8,2%
Κύπρος	3,4%
Γερμανία	13,8%
Γαλλία	27,0%

(Πηγή: IOBE 2015)

Ο κατακερματισμός αυτός που υπέστη η παραγωγική δομή του κλάδου στην χώρα μας, εξάγει διάφορα συμπεράσματα ως προς την δομή του. Ένα από αυτά αφορά το μέγεθος των επιχειρήσεων του κλάδου, το οποίο είναι μικρό. Και πράγματι, σύμφωνα με την Eurostat το 97,3% των επιχειρήσεων του κλάδου στην Ελλάδα απασχολεί έως και 9 εργαζόμενους, την ώρα που ο μέσος όρος στην Ε.Ε. των 28 είναι 93,7%. Τα στοιχεία αυτά απεικονίζονται στον πίνακα 3.5 που ακολουθεί.

Πίνακας 3.5: Ποσοστό επιχειρήσεων ανά μέγεθος απασχόλησης

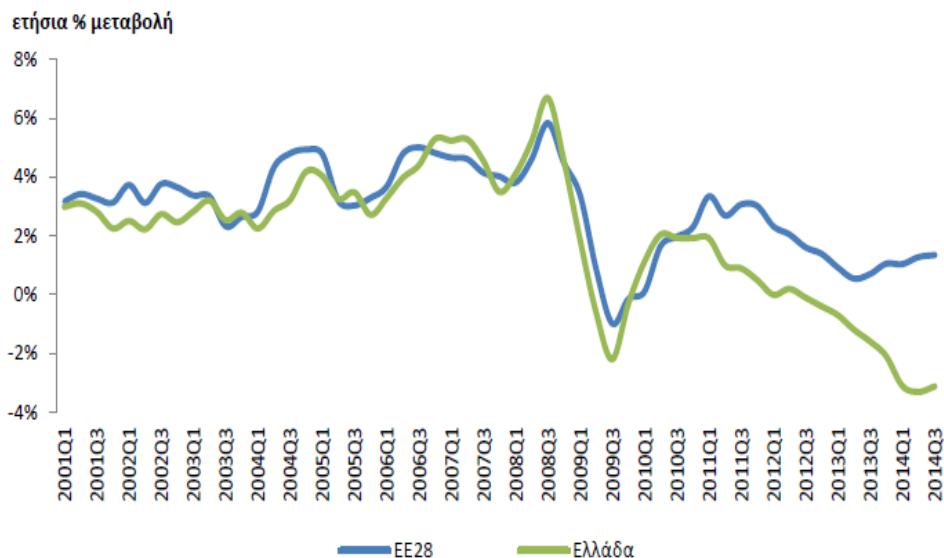
	Ελλάδα	ΕΕ28	Γερμανία	Ισπανία	Γαλλία	Ιταλία	Κύπρος	Πορτογαλία
0-9 εργαζόμενοι	97,3%	93,7%	82,5%	95,4%	95,1%	95,9%	92,3%	93,7%
10-19 εργαζόμενοι	1,8%	3,9%	12,3%	2,9%	3,1%	3,0%	4,2%	3,9%
20-49 εργαζόμενοι	0,7%	1,7%	4,0%	1,2%	1,4%	0,9%	2,5%	1,7%
50-249 εργαζόμενοι	0,2%	0,6%	1,2%	0,3%	0,4%	0,2%	0,9%	0,6%
>250 εργαζόμενοι	0,01%	0,1%	0,1%	0,05%	0,1%	0,01%	0,1%	0,1%

(Πηγή: IOBE 2015)

Ο κατακερματισμός λοιπόν της παραγωγικής δομής του κλάδου, αποτελεί τροχοπέδη όσον αφορά το εύρος των έργων που μπορεί να αναληφθούν από τις υφιστάμενες κατασκευαστικές εταιρίες, τις δυνατότητες χρηματοδότησης των επιχειρήσεων αυτών, και το κόστος των έργων που πρέπει να αναληφθεί από τις επιχειρήσεις αυτές.

Το κόστος παραγωγής του κατασκευαστικού κλάδου, δεν μπορούμε να πούμε ότι είναι και από τα υψηλότερα στην Ευρώπη. Αυτό καταδεικνύεται από τις μεταβολές του δείκτη κόστους στις κατασκευές στην χώρα μας, οι οποίες μέχρι τις αρχές του 2010, συμβάδιζαν με της υπόλοιπης Ευρώπης. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να μην αλλάζει και η σχετική ανταγωνιστική θέση του κλάδου, όπως φαίνεται και στο διάγραμμα 3.18.

Διάγραμμα 3.18: Ποσοστιαία μεταβολή Δείκτη Κόστους στις Κατασκευές



Από το 2010 παρατηρείται μια απόκλιση, καθώς ο δείκτης κόστους υποχωρεί στην Ελλάδα, καταγράφοντας αρνητική μεταβολή, σε αντίθεση με το μέσο όρο της ΕΕ, όπου παρόλο που εξασθενεί ο δείκτης συνεχίζει να ανέρχεται, έστω και υποτονικά. Βασικό παράγοντα υποχώρησης του δείκτη, αποτελεί το εργατικό κόστος.

Άλλη μια παράμετρο που επηρεάζει σε πολύ μεγάλο βαθμό την παραγωγική δομή του κλάδου, αποτελεί ο κύκλος εργασιών. Ο κύκλος εργασιών του κατασκευαστικού κλάδου έχει μειωθεί κατά το ήμισυ τα τελευταία χρόνια, και πιο συγκεκριμένα μεταξύ 2008-2013, ενώ τα κέρδη έχουν περιοριστεί σημαντικά.

3.3.4.2 Εργατικό δυναμικό

Ο κατασκευαστικός κλάδος ενσωματώνει 86 κατηγορίες επαγγελμάτων, οι οποίες με την σειρά τους περιλαμβάνουν περισσότερα από 150 επαγγέλματα. Σε έντεκα από τις κατηγορίες των επαγγελμάτων αυτών, οι οποίες συγκεντρώνουν το 65% της απασχόλησης στις Κατασκευές, ο κλάδος απασχολεί πάνω από το 50% της συνολικής απασχόλησης στην οικονομία. Αυτό το γεγονός καταδεικνύει τη σημαντικότητα του κλάδου για την διατήρηση αρκετών επαγγελμάτων, καθώς και την επιβίωση τους.

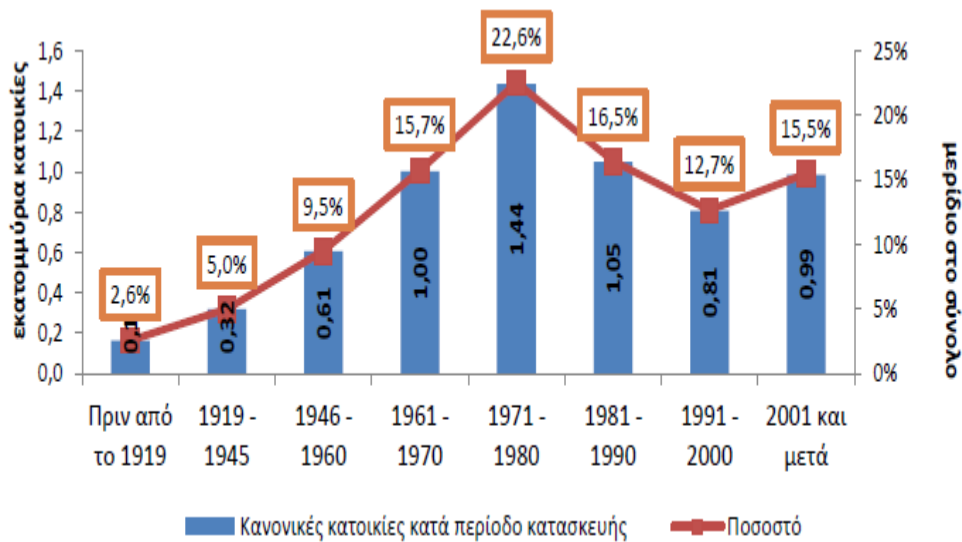
3.3.4.3 Κτηριακό απόθεμα

Με τον όρο κτηριακό απόθεμα, εννοούμε το σύνολο και την ηλικιακή κατάσταση των κτισμάτων τα οποία βρίσκονται εντός της ελληνικής επικράτειας. Κατ' επέκταση το μέγεθος και η κατάσταση του κτηριακού αποθέματος προσδιορίζει και τις ανάγκες για επέκταση ή ανακαίνιση των κτηρίων και των κατοικιών. Έτσι, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς εσσωκλείει δυνητικά οφέλη για αυτόν, από την παλαιότητα και την φθορά ενός μεγάλου τμήματος του.

Ο συνολικός αριθμός των κατοικιών στην ελληνική επικράτεια το έτος 2011 ήταν 6,4 εκ. εκ των οποίων το 1,4 εκ. κατασκευάστηκε την δεκαετία του 1970. Την δεκαετία από το 2000 και μετά, κτίστηκαν συνολικά 986 χιλιάδες κτήρια, περίπου όσα και τις προηγούμενες δεκαετίες του '80 και '90. Η πλειονότητα των κτισμάτων, δηλαδή το 55% περίπου, έχει ηλικία άνω των 30 ετών, έχουν κτιστεί δηλαδή πριν το 1981, Στον αντίποδα μόλις το 7% κτίστηκε μετά το 2006, ήταν δηλαδή το 2011 πέντε ετών περίπου (ΣΕΠΑΚ 2011). Στο

διάγραμμα 3.19 που ακολουθεί, παρουσιάζεται το κτηριακό απόθεμα της χώρας μέχρι το 2011, ανά δεκαετία.

Διάγραμμα 3.19: Το κτηριακό απόθεμα της Ελλάδας το 2011

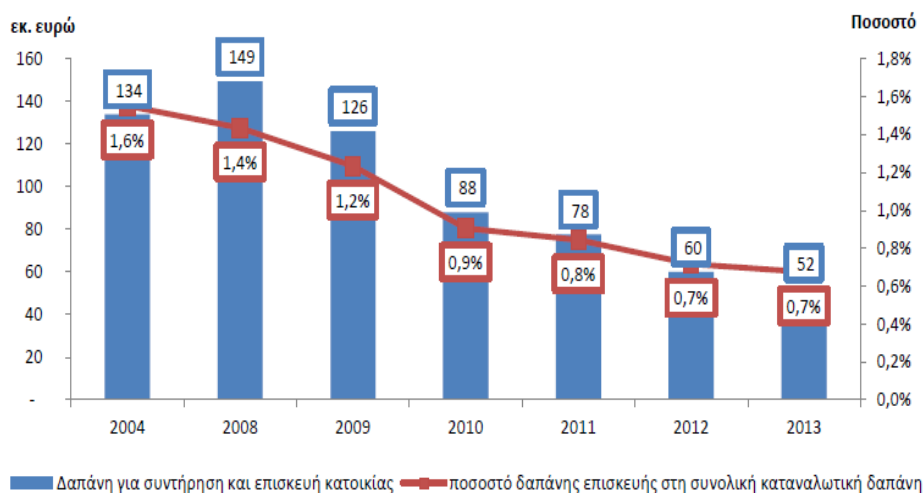


(Πηγή: ΣΕΠΑΚ 2015)

Το συμπέρασμα από το διάγραμμα 3.19, είναι η αυξημένη του ηλικιακή δομή και κατ' επέκταση η ανάγκη του για παρεμβάσεις, κυρίως στα παλαιότερα κτήρια. Αυτές οι παρεμβάσεις θα μπορούσαν να αποδειχθούν ωφέλιμες για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς η ανακαίνιση ή η αντικατάσταση του πεπαλαιωμένου κτηριακού αποθέματος, αποτελούν ένα σημαντικό τομέα δυναμικής ανάπτυξης της αγοράς του κατασκευαστικού κλάδου, υπό την προϋπόθεση ότι οι συνθήκες χρηματοδότησης στην οικονομία θα έχουν εξομαλυνθεί.

Ενδιαφέρον παρουσιάζει το διάγραμμα 3.20, το οποίο παρουσιάζει τις δαπάνες για συντήρηση και επισκευή του κτηριακού αποθέματος εντός της επικράτειας, από το 2004 έως και το 2013. (ΕΛΣΤΑΤ 2015).

Διάγραμμα 3.20: Δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικιών



(Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ 2015)

Το διάγραμμα παρουσιάζει μια πτωτική πορεία, γεγονός που είναι λογικό. Ουσιαστικά οι διάφορες επεμβάσεις μικρής και μεγάλης κλίμακας, συντηρούν σε κάποιο βαθμό τον κατασκευαστικό κλάδο τα τελευταία χρόνια της κρίσης. Όμως παρά την αδυναμία χρηματοδότησης νέων κατοικιών παρατηρείται και μείωση στις δαπάνες συντήρησης και επισκευής των υφιστάμενων κατοικιών για αυτά τα χρόνια.

Το 2008 η δαπάνη για επισκευές ή συντήρηση κατοικιών προσέγγισε τα 150 εκ. Ευρώ, που σε ποσοστό αντιστοιχεί στο 1,4% της συνολικής καταναλωτικής δαπάνης των νοικοκυριών. Το 2013 αντίθετα η δαπάνη υποχώρησε στα 52 εκ. Ευρώ, δηλαδή στο 0,7% της συνολικής δαπάνης των νοικοκυριών.

Κεφ. 4 Προτάσεις ανάκαμψης του κατασκευαστικού κλάδου

Ο κατασκευές συνεισφέρουν σημαντικά στην ελληνική οικονομία, πάρα την απαξίωση μεγάλου τμήματος του φυσικού και ανθρώπινου κεφαλαίου του κλάδου λόγω της οικονομικής κρίσης. Η ανάπτυξη των κατασκευών έχει ισχυρά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα για το σύνολο της ελληνικής οικονομίας, ενώ διευκολύνει την ανάπτυξη επιμέρους τομέων πέραν της ιδιωτικής δραστηριότητας, όπως ο Τουρισμός, τα Logistics και η Βιομηχανία.

Καθώς οι κατασκευές είναι ένας τομέας εντάσεως εργασίας, όπου η ανάπτυξή τους συμβάλλει στην μείωση της ανεργίας στον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας, και μάλιστα σε ένα μεγάλο εύρος επαγγελμάτων όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης. Παράλληλα, η περιφερειακή διάσταση του κατασκευαστικού κλάδου, επιτρέπει μια ισόρροπη ανάπτυξη της οικονομίας. Για όλους αυτούς αλλά και για πολλούς άλλους λόγους, η αντιστροφή της αρνητικής αυτής πορείας των κατασκευών τα τελευταία χρόνια, πιστεύουμε ότι θα φέρει πολύ θετικά αποτελέσματα στην ελληνική οικονομία, και μάλιστα σε μια ιδιαίτερα κρίσιμη για το μέλλον της χώρας μας περίοδο.

Δυστυχώς όμως η δημοσιονομική προσαρμογή της οικονομίας, δεν αφήνει πολύ μεγάλα περιθώρια για την ενίσχυση του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων, ή την παροχή κάποιου άλλου είδους κινήτρων. Η συμβολή του κράτους ωστόσο, στην προσπάθεια ανάταξης του κλάδου, παραμένει σημαντική, καθώς έχει τη δυνατότητα να καθορίζει το ευρύτερο νομικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο δραστηριοποιούνται οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις καθώς επίσης και το ανθρώπινο δυναμικό τους.

Βραχυπρόθεσμα λοιπόν απαιτούνται μέτρα τόνωσης της ζήτησης, τα οποία με δεδομένη την αδυναμία της εγχώριας ζήτησης, θα πρέπει να στοχεύουν στην προσέλκυση κατασκευαστικών υπηρεσιών και κεφαλαίων από το εξωτερικό. Παράλληλα, απαιτείται ενίσχυση της ρευστότητας ώστε να εξισορροπηθεί η προσφορά με την ζήτηση και να μειωθεί το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών, νέων αλλά και ήδη υφιστάμενων. Επίσης η αναμόρφωση της φορολογίας των ακινήτων, έτσι ώστε να δοθούν κίνητρα για την αγορά ή την κατασκευή νέων κατοικιών ή και την αναπαλαίωση παλαιότερων, αποτελεί πολλή σημαντική παράμετρο για την ανάταξη της.

Σε μακροχρόνια βάση, σημαντικό παράγοντα για την αποτελεσματική συμμετοχή του κατασκευαστικού κλάδου σε ένα επιδιωκόμενο νέο αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας, αποτελεί η βελτίωση της παραγωγικότητάς του κλάδου σε κόστος, χρόνο αποπεράτωσης, ποιότητα κατασκευής, και καινοτομία. Η συμμετοχή των κατασκευών στις εξαγωγές της χώρας, η συμμόρφωση τους με τις οδηγίες μείωσης των εκπομπών ρύπων στην κατασκευή κατοικιών και λοιπών κτισμάτων.

Οι άξονες μέσα από τους οποίους θα μπορούσε να επιδιωχθεί η ανάκαμψη του κλάδου των κατασκευών, είναι κατά την γνώμη μας οι ακόλουθοι:

- ✚ Την απλοποίηση και σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου σε ένα χρονικό ορίζοντα τουλάχιστον πενταετίας
- ✚ Την απλοποίηση του συνόλου του νομικού πλαισίου για τα ακίνητα
- ✚ Την προώθηση της οργανωμένης δόμησης
- ✚ Την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου με παρεμβάσεις στις διαδικασίες έγκρισης και εκπόνησης των δημοσίων έργων
- ✚ Την αναμόρφωση του κτιριακού αποθέματος
- ✚ Την ενίσχυση της εξωστρέφειας των κατασκευαστικών εταιριών
- ✚ Την ενίσχυση και βελτίωση της τεχνογνωσίας και επιστημονικότητας του ανθρώπινου δυναμικού

Επίλογος

Στα πλαίσια της προσέγγισης μας, προσπαθήσαμε να αναδείξουμε την εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου διαχρονικά στην Ελλάδα. Το συμπέρασμα το οποίο εξάγεται από το σύνολο των ενοτήτων και των στατιστικών στοιχείων, τα οποία συμπεριελήφθησαν στην εργασία αυτή, είναι ότι ο κατασκευαστικός κλάδος, αποτελεί έναν τομέα ο οποίος μπορεί να συμβάλλει τα μέγιστα στην ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

Και ενώ πολλοί θεσμοί άμεσα ή έμμεσα εμπλεκόμενοι με τον κλάδο, όπως ο ΣΕΠΑΚ, το IOBE κλπ, επισημαίνουν το πρόβλημα και προτείνουν λύσεις, που οι περισσότερες είναι στην σωστή κατεύθυνση κατά τη γνώμη μας, το κράτος έρχεται να λειτουργήσει ως τροχοπέδη στην όλη προσπάθεια ανάκαμψης του, δίνοντας την εντύπωση ότι λειτουργεί σε μια άλλη εποχή.

Κατά την γνώμη μας, όσο το απόστημα του πελατειακού και κομματικού κράτους, συνεχίζει να υφίσταται απορροφώντας ένα μεγάλο ποσοστό από τις δαπάνες του κρατικού προϋπολογισμού, το οποίο θα μπορούσε να διοχετευτεί σε αναπτυξιακές δράσεις, δεν υπάρχει προοπτική. Αν δεν αλλάξουμε νοοτροπία και δεν ξεφύγουμε από λογικές *κρατισμού*, όχι μόνο ο κατασκευαστικός, αλλά και άλλοι κλάδοι της οικονομίας με δυναμική, θα συρρικνώνονται χρόνο με το χρόνο.

Βιβλιογραφία

Ελληνική βιβλιογραφία

Βελέντζας Κ., Καλογήρου Ν., Καραγιάννη Σ., Κατσίκας Η., Παπαμίχος Ν., Χατζηπροκοπίου Π., Χλωμούδης Κ. (1993), *Η κατοικία στην Ελλάδα – Κρίση των σχέσεων παραγωγής*, εκδόσεις Παρατηρητής

Χαρδούβελης Γ. (2012), *Εισαγωγή Συλλογικού τόμου: Ο Χρηματοοικονομικός Τομέας και το Αβέβαιο Μέλλον της Ελληνικής Οικονομίας*, Ελληνική Ένωση Τραπεζών

Ράπανος Β., Καπλάνογλου Γ., Rosen Η., Gayer Τ. (2009), *Δημόσια Οικονομική – Σύγχρονη θεωρία και ελληνική πραγματικότητα*, εκδόσεις Κρητική

Αραβντινός Α. (1997/1998 και Β' Έκδοση 2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός – Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, εκδόσεις Συμμετρία

Εκδόσεις - Μελέτες

Ινστιτούτο Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών (2015), *Η σημασία ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών*

Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών (2011): *Ο Ελληνικός Κατασκευαστικός Κλάδος*

Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών (2012): *Ο Ελληνικός Κατασκευαστικός Κλάδος*

Κέντρο Μελετών & Έρευνας Εμπορικού & Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών (2007): *Ο κλάδος των κατασκευών κτηρίων*

Σύνδεσμος Επιχειρήσεων για Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών (2015): *Η σημασία της ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των κατασκευών*

Δαγκαλίδης Α., (2009). *Κλαδική μελέτη: κατασκευαστικός τομέας, τράπεζα Πειραιώς*

Ελληνική Στατιστική Αρχή (2009), *Δελτίο Τύπου, Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές*

Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών (2002), Δημόσια και Ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα.

Τράπεζα της Ελλάδος – Ευρωσύστημα, Μεθοδολογικές σημειώσεις βραχυχρόνιων δεικτών για την παρακολούθηση και ανάλυση της ελληνικής αγοράς ακινήτων

Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, Μηνιαίο Δελτίο Δεκεμβρίου 2014

Ιστοσελίδες

www.eurostat.gr

www.statistics.gr

www.ete.gr

www.iobe.gr

www.sepak.gr

www.sate.gr

www.in.gr

www.naftemboriki.gr

www.greekarchitects.gr

www.wikipaidia.org

