



**Α.Τ.Ε.Ι. ΠΕΙΡΑΙΑ**  
**ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**  
**ΤΜΗΜΑ: ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ**  
**ΤΟΜΕΑΣ: Α΄ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

**« Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΩΝ ΒΑΣΙΚΩΝ  
ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΤΩΝ ΤΕΛΕΥΤΑΙΩΝ 20 ΕΤΩΝ »**

**ΣΦΥΡΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΜ: 36746**

**ΧΟΥΛΙΑΡΑΣ ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΑΜ: 36743**

**ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: κος ΡΟΥΣΙΑΣ ΜΑΡΙΝΟΣ**

**ΑΙΓΑΛΕΩ, ΟΚΤΩΒΡΙΟΣ 2011**

## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Επιθυμούμε να ευχαριστήσουμε θερμά,  
τον υπεύθυνο καθηγητή μας κ. Μαρίνο Ρουσιά,  
για την παροχή σημαντικής πηγής γνώσης  
και την καθοδήγησή του σε όλη τη  
διάρκεια των σπουδών μας και της εργασίας.  
Επίσης ευχαριστούμε και τις οικογένειά μας,  
για την αμέριστη στήριξή τους καθ' όλη τη  
διάρκεια αυτής της προσπάθειας.

## Περίληψη

Η παρούσα εργασία μελετά τα ιδιαίτερα γνωρίσματα του κατασκευαστικού κλάδου, ο οποίος αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους κλάδους της ελληνικής οικονομίας και συνδέεται στενά με το ακαθάριστο εθνικό προϊόν και την οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Χαρακτηριστική είναι η φράση: «Η οικοδομή είναι η ατμομηχανή της ελληνικής οικονομίας». Έτσι, ως βασικό σκοπό αυτή η μελέτη έχει να αναλύσει τα βασικά χαρακτηριστικά του κατασκευαστικού κλάδου παλαιότερα και εν μέσω κρίσης, και να αξιολογήσει τις προοπτικές του, προτείνοντας λύσεις για μια θετική πορεία του τα επόμενα χρόνια.

Αρχικά παρουσιάζεται σε γενικές γραμμές ο κατασκευαστικός κλάδος με βάση τα γενικά του χαρακτηριστικά στην Ελλάδα και στο σύνολο της Ευρώπης, καθώς ο σκοπός και η μεθοδολογία που θα ακολουθήσει η εργασία. Συγκεκριμένα, η εργασία πραγματοποιεί μια ανάλυση πολλαπλών κριτηρίων που βασίζεται σε μια ενδελεχή βιβλιογραφική ανασκόπηση, όπου αναλύεται το σύνολο του κατασκευαστικού κλάδου ως προς τα γενικά του χαρακτηριστικά τα τελευταία χρόνια. Ακολουθεί εκτενής παρουσίαση του κλάδου, προβάλλοντας τη συμβολή του στη πρόοδο της οικονομίας, τη διάρθρωση του και την δραστηριότητα του εντός και εκτός συνόρων. Κατόπιν, ασχολείται με τα δημόσια έργα στην Ελλάδα και το πώς αυτά έχουν επηρεάσει τον κατασκευαστικό κλάδο, ενώ στη συνέχεια επικεντρώνεται στα ιδιωτικά έργα. Έπειτα, εμβαθύνει στη σημερινή κρίση και στην κατάσταση που έχει δημιουργηθεί στον κλάδο των κατασκευών, προτείνοντας παράλληλα πιθανούς τρόπους εξόδου από την κρίση και επάνοδός του στην ευμάρεια. Τέλος παρατίθενται τα συμπεράσματα της εργασίας, καθώς και προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

## Περιεχόμενα

<b>Περίληψη .....</b>	<b>3</b>
<b>Περιεχόμενα .....</b>	<b>4</b>
<b>Περιεχόμενα Διαγραμμάτων.....</b>	<b>5</b>
<b>Περιεχόμενα Πινάκων .....</b>	<b>6</b>
<b>Περιεχόμενα Γραφημάτων.....</b>	<b>6</b>
<b>Λίστα Εικόνων .....</b>	<b>7</b>
<b>Κεφάλαιο 1: Κίνητρο, σκοπός, μεθοδολογία και δομή της έρευνας .</b>	<b>8</b>
1.1 Κίνητρο εργασίας.....	8
1.1.1 Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα .....	8
1.1.2 Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ευρώπη .....	11
1.2 Σκοπός εργασίας.....	13
1.3 Μεθοδολογία έρευνας .....	13
1.4 Δομή εργασίας .....	15
<b>Κεφάλαιο 2: Γενική παρουσίαση κατασκευαστικού κλάδου ....</b>	<b>16</b>
2.1 Γενικά πληροφοριακά στοιχεία .....	16
2.2 Η συμβολή του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομία της χώρας.....	18
2.3 Διάρθρωση κατασκευαστικού κλάδου.....	21
2.4 Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές .....	26
2.5 Κατασκευαστικές επενδύσεις Ελληνικών εταιρειών εκτός Ελλάδος .....	32
2.6 Περιορισμός των επενδύσεων ελληνικών εταιρειών στο εξωτερικό .....	39
2.7 Η κατοικία - ένα σημαντικό μέρος του κατασκευαστικού κλάδου.....	42
2.8 Προοπτικές για τον κατασκευαστικό κλάδο .....	50
<b>Κεφάλαιο 3 : Δημόσια έργα.....</b>	<b>53</b>
3.1 Γενικά στοιχεία περί δημοσίων έργων.....	53
3.2 Βασικοί ορισμοί δημοσίων έργων .....	54
3.3 Δείκτης παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού .....	56
3.4 Εγγεγραμμένες εταιρείες στο ΜΕΕΠ .....	60
3.5 Εξέλιξη δημοπρατούμενων δημοσίων έργων στην Ελλάδα .....	61
3.6 Προϋπολογισμός δημοσίων επενδύσεων.....	66
<b>Κεφάλαιο 4: Ιδιωτικά έργα .....</b>	<b>69</b>
4.1 Γενικά στοιχεία και ορισμοί .....	69

4.2	Δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων .....	72
4.3	Εξέλιξη βάση των οικοδομικών αδειών για ιδιωτικά έργα .....	75
4.4	Εξέλιξη κοστολογικών στοιχείων οικοδομικής δραστηριότητας .....	78
<b>Κεφάλαιο 5: Οι εξελίξεις στον τομέα με την εμφάνιση της κρίσης, συνέπειες και προτάσεις επαναφοράς του κλάδου .....</b>		<b>80</b>
5.1	Γενικά στοιχεία για την κρίση .....	80
5.2	Αιτίες κρίσης .....	81
5.2.1	Η γενικότερη οικονομική κρίση στη χώρα .....	81
5.2.2	Κρίση χρηματοπιστωτικού συστήματος και κατασκευαστικός κλάδος .....	82
5.2.3	Τα ιδιαίτερα διαρθρωτικά και μη προβλήματα του κλάδου .....	84
5.3	Συνέπειες της κρίσης στον κλάδο .....	86
5.4	Προτάσεις για την επάνοδο του κλάδου .....	88
<b>Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα και Προτάσεις για μελλοντική έρευνα .....</b>		<b>91</b>
6.1	Συμπεράσματα .....	91
6.2	Προτάσεις για μελλοντική έρευνα .....	92
<b>Βιβλιογραφία .....</b>		<b>93</b>
Ξενόγλωσση βιβλιογραφία .....		93
Ελληνική Βιβλιογραφία .....		93
Ιστότοποι .....		95

### Περιεχόμενα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Συμμετοχή κατασκευών στο ΑΕΠ .....	19
Διάγραμμα 2: Συμμετοχή κατασκευαστικού τομέα σε ΑΕΠ και απασχόληση .....	20
Διάγραμμα 3: Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές .....	27
Διάγραμμα 4: Ετήσια μεταβολή (%) του δείκτη παραγωγής στις κατασκευές .....	28
Διάγραμμα 5: Δείκτης τιμών ή κόστους υλικών νέων κατασκευών 1990-2010 .....	30
Διάγραμμα 6: Η διαχρονική εξέλιξη της ονομαστικής αξίας εναλλακτικών μορφών επένδυσης στην Ελλάδα από το τέλος του 1995 έως το τέλος του 2008 .....	47
Διάγραμμα 7: Ρυθμοί αύξησης στεγαστικών δανείων .....	49

Διάγραμμα 8: Τριμηνιαίος δείκτης παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού .....	57
Διάγραμμα 9: Ετήσια μεταβολή % του δείκτη έργων πολιτικού μηχανικού .....	58
Διάγραμμα 10: Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων % ΑΕΠ .....	66
Διάγραμμα 11: Τριμηνιαίος δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων .....	73
Διάγραμμα 12: Ετήσια μεταβολή % του δείκτη παραγωγής οικοδομικών έργων ..	74
Διάγραμμα 13: Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα .....	76
Διάγραμμα 14: Τριμηνιαίος δείκτης κατασκευής νέων κτιρίων.....	78
Διάγραμμα 15: Ποσοστό (%) απασχολούμενων στις κατασκευές.....	85

### **Περιεχόμενα Πινάκων**

Πίνακας 1: Βασικά οικονομικά μεγέθη στο κλάδο των κατασκευών .....	22
Πίνακας 2: Δείκτης κατασκευής νέων κτιρίων και κατοικιών από το 1990 έως 2010 .....	31
Πίνακας 3: Μεριδίο κατοικιών και κατασκευών στο ΑΕΠ .....	45
Πίνακας 4: Εγγεγραμμένες εταιρείες ΜΕΕΠ (3η έως 7η τάξη) .....	61
Πίνακας 5: Δημοπρασίες Δημοσίων Έργων (2-100 εκ. Ευρώ) .....	62
Πίνακας 6: Δημοπρασίες Δημοσίων Έργων .....	64
Πίνακας 7: Αξία Συνολικού Κατασκευαστικού Προϊόντος .....	72

### **Περιεχόμενα Γραφημάτων**

Γράφημα 1: Κατανομή εργοληπτικών επιχειρήσεων κατά τάξη πτυχίου (ΜΕΕΠ) .	23
Γράφημα 2: Εξέλιξη ακαθάριστων επενδύσεων σε κατοικίες και κατασκευές.....	29
Γράφημα 3: Στεγαστικά δάνεια .....	48
Γράφημα 4: Εξέλιξη εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις 3-7 του ΜΕΕΠ.....	60
Γράφημα 5: Συνολικοί προϋπολογισμοί δημοπρασιών, 2005-2010 .....	65

Γράφημα 6: Διαχρονική εξέλιξη Π.Δ.Ε. ....	67
Γράφημα 7: Εξέλιξη Οικοδομικών Αδειών .....	77
Γράφημα 8: Μέσος ετήσιος δείκτης κόστους υλικών & αμοιβής εργασίας κατασκευής νέων κτιρίων .....	79

### Λίστα Εικόνων

Εικόνα 1: Ανισόπεδος κόμβος της Αττικής οδού - Μεταμόρφωση.....	24
Εικόνα 2: Ολυμπιακό χωριό, Αθήνα - Θρακομακεδόνες .....	25
Εικόνα 3: Το Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων της Ψυτάλλειας. ....	26
Εικόνα 4: Συγκρότημα κατοικιών στη περιοχή της Παλλήνης, Αττικής .....	49
Εικόνα 5: Γέφυρα Ρίου - Αντιρρίου "Χαρίλαος Τρικούπης" .....	53
Εικόνα 6: Ανισόπεδος Κόμβος Αττικής Οδού Και Λεωφόρου Κηφισίας .....	55

## **Κεφάλαιο 1: Κίνητρο, σκοπός, μεθοδολογία και δομή της έρευνας**

### **1.1 Κίνητρο εργασίας**

#### **1.1.1 Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα**

Ο κατασκευαστικός κλάδος της Ελλάδας κατέχει μια πολύ σημαντική θέση στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας, τουλάχιστον τα τελευταία 50 χρόνια. Από τους κυριότερους παράγοντες που συμβάλλουν σε αυτό το γεγονός είναι: α) η ανάπτυξη του ελληνικού κράτους και της οικονομίας με αφετηρία τη δεκαετία του 60' και τις μεταγενέστερες, β) η ιδιαίτερη φιλοσοφία που έχει ο Έλληνας για τις επενδύσεις σε εκτάσεις γης, αλλά και σε ακίνητα, θεωρώντας ότι είναι οι πλέον αποδοτικές και γ) η ενθάρρυνση για ανάπτυξη των κατασκευών μέσα από τις διάφορες κατά καιρούς οικονομικές, φορολογικές, κοινωνικές πολιτικές που προωθούσε η εκάστοτε κυβέρνηση της χώρας [Αραβαντινός Α., 1997]. Κατά συνέπεια, ο κλάδος κατατάσσεται ανάμεσα στους πιο ισχυρούς κλάδους που μετέχουν στην πορεία της ελληνικής οικονομίας και έχει άμεση συμμετοχή στην εξέλιξη του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) σε ποσοστά ανάμεσα του 11,9% έως 14,7% κατά το χρονικό διάστημα 1995-2001.

Το αμέσως επόμενο διάστημα από το 2002-2004, με τη μεσολάβηση ολοκλήρωσης των έργων για την διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, των έργων του Κοινοτικού Πλαισίου Στήριξης II (ΚΠΣ II) και των εν εξελίξει μεγάλων έργων του ΚΠΣ III, ο ρυθμός ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας κινήθηκε το ίδιο υψηλά με τη προηγούμενη χρονική περίοδο. Συνάμα η εμφάνιση φαινομένων συγχωνεύσεων, αλλά και ορισμένων εξαγορών μεταξύ των κατασκευαστικών εταιρειών, που απαρτίζουν τον κύριο κορμό των κατασκευών, ώθησαν τον κατασκευαστικό κλάδο σε μία έντονη, συνεχή και εσωτερική επιχειρηματική αναδιάρθρωση, μαζί με ανακατανομή των μεριδίων της αγοράς και του αντικειμένου του κλάδου, το οποίο δεν είναι άλλο από τα δημόσια και ιδιωτικά έργα. Κατά τη χρονιά του 2004 στη πορεία της γενικευμένης ανόδου του κλάδου σημειώθηκε ένα σημείο καμπής, που ήταν αποτέλεσμα του περιρρέοντος κλίματος του κλάδου της πρόσφατης περιόδου.



Η κατηγοριοποίηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας της χώρας μπορεί να γίνει με βάση τον εμφανή διαχωρισμό ως προς την οικονομική χρηματοδότηση των έργων στα εξής : α) δημόσια έργα, β) ιδιωτικά έργα και γ) συγχρηματοδοτούμενα έργα. Στη δημόσια κατασκευαστική δραστηριότητα εντάσσονται, κυρίως τα έργα υποδομής που είναι απαραίτητα για τη βελτίωση λειτουργίας της χώρας, σύγχρονοι εθνικοί οδικοί άξονες, γέφυρες, νοσοκομεία, λιμενικά έργα, κλπ.. Τα έργα που τοποθετούνται στο τομέα των ιδιωτικών αφορούν στην κατασκευή νέων κατοικιών-διαμερισμάτων και πολυώροφων κτιρίων κυρίως επαγγελματικής χρήσης. Όσον αφορά την ειδική κατηγορία των συγχρηματοδοτούμενων έργων σε αυτή ανήκουν έργα τα οποία η υλοποίησή τους στηρίζεται στη σύσταση κοινοπραξιών μεταξύ των κατασκευαστικών εταιρειών για την αυτοχρηματοδότηση του έργου, αναλαμβάνοντας το κόστος κατασκευής του. Οι παράγοντες που επηρεάζουν τη συνολική δραστηριότητα του κλάδου είναι η αναπτυξιακή πολιτική που ακολουθείται στη χώρα τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο, η γενικότερη πορεία ως προς το τομέα της οικονομίας της χώρας, φυσικά το ευρύτερο επενδυτικό πλαίσιο, όπως και σημαντικά γεγονότα σε εθνικό και διεθνές επίπεδο. Εξετάζοντας την διαχρονική κατασκευαστική δραστηριότητα της χώρας, τη περίοδο του 1988-1995 εμφανίζεται πτωτικός ρυθμός εξέλιξης της δραστηριότητας, γεγονός αντίθετο από του 1996 που υπήρξε η έντονη αποκλιμάκωση των επιτοκίων του στεγαστικού δανεισμού και κατά συνέπεια αύξηση του εν λόγω ρυθμού ανάπτυξης και ταυτόχρονη αυξημένη δραστηριότητα στο χώρο των επενδύσεων ακινήτων. Στοιχεία που συντέλεσαν σε αυτή την κατασκευαστική ανάπτυξη είναι η εισροή σημαντικών κεφαλαίων από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ε.Ε.), η ανάγκη υλοποίησης απαραίτητων έργων υποδομής για τη βελτίωση των υποδομών της χώρας, η ανάπτυξη νέων τρόπων για τη χρηματοδότηση των έργων, η επέλαση του κλάδου σε νέες αγορές και η εξέλιξη της εθνικής οικονομίας.

Μέσα από τη συνολική εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου της Ελλάδας, είτε ήταν θετική είτε αρνητική τα τελευταία 20 χρόνια, αξίζει να αναφερθούν ορισμένα από τα πιο βασικά χαρακτηριστικά του, τα οποία είναι:

- Η δημιουργία στο τομέα των εργοληπτικών εταιρειών ως προς την κατασκευαστική δραστηριότητα, επιχειρήσεων δυο ταχυτήτων, όπου μόνο ένα μικρό ποσοστό των εταιρειών παρουσιάζει σημαντικό κύκλο εργασιών,

ενώ αντίθετα οι υπόλοιπες βρίσκονται στα όρια της βιωσιμότητας. Με την εμφάνιση αυτού του φαινομένου είναι σχεδόν σίγουρο ότι στη αγορά θα υπάρξουν και νέες συγχωνεύσεις και θα βοηθήσουν στον εξισορρόπηση της αγοράς.

- Στην εμφάνιση του προηγούμενου γεγονότος συνέβαλε και ο σημαντικός αριθμός των μεριδίων της αγοράς που συγκεντρώθηκαν στις επιχειρήσεις της 7<sup>ης</sup> τάξεως ως προς την οικονομική τους διάρθρωση και τη παραγωγική τους δυναμικότητα.
- Ο κλάδος στο σύνολο του είναι αρκετά κατακερματισμένος, που οφείλεται στο μεγάλο αριθμό των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στις κατασκευές, είτε διαθέτουν είτε όχι εργοληπτικό πτυχίο, αν και δόθηκε η δυνατότητα στις επιχειρήσεις για μεγαλύτερη συγκέντρωση του κλάδου με σκοπό την ισχυροποίηση του. Όμως το ότι εμφανίζεται τόσο κατακερματισμένος δημιουργεί και δυσκολία στην εξέλιξη ευρείας κλίμακας οικονομιών.
- Η πραγματοποίηση συγχωνεύσεων μεταξύ των κατασκευαστικών επιχειρήσεων της χώρας για την ανάληψη κυρίως μεγαλύτερου προϋπολογισμού έργων, μαζί με το κόστος της συγχώνευσης τους και την καθυστερημένη πληρωμή των υποχρεώσεων τους, κυρίως των έργων, ωθεί τις εταιρείες στο μεγάλο τραπεζικό δανεισμό τους. Γεγονός που με τη σειρά του δυσχεραίνει ολόκληρη τη χρηματοοικονομική διάρθρωση του κλάδου της χώρας κυρίως την τελευταία διετία.
- Κατά την τελευταία οκταετία και με κύριο εκφραστή τη χρονιά του 2004, περίοδος των Ολυμπιακών Αγώνων και μεγάλων υποδομών, ο κλάδος παρουσίασε μία διαρκή άνοδο στη δραστηριότητα του κάτι που είχε να συμβεί πάνω από 25 χρόνια. Η αυξημένη αυτή δραστηριότητα οφείλεται κατά κόρον στη αυξανόμενη ζήτηση των οικοδομικών έργων, κυρίως από ιδιωτικής πλευράς (μείωση στα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, φορολογική ελάφρυνση), αλλά και στην έναρξη σημαντικών και αναγκαίων δημόσιων έργων με υπόβαθρο τις ακόμη μεγαλύτερες χρηματοδοτήσεις τους.

- Οι μέχρι σήμερα αναληφθείσες προσπάθειες για εξωστρέφεια είναι εξαιρετικά πενιχρές σε αποτελέσματα να μην φαίνεται ότι η κατάσταση αυτή μπορεί να μεταβληθεί στο άμεσο μέλλον.

### **1.1.2 Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ευρώπη**

Ο κατασκευαστικός κλάδος αποτελεί ένα αναπόσπαστο κομμάτι όχι μόνο της Ελληνικής οικονομίας, αλλά και της οικονομίας ολόκληρης της Ευρώπης. Συγκεκριμένα, ο κατασκευαστικός κλάδος συνιστά τη μεγαλύτερη βιομηχανία στην Ευρωπαϊκή Ένωση, αντιπροσωπεύοντας περίπου το 10% του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος. Οι δαπάνες για την κατασκευή αναμένεται να παρουσιάσουν μία συνεχή αύξηση κατά 4.6% το χρόνο για τα επόμενα τέσσερα χρόνια στην Ευρώπη, ενώ αναμένεται να είναι πολύ μεγαλύτερες στην Ινδία και στην Κίνα. Για να αντιμετωπίσει τις παραπάνω προκλήσεις και να αξιοποιήσει τη δυναμική που δρομολογεί η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, ο Ευρωπαϊκός κατασκευαστικός κλάδος έχει ξεκινήσει εδώ και αρκετό καιρό μια προσπάθεια συγκέντρωσης της κρίσιμης μάζας των ενδιαφερόμενων σε Πανευρωπαϊκό επίπεδο. Οι τομείς που εστιάζεται η Ευρωπαϊκή Πλατφόρμα είναι οι παρακάτω: Υγιεινή και Ασφάλεια, Αειφόρος Κατασκευή, Δίκτυα (σιδηροδρομικά, οδικά κλπ), Πολιτιστική Κληρονομιά, Πόλεις και Κτίρια, Ποιότητα Ζωής, Υλικά .

Δεδομένου ότι στην Ευρώπη το 50% αντιστοιχεί σε έργα συντήρησης, αποκατάστασης, ανακαίνισης και προστασίας, γίνεται κατανοητό, γιατί δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στα θέματα βιωσιμότητας της κατασκευής και προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς. Ωστόσο, στη σημερινή εποχή και οι κατασκευές στον Ευρωπαϊκό χώρο διέρχονται σημαντική κρίση. Συγκεκριμένα :

Στην Ιταλία ο κατασκευαστικός κλάδος διέρχεται μία από τις δυσκολότερες περιόδους, στην Ισπανία οι περικοπές στις δημόσιες δαπάνες έχουν αντίκτυπο στις κατασκευές, στη Γερμανία η επόμενη διετία προμηνύεται δύσκολη για τον κλάδο των κατασκευών.

Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ιταλία διέρχεται μία από τις δυσκολότερες περιόδους, αφού αντιμετώπισε μία τριετία βαθιάς συρρίκνωσης, με τα δημόσια έργα να φθάνουν στο χαμηλότερο επίπεδο των τελευταίων τριάντα χρόνων. Αρκετά

σημαντικά έργα, όπως η επέκταση του μετρό στο Μιλάνο, αναμένεται, πάντως, να ξεκινήσουν σύντομα, παρά το γενικότερο πάγωμα στις δαπάνες που αφορούν τα σιδηροδρομικά δίκτυα.

Στη Γερμανία, τα ευεργετικά αποτελέσματα των αναπτυξιακών προγραμμάτων στον κλάδο των κατασκευών αναμένεται να υποχωρήσουν έως το τέλος του 2010. Φέτος, ο κλάδος αναμένεται να παρουσιάσει ανάπτυξη της τάξης του 2,8%, αλλά η επόμενη διετία θα είναι μάλλον δύσκολη, αφού αναμένεται συρρίκνωση κατά 2,7% και 1,2% το 2011 και 2012 αντίστοιχα. Καθώς περιφέρειες και δήμοι καλούνται να λειτουργήσουν με μειωμένα κονδύλια και έχοντας ήδη επενδύσει σημαντικά ποσά σε οδικά, σιδηροδρομικά και άλλα έργα υποδομής, οι δραστηριότητες σε αυτόν τον τομέα αναμένονται μειωμένες το 2011. Ωστόσο, η στροφή στην κατασκευή υδροηλεκτρικών σταθμών και εργοστασίων αιολικής ενέργειας και ενέργειας από βιομάζα, αλλά και η αναμενόμενη μετατροπή των δικτύων παροχής ενέργειας σε σύγχρονα δίκτυα θα δώσουν ανάσα στον κλάδο των κατασκευών.

Στη Γαλλία, το αναπτυξιακό πρόγραμμα της κυβέρνησης συνεχίζει να αποδίδει καρπούς το 2010, επιτρέποντας έτσι στον κλάδο των κατασκευών να αποφύγει την ύφεση. Ωστόσο, συνολικά ο κλάδος φέτος θα παρουσιάσει ισχνή ανάπτυξη, που δεν θα ξεπερνά το 0,2%, ενώ η επόμενη διετία θα είναι αντίστροφη από αυτή του κλάδου στη Γερμανία, αφού η ανάπτυξη θα ενισχυθεί φθάνοντας το 1,0% το 2011 και το 1,1% το 2012. Η γαλλική κυβέρνηση, πάντως, παραμένει προς το παρόν πιστή στις εξαγγελίες της για τον εκσυγχρονισμό των σιδηροδρομικών και οδικών δικτύων και στις επενδύσεις στα δίκτυα διανομής ηλεκτρικού ρεύματος και στον τομέα των υδάτινων πόρων. Επίσης, καθώς οι περιφερειακές και τοπικές εκλογές αργούν ακόμα, αναμένονται επενδύσεις το 2011, αν και θα είναι περιορισμένες εξαιτίας της απόφασης της γαλλικής κυβέρνησης να χαλιναγωγήσει τις δημόσιες δαπάνες της χώρας.

Επιπροσθέτως, στην Ισπανία, οι οδυνηρές περικοπές στις δημόσιες δαπάνες έχουν κάνει ήδη ορατές τις συνέπειες στον κλάδο των κατασκευών τόσο σε έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη όσο και σε νέα έργα, ιδιαίτερα σε ότι αφορά τους οδικούς άξονες. Ο κλάδος αναμένεται φέτος να συρρικνωθεί της κατά 25% και η αρνητική εικόνα θα συνεχιστεί και την επόμενη διετία, με συρρίκνωση 11% το 2011 και 7,7%

το 2012. Βέβαια η κυβέρνηση ανακοίνωσε πρόσφατα επενδυτικό σχέδιο 17 δισεκατομμυρίων ευρώ για την ενίσχυση του κλάδου, με στόχο φυσικά να προσελκύσει ξένους επενδυτές στις κατασκευές. Η επιτυχία του κυβερνητικού σχεδίου θα εξαρτηθεί τελικά από την προθυμία των ξένων επενδυτών να επενδύσουν τα χρήματά τους στη χρεωμένη χώρα.

Τέλος, στη Μεγάλη Βρετανία σημαντική επιβράδυνση στον κλάδο των κατασκευών αναμένεται να επιφέρουν οι μειώσεις στις δαπάνες για την κατασκευή νέων σχολικών συγκροτημάτων, αλλά και τα νέα μέτρα λιτότητας που μελετά η κυβέρνηση Κάμερον. Η ανάπτυξη του κλάδου αναμένεται, πάντως, να διαμορφωθεί φέτος στο 5,4%, αν και η επιβράδυνση θα επέλθει την επόμενη διετία. Το 2011 η ανάπτυξη στον κλάδο προβλέπεται στο 4,7%, ενώ το 2012 στο 2,9%. Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2012 αλλά και η έμφαση της κυβέρνησης στα έργα υποδομής, κυρίως στα σιδηροδρομικά δίκτυα υψηλής ταχύτητας, αποτελούν τους «βασικούς μοχλούς» ανάπτυξης του κλάδου στη Βρετανία [Μπελλή Ε., Ζάβρα Ντ., 17/7/2010].

## **1.2 Σκοπός εργασίας**

Εμφανής είναι η σημασία της συγκεκριμένης έρευνας για την αξιολόγηση της συμβολής του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελληνική οικονομία. Έτσι, ως βασικό σκοπό έχει να αναλύσει τα βασικά χαρακτηριστικά του κατασκευαστικού κλάδου παλαιότερα και εν μέσω κρίσης, και να αξιολογήσει τις προοπτικές του, προτείνοντας λύσεις για μια θετική πορεία του τα επόμενα χρόνια.

## **1.3 Μεθοδολογία έρευνας**

Για τις ανάγκες της παρούσας εργασίας, για την διενέργεια της έρευνας ακολουθήθηκε μια συγκεκριμένη μεθοδολογία, η οποία παρουσιάζεται παρακάτω αναλυτικότερα. Λαμβάνοντας υπ' όψιν την ισχύ του κατασκευαστικού κλάδου στην δυναμικότητα της χώρας, αλλά και το αρκετά μεγάλο εύρος του σε επίπεδο ερευνητικής διαδικασίας, καταλήξαμε στην εξής ερευνητική πορεία, ώστε να μπορέσουμε να κατανοήσουμε αφενός το μέγεθος των κατασκευών στη χώρα μας (σε οικονομικό, κοινωνικό, πολιτισμικό επίπεδο) και αφετέρου να παρουσιάσουμε όσο καλύτερα και εμπειριστατώμενα μπορούμε την εικόνα του κλάδου και τους βασικούς τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται. Κατά τη διάρκεια της

ερευνητικής διαδικασίας για τη συλλογή των απαιτούμενων στοιχείων υπήρξε δυσκολία στην εύρεση δεδομένων για το σύνολο του χρονικού εύρους της εικοσαετίας με κύριο περιοριστικό παράγοντα την έλλειψη στατιστικών στοιχείων προγενέστερα του 1996, για αυτό το λόγο η μελέτη των στατιστικών στοιχείων επικεντρώθηκε στα διαθέσιμα αρχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. και κατά συνέπεια με περιορισμό ως προς την έρευνα του υπό εξέταση χρονικού διαστήματος.

- Συλλογή και μελέτη προτεινόμενης βιβλιογραφίας με σκοπό το σχηματισμό ευρύτερης άποψης επί του θέματος
- Οριοθέτηση αξόνων βιβλιογραφικής ανασκόπησης, ήτοι των γενικών πλαισίων του κατασκευαστικού κλάδου, των δημοσίων έργων, των ιδιωτικών έργων και της κρίσης στην ελληνική οικονομία και την οικοδομή ειδικότερα.
- Αναζήτηση συγγραμμάτων σε Πανεπιστημιακές βιβλιοθήκες στον τομέα του κατασκευαστικού κλάδου
- Πρόσβαση σε ηλεκτρονικές βιβλιοθήκες Πανεπιστημίων για προγενέστερες ακαδημαϊκές μελέτες
- Ηλεκτρονική αλληλογραφία με την Ελληνική Στατιστική Αρχή για παραχώρησης στατιστικών στοιχείων
- Αναζήτηση επίσημων εκθέσεων, ομιλιών και μελετών σε τραπεζικούς οργανισμούς, Ερευνητικά Ινστιτούτα και το Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας με σκοπό να ενισχυθεί η τεκμηρίωση των θέσεων και των προτάσεων που θα ακολουθήσουν
- Πρόσβαση στους επίσημους ιστότοπους τεχνικών εταιρειών και συνεταιρισμών αυτών, καθώς και σε άρθρα-δημοσιεύσεις εφημερίδων που προσφέρουν μια βαθειά και αναλυτική όψη του θέματος, με σκοπό την εξαγωγή γενικών συμπερασμάτων για την κατάσταση και τις προοπτικές του κλάδου στην Ελλάδα τα τελευταία 20 έτη
- Συγγραφή εργασίας και εξαγωγή συμπερασμάτων.

#### **1.4 Δομή εργασίας**

Για την επίτευξη του ανωτέρω στόχου, η εργασία ακολουθεί την κάτωθι δομή. Η έρευνα ξεκινάει από το κεφάλαιο 1, στο οποίο γίνεται μια πρώτη αναφορά του κατασκευαστικού κλάδου τόσο στην Ελλάδα, όσο και Ευρώπη. Στη συνέχεια το κεφάλαιο 2 αναφέρεται στη συμβολή των κατασκευών στη οικονομική εξέλιξη της χώρας με παράθεση βασικών οικονομικών μεγεθών (συμμετοχή στο ΑΕΠ), στη πορεία των επιχειρήσεων του κλάδου εκτός των συνόρων και τις ευκαιρίες για επενδύσεις, όπως και τις προοπτικές για περαιτέρω ανάπτυξη. Έπειτα στα δυο κεφάλαια που ακολουθούν παρουσιάζεται η δραστηριότητα του στα δημόσια και αντίστοιχα στα ιδιωτικά έργα, με την ανάλυση επίσημων στοιχείων για τη πρόοδο και των δύο κατηγοριών. Όσον αφορά τα δημόσια έργα παρουσιάζεται η εξέλιξη των εργοληπτικών επιχειρήσεων που λαμβάνουν μέρος σε αυτά, αλλά και το κλίμα στο οποίο κινείται ο τομέας των δημόσιων επενδύσεων (Π.Δ.Ε., προϋπολογισμός δημοπρασιών). Στον επιμέρους τομέα, των ιδιωτικών έργων, παρατίθενται στοιχεία που βοηθούν στην κατανόηση της ανάπτυξης των συγκεκριμένων έργων (αριθμός οικοδομικών αδειών, όγκος έργων) του κατασκευαστικού κλάδου, όπως και της διακύμανσης του κόστους κατασκευής και υλικών. Παρακάτω, το κεφάλαιο 4 εμβαθύνει στις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης πάνω στις κατασκευές, στα αίτια που οδήγησαν σε αυτήν και προτείνει μέτρα για την έξοδο και επαναφορά στη παλιά του αίγλη. Τέλος παρατίθενται τα συμπεράσματα της εργασίας, έτσι όπως προέκυψαν από την εκπόνηση της έρευνας, και προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

## Κεφάλαιο 2: Γενική παρουσίαση κατασκευαστικού κλάδου

### 2.1 Γενικά πληροφοριακά στοιχεία

Με τον όρο «κατασκευαστικός κλάδος» ή «κατασκευαστικός τομέας» εννοούμε το σύνολο των δημόσιων και ιδιωτικών κατασκευαστικών δραστηριοτήτων, είτε αφορούν στην κατασκευή οικοδομικών κτιρίων, οδικών αξόνων, έργων υποδομής και γενικότερα το σύνολο κάθε έργου δημόσιου συμφέροντος ή ιδιωτικού. Έτσι, οι δυο βασικές αγορές στις οποίες και δραστηριοποιείται ο κατασκευαστικός κλάδος είναι αυτές του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα. Η συνολική κατασκευαστική δραστηριότητα της χώρας ως προς τη στατιστική της εικόνα υπάγεται στον ευρύτερο κλάδο, αυτό των κατασκευών, και χωρίς να υπάρχει κάποια διάκριση ανάμεσα στον οικοδομικό και τεχνικό κλάδο και των επιμέρους αγορών. Σύμφωνα με την κωδικοποίηση Statistical Classification of Economic Activities in the European Community (NACE) στις κατασκευές περιλαμβάνονται διάφοροι κλάδοι και υποκλάδοι, η ανάλυση των οποίων ξεφεύγει από τα όρια της παρούσας εργασίας. Ορισμένοι από τους κλάδους αυτούς είναι ενδεικτικά οι παρακάτω [Δαγκαλίδης Α., Μάιος 2009]:

#### 45.1 Προετοιμασία εργοταξίου

45.11 Κατεδάφιση κτιρίων, εκτέλεση χωματουργικών εργασιών.

45.12 Δοκιμαστικές γεωτρήσεις.

45.2 Κατασκευή πλήρων κτιρίων και τεχνικών έργων ή μερών τους έργα πολιτικού μηχανικού

45.21 Κατασκευή κτιρίων και τεχνικών έργων πολιτικού μηχανικού

45.22 Κατασκευή επικαλύψεων και πλαισίων στέγης

45.23 Κατασκευή αυτοκινητοδρόμων, οδών, αεροδρομίων και αθλητικών εγκαταστάσεων

45.24 Κατασκευή υδραυλικών και λιμενικών έργων

45.25 Εκτέλεση λοιπών κατασκευαστικών εργασιών ειδικής φύσης



- 45.3 Εγκαταστάσεις παροχών σε κτίρια
  - 45.31 Καλωδιώσεις και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις
  - 45.32 Μονώσεις
  - 45.33 Υδραυλικές εγκαταστάσεις
  - 45.34 Λοιπές εγκαταστάσεις παροχών σε κτίρια
- 45.4 Αποπεράτωση κτιρίων
  - 45.41 Επιχρίσεις κονιαμάτων
  - 45.42 Ξυλουργικές εργασίες
  - 45.43 Επενδύσεις δαπέδων και τοίχων
  - 45.44 Χρωματισμοί και τοποθέτηση υαλοπινάκων
  - 45.45 Λοιπές εργασίες αποπεράτωσης κτιρίων
- 45.5 Εκμίσθωση εξοπλισμού κατασκευών ή κατεδαφίσεων, μαζί με το χειριστή
- 45.50 Εκμίσθωση εξοπλισμού κατασκευών ή κατεδαφίσεων, μαζί με το χειριστή

Στις κατασκευές μπορεί να συμπεριληφθεί επίσης και ο βιομηχανικός υποκλάδος 28.11 «Κατασκευή μεταλλικών σκελετών και μερών μεταλλικών σκελετών» καθώς και τμήμα του υποκλάδου 70.11 «Ανάπτυξη και πώληση ακίνητης περιουσίας».

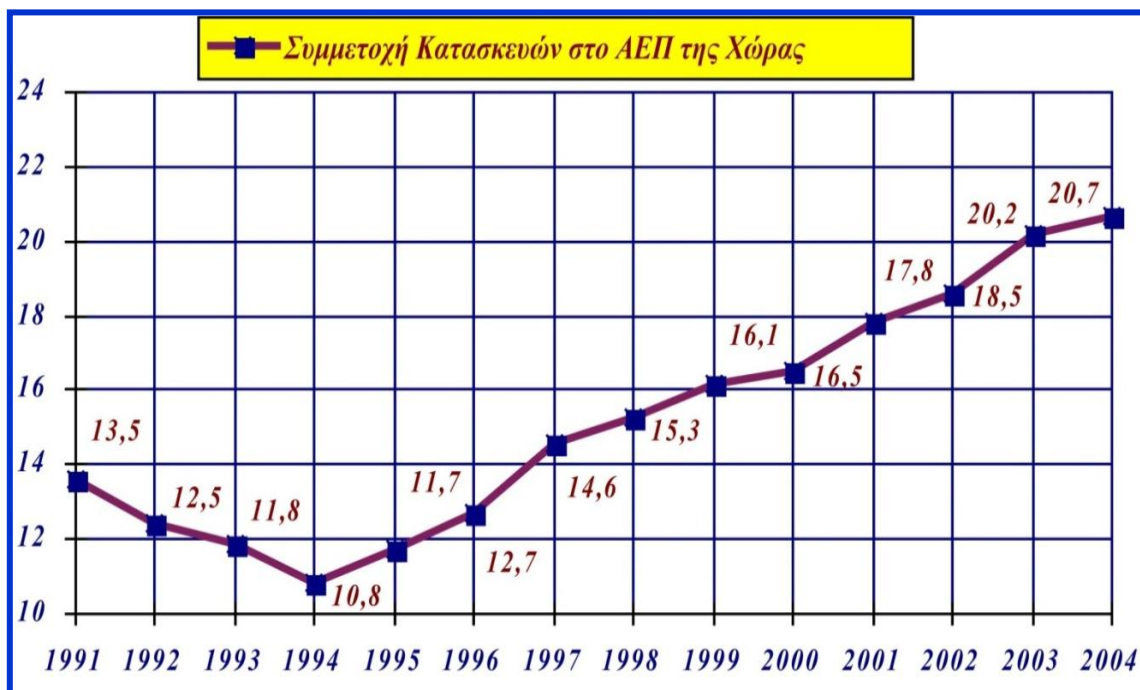
Ο κατασκευαστικός τομέας ως προς τη λειτουργία του διέπεται από ένα πλαίσιο, το οποίο είναι αρκετά σύγχρονο και συμπεριλαμβάνει μαζί με το ρυθμιστικό του κομμάτι και τη παροχή κινήτρων για τη γενικότερη αναδιάρθρωση, εξέλιξη, αλλά και βελτίωση του κλάδου με τη μορφή συγχωνεύσεων κατασκευαστικών τεχνικών επιχειρήσεων, μείωση της διαπλοκής, αδιάβλητες διαδικασίες για την εκτέλεση μειοδοτικού διαγωνισμού [Δαγκαλίδης Α., Μάιος 2009]. Πηγαίνοντας χρονολογικά από το 2001 και την δημοσίευση του Ν.2940/2001, που αναφέρεται περί της σύστασης κοινοπραξιών από τις εργοληπτικές εταιρείες του κλάδου, δημιουργείται ένας κύκλος συγχωνεύσεων των κατασκευαστικών επιχειρήσεων με αποτέλεσμα τη σύσταση ισχυρών και βιώσιμων επιχειρηματικών σχημάτων. Γεγονός που με τη σειρά του δημιούργησε νέες ανακατατάξεις στο εσωτερικό του ισχυρού αυτού

κλάδου. Στη συνέχεια με την επιβολή των νόμων Ν.3263/2004 (Μειοδοτικό σύστημα ανάθεσης των δημοσίων έργων και άλλες διατάξεις), Ν.3310/2005 (Μέτρα για τη διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά τη διαδικασία σύναψης δημοσίων συμβάσεων) και Ν.3316/2005 (Ανάθεση και εκτέλεση δημοσίων συμβάσεων εκπόνησης μελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις), μπήκαν οι βάσεις για τη βελτίωση του συστήματος κάτω από το οποίο γίνονταν οι μελέτες και οι διαγωνισμοί ανάθεσης των δημοσίων έργων [Γενική Γραμματεία Δημοσίων Επενδύσεων και Ανάπτυξης, Ιούνιος 2011]. Με την εφαρμογή αυτών των νόμων μειώθηκε ως ένα βαθμό η χρονοβόρα γραφειοκρατία, εφαρμόστηκε το σύστημα των μειοδοτικών διαγωνισμών για την ανάθεση κάποιου έργου και ταυτόχρονα έγινε και η διασφάλιση ως προς τη διαφάνεια των απαιτούμενων διαδικασιών και γενικά άρχισε η εναρμόνιση της ελληνικής νομοθεσίας με την κοινοτική νομοθεσία.

## **2.2 Η συμβολή του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομία της χώρας**

Για πολλά χρόνια στην Ελλάδα ο κατασκευαστικός κλάδος θεωρείται η ατμομηχανή της ελληνικής οικονομίας. Το συμπέρασμα αυτό εξάγεται από το ότι, όταν ο κλάδος βρισκόταν σε ανοδική πορεία και εξέλιξη, το ίδιο διάστημα και η οικονομία της χώρας αλλά και η γενικότερη πορεία αυτής βάδιζε με θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Αντίθετα σε όσες περιόδους η ελληνική οικονομία αντιμετώπιζε προβλήματα (φαινόμενο το οποίο συμβαίνει και στην τρέχουσα χρονική περίοδο), αυτό συνέβαινε όταν η ανάπτυξη του κλάδου κυμαινόταν σε χαμηλά επίπεδα και ο ρυθμός ανάπτυξης είτε ήταν αρνητικός ή ακόμη και σταθερός. Όπως έχει αναφερθεί, ο ρόλος του τομέα στην ανάπτυξη της Ελλάδας ήταν, είναι και θα είναι πολύ σημαντικός, γεγονός που οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στη διασύνδεση και διαμεσολάβηση του σε πολλούς και συνάμα βασικούς κλάδους της χώρας, όπως είναι της τσιμεντοβιομηχανίας, μεταλλουργίας, ηλεκτρολογικού υλικού, ξύλου, μη μεταλλικών ορυκτών, προϊόντων από μέταλλο, του εμπορίου, των μεταφορών κ.τ.λ.. Επίσης το σύστημα της οικονομίας δέχεται σημαντική επιρροή από την αγορά κατοικίας, καθώς οι υψηλές τιμές των κατοικιών επιδρούν στον πλούτο και την

ψυχολογία των νοικοκυριών με αποτέλεσμα την ενίσχυση της καταναλωτικής τους ροπής.



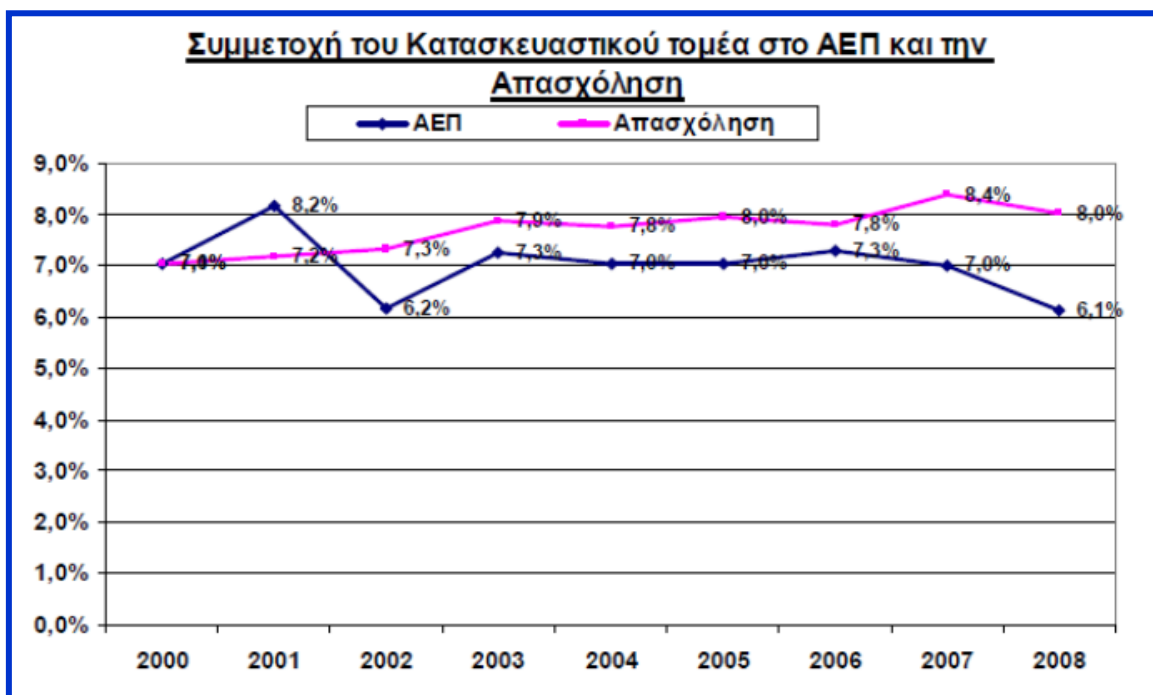
Διάγραμμα 1: Συμμετοχή κατασκευών στο ΑΕΠ

Πηγή: Ελληνική Πλατφόρμα Έρευνας και Τεχνολογίας Κατασκευών (Ε.Π.Ε.Τ.Κ.), ΤΕΕ

Ο ρόλος που διαδραματίζουν οι κατασκευές στο σύνολο του ΑΕΠ της χώρας είναι κάτι περισσότερο από σημαντικός, εάν αναλογιστεί κανείς τον αριθμό κλάδων που επηρεάζονται. Έτσι, παρατηρώντας την διαχρονική εξέλιξη της συμμετοχής των κατασκευών στο ΑΕΠ από το 1991 έως το 2004 (Διάγραμμα 1), αρχικά είναι εμφανές ότι για τα έτη 1991-1994 η συμβολή της κατασκευαστικής δραστηριότητας της χώρας ως προς το ΑΕΠ ακολουθεί μια σταθερά πτωτική τάση, συγκεκριμένα από το 13,5% μειώθηκε στο 10,8%, νούμερο που αποτελεί και τη μικρότερη τιμή συνολικά όλης της περιόδου. Όμως με αφετηρία αυτήν την ελάχιστη τιμή του 1994 η συμμετοχή των κατασκευών για την επόμενη 10ετία και το 2004 είναι απολύτως ανοδική και πιο συγκεκριμένα το 2004 φτάνει στο 20,7%, στη μέγιστη της τιμή.

Όσον αφορά τον τομέα της περιφερειακής ανάπτυξης, η εξέλιξή του είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με την πρόοδο της κατασκευαστικής δραστηριότητας του τόπου, γεγονός που οφείλεται στο ότι η τελευταία κατέχει σημαντικό ρόλο στους κλάδους, που αφορούν την απασχόληση, την πρόοδο του ΑΕΠ, τη συνένωση των γεωγραφικά απομονωμένων περιοχών (με τα έργα υποδομής), και εν γένει, την

οικονομική και δημογραφική ανάπτυξη κάθε περιοχής. Ενδεικτικά, σε περιοχές όπως στη Μακεδονία, Ήπειρο, Στερεά Ελλάδα, Πελοπόννησο, νησιά Βόρειου Αιγαίου, που κατασκευάζονται έργα υποδομών μεγάλης κλίμακας, η προσφορά τους στη συνολική προστιθέμενη αξία των περιφερειακών Εθνικών Λογαριασμών είναι καθοριστικής σημασίας [Παναγόπουλος Ι., 2010].



Διάγραμμα 2: Συμμετοχή κατασκευαστικού τομέα σε ΑΕΠ και απασχόληση

Πηγή: Δαγκαλιδής Α., Μάιος 2009, επεξεργασία στοιχείων ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Πιο αναλυτικά, εξετάζοντας τη συμμετοχή ολόκληρου του κατασκευαστικού τομέα στη διαμόρφωση του ΑΕΠ της χώρας κατά την 9ετία από το 2000 μέχρι και το 2008 (Διάγραμμα 2) αυτή εμφανίζεται με σημαντικές αυξομειώσεις αλλά και σταθερά διαστήματα. Αξίζει να σημειωθεί ότι κατά την περίοδο του 2000 με 2002 εμφανίζονται η μεγαλύτερη άνοδος 1,2%, αλλά και η μεγαλύτερη πτώση 2% της συμμετοχής του κλάδου στο ΑΕΠ σε χρονικό διάστημα μόλις 2 ετών, 2001 και 2002 αντίστοιχα. Κατά την επόμενη 5ετία του 2003-2007 η συμμετοχή του ακολουθείται από σταθερότητα με ήπιες αυξομειώσεις της τάξεως του 0,3% και την αμέσως επόμενη χρονιά από μια σημαντική πτώση κατά 0,9%, συγκεκριμένα από το 7,0% του 2007 στο 6,1% του 2008.

Παράλληλα, η συμμετοχή του κλάδου στην απασχόληση της χώρας τη συγκεκριμένη περίοδο μπορεί να χαρακτηριστεί από τη γενικά σταθερή πορεία του, κυρίως ανοδική στο μεγαλύτερο διάστημα. Κατά τη χρονιά του 2000 η συμμετοχή εμφανίζει τη μικρότερη τιμή της σε όλο το διάστημα (7%), ενώ τη μέγιστη τιμή της, έχει το 2007 (8,4%), μετά από μια σταθερή τετραετία κατά την οποία κυμάνθηκε περίπου στο 7,9% και πριν από πτώση της 0,4% φτάνοντας στο 8% το 2008.

### **2.3 Διάρθρωση κατασκευαστικού κλάδου**

Στον κατασκευαστικό τομέα δραστηριοποιείται σημαντικά μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων, που είναι δύσκολο να προσδιοριστεί με ακριβές νούμερο, πράγμα που οφείλεται στο γεγονός ότι δραστηριοποιούνται πολλές εταιρείες, οι οποίες δεν είναι επίσημα καταγεγραμμένες ή κινούνται στο χώρο της παραοικονομίας (αυθαίρετη δόμηση, ευκαιριακοί εργολάβοι, παράλληλη ενασχόληση κ.τ.λ.).

Σύμφωνα με επίσημα στοιχεία της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), η χρονιά του 2006 αποτέλεσε μια από τις αποδοτικότερες, καθώς για τη χρονιά τούτη στον κατασκευαστικό συμμετείχαν συνολικά 109.031 τεχνικές εταιρείες, στις οποίες απασχολήθηκαν συνολικά 309.706 εργαζόμενοι, δηλαδή ένα πολύ μεγάλο ποσοστό των απασχολούμενων. Στο πίνακα 1 παρατίθενται ορισμένα από τα βασικά οικονομικά μεγέθη στον κλάδο των κατασκευών κατά την 9ετία 2000-2008. Αξίζει να επικεντρωθούμε στην αύξηση του αριθμού των επιχειρήσεων, αλλά και την εξέλιξη του ρυθμού αύξησης τους ορισμένες χρονιές, όπως η μεταπήδηση τους το 2002 σε σχέση με το 2000 και 2001, όπου αυξήθηκαν σε 98.918 επιχειρήσεις από 80.302 και 82.173 αντίστοιχα. Η συγκεκριμένη άνοδος, της τάξεως περίπου των 15.000, αποτέλεσε και τη βάση της ανοδικής εξέλιξης των επιχειρήσεων τα επόμενα έτη και τη διατήρηση τους σταθερά πάνω από τις 100.000, γεγονός στο οποίο συνετέλεσαν η διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, τα συγχρηματοδοτούμενα προγράμματα της Ε.Ε., αλλά και η επιθυμία βελτίωσης της κοινωνικής εξέλιξης.

Ανάλογη πορεία ακολούθησε και η εξέλιξη του αριθμού των απασχολούμενων στο τομέα των κατασκευών, όπως ήταν φυσικό, επηρεασμένος και αυτός από το γενικότερο κλίμα ανάπτυξης και ανανέωσης της χώρας την περίοδο του 2004.

*Ο ρόλος του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομική ανάπτυξη:  
Ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών των τελευταίων 20 ετών*

Σημαντικές, συνεχείς αυξήσεις σημειώθηκαν την τετραετία 2000-2003, ξεκινώντας από τους 239.622 απασχολούμενους (μαζί με τους μαθητευόμενους) το 2000 και αυξάνοντας τους σε 256.620 το 2001, σε 284.201 το 2002 και φθάνοντας στους 305.970 απασχολούμενους το 2003. Αναφορικά, ο μεγαλύτερος αριθμός απασχολούμενων παρατηρείται το 2005 (309.866) σημειώνοντας το εξής παράφρων, μειωμένες αμοιβές αναλογικά με τον αριθμό των απασχολούμενων σε σχέση με τα υπόλοιπα έτη.

Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών.  
Έτη 2000-2008

Αξία σε χιλιάδες Ευρώ	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1. Αριθμός Επιχειρήσεων	80.302	82.173	98.918	103.898	107.837	110.421	109.031	108.829	114.152
2. Αριθμός απασχολούμενων (1)	239.622	256.620	284.201	305.970	296.479	309.866	309.706	304.589	289.520
3. Αμοιβές απασχολούμενων	1.470.528	1.637.154	2.182.109	2.385.032	2.255.030	2.050.769	2.499.193	2.361.629	2.261.976
4. Αριθμός πραγματοποιηθεισών ωρών εργασίας	229.989.580	253.499.917	294.085.063	312.731.900	282.245.778	273.393.261	318.064.176	289.587.611	265.185.805
5. Δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης	524.515	586.878	799.047	845.828	794.201	706.930	851.643	811.147	745.390
6. Κύκλος εργασιών από Κατασκευαστικές Δραστηριότητες	10.859.689	12.141.142	14.282.670	16.751.711	16.320.900	14.018.532	14.174.722	15.467.107	16.150.587
6α. Κύκλος εργασιών από Οικοδομικές Δραστηριότητες (3)	5.758.666	6.310.298	6.415.332	8.178.099	8.204.770	8.411.154	7.869.159	9.508.359	8.748.858
6β. Κύκλος εργασιών από Έργα Πολιτικού Μηχανικού (3)	5.101.023	5.830.844	7.867.339	8.573.612	8.116.130	5.607.379	6.305.563	5.958.748	4.794.047
7. Συνολικές αγορές αγαθών και υπηρεσιών	8.492.960	9.490.153	12.090.595	13.027.083	12.736.397	10.954.917	12.850.919	13.497.697	13.960.177
8. Αξία παραγωγής	13.355.877	14.935.435	17.661.222	19.859.630	19.413.645	16.281.730	18.552.995	19.180.797	18.879.860
9. Προστιθέμενη αξία σε τιμές κόστους συντελεστών παραγωγής	5.330.679	5.939.768	6.113.150	7.278.636	7.149.875	5.843.474	6.383.650	6.207.725	5.865.392
10. Επενδύσεις (2)	536.695	613.365	613.020	602.603	577.812	734.127	743.102	954.801	2.046.820

Σημειώσεις:

(1) Περιλαμβάνονται και οι μαθητευόμενοι

(2) Δεν περιλαμβάνονται λειτουργικά έξοδα

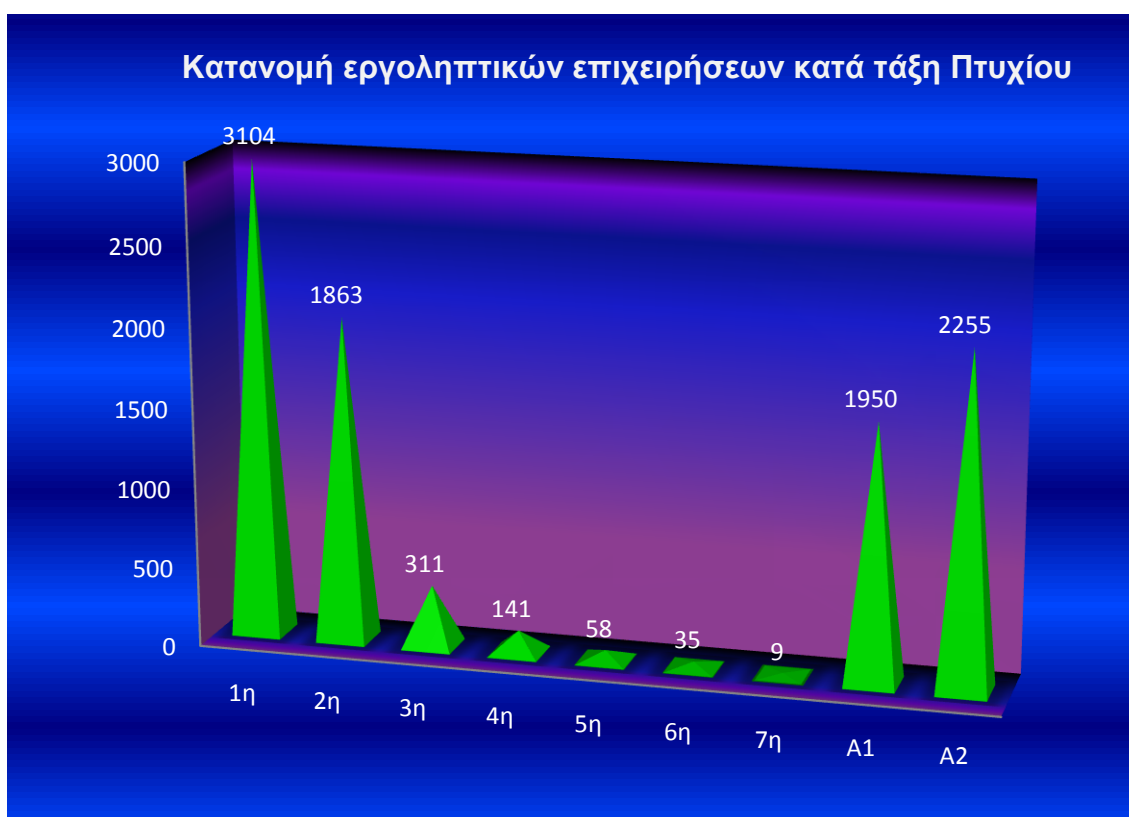
(3) Από το έτος 2008 εφαρμόζεται νέος τρόπος υπολογισμού των συγκεκριμένων μεταβλητών (Κανονισμός 295/2008)

εξαιρώντας τις ομάδες 43.2 και 43.3 των Κλάδων της NACE REV. 2, οι οποίες θεωρούνται παροχή Υπηρεσιών και όχι Κατασκευαστική δραστηριότητα.

**Πίνακας 1: Βασικά οικονομικά μεγέθη στο κλάδο των κατασκευών**

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή

Αναφορικά με την Κατανομή Εργοληπτικών Επιχειρήσεων κατά τάξη πτυχίου, στοιχεία από το ΜΕΕΠ του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (ΥΠΟΜΕΔΙ), όπως φαίνεται και στο Γράφημα 1, το σύνολο των επιχειρήσεων που είναι εγγεγραμμένο ανέρχεται στις 9726 ενεργές εργοληπτικές επιχειρήσεις, από τις οποίες το μεγαλύτερο ποσοστό καταλαμβάνουν οι επιχειρήσεις ατομικής μορφής, ενώ, μόλις 2.500 περίπου από αυτές διαθέτουν την οργάνωση κανονικής επιχείρησης σε σχέση με τον εξοπλισμό που θα έπρεπε να έχουν, τη διάρκεια, τη στελέχωσή τους κλπ. Από αυτές, μορφή Ανώνυμης Εταιρείας (ΑΕ) έχουν οι 554 και ελάχιστες (102), διαθέτουν πτυχία 5ης , 6ης και 7ης τάξης.



Γράφημα 1: Κατανομή εργοληπτικών επιχειρήσεων κατά τάξη πτυχίου (ΜΕΕΠ)

Πηγή: Διεύθυνση Μητρώων & Τεχνικών Επαγγελματιών, ΥΠΟΜΕΔΙ (Δ 15), Ιούνιος 2011

Όπως βλέπουμε και στο παραπάνω γράφημα, κάθε επιχείρηση ταξινομείται για κάθε κύρια κατηγορία έργων στις τάξεις από Α1 έως και 7<sup>η</sup> και για κάθε λοιπή κατηγορία εργασιών, από Α1 – 4<sup>η</sup> (σύμφωνα με την Ελληνική Νομοθεσία περί Δημοσίων Έργων). Αυτή η ταξινόμηση γίνεται με κριτήρια το ανθρώπινο δυναμικό, την οικονομική διάρθρωση της κάθε εταιρείας και τη θέση που αυτή κατέχει στο χώρο του τεχνικού κλάδου τα τελευταία χρόνια.

Πιο αναλυτικά, οι κύριες κατηγορίες έργων διακρίνονται:

- στην Οδοποιία,
- στα Οικοδομικά,
- στα Υδραυλικά,
- στα Λιμενικά,
- στα Ηλεκτρομηχανολογικά και
- στα Βιομηχανικά Ενεργειακά.

Οι ειδικές κατηγορίες έργων αφορούν:

- τα Έργα Πρασίνου,
- τα Έργα Γεωτρήσεων,
- τα έργα αποκαλύψεων μεταλλείων,
- τα έργα ηλεκτρονικού εξοπλισμού,
- τα Πλωτά Έργα & Εγκαταστάσεις Ναυπηγείων και
- τα Έργα Καθαρισμού & Επεξεργασίας Νερού, Υγρών, Στερεών & Αερίων Αποβλήτων [Διεύθυνση Μητρώων και Τεχνικών Επαγγελματιών (Δ15), ΥΠΟΜΕΛΙ, 2011].

Η προαναφερθείσα κατηγοριοποίηση των επιχειρήσεων, καθορίζει το δικαίωμα συμμετοχής τους, σε δημοπρασίες ανάληψης έργων που είναι αντίστοιχης κατηγορίας και προϋπολογισμού.



**Εικόνα 1: Ανισόπεδος κόμβος της Αττικής οδού - Μεταμόρφωση.**

Ο κόμβος συνδέει την Αττική Οδό με την Εθνική Οδό Αθηνών - Λαμίας και με τα 4 επίπεδά του εξυπηρετεί κάθε κίνηση από και προς όλες τις πιθανές κατευθύνσεις. Ο κόμβος της Μεταμόρφωσης έχει δοθεί σε κυκλοφορία από το Μάρτιο 2001 με απόλυτα θετικά αποτελέσματα.



Ο βαθμός συγκέντρωσης παραγωγής του κατασκευαστικού τομέα, αυξήθηκε σημαντικά μετά το 2001 κυρίως λόγω των κινήτρων για συγχωνεύσεις-εξαγορές που δόθηκαν με το Ν.2940/2001 «Αναπτυξιακά, φορολογικά και θεσμικά κίνητρα για τις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα και άλλες διατάξεις» [Γενική Γραμματεία Δημοσίων Επενδύσεων και Ανάπτυξης, Ιούνιος 2011]. Το 2002 η συμμετοχή των επιχειρήσεων με πτυχίο 7<sup>ης</sup> τάξης στις συνολικές πωλήσεις σχεδόν υπερδιπλασιάστηκε (19% έναντι 8% το 2001), ενώ μειώθηκε η συμμετοχή των μικρότερων κατηγοριών πτυχίου.

**Εικόνα 2: Ολυμπιακό χωριό, Αθήνα - Θρακομακεδόνες**

Κατασκευή τμήματος Α του Ολυμπιακού Χωριού (280.000 m<sup>2</sup>), που περιλαμβάνει 555 κατοικίες, έργα υποδομής και διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου. Οι κατοικίες χρησιμοποιήθηκαν κατά την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων για τη διαμονή των αθλητών ενώ στη συνέχεια ξεκίνησε η προσαρμογή των κτιρίων για τη μετά-ολυμπιακή τους χρήση προκειμένου να παραδοθούν ως κατοικίες στους δικαιούχους του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας.



Κατά την περίοδο 2000- 2007, ο παραπάνω βαθμός, τετραπλασιάστηκε (από 5% σε 19%) στις 5 μεγαλύτερες επιχειρήσεις και υπερδιπλασιάστηκε (από 11% σε 26%) στις 10 μεγαλύτερες. Σε σχέση με τον οικοδομικό κλάδο, ο βαθμός συγκέντρωσης παραγωγής, είναι πολύ χαμηλότερος από αυτόν του κλάδου κατασκευών. Ωστόσο, από ελλείπει αναλυτικών πληροφοριών για τη δραστηριότητα των επιχειρήσεων, ο βαθμός συγκέντρωσης δεν μπορεί να ποσοτικοποιηθεί.



**Εικόνα 3: Το Κέντρο Επεξεργασίας Λυμάτων της Ψυτάλλειας.**

Είναι το τελικό σημείο συγκέντρωσης οικιακών λυμάτων και προ - επεξεργασμένων βιομηχανικών λυμάτων της μείζονος περιοχής της Αθήνας. Οι εγκαταστάσεις βρίσκονται στην περιοχή του Ακροκεράμου σε χώρο 63.000 m<sup>2</sup> και στο νησί Ψυτάλλεια σε επιφάνεια 563.000 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές

Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές καταρτίζεται λόγω της ανάγκης που προέκυψε μετά την υπογραφή της συνθήκης για την Οικονομική Νομισματική Ένωση (ONE) για ταχεία διάθεση αξιόπιστων στατιστικών στοιχείων που να επιτρέπουν την ανάλυση της οικονομικής εξέλιξης κάθε κράτους – μέλους, στο πλαίσιο άσκησης της οικονομικής πολιτικής της Ε.Ε. Στόχος του δείκτη παραγωγής των κατασκευών αποτελεί η σύγκριση των αλλαγών του όγκου της τρέχουσας τριμηνιαίας παραγωγής, προς την αντίστοιχη παραγωγή μιας συγκεκριμένης σταθερής περιόδου ( ως προς τη βάση ) [ΕΛ.ΣΤΑΤ., 2011].

Έχει παρατηρηθεί, ότι ανάμεσα στα Δημόσια και τα Ιδιωτικά Έργα, δραστηριοποιείται ο μεγαλύτερος αριθμός των επιχειρήσεων, ενώ μόνο οι μικρότερες επιχειρήσεις, κατευθύνονται αποκλειστικά σε έργα του ιδιωτικού κατασκευαστικού τομέα.

Στις αρχές του 1990, λόγω του γενικού κλίματος που είχε διαμορφωθεί στον Ελλαδικό χώρο, με την οικονομική κρίση να αυξάνει στα ύψη το συνολικό κόστος των κατασκευών, τα στεγαστικά δάνεια να χορηγούνται με υψηλά επιτόκια, και γενικά το κόστος ζωής να είναι δυσβάσταχτο, το ενδιαφέρον για αγορά και ενοικίαση κατοικιών ή επαγγελματικού χώρου μειώθηκε αισθητά. Σα συνέπεια, αυτό είχε την κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας, ιδιωτικής και δημόσιας, και οδήγησε στην επικέντρωση του ενδιαφέροντος στα μεγάλα έργα υποδομής του Δημοσίου Τομέα.

Μετά το 1995 όμως δημιουργήθηκαν ευνοϊκές συνθήκες (σταδιακή μείωση επιτοκίων στεγαστικών δανείων, απελευθέρωση μισθώσεων, Ολυμπιακά έργα ) για

την οικοδομική δραστηριότητα, ενώ παράλληλα λόγω των αυξημένων εισροών από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ταμείο Συνοχής, Κοινωνικά Πλαίσια Στήριξης) ανέκαμψε και η κατασκευαστική δραστηριότητα (έργα υποδομών). Η ανάλυση βάσει του δείκτη παραγωγής στις κατασκευές, τον οποίο η ΕΛ.ΣΤΑΤ καταρτίζει από το 2000 (Διάγραμμα 3) και ανακοινώνει από τον Ιούλιο του 2009, αναδεικνύει διαρκή πτωτική τάση της συνολικής κατασκευαστικής δραστηριότητας, από την αρχή του 2003 ως και το 2005, με τη μείωση να φτάνει, σε ετήσιο ρυθμό, ως 50,3% (Β' τρίμηνο 2005/Β' τρίμηνο του 2004). Ο δείκτης παραγωγής των κατασκευών την περίοδο 2002-2004 παρουσιάστηκε εμφανώς βελτιωμένος, σε σύγκριση με προηγούμενες περιόδους 2000-2001. Όμως η κατάσταση αυτή γύρισε άρδην αμέσως μετά και την ολοκλήρωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, μάλιστα κατά το 2005-2007 σε επίπεδα ακόμη και σταθερά χαμηλότερα από τα αντίστοιχα της περιόδου 2000-2001. Η εξέλιξη των κατασκευών δεν βελτιώθηκε ούτε κατά την επόμενη τριετία 2008-2010 (μέχρι Α' τρίμηνο 2011) παρά μόνο κάποια μεμονωμένα τρίμηνα στην τριετία, χωρίς αυτό να είναι κάτι αξιοσημείωτο, αφού μέχρι και το Α' τρίμηνο του 2011 η πορεία του δείκτη είναι συνεχώς αρνητική και συγκεκριμένα καταλαμβάνοντας τη μικρότερη τιμή του.



Διάγραμμα 3: Δείκτης παραγωγής στις κατασκευές

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Αναλύοντας τη διαχρονική εξέλιξη του δείκτη παραγωγής με βάση την ετήσια μεταβολή (%) του το διάστημα από 2000 έως και το Α' τρίμηνο του 2011 (Διάγραμμα 4) γίνονται αντιληπτές οι αρκετά μεγάλες διαφοροποιήσεις των ποσοστών από χρόνο σε χρόνο, είτε αυτές είναι θετικές είτε είναι αρνητικές. Συγκεκριμένα η μεταβολή των τριών πρώτων τριμήνων του 2000 με τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2001 κυμαίνεται γύρω στο 10%, παρουσιάζει μια μικρή αύξηση. Η μεγαλύτερη μεταβολή εμφανίζεται για τα τρίμηνα του 2002 σε σχέση με του προηγούμενου έτους και είναι της τάξεως του +35%, αλλά συνάμα τον επόμενο αμέσως χρόνο η μεταβολή είναι η μεγαλύτερη αρνητική περίπου κατά 40%. Παρόμοιες αυξομειώσεις υπάρχουν στις μεταβολές του δείκτη παραγωγής των κατασκευών και στα επόμενα τρίμηνα των 2005,2006, με σημαντική διαφοροποίηση τη περίοδο 2008-10 που οι μεταβολές ανά χρόνο ακολουθούν διαρκή πτωτική τάση σε όλη τη τριετία αυτή.

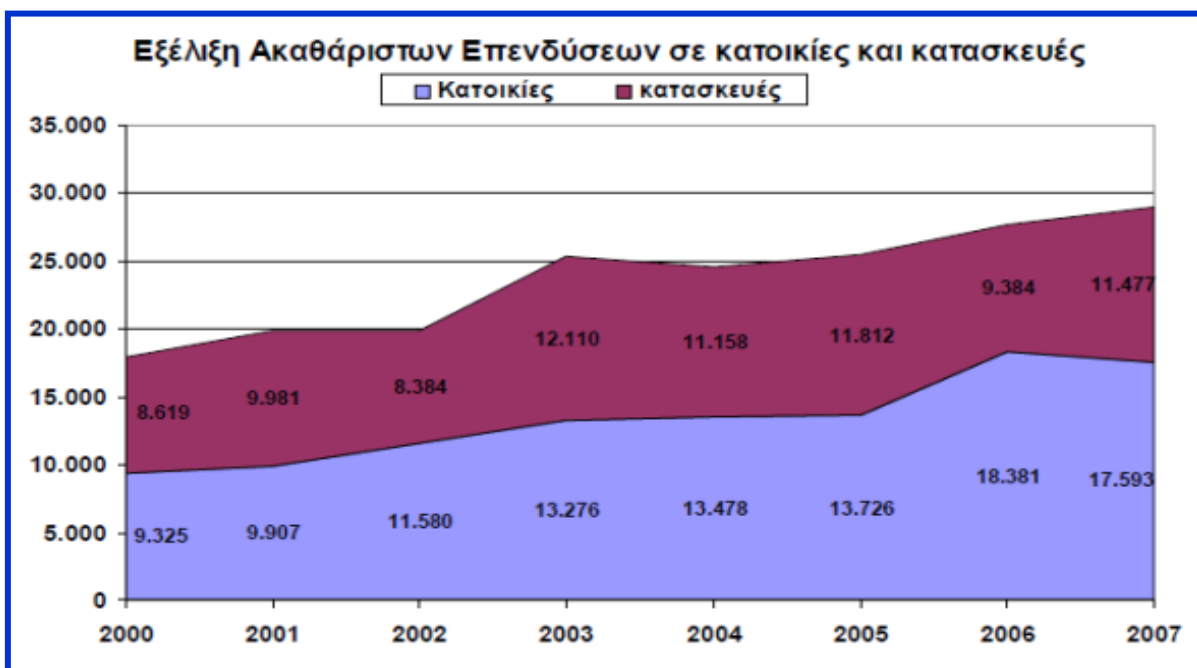


Διάγραμμα 4: Ετήσια μεταβολή (%) του δείκτη παραγωγής στις κατασκευές

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Παράλληλα με την έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα ανά χρονικά διαστήματα, η πορεία των επενδύσεων σε κατοικίες και γενικότερα σε κατασκευές το διάστημα από το 2000-2007 ήταν αυξητική (Γράφημα 2), γεγονός που οδήγησε σε

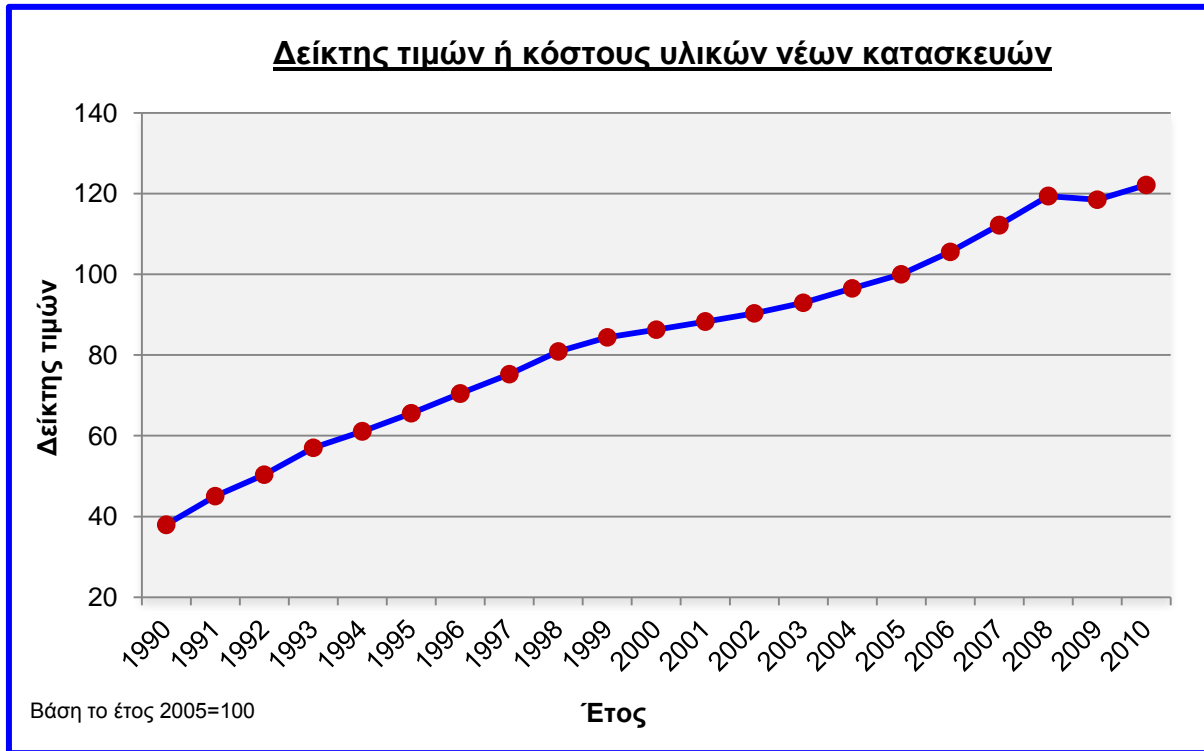
υπέρμετρη κατασκευή κατοικιών-διαμερισμάτων. Είναι ολοφάνερο ότι ο αριθμός των επενδύσεων σε κατοικίες σχεδόν διπλασιάστηκε καθώς από 9.325 το έτος 2000, το αντίστοιχο νούμερο για το 2007 ήταν 17.593, ενώ και στις κατασκευές υπήρξε μια σημαντική βελτίωση για το ίδιο διάστημα περίπου κατά 35%, νούμερο καθόλου αδιάφορο για τον κλάδο και την ισχύ του επί της οικονομίας. Ως άμεση συνέπεια αυτής της υπερβολής ήταν να δημιουργηθεί από τα μέσα του 2006 και έπειτα πλεονάζουσα προσφορά κατοικιών και καταστημάτων. Συνάμα το 2008 λόγω και της εμφάνισης της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, σε συνδυασμό με την ύπαρξη σημαντικού αριθμού ήδη αδιάθετων κατοικιών, η κατάσταση επιδεινώθηκε με αποτέλεσμα την εμφάνιση προβλημάτων βιωσιμότητας μεγάλου αριθμού επιχειρήσεων του κατασκευαστικού τομέα και καθίζηση της αγοράς ακινήτων, αλλά και του ευρύτερου τομέα γύρω από αυτά.



Γράφημα 2: Εξέλιξη ακαθάριστων επενδύσεων σε κατοικίες και κατασκευές

Πηγή: ΕΣΥΕ

Σχετικά με το κόστος κατασκευής, η αύξηση που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα επηρεάζεται κυρίως από την αύξηση του κόστους των υλικών (Διάγραμμα 5) και δείχνει να είναι ένα πολύ σημαντικό μέγεθος στη συνολική ανάπτυξη του κλάδου των κατασκευών της χώρας.



Διάγραμμα 5: Δείκτης τιμών ή κόστους υλικών νέων κατασκευών 1990-2010

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

*Ο ρόλος του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομική ανάπτυξη:  
Ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών των τελευταίων 20 ετών*

Παρακολουθώντας τη διαχρονική εξέλιξη του δείκτη κατασκευών νέων κτιρίων και κατοικιών από το 1990-2010 (Πίνακας 2), διαπιστώνεται η συνεχής αυξητική τάση σε όλα τα επίπεδα των δεικτών, έχοντας ως βάση το έτος 2005=100. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο δείκτης ο οποίος εμφανίζει τη μεγαλύτερη αύξηση, από τη βάση και έπειτα, είναι αυτός του κόστους υλικών κατασκευής και μάλιστα έχει τη μεγαλύτερη τιμή από όλους τους δείκτες.

<i>Βάση 2005=100,0</i>								
ΕΤΟΣ	Δείκτης τιμών κατηγοριών έργων ή παραγωγού	% Μεταβολή	Δείκτης συνολικού κόστους	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών ή κόστους υλικών	% Μεταβολή	Δείκτης τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας	% Μεταβολή
1990	44,24	20,77	38,43	21,45	37,95	17,10	37,03	23,46
1991	52,46	18,60	45,62	18,72	45,05	18,70	44,74	20,80
1992	57,33	9,27	50,92	11,60	50,36	11,79	50,22	12,25
1993	63,26	10,34	57,79	13,51	57,00	13,19	57,70	14,90
1994	67,90	7,34	62,52	8,18	61,10	7,19	63,55	10,14
1995	71,97	5,99	67,11	7,34	65,62	7,39	68,40	7,63
1996	76,26	5,96	71,78	6,95	70,48	7,40	72,96	6,66
1997	80,20	5,16	75,99	5,88	75,29	6,84	76,51	4,87
1998	84,89	5,85	81,06	6,67	80,93	7,48	80,92	5,76
1999	87,89	3,54	84,41	4,14	84,40	4,29	84,25	4,12
2000	89,62	1,96	86,63	2,62	86,32	2,27	87,03	3,30
2001	91,57	2,18	88,99	2,73	88,31	2,31	89,88	3,28
2002	93,03	1,59	91,23	2,52	90,37	2,33	92,35	2,75
2003	95,14	2,27	93,77	2,79	92,96	2,86	94,84	2,69
2004	97,44	2,42	96,73	3,16	96,54	3,86	96,97	2,25
2005	100,00	2,63	100,00	3,38	100,00	3,58	100,00	3,12
2006	102,86	2,86	104,26	4,26	105,55	5,55	102,55	2,55
2007	105,74	2,79	109,08	4,63	112,21	6,30	104,98	2,37
2008	110,21	4,23	114,66	5,11	119,41	6,42	108,43	3,29
2009	109,98	-0,21	114,30	-0,31	118,53	-0,73	108,75	0,29
2010	110,31	0,31	116,35	1,79	122,14	3,05	108,75	0,00

Πίνακας 2: Δείκτης κατασκευής νέων κτιρίων και κατοικιών από το 1990 έως 2010

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

## **2.5 Κατασκευαστικές επενδύσεις Ελληνικών εταιρειών εκτός Ελλάδος**

Τα τελευταία χρόνια οι Βαλκανικές χώρες αποτελούν έναν πολύ σημαντικό σταθμό στην εξελικτική πορεία του κατασκευαστικού τομέα, καθώς η μεγάλη ανάγκη των Βαλκανικών πόλεων για κατασκευή σοβαρών έργων υποδομής, αλλά και πολλών ευκαιριών για τη δραστηριοποίηση των εταιρειών στο τομέα του real estate. Αρκετές ελληνικές τεχνικές εταιρείες έχουν προβεί σε μεγάλες επενδυτικές κινήσεις πολλών εκατομμυρίων στις χώρες των Βαλκανίων, τόσο σε κατασκευαστικό επίπεδο όσο και στην αγορά των ακινήτων, αλλά και την εκμετάλλευση-διαχείριση των projects. Πέρα από τη δραστηριότητα τους στα Βαλκάνια, έχουν σημαντικό εργοληπτικό μερίδιο και σε άλλες χώρες της κεντρικής Ευρώπης, της Μ. Ανατολής και της Β. Αφρικής. Στις επενδύσεις τους περιλαμβάνουν επίσης και τη σύσταση θυγατρικών εταιρειών, όπου θα έχουν ως έδρα τους τις χώρες αυτές, για την διευκόλυνση των διαδικασιών που ακολουθούνται κατά την διεκδίκηση και ανάληψη έργων. Επιπλέον, η κατασκευαστική δραστηριότητα των ελληνικών επιχειρήσεων ανθεί, διότι υπάρχει μεγάλη προοπτική των χωρών αυτών για την ένταξη τους στην Ε.Ε. και με τη δεδομένη τους ανάγκη για εγγειοβελτιωτικά έργα, για τα οποία η χρηματοδότηση προέρχεται ήδη από την Ε.Ε. και άλλα διεθνή χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, φορείς και οργανισμούς και από τους οποίους παρέχεται μεγαλύτερη ασφάλεια για τον ανάδοχο του κάθε έργου. Μέσα από μελέτες που διενέργησε το Ινστιτούτο Οικονομίας Κατασκευών (Ι.Ο.Κ.), οι χώρες της Βαλκανικής προσφέρουν για τον κατασκευαστικό ελληνικό κλάδο ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα, αφού υπάρχει πολιτισμική συνάφεια μεταξύ μας, αλλά είναι δεδομένη και η γειτνίαση [Καλογήρου Σ., 2009].

Πιο συγκεκριμένα, όσον αφορά την περίπτωση της Βουλγαρίας και τις επενδύσεις σε αυτήν, υπάρχει η δυνατότητα μέσα και από τις δεσμεύσεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής να καταστεί δυνατή η εισροή τουλάχιστον 1,6 δισ. ευρώ για έργα υποδομής (Ταμείο Συνοχής). Εντούτοις διαπιστώνεται ότι η απορρόφηση των κονδυλίων από το μέσο προενταξιακών διαρθρωτικών πολιτικών (ISPA) άγγιξε σε ποσοστό μόλις το 17,65%, αν και μπορούν να απορροφηθούν τα κονδύλια από όλο το σύνολο του προγράμματος. Στο σύνολο τους τα χρήματα που είναι δυνατόν να δεχθεί η Βουλγαρία αθροιστικά από όλα τα πακέτα ενίσχυσης για την υλοποίηση



έργων υποδομής ανέρχονται σε 3,18 δις ευρώ. Συνεπώς, όπως όλα δείχνουν η χώρα της Βουλγαρίας διαθέτει πλέον πρόσφορο έδαφος για την δραστηριοποίηση των ελληνικών τεχνικών εταιρειών και την είσοδο τους σε μία νέα αγορά του εξωτερικού με πολλά εχέγγυα [Τσιρέκα Α., 2009].

Σε μία πρώτη προσπάθεια κατάταξης της προτίμησης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων ως προς την επιλογή της χώρας, που θα επενδύσουν και θα προωθήσουν τις δραστηριότητες τους, βρίσκεται η Ρουμανία, αν και η αγορά των κατασκευών στη Βουλγαρία ανεβαίνει με ταχείς ρυθμούς και τείνει να αναλάβει τα ηνία αυτής της άτυπης και ανεπίσημης ιεράρχησης. Για την επιλογή κερδοφόρων επενδύσεων, η αναζήτησή τους στηρίζεται σε ορισμένα βασικά κριτήρια, όπως είναι, εκτός από τη τιμή αγοράς του εκάστοτε οικοπέδου, οι δυνατότητες ενσωμάτωσής του στη περιοχή και την τοπική αγορά, η πληθυσμιακή μάζα των γύρω περιοχών, αλλά και η ζήτηση που υπάρχει για το προσφερόμενο προϊόν από την αγορά, π.χ. κατασκευή κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων ή και εμπορικών κέντρων. Ως βασικός λόγος για την ανάληψη και κατασκευή κτιριοδομικών έργων στην αγορά των Βαλκανίων, είναι η δυνατότητα εξασφάλισης μεγαλύτερων υπεραξιών και η λειτουργία με σαφώς καλύτερα περιθώρια κέρδους απ' ότι στην ελληνική αγορά [Τσιρέκα Α., 2009].

Παρακάτω αναφέρονται ορισμένες μεγάλες επενδύσεις εκτός Ελλάδας, τόσο στις χώρες των Βαλκανίων, όσο της Μ. Ανατολής και της Ευρώπης, στον τομέα των έργων υποδομής και του τομέα των ακινήτων. Οι επενδύσεις αυτές αφορούν συγκεκριμένες κατασκευαστικές επιχειρήσεις και εταιρείες επενδύσεων στο χώρο των ακινήτων, μέσα από τις επίσημες ανακοινώσεις των ιδίων, που έχουν αναρτήσει στον προσωπικό τους ιστότοπο.

#### **ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.**

Η ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε. αποτελεί τη μητρική του Ομίλου εταιρειών ΜΗΧΑΝΙΚΗΣ και διαθέτει πτυχίο 7ης τάξης για ανάληψη δημοσίων έργων στην Ελλάδα.

Το καλοκαίρι του 2008 η εταιρεία έλαβε την άδεια κατασκευής οικιστικού και ψυχαγωγικού πάρκου «ΤΟ ΟΝΕΙΡΟ ΤΟΥ ΟΔΥΣΣΕΑ», στην Οδησό της

Ρουμανίας. Το συγκρότημα θα ανεγερθεί σε έκταση 200 στρεμμάτων στα παράλια της Μαύρης Θάλασσας, σε μια ιδιαίτερου φυσικού κάλλους περιοχή που ενδείκνυται για ανάπτυξη οικιστικών μονάδων. Επίσης στο βόρειο-δυτικό άξονα της Μόσχας, Χίμκι, σε έκταση 20 στρεμμάτων έχει ξεκινήσει από το 2007 να κατασκευάζεται το συγκρότημα «ΜΕΓΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ» τριών πύργων 22, 26 και 35 ορόφων (ύψος έως 148 μέτρα) με τρεις ορόφους εμπορικών χώρων και τρία υπόγεια επίπεδα παρκινγκ χωρητικότητας 1.338 αυτοκινήτων. Οι συνολικές επιφάνειες κατασκευής είναι 166.520 τετραγωνικά μέτρα. Στις αρχές Απριλίου 2008 ο Όμιλος απέκτησε στην Αίγυπτο την δεύτερη οικοπεδική έκταση με επιφάνεια 147.500 τ.μ. η οποία βρίσκεται στην περιοχή El-Azezeya του Καΐρου, στο 20ο χιλιόμετρο του Κεντρικού Άξονα Σύνδεσης του Καΐρου με την Αλεξάνδρεια, σε απόσταση 6,5 χιλιομέτρων από την Πλατεία El-Remaya, όπου θα ανεγερθεί το νέο αρχαιολογικό μουσείου του Καΐρου, σε απόσταση 7,5 χιλιομέτρων από τον αρχαιολογικό χώρο των Πυραμίδων και 2 χιλιόμετρα από τον Κεντρική Περιφερειακή Λεωφόρο του Καΐρου. Το συνολικό ποσό εξαγοράς ανήλθε στα 11,3 εκατ. ευρώ [[www.michaniki.gr](http://www.michaniki.gr), *Αύγουστος 2011*].

### **J&P-ΑΒΑΞ**

Η μητρική εταιρεία J&P-ΑΒΑΞ διαθέτει το ανώτατο εργοληπτικό πτυχίο δημοσίων έργων που προβλέπεται (7<sup>ης</sup> τάξης) με αποτέλεσμα να είναι σε θέση να συμμετάσχει αυτόνομα στην διεκδίκηση δημόσιων έργων με απεριόριστο προϋπολογισμό, καθώς και σε ιδιωτικά έργα.

Ο Όμιλος J&P-ΑΒΑΞ εκτελεί έργα σε 10 διαφορετικές χώρες στα Βαλκάνια, στην Κεντρική Ευρώπη, στην Κύπρο, στην περιοχή της Μέσης Ανατολής και του Περσικού Κόλπου. Αυτό το διάστημα συμμετέχει στο εξωτερικό σε έργα συνολικής αξίας €2,8 δισεκατομμυρίων, με μερίδιο για την J&P-ΑΒΑΞ €1,2 δισεκατομμύρια ενώ παράλληλα προγραμματίζει σημαντικά έργα ανάπτυξης ακινήτων για οικιστική, εμπορική και μεικτή χρήση στη Ρουμανία και την Πολωνία.

Ενδεικτικά μερικά από τα έργα αυτά είναι, στην Κύπρο η Μαρίνα Λεμεσού και ο σταθμός παραγωγής Ηλεκτρικής Ενέργειας στον Βασιλικό, στη Πολωνία πανεπιστημιακές εγκαταστάσεις Gliwice, Οδικός Κόμβος Miedzyrzec-Podlaski και Αυτοκινητόδρομος A1 Sosnica-Belk, στη Β. Ιρλανδία το Εργοστάσιο Coca-Cola,

στη Ρουμανία τη Μικροσήραγγα Βουκουρεστίου και το Σταθμός Αυτοκινήτων Gara DeNord, στη Βουλγαρία τον Αυτοκινητόδρομο Orizoro-Stara Zagora και το Βιολογικό Καθαρισμό Blagoevgrad, στην Αλβανία τον Αυτοκινητόδρομο Αργυρόκαστρο-Τεπελένι, στην Αιθιοπία τον Αυτοκινητόδρομο Addis Ababa-Awassa/Woldiya/Jima, στα Ενωμένα Αραβικά Εμιράτα τη Τεχνική Βάση αεροπορικής εταιρείας Emirates και τον Αυτοκινητόδρομο Fujairah και στο Κατάρ Υποδομή & οικιστική ανάπτυξη της τεχνητής νήσου “Pearl” , το Νοσοκομείο Al Wakra και το Νοσοκομείο Hamad Medical City& Υπόγειος σταθμός αυτοκινήτων.

Στο πλαίσιο των δραστηριοτήτων του Ομίλου στο εξωτερικό και εκτός από τα έργα που εκτελεί σε κάθε χώρα, παράλληλα διεκδικεί στις χώρες αυτές και επιπλέον έργα συμμετέχοντας σε τελικό στάδιο προεπιλογής σε διαγωνισμούς. Η J&P-ΑΒΑΞ έχει να επιδείξει μία επιτυχημένη πορεία στην ανάληψη και διεκδίκηση έργων παραχώρησης στο εξωτερικό, αποτελώντας την πρώτη Ελληνική εταιρεία η οποία αναλαμβάνει σύμβαση παραχώρησης μεγάλης αξίας εκτός των εθνικών μας συνόρων.

Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο του Ομίλου J&P-ΑΒΑΞ αναμένεται σύντομα να ξεπεράσει το επίπεδο των € 3,0 δις συμπεριλαμβανομένης της ΑΘΗΝΑ ΑΤΕ, με την Ελληνική αγορά να αντιπροσωπεύει το 62% του συνόλου και το εξωτερικό το υπόλοιπο 38%. Η αυξημένη συμμετοχή των διεθνών αγορών στο συνολικό ανεκτέλεστο υπόλοιπο του Ομίλου είναι αποτέλεσμα της στρατηγικής επιδίωξης της διοίκησης για ουσιαστική συμμετοχή σε διεθνή έργα παραχώρησης και αυξημένη συμμετοχή των εσόδων από το εξωτερικό [[www.jp-avax.gr](http://www.jp-avax.gr), *Αύγουστος 2011*].

### **ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ**

Ο κατασκευαστικός όμιλος της ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ είναι από τους πρώτους του κλάδου, που τοποθετήθηκαν στην βαλκανική αγορά ακινήτων, τόσο αυτόνομα, όσο και σε συνεργασία με άλλες εταιρείες. Ο όμιλος προχωρεί την ανάπτυξη δύο οικιστικών συγκροτημάτων σε αντίστοιχα οικόπεδα στη Σόφια της Βουλγαρίας. Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, αναμένεται η κατασκευή 45.000 τ.μ. συνολικά. Ολοκληρώθηκε επίσης στις αρχές του 2011 συγκρότημα εξοχικών κατοικιών στο Μπόροβets της Βουλγαρίας δυναμικότητας 24.000 τ.μ. Η εταιρεία έχει αποκτήσει κι άλλες εκτάσεις στη Σόφια, ενώ στην κατοχή της διαθέτει και έκταση 63,5

στρεμμάτων στα περίχωρα του Βουκουρεστίου στη Ρουμανία. Εκεί, προωθείται η ανάπτυξη βιομηχανικών και αποθηκευτικών χώρων .

Σταδιακά, ο όμιλος δραστηριοποιείται και σε άλλες χώρες των Βαλκανίων, ενώ ενδιαφέρον υφίσταται και για την ευρύτερη Νοτιοανατολική Ευρώπη, αλλά και τις αγορές της Μέσης Ανατολής. Πρόσφατα συστήθηκε και νέα εταιρεία στη Ρωσία, με στόχο την αξιοποίηση και ανάπτυξη ακινήτων. Παράλληλα, η εταιρεία προχώρησε στην σύσταση κοινής εταιρείας με την Lamda Development στη Βουλγαρία. Αντικείμενο ήταν η αγορά και αξιοποίηση οικοπέδου 13,5 στρεμμάτων στον περιφερειακό δακτύλιο της Σόφιας. Το τίμημα της αγοράς ανήλθε σε 5 εκατ. ευρώ [[www.gek.gr](http://www.gek.gr), *Αύγουστος 2011* ].

### **ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε.**

Με έδρα την Ελλάδα ο όμιλος δραστηριοποιείται σε 14 χώρες. Η θυγατρική εταιρεία ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε. που έχει αναλάβει, μαζί με τις θυγατρικές της, όλη την κατασκευαστική δραστηριότητα του Ομίλου είναι σταθερά η κορυφαία κατασκευαστική εταιρεία στην Ελλάδα με σημαντική κερδοφορία και σταθερή ετήσια παραγωγή χρηματικών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες. Σε διεθνές επίπεδο οι προσπάθειες επέκτασης της εταιρείας σε άλλες γεωγραφικές περιοχές έχουν ήδη αρχίσει να αποδίδουν καρπούς με την ανάληψη σημαντικών έργων στα Βαλκάνια και στη Μέση Ανατολή.

Στην Αλβανία έχει αναλάβει την κατασκευή δύο σηράγγων στο τμήμα οδού Τίρανα - Ελμπασάν, μία σε κάθε κατεύθυνση. Φέτος το Φεβρουάριο η εταιρεία ανακοίνωσε την κοινοπραξία ADCC, της οποίας ηγείται ο ΑΚΤΩΡ με ποσοστό 40%, για την υλοποίηση εγκατάστασης συντήρησης εξοπλισμού υποστήριξης εδάφους και εγκατάστασης συντήρησης αεροδρομίου στο νέο αεροδρόμιο στις Ντόχα στο Κατάρ. Παράλληλα ανακοινώθηκε η ανάθεση για το έργο "κατασκευή και λειτουργία του συστήματος διαχείρισης οικιακών απορριμμάτων της Αγίας Πετρούπολης στη Ρωσία, με παραχώρηση 25 ετών. Ο κύκλος εργασιών της εταιρείας ανήλθε στα 1,79 δις € το 2010 [[www.etae.com](http://www.etae.com), *Αύγουστος 2011*].

## **ELMECSPORT**

Η πρώην Elmec Sport ανήκει στο όμιλο εταιρειών Folli Follie Group, που δραστηριοποιείται κυρίως στην αγορά των εμπορικών πολυκαταστημάτων. Πρόκειται για μία από τις εκπλήξεις, καθώς η Elmec Sport είναι η πρώτη μη «παραδοσιακή» εταιρεία, που επιλέγει να δραστηριοποιηθεί στο real estate και μάλιστα στην αγορά της Ρουμανίας. Συγκεκριμένα, η εμπορική αλυσίδα κατασκεύασε εμπορικό κέντρο στην πόλη Κραϊόβα, μέσω της εταιρείας Micro Com DOI, η οποία εδρεύει στο Βουκουρέστι. Πρόκειται για μία επένδυση της τάξεως των 80 εκατ. ευρώ, στην οποία η ελληνική εταιρεία συμμετείχε τουλάχιστον κατά 30%, μέσω της θυγατρικής της Elmec Romania SRL. Το The Craiova Mall αποτελείται από τέσσερα επίπεδα, συνολικής επιφάνειας 122.000 τ.μ., ενώ οι εργασίες ολοκληρώθηκαν εντός του 2009. Η Elmec διαθέτει έκταση 12,5 στρεμμάτων και στην περιοχή Otopeni του Βουκουρεστίου, επάνω στον κεντρικό δρόμο που συνδέει το αεροδρόμιο με την πόλη του Βουκουρεστίου, και μελετά σχέδια για την αξιοποίησή του, χωρίς να έχει καταλήξει ακόμη σε οριστική απόφαση [[www.elmec.gr](http://www.elmec.gr), *Αύγουστος 2011*].

## **LAMDA DEVELOPMENT**

Η εταιρεία του ομίλου Λάτση έχει αναπτύξει σημαντική δραστηριότητα στις αγορές των Βαλκανίων εξαιρουμένης της Αλβανίας. Πριν από λίγους μήνες, η Lamda Development ανακοίνωσε την αγορά οικοπέδου τριών στρεμμάτων στο Βελιγράδι, αντί ποσού 2,9 εκατ. ευρώ. Σε αυτό, δρομολογείται η ανάπτυξη οικιστικού συγκροτήματος 11.000 τ.μ., σε μία επένδυση της τάξεως των 15 εκατ. ευρώ. Στη Ρουμανία ολοκληρώθηκε πρόσφατα η ανάπτυξη κτιρίου γραφείων στο Βουκουρέστι, συνολικής επιφάνειας 6.700 τ.μ. Βρίσκεται στον κεντρικό οδικό άξονα, που συνδέει το κέντρο του Βουκουρεστίου με το αεροδρόμιο. Φορέας ανάπτυξης του έργου είναι η Lamda Med στην οποία η Lamda Development Romania Srl συμμετέχει με ποσοστό 40%, ενώ το 60% ανήκει σε ιδιώτες. Παράλληλα, η εταιρεία, μέσω της κατά 100% θυγατρικής της Lamda Development Sofia EOOD, προχώρησε και στην υπογραφή προσυμφώνου αγοράς οικοπέδου 11 στρεμμάτων στη Σόφια, και συγκεκριμένα σε ένα από τα προάστια της πόλης όπου τον τελευταίο καιρό έχουν επικεντρωθεί όλες οι οικιστικές αναπτύξεις υψηλού

επιπέδου. Η αξία του τμήματος ανήλθε στα 2,4 εκατ. ευρώ και στο χώρο θα αναπτυχθούν πολυτελείς κατοικίες. Το συνολικό κόστος της επένδυσης αναμένεται να ανέλθει στα 10 εκατ. ευρώ. Στη Σόφια, η εταιρεία προωθεί και την ανάπτυξη εμπορικού κέντρου [[www.lamda-development.net](http://www.lamda-development.net), *Αύγουστος 2011*].

### **Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ**

Μετά την αλλαγή του θεσμικού πλαισίου που διέπει τις εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ) σε επενδύσεις εκτός συνόρων προχωρά και η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ. Η διοίκησή της εξετάζει ακίνητα προς εξαγορά σε Ρουμανία, Βουλγαρία και Σερβία.

Τον Μάρτιο του 2007 απέκτησε έναντι 5,5 εκατ. ευρώ εμπορικό ακίνητο στο Κίεβο το οποίο πρόκειται να μισθωθεί στην Universal Bank, θυγατρική της EFG Eurobank. Αντίστοιχα, στη Σερβία αγόρασε μέσω της θυγατρικής Reco Real Property A.D. ακίνητο 653 τ.μ. στην πόλη Nis έναντι 2,06 εκατ. ευρώ, το οποίο έχει ήδη μισθωθεί σε γνωστή εταιρεία εμπορίας ενδυμάτων για διάστημα 10 ετών. Μεγαλύτερου ύψους είναι οι επενδύσεις της εισηγμένης στη Ρουμανία. Το 2008 επίσης εξαγοράστηκε έναντι 4,1 εκατ. ευρώ η Retail Development S.A. που είχε στην κατοχή της ακίνητο στο Ιάσιο το οποίο νοικιάζεται από την S.C. Praktiker με το μισθωτήριο να λήγει το 2022. Ενδιαφέρον διατηρεί και για τις αγορές της Πολωνίας και της Ουκρανίας με στόχο, προκειμένου να μεγαλώσει περαιτέρω, το ένα τρίτο του χαρτοφυλακίου της σε ακίνητα, ύστερα από ένα με ενάμιση χρόνο, να κάνει επενδύσεις εκτός Ελλάδας [[www.eurobankproperties.gr](http://www.eurobankproperties.gr), *Αύγουστος 2011*].

Άλλες σημαντικές κινήσεις είναι η ολοκλήρωση της αγοράς οικοπέδου, από την εταιρεία Έδραση Ψαλίδας, προς αξιοποίηση σε κεντρικό σημείο του Βουκουρεστίου. Η Παντεχνική ανέλαβε το έργο ανακατασκευής του τμήματος Domasnea - Caransebes της Εθνικής Οδού 6 στη Ρουμανία με σχετική σύμβαση που υπέγραψε με την Εθνική Εταιρεία Αυτοκινητοδρόμων και Εθνικών Οδών Ρουμανίας ΑΕ. Το έργο έχει προϋπολογισμό 23,38 εκατ. ευρώ και χρηματοδοτείται από κονδύλια του προγράμματος ISPA της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Επίσης η ΑΕΓΕΚ υπέγραψε από κοινού με την εταιρεία Ευκλείδης σύμβαση για το έργο «Ανακατασκευή της Εθνικής Οδού Νο 6 τμήμα Caransebes - Lugoj, χ.θ. 450+768 ως χ.θ. 494+500» στη Ρουμανία. Κύριος του έργου είναι η Δημόσια Επιχείρηση Αυτοκινητοδρόμων και

Εθνικών Οδών Ρουμανίας. Ο προϋπολογισμός του έργου ανέρχεται σε 11,686 εκατ. ευρώ. Τέλος, μειοδότης αναδείχθηκε η Προοδευτική ΑΤΕ σε έργο στη Βουλγαρία, ύστερα από διαγωνισμό που διεξήχθη για την «Κατασκευή οδού πρόσβασης στο συνοριακό πέρασμα Στρουμιάνι - Μπέροβο ανάμεσα στη Βουλγαρία και στην πρώην Γιουγκοσλαβική Δημοκρατία της Μακεδονίας», προϋπολογισμού 10 εκατ. ευρώ [[www.bhc.gr](http://www.bhc.gr), Ιούνιος 2011 ].

## **2.6 Περιορισμός των επενδύσεων ελληνικών εταιρειών στο εξωτερικό**

Με την εμφάνιση της οικονομικής κρίσης ένας από τους κλάδους που επηρεάστηκε βαθύτατα από αυτήν, ήταν ο κατασκευαστικός κλάδος όχι μόνο της χώρας μας ή των γειτονικών χωρών, των Βαλκανίων, αλλά ολόκληρου του κόσμου, με τη μόνη διαφορά το βαθμό ζημιάς από χώρα σε χώρα και πόλη σε πόλη. Όπως είναι λογικό οι συνέπειες της κρίσης έφτασαν και στο χώρο των επενδύσεων στην αγορά των ακινήτων, με την εμφάνιση σημαντικού ποσοστού μείωσης των σχεδίων για τέτοιου είδους δραστηριότητες, χωρίς όμως να υπάρξει ολοκληρωτική βύθιση αυτών, όσον αφορά από μέρους των ελληνικών επιχειρήσεων στην αγορά του εξωτερικού. Μεγάλος αριθμός κατασκευαστικών ελληνικών εταιρειών, είτε μεγάλου διαμετρήματος ή ακόμη και μικρότερες, έχει κάνει την επέλαση του στη Βουλγαρία, Ρουμανία, Σερβία, Αλβανία ακόμη και στα Σκόπια, κατασκευάζοντας έργα υποδομής, κατοικίες, ξενοδοχεία, καταστήματα, γραφεία και εμπορικά κέντρα. Η σημερινή όμως κατάσταση που έχει διαμορφωθεί για τον κλάδο δεν έχει ουδεμία σχέση με αυτή του προηγούμενου διαστήματος, διότι αφενός υπάρχει μεγάλος περιορισμός των χρηματοδοτήσεων των έργων, με τη βάση του συγκεκριμένου προβλήματος να εντοπίζεται στο πάγωμα των δανειοδοτήσεων από τους τραπεζικούς οργανισμούς και αφετέρου η γενική στάση των περισσοτέρων χωρών των Βαλκανίων που είναι η αναμονή των εξελίξεων στο τομέα της οικονομίας και η ανησυχία ότι αργά ή γρήγορα η παγκόσμια κρίση θα επηρεάσει τις αγορές αυτών.

Χαρακτηριστικό είναι πως σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία της Στατιστικής Υπηρεσίας, στη Βουλγαρία σημειώθηκε μεγάλη πτώση της τάξεως του 40% στο συνολικό αριθμό των αδειών που χορηγήθηκαν για την ανέγερση κατοικιών, με τη συνολική οικοδομική δραστηριότητα της χώρας να εμφανίζει μείωση ποσοστού

49%. Η μείωση αυτή στην κατασκευαστική δραστηριότητα αποδίδεται στην έλλειψη οικονομικής ρευστότητας, αλλά και στη «σφιχτή» πολιτική των τραπεζών γύρω από το θέμα της μη χορήγηση στεγαστικών δανείων. Τις συνέπειες της μείωσης αυτής, πέρα από τον κλάδο της οικοδομής υφίστανται και παρεμφερείς κλάδοι, όπως αυτός της εμπορίας των κατασκευαστικών πρώτων υλών, μετά την άνοδο των τιμών που παρατηρήθηκε, στη διάρκεια του 2008 [*www.express.gr, 2009*]. Η δυσκολία της κατάστασης αυτής έχει ως άμεση και όχι εύκολα αναστρέψιμη συνέπεια το πάγωμα μεγάλου αριθμού επενδύσεων και ανάληψη έργων Ελλήνων κατασκευαστών, τα οποία είχαν εξαγγελθεί να υλοποιηθούν στις χώρες αυτές. Επιπλέον, είναι δυσκολότερο να προχωρήσουν σε εξαγγελίες και νέων δραστηριοτήτων στο χώρο των κατασκευών και του ακινήτου στη βαλκανική αγορά μέχρις ότου να υπάρξει ξεκάθαρο πλαίσιο για το τι προβλέπεται στο γενικότερο μέλλον της οικονομίας και της ανάπτυξης.

Όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, οι τιμές των γραφείων πέφτουν σε αυτές τις αγορές αλλά δεν θα σημειώσουν τρομακτική καθίζηση. Ειδικότερα στη Ρουμανία και τη Βουλγαρία υπήρξε μείωση τιμών στις επαγγελματικές στέγες της τάξης των 10-15% μέσα στο 2009, καθώς πολλά κεφάλαια που είχαν επενδύσει σε αυτές τις χώρες, έχουν αποσυρθεί [*Τσιρέκα Α., 2009*].

Στα Βαλκάνια οι περισσότερες τεχνικές επιχειρήσεις για την αντιμετώπιση της κρίσης, που πλήττει τις οικοδομές, προβαίνουν σε εφαρμογή αυστηρών χρονοδιαγραμμάτων όλου του όγκου των προγραμματισμένων επενδύσεων τους και τα επόμενα βήματα τους εξαρτώνται φυσικά από το ρυθμό εξέλιξης της κρίσης τη δεδομένη χρονική στιγμή. Ωστόσο, αρκετές ελληνικές επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο αυτό έχουν ήδη προχωρήσει στην αναστολή, στο τρενάρισμα ορισμένων σημαντικών projects των συγκεκριμένων χωρών και επιπλέον γίνεται εξέταση πιθανών σεναρίων, μέχρι και πώλησης των ακινήτων τους [*archive.enet.gr, Ιούνιος 2011*].

Συγκεκριμένα παραδείγματα αυτών αποτελούν οι κινήσεις ορισμένων από τις προαναφερθείσες επιχειρήσεις, όπως της Lamda Development, η οποία για να αντιμετωπίσει την κρίση, έχει υπό εξέταση το χρονοδιάγραμμα των επενδύσεων της σε αυτές τις χώρες. Η εταιρεία ενδιαφέρεται να πουλήσει κάποια οικόπεδα που



διαθέτει στα Βαλκάνια, μόνο αν βρεθεί αγοραστής που θα δώσει καλές τιμές. Αυτή την περίοδο, η Lamda Development έχει ολοκληρώσει έργο που αφορά κτίριο γραφείων στο Βουκουρέστι, ύψους 12 εκατ. Ευρώ, τα οποία και έχει νοικιάσει.

Μια ακόμη μεγάλη ελληνική κατασκευαστική εταιρεία, που έχει ανακοινώσει ότι έχει παγώσει κάποια έργα στα Βαλκάνια είναι η Ιντρακάτ, η διοίκηση της οποίας έχει αναφέρει ότι λόγω της οικονομικής κρίσης, έχει παγώσει κάποια έργα στο εξωτερικό, όπως στη Ρουμανία, Συρία και Πολωνία και θα προβεί και σε κάποιες απολύσεις εργαζομένων. Επίσης, η διοίκηση της Ιντρακάτ επεσήμανε ότι στα Βαλκάνια και δη στη Ρουμανία η κρίση έχει επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις κατασκευές, καθώς οι πωλήσεις έχουν πέσει περίπου 30% και εκτιμάται ότι η κατάσταση θα χειροτερέψει ακόμη περισσότερο.

Η Eurobank Properties ΑΕΕΑΠ ανακοίνωσε και αυτή με τη σειρά της την εγκατάλειψη ενός επενδυτικού σχεδίου στην πρωτεύουσα της Βουλγαρίας, Σόφια, καθώς έκρινε ότι με τις τρέχουσες οικονομικές συνθήκες στη χώρα αυτή η υλοποίηση της συγκεκριμένης επένδυσης δεν ήταν αρκετά βιώσιμη.

Επιπλέον, παράγοντες της αγοράς αναφέρουν ότι η οικονομική κρίση επηρέασε και την κατασκευαστική εταιρεία Έδραση - Χ. Ψαλλίδα, η οποία πάγωσε το σχέδιο της για τη δραστηριοποίησή της μέσω ίδρυσης θυγατρικής στη βουλγαρική αγορά ακινήτων. Υπενθυμίζεται ότι η εταιρεία είχε ανακοινώσει τα σχέδιά της για την ίδρυση θυγατρικής στη Βουλγαρία, αλλά αυτή η απόφαση μετατέθηκε χρονικά, ώσπου να αλλάξει η κατάσταση στη Βουλγαρία και να υπάρξουν ξανά προοπτικές ανάπτυξης για έργα.

Τα εμπορικά ακίνητα πάντως, σύμφωνα με στελέχη εταιρειών του κατασκευαστικού τομέα, θα επηρεαστούν σε μικρότερο βαθμό σε σχέση με τις κατοικίες, καθώς το τραπεζικό τους σύστημα δίνει μεγάλη έμφαση στην υλοποίηση επενδύσεων βιομηχανικής παραγωγής των εταιρειών και για αυτό το λόγο προχωρούν τις χρηματοδοτήσεις αυτών των επενδύσεων παρά των κατοικιών.

Οι βασικοί παράγοντες της εξέλιξης της κατοικίας και της επαγγελματικής στέγης στις χώρες των Βαλκανίων αποτελούν, τόσο ο βαθμός κατά τον οποίο θα επηρεαστεί η πραγματική οικονομία της κάθε χώρας από τη δεδομένη κρίση, όσο και η γενικότερη στάση των τραπεζών, ως προς τη χρηματοδότηση των

επιχειρήσεων, έτσι ώστε να υπάρχει η απαιτούμενη ρευστότητα στα ταμεία τους για την εξέλιξη των έργων τους. Να σημειωθεί ότι την κάθε χώρα των Βαλκανίων τη διέπει διαφορετική τόσο οικονομική κατάσταση όσο και συμπεριφορά στις επενδύσεις σε διάφορους τομείς. Οι επιπτώσεις της κρίσης στον τομέα των οικοδομών στην Αλβανία δεν πρόκειται να είναι τόσο άμεσες, όσο πρόκειται να είναι σ τη Βουλγαρία και τη Ρουμανία, διότι στην Αλβανία η χρηματοδότηση των έργων real estate δεν πραγματοποιείται από τις τράπεζες, αλλά καλύπτεται από ιδίους πόρους και από το μεταναστατευτικό συνάλλαγμα [Τσακίρη Τ., Μάιος 2011 ].

## **2.7 Η κατοικία - ένα σημαντικό μέρος του κατασκευαστικού κλάδου**

Σε γενικές γραμμές η αγορά κατοικίας κατέχει μία άρρηκτη σχέση με την οικονομία, καθώς δημιουργείται αλληλεξάρτηση των δυο τους μέσω επενδύσεων, κατανάλωσης και δανεισμού και επιπλέον ασκεί σε αρκετά μεγάλο βαθμό σημαντική επιρροή στο χρηματοπιστωτικό σύστημα της χώρας ως προς τη σταθερότητά του υπό διαφορετικές συνθήκες πέραν του συνηθισμένου. Στην έναρξη και την εξέλιξη του φαινομένου της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης, που εμφανίστηκε το χρονικό διάστημα 2007 έως και σήμερα, κυρίαρχο και σημαντικό ρόλο κατείχαν σε πολύ μεγάλο ποσοστό η υπόθεση “φούσκα” που αφορούσε τις τιμές των ακινήτων στις Η.Π.Α., όπως και η αλόγιστη χρήση των συναφών με τη στεγαστική πίστη χρηματοοικονομικών εργαλείων. Εντούτοις, ο χώρος της αγοράς κατοικίας στη χώρα μας δεν εμφάνισε παρόμοιο πρόβλημα, αυτό της αλόγιστης αύξησης των τιμών τους. Έτσι με την αφορμή του προηγούμενου θέματος, αξίζει να σημειωθεί ότι ο τομέας της κατοικίας στην Ελλάδα λειτουργεί ως κύριος μοχλός της εξελικτικής πορείας και για αυτό το λόγο για τον Έλληνα η επένδυση σε κατοικία ή γενικά σε γη αποτελεί, θα μπορούσαμε να πούμε και φιλοσοφία ζωής. Η ύπαρξη προοπτικής στη συγκεκριμένη αγορά είναι εξαρτημένη από τις δικές της αυτόχθονες δυνάμεις, την ανάγκη της χώρας για την υλοποίηση έργων υποδομής και βέβαια τη στήριξη του τουριστικού κλάδου, αν και οι μακροοικονομικές πολιτικές ενδέχεται να ασκήσουν αρνητική επίδραση. Όλα αυτά θα παρουσιαστούν στη συνέχεια με αναλυτικά στοιχεία, με τη βοήθεια για την καλύτερη κατανόηση τους, πινάκων, διαγραμμάτων και ορισμένων γραφημάτων για τη πορεία της αγοράς από το 1990 μέχρι και σήμερα [Χαρδούβελης Γκ., 2009].

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, είναι αναμφισβήτητη η σημασία της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα. Άλλωστε, είθισται στη χώρα μας, ένα μεγάλο κομμάτι των αποταμιεύσεων των νοικοκυριών, να διατίθεται στα ακίνητα, τοποθετώντας έτσι, την απόκτηση σπιτιού σε κυρίαρχη θέση στη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Σε αυτή την ενότητα, εξετάζονται στατιστικά στοιχεία που αποτελούν απόδειξη των παραπάνω παρατηρήσεων [Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., 1999].

Ωστόσο, ένα μεγάλο κομμάτι της συνολικής οικονομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα καταλαμβάνει και η κατασκευή ή ανακαίνιση κατοικιών (σαν συνέπεια των παραπάνω), η ανέγερση ή βελτίωση εμπορικών κέντρων, η αναβάθμιση του οδικού δικτύου και γενικότερα όλες οι παρεμβάσεις στο οδικό δίκτυο που γίνονται στα πλαίσια αυτού. Αυτή η κατανομή ισχύει και για το εξωτερικό. Αναπόφευκτη είναι η αλληλεπίδραση που έχει με την κατασκευή, η διακίνηση χρημάτων και η λειτουργία ποικίλων υπηρεσιών. Για παράδειγμα, η κατασκευή ενός κτιρίου, επιβάλλει μεταγενέστερες ανάγκες εξοπλισμού, συντήρησης και επισκευών, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται νέες θέσεις εργασίας, και συνεπώς να τονώνεται η οικονομία. Επίσης, για να καλυφθούν όλες αυτές οι ανάγκες που αναφέρθηκαν παραπάνω, δημιουργείται ανάγκη για εύρεση και κατανάλωση πρώτων υλών, η λειτουργία μηχανημάτων και η απασχόληση διάφορων επαγγελματιών, που ασχολούνται με τις υποθέσεις αγοράς ή ανέγερσης μιας κατασκευής (μεσίτες, οικονομικοί σύμβουλοι, συμβολαιογράφοι), καθώς την επισκευή της (μηχανολόγοι, ηλεκτρολόγοι, πολιτικοί μηχανικοί, τοπογράφοι, εξειδικευμένο προσωπικό, υδραυλικοί). Κάπως έτσι, η κατοικία και οι ανάγκες που δημιουργούνται γύρω από αυτή, επηρεάζουν άμεσα την οικονομική ανάπτυξη μιας χώρας [Χαρδούβελης Γκ., 2009].

Οι κατασκευές αποτελούν ένα ευρύτερο υπερσύνολο του τομέα των κατοικιών, αφού στο συγκεκριμένο υπερσύνολο κατατάσσονται τόσο οι κατοικίες, όσο οι επενδύσεις στα διάφορα έργα υποδομής της χώρας, αλλά και ο χώρος των εμπορικών ακινήτων. Παρακάτω περιγράφονται οι μέσοι όροι τριών διαδοχικών πενταετιών, 1993-1997, 1998-2002, 2003-2007 και ξεχωριστά η χρονιά του 2008 για τις χώρες της Ε.Ε. όσον αφορά το μερίδιο (%) των επενδύσεων σε κατοικίες στο Α.Ε.Π. και το μερίδιο (%) των επενδύσεων στις κατασκευές στο Α.Ε.Π.. Κατά την πρώτη πενταετία 1993-1997 και σε σύνολο 17 χωρών της Ε.Ε. το μεγαλύτερο μερίδιο των επενδύσεων των κατοικιών 7,5% στο Α.Ε.Π. καταλάμβανε η Γερμανία,

ενώ και η Ελλάδα βρισκόταν πολύ κοντά σε αυτό το ποσοστό, αφού διέθετε το 7,4% και η τρίτη κατά σειρά χώρα, η Αυστρία, είχε μόνο το 6,4%. Σε αντίθεση με των υπολοίπων χωρών που τα μερίδια των κατοικιών τους δεν ξεπέρασαν ούτε το 6%. Την επόμενη πενταετία 1998-2002 σε σύνολο 24 μέλη-χωρών, την πρωτιά πήρε η Ιρλανδία με ποσοστό 8,2% στο Α.Ε.Π, στη δεύτερη θέση βρέθηκε πάλι η Ελλάδα με 7,3%, ενώ η τρίτη Γερμανία κατείχε το 6,7%. Αισθητή διαφορά υπήρξε το διάστημα 2003-2007, όπου ο αριθμός των χωρών ήταν 27 και το μεγαλύτερο μερίδιο των επενδύσεων πήρε η Ιρλανδία 12,6% ξανά, το οποίο ήταν φανερά αυξημένο σε σχέση με της προηγούμενης πενταετίας. Ακολούθησε η Ισπανία με ποσοστό 8,7%, η Κύπρος στη τρίτη θέση με 7,9%, ενώ κοντά βρέθηκε και η Ελλάδα με ποσοστό 7,7% (Πίνακας 3).

Παρ' όλα αυτά, και σε αντίθεση με το έτος 2007, το 2008 σημειώνεται πτώση των επενδύσεων σε κατοικίες Αυτό πιστοποιείται από τα στοιχεία του ΑΕΠ: το μερίδιο των κατοικιών, αλλά και των κατασκευών γενικότερα, στο ΑΕΠ μειώθηκε σημαντικά. Ειδικοί του χώρου συχνά αναφέρονται σε εκατοντάδες χιλιάδες αδιάθετα διαμερίσματα και σπίτια, χωρίς όμως να μπορούν να τεκμηριώσουν την άποψή τους, αφού δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία για τα αποθέματα αδιάθετων κατοικιών [Magginas N., Pateli E, 2009]. Αυτό το έτος, καταγράφεται επίσης πτώση, σε ακόμη 15 χώρες της ΕΕ-27, ενώ μόνο σε 11 χώρες άνοδος. Αυτές οι πτώσεις ως μεγέθη ήταν κατά πολύ πιο αυξημένες από τις ανόδους που υπήρξαν. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι στις περισσότερες χώρες παγκοσμίως, η οικονομική κρίση, που ξεκίνησε από μια χρηματοπιστωτική αναταραχή το 2007, μπόρεσε να γίνει αντιληπτή κυρίως το τελευταίο τρίμηνο του 2008, εκεί που υπήρξε και αισθητή πτώση του ΑΕΠ, ενώ συνεχίστηκε κατά τα έτη 2009 και 2010. Αυτή η πτώση έπαιξε δραματικό ρόλο κυρίως στον τομέα που αφορούσε τις επενδύσεις κατοικιών, παρά σε όποιο άλλο τομέα της οικονομίας.

Ο ρόλος του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομική ανάπτυξη:  
Ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών των τελευταίων 20 ετών

	Μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες στο ΑΕΠ (%)					Μερίδιο των επενδύσεων στις κατασκευές στο ΑΕΠ (%)				
	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008	Δ (2008 - 2007)	1993-1997	1998-2002	2003-2007	2008	Δ (2008 - 2007)
Ιρλανδία	5,6	8,2	12,6	9,2	-3,3	10,3	14,9	19,6	16,3	-4,2
Ισπανία	4,5	6,0	8,7	8,0	-1,3	11,9	13,3	17,0	16,6	-1,3
Κύπρος		5,6	7,9	8,8	-0,1		11,3	14,0	16,9	0,8
Ελλάδα	7,4	7,3	7,7	5,4	-2,4	12,4	13,1	13,3	10,7	-2,0
Γαλλία	5,5	5,4	6,2	6,4	-0,4	11,1	10,8	12,4	10,3	-3,3
Ολλανδία	5,7	5,9	6,1	6,3	-0,1	11,4	11,6	11,2	12,0	0,3
Ζώνη ευρώ-16			6,0	6,0	-0,4		11,2	11,7	11,5	-0,9
Δανία	3,8	4,4	5,9	6,2	-0,7	8,9	9,8	10,7	11,3	-0,6
Γερμανία	7,5	6,7	5,5	5,6	0,0	13,7	11,5	9,5	10,1	0,3
Φινλανδία	4,0	4,9	5,5	5,3	-0,4	9,2	11,3	11,9	13,3	0,2
Βέλγιο	4,7	4,6	5,4	6,0	0,1	9,5	9,0	9,4	10,4	0,2
Μάλτα		3,3	4,9	4,2	-1,6		10,4	11,1	8,3	-2,7
Εσθονία	2,5	2,2	4,8	4,3	-1,8	14,9	14,0	17,8	16,5	-2,3
Ιταλία	4,8	4,3	4,8	5,1	0,0	9,7	9,4	10,7	10,9	0,0
Ουγγαρία		4,2	4,5	4,0	0,0		11,6	12,1	11,0	-0,5
Αυστρία	6,4	5,4	4,5	4,7	0,0	13,8	12,5	11,7	12,1	0,3
Πορτογαλία			3,8	3,2	-0,2		13,7	11,5	10,8	-0,1
Ην. Βασίλειο	3,0	2,9	3,8	3,5	-0,5	7,9	8,3	9,8	9,8	-0,8
Σλοβενία	3,6	3,7	3,6	4,4	0,1	11,0	13,0	13,7	15,9	0,9
Τσεχία		3,2	3,1	3,1	-0,4	16,4	13,1	12,9	12,6	-0,4
Λεττονία		2,3	2,8	3,7	-0,4		10,4	15,2	16,2	-1,8
Σουηδία	2,0	1,7	2,8	3,1	-0,2	6,7	6,2	7,2	8,3	0,3
Πολωνία		2,8	2,7	3,1	0,2		12,4	10,9	12,5	0,3
Σλοβακία	1,4	3,6	2,7	2,5	0,2	14,6	14,0	12,1	13,2	-0,2
Λουξεμβούργο	3,4	2,6	2,3	2,2	0,1	11,0	11,7	12,3	11,7	0,7
Λιθουανία		1,6	2,3	3,4	0,6		11,7	14,1	17,1	-0,5
Ρουμανία			1,8	2,3	0,2		9,1	11,4	15,9	1,4

Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή.  
Σημείωση: Η κατάταξη των χωρών έχει γίνει σύμφωνα με το μέσο μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες στο ΑΕΠ την πενταετία 2003-2007. Σε κάθε πενταετία παρουσιάζεται ο μέσος όρος των μεριδίων των 5 ετών. Η μεταβλητή Δ (2008-2007) παρουσιάζει τη μεταβολή του μεριδίου μεταξύ του 2007 και του 2008. Τα κενά στον πίνακα υποδηλώνουν έλλειψη στοιχείων. Για τη Βουλγαρία δεν υπάρχουν επίσημα στοιχεία της ΕΕ και γι' αυτό απουσιάζει από τον πίνακα.

Πίνακας 3: Μερίδιο κατοικιών και κατασκευών στο ΑΕΠ

Πηγή: Τράπεζας της Ελλάδας, Μάιος 2011

Εδώ αξίζει να σημειωθεί ότι οι νέες χώρες της ΕΕ-27, οι οποίες έχουν ιδιαίτερη ανάγκη υποδομών, διαθέτουν σαφώς μεγαλύτερο μερίδιο επενδύσεων στον τομέα των κατασκευών από το αντίστοιχο των επενδύσεων σε κατοικίες. Τη πενταετία 1993-1997 σε σύνολο 18 χωρών της Ε.Ε. από τα μεγαλύτερα μερίδια των επενδύσεων για κατασκευές στο Α.Ε.Π. καταλάμβανε η Τσεχία με 16,4%, η Εσθονία με ποσοστό 14,9% και η Σλοβακία με 14,6%, ενώ η Ελλάδα κατείχε την έκτη θέση, συγκεκριμένα με το μερίδιο της στις κατασκευές να ανέρχεται στο 12,4%. Το διάστημα του 1998-2002 σε σύνολο 27 μέλη-χωρών, η Ιρλανδία με ποσοστό 14,9%

των επενδύσεων στις κατασκευές στο Α.Ε.Π. κατείχε τη πρώτη θέση, όπως ακριβώς και για το ίδιο διάστημα των επενδύσεων σε κατοικίες. Η αντίστοιχη θέση της Ελλάδας ήταν η πέμπτη μαζί με τη Τσεχία και είχαν το 13,1%, ενώ και τα μερίδια των υπολοίπων χωρών ήταν αρκετά ανεβασμένα σε σχέση με αυτά των κατοικιών. Για την πενταετία του 2003-2007, όπου οι χώρες-μέλη ήταν 27, το μεγαλύτερο μερίδιο των επενδύσεων πήρε η Ιρλανδία με 19,6% ξανά, εικόνα παρόμοια με αυτή της κατοικίας. Ακολούθησε η Εσθονία με ποσοστό 17,8% των επενδύσεων της σε κατασκευές και τρίτη ήταν Ισπανία με 17%. Στην Ελλάδα το μερίδιο των επενδύσεων των κατασκευών ήταν 8<sup>ο</sup> (13,3%), αυτό το σχετικά υψηλό μερίδιο στις κατασκευές οφείλεται εν μέρει και στην προετοιμασία των υποδομών για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 και σε σχέση με το μέσο όρο της ζώνης του ευρώ των 16 χωρών (11,6% αντίστοιχα) σαφώς υψηλότερο.

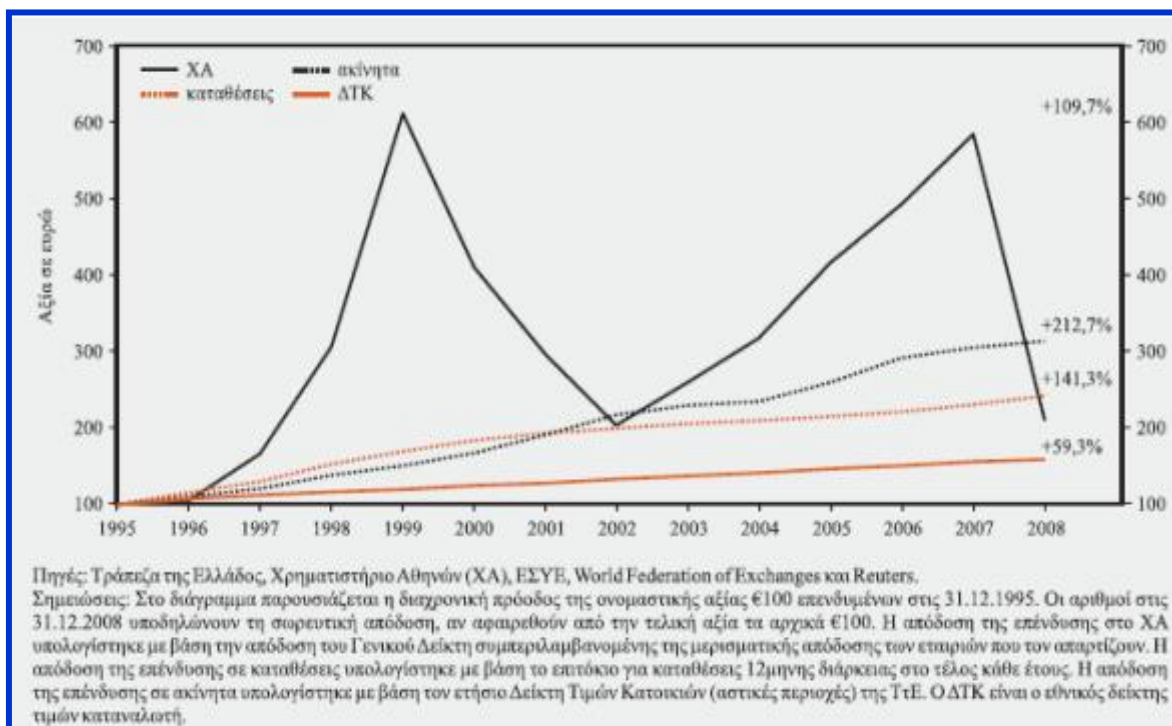
Στην Ελλάδα, μεγάλο ποσοστό στο σύνολο των επενδύσεων, καταλάμβαναν οι δαπάνες σε κατοικίες (μεγαλύτερο από 50%), έναντι αυτών που αφορούσαν τις λοιπές κατασκευές. Η συγκεκριμένη δυναμικότητα του κλάδου ωφέλησε τη χώρα μας, ώστε να αποφύγει την ύφεση μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, αφού επανήλθε στο προσκήνιο το 2006. Σ' αυτό συνετέλεσε και η προαναγγελία το 2006 για αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, η οποία πραγματοποιήθηκε το Μάρτιο του 2007.

Γενικά, μέχρι και σήμερα, το μεγαλύτερο ποσοστό των περιουσιακών στοιχείων των Ελλήνων το καταλάμβαναν τα ακίνητα. Άλλωστε, δεν υπήρχαν και άλλες διέξοδοι, όσον αφορά τις επενδύσεις που μπορούσαν να κάνουν, για να εξασφαλίσουν το χρηματικό κεφάλαιο που διέθεταν απέναντι στον πληθωρισμό.

Σύμφωνα με εκτιμήσεις διαφόρων μελετών, το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 80% και 90% της συνολικής περιουσίας τους. Σύμφωνα με εκτιμήσεις των τραπεζών, στο 4ο τρίμηνο του 2008 το 81,8% των περιουσιακών στοιχείων των νοικοκυριών είναι σε ακίνητα, το 17% σε καταθέσεις και μόλις το 1,2% σε μετοχές. Η άμεση σχέση των Ελλήνων με την κατοικία φαίνεται και από το πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης: 80,1%, το δεύτερο υψηλότερο στην παλαιά ΕΕ-15 μετά την Ισπανία. Μάλιστα στις αγροτικές περιοχές το ποσοστό αυτό φθάνει το 97%

έναντι 73,5% στις αστικές [Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας, Τράπεζα της Ελλάδος, 2009].

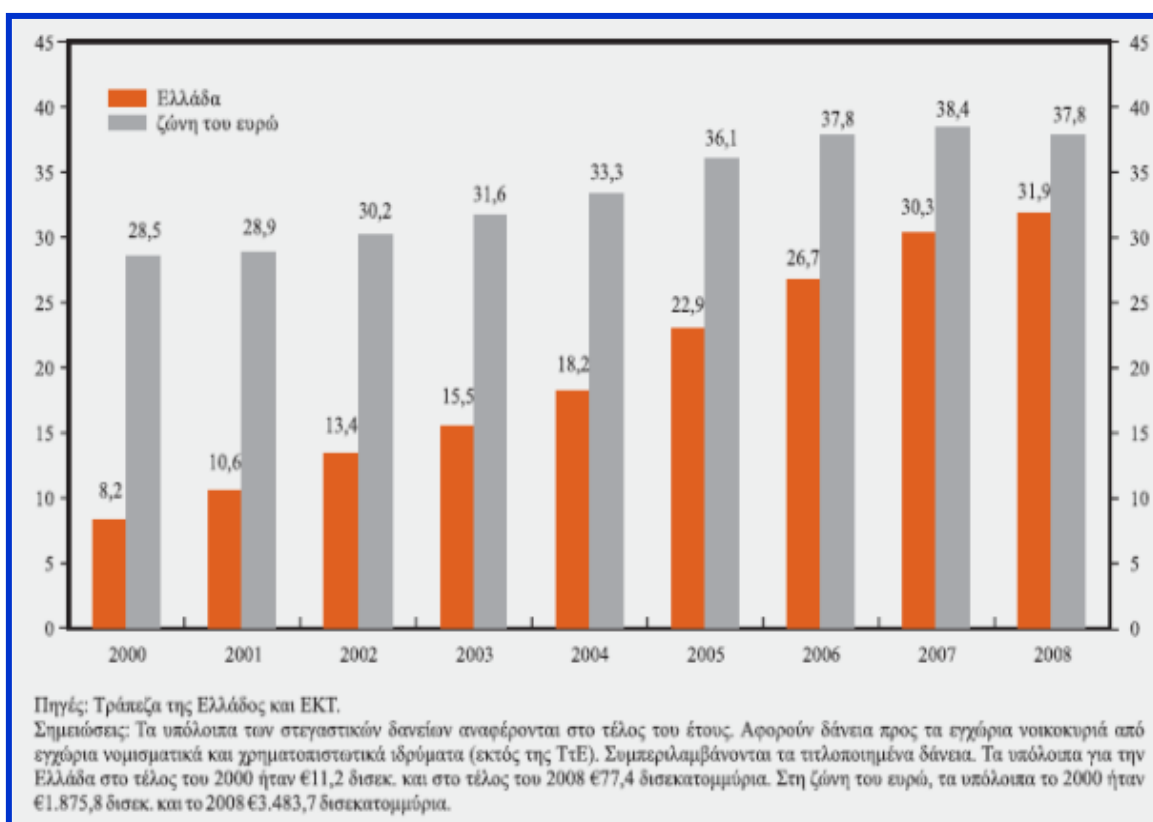
Στο παρακάτω διάγραμμα (Διάγραμμα 6) παρουσιάζεται η διαχρονική εξέλιξη της ονομαστικής αξίας των επενδύσεων στην Ελλάδα κατά το χρονικό διάστημα του 1995 (31/12/1995) έως του 2008 (31/12/2008). Οι εναλλακτικές επενδύσεις ήταν: (1) αγορά κατοικίας, (2) αγορά του χαρτοφυλακίου των μετοχών που αντιπροσωπεύουν το δείκτη του Χρηματιστηρίου Αθηνών και (3) καταθέσεις ταμιευτηρίου. Μια επένδυση €100 σε ακίνητα στις 31.12.1995 μετατρέπεται στις 31.12.2008 σε €312,7, δηλαδή τριπλασιάζεται, με σωρευτική ονομαστική απόδοση 212,7%. Δεν συμβαίνει το ίδιο με τα υπόλοιπα περιουσιακά στοιχεία. Οι καταθέσεις ταμιευτηρίου μετατρέπονται σε €241,3 και οι μετοχές (με τα μερίσματα) σε €209,7. Στο ίδιο διάστημα των 13 ετών, το καλάθι της νοικοκυράς από €100 ακρίβυνε στα €159,3. Αυτό σημαίνει ότι και τα τρία παραπάνω περιουσιακά στοιχεία έφεραν θετικές αποπληθωρισμένες αποδόσεις. Τα ακίνητα, πριν από τους φόρους, είχαν μια σωρευτική πραγματική απόδοση 96,3% ή 5,3% ετησίως πάνω από τον πληθωρισμό.



Διάγραμμα 6: Η διαχρονική εξέλιξη της ονομαστικής αξίας εναλλακτικών μορφών επένδυσης στην Ελλάδα από το τέλος του 1995 έως το τέλος του 2008

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ιούνιος 2011

Η σημασία της κατοικίας για το ελληνικό νοικοκυριό ενισχύθηκε τα τελευταία χρόνια μετά την απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης, καθώς και την εντονότερη πτώση των επιτοκίων που συνόδευσε την ένταξη της Ελλάδος στη ζώνη του ευρώ. Στη συνέχεια (Γράφημα 3) περιγράφεται το ύψος των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα και τη ζώνη του ευρώ από το τέλος του 2000 έως το τέλος του 2008. Στα οκτώ αυτά χρόνια στην Ελλάδα το μέγεθος των στεγαστικών δανείων σε σχέση με το μέγεθος της οικονομίας τετραπλασιάστηκε [Δελτίο Οικονομικής συγκυρίας 2009, Τράπεζα της Ελλάδος].

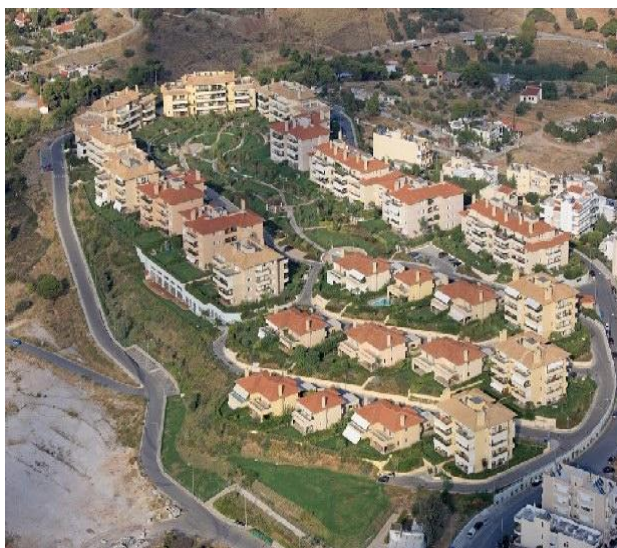


Γράφημα 3: Στεγαστικά δάνεια

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, Ιούνιος 2011

Το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων αυξήθηκε από €11,2 δισ. (ή 8,2% του ΑΕΠ) το Δεκέμβριο του 2000 σε 77,4 δισ € το Δεκέμβριο του 2008 (ή 31,9% του ΑΕΠ). Στη ζώνη του ευρώ η αντίστοιχη αύξηση ήταν μικρότερη, από 28,5% του ΑΕΠ το Δεκέμβριο του 2000 σε 37,8% το Δεκέμβριο του 2008.

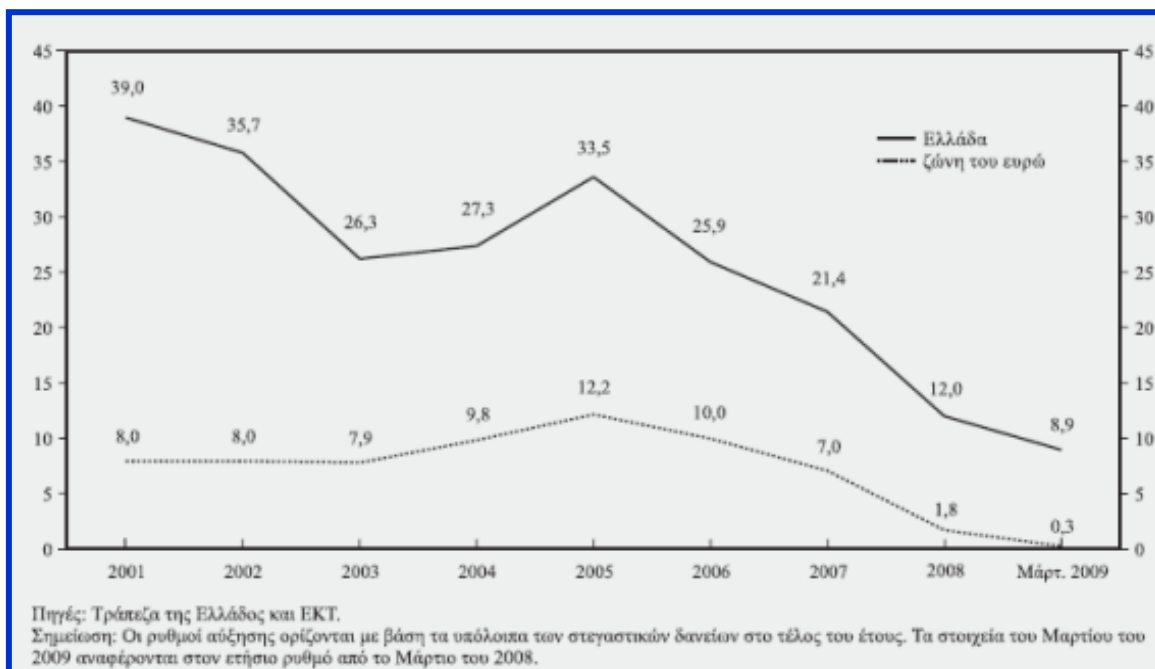




Εικόνα 4: Συγκρότημα κατοικιών στη περιοχή της Παλλήνης, Αττικής

Κατασκευή ενός σύγχρονου οικιστικού συγκροτήματος 202 πολυτελών κατοικιών με συνολική επιφάνεια ανοδομής 34.000 m<sup>2</sup> σε οικόπεδο 120.000 m<sup>2</sup>. Η συνολική επιφάνεια του διαμορφωμένου περιβάλλοντος χώρου εντός του συγκροτήματος είναι 22.500 m<sup>2</sup>. Το συγκρότημα χρησιμοποιήθηκε ως Χωριό ΜΜΕ, κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004 και στη συνέχεια μετατράπηκε σε συγκρότημα κατοικιών και παραδόθηκε στους ιδιοκτήτες του.

Επισημαίνεται (Διάγραμμα 7) ότι ακόμα και το Μάρτιο του 2009, δηλαδή μετά την επιδείνωση της κρίσης το Σεπτέμβριο του 2008 και την κάμψη του διεθνούς τραπεζικού δανεισμού, οι ρυθμοί αύξησης των στεγαστικών δανείων παρέμεναν στο 8,9%, ενώ στη ζώνη του ευρώ είχαν σχεδόν μηδενιστεί. Η κρίση φυσικά έχει επιβραδύνει σημαντικά την πιστωτική επέκταση. Το 2007 οι αντίστοιχοι ρυθμοί αύξησης ήταν πολύ μεγαλύτεροι, 21,4% και 7,0% αντίστοιχα [Χαρδούβελης Γκ., 2009].



Διάγραμμα 7: Ρυθμοί αύξησης στεγαστικών δανείων

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος και Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, Ιούνιος 2011

Το γεγονός ότι η κατοικία αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι της ζωής του Έλληνα, όπως φαίνεται και με όλα όσα παρουσιάσαμε παραπάνω, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι τον ίδιο σημαντικό ρόλο παίζει και ο κατασκευαστικός κλάδος, ο οποίος περιλαμβάνει τον τομέα της κατοικίας [Αραβαντινός Α., 1997]. Στα επόμενα κεφάλαια θα αναλύσουμε περισσότερο τον κλάδο και συγκεκριμένα τις δύο υποκατηγορίες αυτού, τα δημόσια και τα ιδιωτικά έργα.

## **2.8 Προοπτικές για τον κατασκευαστικό κλάδο**

Το τοπίο που έχει διαμορφωθεί το τελευταίο διάστημα γύρω από το τομέα των κατασκευών της χώρας και στο οποίο οι ελληνικές κατασκευαστικές επιχειρήσεις καλούνται να δραστηριοποιηθούν, είναι σε αρκετά μεγάλο βαθμό διαφοροποιημένο σε σχέση με το κλίμα που επικρατούσε στο χώρο τις αρχές του 1990. Πλέον στο κλάδο έκανε την εμφάνισή του ο σκληρός ανταγωνισμός ανάμεσα στις σχέσεις των τεχνικών εταιρειών, καθώς στο διάστημα μετά τη διοργάνωση και τα έργα των Ολυμπιακών Αγώνων επικράτησε κλίμα ύφεσης της δραστηριότητας των κατασκευών που είχε ως αποτέλεσμα οι εταιρείες να προβούν σε αλλαγή πλεύσης των στρατηγικών τους σχεδίων και management, όπως αλλαγή στην οργανωτική δομή του κλάδου για την επιστροφή του στην ανάπτυξη και πάλι. Ως αποτέλεσμα της ευρύτερης αναδιοργάνωσης του χώρου, μαζί με τη πίεση για επιχειρησιακή αναδιάρθρωση του ήταν η δημιουργία τάσεων γενικής ανακατάταξης μεταξύ των κατασκευαστικών εταιρειών (εξαγορές, συγχωνεύσεις και στρατηγικές συμμαχίες), γεγονός αρκετά πρωτόγνωρο για τις μέχρι τώρα ενέργειες. Η νέα δομή του κλάδου, για να υπάρξει εξελικτική δραστηριότητα των εταιρειών της χώρας, έχει ως απαίτηση την ανάπτυξη κατάλληλων συνθηκών για βελτίωση του οργανωτικού συστήματος, απόκτηση τεχνογνωσίας σε μεγαλύτερο βαθμό, όπως και βελτίωση των μηχανισμών εκμετάλλευσης και διαχείρισης των έργων.

Κατά το 2005 με τη προώθηση πολύ μεγάλου αριθμού έργων στη χώρα, διαμορφώθηκαν οι κατάλληλες συνθήκες για τη περαιτέρω ανάπτυξης του κατασκευαστικού κλάδου, παρόλα τα προβλήματα που προέκυψαν είτε σε επίπεδο ανάθεσης των έργων, είτε σε επίπεδο ολοκλήρωσης τους. Απαραίτητη προϋπόθεση για την επίτευξη ισόρροπης ανάπτυξης σε όλα τα επίπεδα της κοινωνίας, είναι η δυνατότητα της χώρας να προγραμματίσει, αναθέσει και φυσικά να καταφέρει να

υλοποιήσει τις υποδομές που είναι αναγκαίες για αυτήν. Συνεπώς, ο αριθμός των έργων που πρέπει να γίνει είναι αρκετά μεγάλος μέσα στα επόμενα χρόνια.

Ταυτόχρονα, με τη προώθηση του νόμου για τις Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) για τα έργα μικρής και μεσαίας κλίμακας, διαμορφώθηκαν οι κατάλληλες συνθήκες για ανάπτυξη του θεσμού, με άμεση συνέπεια την απελευθέρωση παραγωγικών δυνάμεων και την τόνωση του κατασκευαστικού κλάδου, που καλείται εκ των πραγμάτων να συμμετάσχει στα νέα σχήματα. Αρκετές από τις ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες έχουν ήδη προχωρήσει σε μελετημένες κινήσεις, ώστε να κατορθώσουν να δραστηριοποιηθούν σε ξένες αγορές, ενισχύοντας με αυτόν τον τρόπο, αφενός τη δυναμικότητά τους και στο εξωτερικό και αφετέρου την χρηματοοικονομική τους πιστότητα. Οι σημαντικότερες αγορές που αποτελούν στόχο των ελληνικών τεχνικών εταιρειών είναι ορισμένες από τις πρώην ανατολικές χώρες, ο χώρος των Βαλκανίων και αρκετές γεωγραφικές περιοχές από την Μ. Ανατολή και την Β. Αφρική. Οι συνεχείς αλλαγές στον κοινωνικοπολιτικό χαρακτήρα των παραπάνω χωρών και η προσπάθεια τους να προσεγγίσουν τα οικονομικά δεδομένα και την ποιότητα ζωής στην Ε.Ε., δημιουργεί αυξημένη ανάγκη για έργα υποδομής, που με τη σειρά τους απαιτούν εξαιρετικά υψηλούς ρυθμούς κατασκευαστικής δραστηριότητας για αρκετά χρόνια. Σημαντικό πλεονέκτημα των ελληνικών εταιρειών αποτελεί η υψηλή τεχνογνωσία τους και το σχετικά χαμηλό κόστος απασχόλησης του εργατικού δυναμικού.

Τέλος, πρέπει να αναμένεται ακόμη μεγαλύτερη δραστηριότητα και σε άλλους τομείς, όπως η εκμετάλλευση της ενέργειας, η ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων (real estate), η άμεση και πλέον αναγκαία προστασία του περιβάλλοντος κ.λπ..

Η πρόοδος του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα, οι προοπτικές του για μελλοντική εξέλιξη και η πρόκληση που έχει εμφανιστεί για την ανάγκη αντιμετώπισης του ανταγωνισμού μεταξύ των κατασκευαστικών επιχειρήσεων δημιουργούν την υποχρέωση για κάποιες σημαντικές ενέργειες που αφορούν τη βελτίωση συγκεκριμένων τομέων. Ο πιο σημαντικός από αυτούς είναι η εύρεση χρηματοδοτικών προγραμμάτων σε Ελλάδα και εξωτερικό για την επανεκκίνηση της οικοδομικής δραστηριότητας και συνεπώς την ανάπτυξη των κατασκευαστικών εταιρειών. Εξίσου σημαντικός είναι και ο τομέας του μηχανολογικού εξοπλισμού

που χρήζει αναβαθμίσεως, με στόχο τη λειτουργικότητα της επιχειρησιακής δομής κάθε εταιρείας, και τον καλύτερο προγραμματισμό όσον αφορά την εξέλιξη της κατασκευής.

Επειδή η αγορά του κατασκευαστικού κλάδου διέπεται από ποικίλες συνθήκες και εμπλέκεται με πολλούς άλλους τομείς της χώρας, χρειάζεται διαρκής επαγρύπνηση από μέρους των τεχνικών εταιρειών. Για αυτό το λόγο η επικράτηση των κατασκευαστικών επιχειρήσεων σε σχέση με το μεγάλο ανταγωνισμό που υπάρχει μεταξύ τους, συνεπάγεται τον εκσυγχρονισμό των πλαισίων λειτουργίας των εταιρειών και την ισχυροποίηση της θέσης τους. Έτσι οι εταιρείες θα πρέπει να ενδιαφερθούν με τέτοιο τρόπο, ώστε να προκύψει :

1. αύξηση του επιπέδου της παραγωγικότητας και δημιουργία μίας οικονομίας μεγάλης κλίμακας
2. εξυγίανση του μηχανισμού ανταγωνισμού, με βελτίωση των σχέσεων μεταξύ των εταιρειών
3. αναβάθμιση του επιπέδου τεχνογνωσίας των εταιρειών για την ανάληψη εξειδικευμένων έργων με ταυτόχρονη εκμετάλλευση του εμπειρικού υπόβαθρου τους

Παρά τα προβλήματα που υπάρχουν στις κατασκευές, η πρόοδος των εταιρειών υποβοηθείται σε μεγάλο βαθμό από το ευνοϊκό κλίμα των συγχρηματοδοτήσεων των έργων από τα κονδύλια της Ε.Ε. με αποτέλεσμα τον απεγκλωβισμό των διαδικασιών των διαγωνισμών ανάθεσης-ανάληψης των έργων [[www.attikat.gr](http://www.attikat.gr), Μάιος 2011]. Επίσης δίνεται η ευκαιρία για την προώθηση των μεγάλων αυτοχρηματοδοτούμενων έργων, αναγκαίων οδικών αξόνων και τη προώθηση των ΣΔΙΤ, γεγονός που διευρύνει τις δυνατότητες του κλάδου σε ένα νέο επίπεδο.

## Κεφάλαιο 3 : Δημόσια έργα

### 3.1 Γενικά στοιχεία περί δημοσίων έργων

Δημόσια έργα καλούνται, τα έργα υποδομής που καλύπτουν βασικές ανάγκες της κοινωνίας, συνεισφέρουν στην πρόοδο των παραγωγικών δυνατοτήτων της, στην ασφάλεια της χώρας, στην αύξηση του εθνικού προϊόντος και ευρύτερα είναι έργα τα οποία αποσκοπούν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των ανθρώπων. Τα δημόσια έργα εντάσσονται στο γενικό πλαίσιο της κοινωνικής και οικονομικής προόδου της χώρας. Από τεχνική άποψη δημόσια έργα είναι όλα τα έργα που εκτελούν οι φορείς του δημόσιου τομέα και βρίσκονται σε άμεση εξάρτηση με το έδαφος, το υπέδαφος ή τον υποθαλάσσιο χώρο, όπως τα πλωτά τμήματα των τεχνικών έργων. Γενικά ως έργο νοείται κάθε νέα κατασκευή ή επέκταση ή ανακαίνιση ή επισκευή ή συντήρηση και η οικονομικά ή τεχνικά αυτοτελής λειτουργία, καθώς και κάθε σχετική ερευνητική εργασία, που απαιτεί τεχνική γνώση και επέμβαση.



Εικόνα 5: Γέφυρα Ρίου - Αντιρρίου "Χαρίλαος Τρικούπης"

Η σύνδεση της Πελοποννήσου με τη Δυτική Ελλάδα, που είχε οραματιστεί πρώτος ο Χαρίλαος Τρικούπης το 19ο αιώνα, υλοποιήθηκε μετά από 115 χρόνια με την κατασκευή της Γέφυρας Ρίου - Αντιρρίου. Το συνολικό μήκος της γέφυρας είναι 2.833 m, ενώ το καλωδιωτό τμήμα της έχει μήκος 2.252 m. Οι κύριες κατασκευαστικές εργασίες ξεκίνησαν τον Οκτώβριο του 1998 και ολοκληρώθηκαν τον Αύγουστο 2004, μειώνοντας το μέσο χρόνο διέλευσης από την Πελοπόννησο στην ηπειρωτική χώρα από 45 σε μόλις 5 λεπτά.

Ενδεικτικά κάποια από τα μεγαλύτερα κατασκευαστικά τεχνικά έργα υποδομής που έχει να αναδείξει η χώρα μας κατά το διάστημα των τελευταίων χρόνων, είτε αυτά έχουν ήδη ολοκληρωθεί και δοθεί σε πλήρη λειτουργία, είτε βρίσκονται στο στάδιο υλοποίησης ή και ακόμη στη φάση ανάδειξης του τελικού εργολήπτη του έργου, αποτελούν ο κλειστός αυτοκινητόδρομος της Αττικής Οδού με τα δύο επιμέρους του τμήματα, την Ελεύθερη Λεωφόρο Ελευσίνας-Σταυρού-Σπάτων (Ε.Λ.Ε-Σ-Σ) μήκους περίπου 52 χλμ. και τη Δυτική Περιφερειακή Λεωφόρο Υμηττού (Δ.Π.Λ.Υ) μήκους περίπου 13 χλμ, ο κεντρικός οδικός κυκλοφοριακός άξονας της Εγνατίας Οδού, ο οδικός άξονας Πάτρας - Αθήνας - Θεσσαλονίκης – Ευζώνων, ο διεθνής αερολιμένας "Ελευθέριος Βενιζέλος" στη περιοχή των Σπάτων, το Αττικό Μετρό της Αθήνας και η επέκτασή του, το Μετρό της Θεσσαλονίκης, η ζεύξη Ρίου – Αντιρρίου με τη γέφυρα "Χαρίλαος Τρικούπης", τα έργα εκτροπής του Αχελώου ποταμού, όπως και τα μεγάλα αυτοχρηματοδοτούμενα έργα, της Υποθαλάσσιας Αρτηρίας Θεσσαλονίκης, των αυτοκινητοδρόμων Κόρινθος - Πάτρα, Τρίπολη - Καλαμάτα, Κεντρικής Ελλάδος, Μαλιακός – Κλειδί και Ιονίας Οδού.

Τα μεγάλα αυτά αναπτυξιακά έργα υποδομής συνέβαλαν και συμβάλλουν τα μέγιστα στην ανάπτυξη της χώρας, στηρίζοντας την ελληνική οικονομία, φυσικά τους σχετιζόμενους κλάδους με τις κατασκευές, όπως αυτόν της βιομηχανίας αλλά και το τομέα της απασχόλησης, αφού η εκτέλεση των έργων αυτών συνεπάγεται σημαντική αύξηση των απασχολούμενων και συνεπώς μείωση των επιπέδων της ανεργίας της χώρας.

### **3.2 Βασικοί ορισμοί δημοσίων έργων**

Πριν προβούμε σε εκτενέστερη μελέτη του θέματος της σύμβασης εκτέλεσης δημοσίου έργου είναι απαραίτητο να δοθούν κάποιοι βασικοί ορισμοί, οι οποίοι διέπουν το Δίκαιο της εκτέλεσης των Δημόσιων Έργων και οι οποίοι αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα του Π.Δ. 60/2007 και συγκεκριμένα στο άρθρο 2 αυτού. Η εφαρμογή του Κώδικα Δημόσιων Έργων Ν. 3669/08, ο οποίος στο κεφάλαιο Α', άρθρο 1 παρ. 7 περιλαμβάνει απαραίτητους ορισμούς που αφορούν τα δημόσια έργα.

α) «Εργοδότης» ή «Κύριος του Έργου» είναι το Δημόσιο ή άλλο νομικό πρόσωπο του δημόσιου τομέα για λογαριασμό του οποίου καταρτίζεται η σύμβαση ή κατασκευάζεται το έργο.

β) «Φορέας κατασκευής του έργου» είναι η αρμόδια αρχή ή υπηρεσία που έχει την ευθύνη υλοποίησης του έργου.

γ) «Προϊσταμένη αρχή» ή «Εποπτεύουσα Αρχή» είναι, η αρχή ή υπηρεσία ή όργανο του φορέα κατασκευής του έργου που εποπτεύει την κατασκευή του και ιδίως αποφασίζει για κάθε μεταβολή των όρων της σύμβασης ή άλλων στοιχείων αυτής, όπου αυτό ορίζεται στον παρόντα Κώδικα.



**Εικόνα 6: Ανισόπεδος Κόμβος Αττικής Οδού Και Λεωφόρου Κηφισίας**

Ο κόμβος της Λεωφόρου Κηφισίας, με τη χαρακτηριστική κυκλική μορφή και τα 3 επίπεδα κυκλοφορίας, εξασφαλίζει τη σύνδεση της Αττικής Οδού με την πρωτεύουσα αρτηρία της Λεωφόρου Κηφισίας. Πρόκειται για κόμβο υψηλών προδιαγραφών και μεγάλης κυκλοφοριακής ικανότητας, που εξασφαλίζει απευθείας σύνδεση μεταξύ της Αττικής Οδού και των παρόδιων περιοχών που αποτελούν υπερτοπικό πόλο ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα (υπηρεσίες, λιανικό εμπόριο, διασκέδαση κτλ).

δ) «Διευθύνουσα υπηρεσία» ή «Επιβλέπουσα Υπηρεσία» είναι η τεχνική υπηρεσία του φορέα κατασκευής του έργου που είναι αρμόδια για την παρακολούθηση, έλεγχο και διοίκηση της κατασκευής του έργου.

ε) «Τεχνικό Συμβούλιο» είναι το συλλογικό όργανο του φορέα κατασκευής του έργου το οποίο γνωμοδοτεί στα θέματα που ορίζει ο Κώδικας αυτός.

στ) «Ανάδοχος Εργολήπτης» ή «Ανάδοχος» είναι η εργοληπτική επιχείρηση στην οποία έχει ανατεθεί με σύμβαση η κατασκευή του έργου.

ζ) «Σύμβαση» είναι η γραπτή συμφωνία μεταξύ του εργοδότη ή του φορέα κατασκευής του έργου και του αναδόχου για την κατασκευή του έργου, καθώς και όλα τα σχετικά τεύχη, σχέδια και προδιαγραφές [*www.pireasnet.gr*, 5/2011].

Για την εκτέλεση ενός δημοσίου έργου, ακολουθούνται κατά σειρά τα επόμενα στάδια:

- Ο προγραμματισμός του έργου από τον «Κύριο του έργου».
- Η ανάθεση της μελέτης σε μελετητές δημοσίων έργων.
- Η εκπόνηση της μελέτης (προκαταρκτική μελέτη, προμελέτη, οριστική μελέτη, μελέτη εφαρμογής).
- Η δημοπράτηση του έργου και η ανάδειξη του Αναδόχου.
- Η ανάθεση της εργολαβίας στον Ανάδοχο του έργου.
- Η κατασκευή του έργου από τον εγκεκριμένο Ανάδοχο.
- Η επίβλεψη της κατασκευής, η παράδοση και παραλαβή και η λειτουργία του έργου από τον Εργοδότη.

### **3.3 Δείκτης παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού**

Η ΕΛ.ΣΤΑΤ καταρτίζει από το 2000 και μετά το δείκτη παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού και ανακοινώνεται από τον Ιούλιο του 2009. Ο εν λόγω δείκτης περιλαμβάνει την αξία κατασκευής: κεντρικών οδικών αξόνων της χώρας, γεφυρών, σηράγγων, αεροδρομίων, δικτύων παραγωγής, αθλητικών εγκαταστάσεων, υπόγειων διαβάσεων, δικτύων τηλεπικοινωνιών, αγωγών μεταφοράς πετρελαίου, φυσικού αερίου και διανομής ρεύματος, υδραυλικών και λιμενικών έργων, κ.ά..

Τα στοιχεία συγκεντρώνονται από δείγμα 250 επιχειρήσεων. Η επιλογή των επιχειρήσεων του δείγματος έγινε με την εφαρμογή της κατευθυνόμενης δειγματοληψίας, κατά τρόπο ώστε ο κύκλος εργασιών τους να υπερβαίνει το 80% του συνολικού κύκλου εργασιών σε διψήφιο κλάδο οικονομικής δραστηριότητας, σύμφωνα με τα στοιχεία της ετήσιας έρευνας κατασκευών έτους 2005 [*ΕΛ.ΣΤΑΤ.*, 2011].



Ο καλύτερος τρόπος εμπέδωσης της εξέλιξης των δημόσιων έργων που έλαβαν χώρα στην Ελλάδα, είναι η καταγραφή της διαχρονικής πορείας του δείκτη παραγωγής των έργων πολιτικού μηχανικού και αυτό γιατί ο εν λόγω δείκτης είναι σε θέση να μας δείξει τις διαφορές στις τιμές του ακόμη και ανά τρίμηνο, δηλαδή μία αρκετά αληθή εικόνα της αγοράς των κατασκευών.

Συγκεκριμένα ο δείκτης παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού για το διάστημα του 2000-2011 (μέχρι το Α' τρίμηνο του 2011) (Διάγραμμα 8) εμφανίζει απότομες διακυμάνσεις σε ορισμένα τρίμηνα, κυρίως ανάμεσα στο Δ' του προηγούμενου έτους με το Α' της επόμενης χρονιάς, όπως συνέβη κατά το Δ' τρίμηνο του 2004 με τη τιμή του δείκτη να είναι στις 196,5 μονάδες, ενώ η τιμή του το Α' τρίμηνο του 2005 ήταν 68,6 μονάδες, δηλαδή παρουσίασε πτώση που ήταν 127,9 μονάδων.



Διάγραμμα 8: Τριμηνιαίος δείκτης παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Σε γενικές γραμμές η πορεία του δείκτη από 2000 μέχρι και του Δ' τριμήνου του 2003, εμφανίζεται να είναι απόλυτα ανοδική, με πιο χαρακτηριστική στιγμή αυτή της περιόδου Γ' τρίμηνο του 2001 έως και το Β' τρίμηνο του 2002, χωρίς όμως και πάλι να αποφευχθούν κάποια μικρά διαστήματα αστάθειας. Σε αντίθεση κατά το διάστημα 2005-2011 η εικόνα του δείκτη των έργων του πολιτικού μηχανικού παρουσιάζεται αρκετά ασταθής έως και να κινείται σε αρνητική τροχιά, καθώς σε αυτό το διάστημα η τιμή του δείκτη βρίσκεται στα επίπεδα του 2000 και σε

ορισμένες περιπτώσεις (Μ.Ο.<sub>2010</sub>=101 μονάδες & Α' τριμ.<sub>2011</sub>=73 μονάδες) να καταλαμβάνει από τις χαμηλότερες τιμές της συνολικής περιόδου. Από το Δ' τρίμηνο του 2008 κατεγράφησαν οκτώ συνεχόμενες μειώσεις της τιμής του δείκτη με αποκορύφωμα την μειωμένη, κατά 31,7%, τιμή του Γ' τριμήνου του 2010 (96,76 μονάδες) έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2009 (141,76 μονάδες).

Αναλύοντας την ετήσια μεταβολή (%) του δείκτη παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού με βάση την ανάπτυξη του κατασκευαστικού τομέα στην Ελλάδα, όπως κατεγράφη από την ΕΛ.ΣΤΑΤ. για το διάστημα από το 2000 έως και το Α' τρίμηνο του 2011 (Διάγραμμα 9) γίνεται αντιληπτή η σχετικά μεγάλη αύξηση της μεταβολής (%) του δείκτη στο διάστημα του 2001-2002 σε ποσοστό 60,3%, αλλά και μία απότομη πτώση για το Α' τρίμηνο του 2003, η οποία έφτασε σε αρνητική τιμή και ήταν -9,3%. Οι οποιοσδήποτε μεταβολές που σημειώθηκαν από το 2003 μέχρι το 2005 κατέγραψαν σταθερά αρνητικές τιμές περίπου κατά 10%. Στο διάστημα του 2006-2008 ο συγκεκριμένος δείκτης σημείωσε αρκετά θετική μεταβολή (%), εκτός από ορισμένα εξάμηνα που η ετήσια μεταβολή του δείκτη υπήρξε αρνητική. Αντίθετα η πορεία του κατά το 2009 έως και το Α' τρίμηνο το 2011 κυμάνθηκε με αρνητικές ετήσιες μεταβολές με μεγαλύτερη αυτή του Γ' τριμήνου του 2010 που ήταν -31,7% σε σχέση με τις μονάδες του δείκτη του Γ' τριμήνου του 2009.



Διάγραμμα 9: Ετήσια μεταβολή % του δείκτη έργων πολιτικού μηχανικού

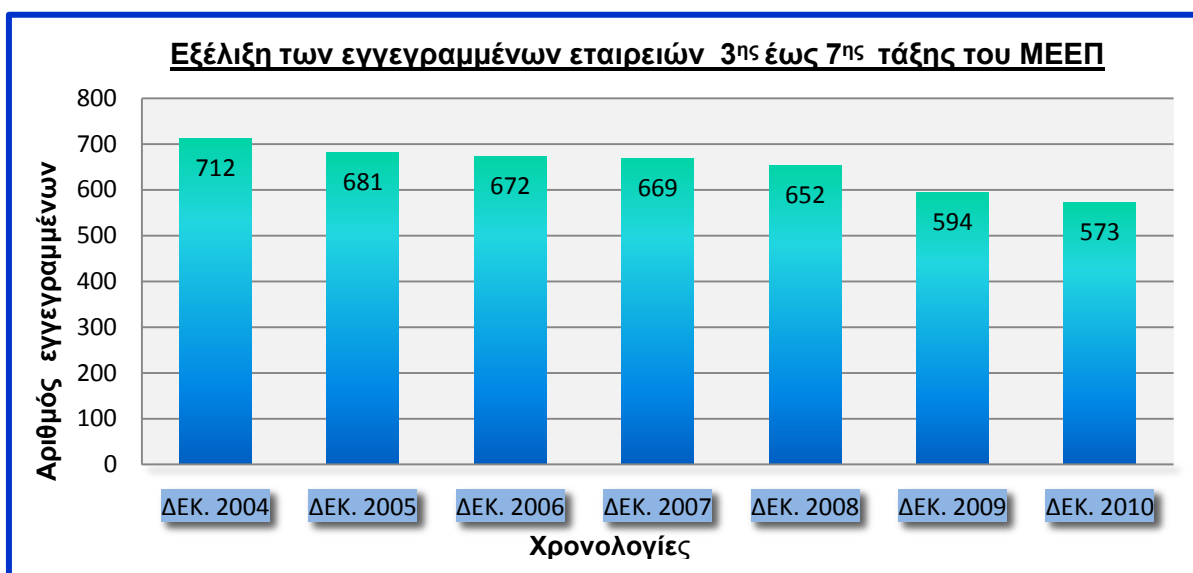
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα οικονομικής συγκυρίας του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) (Ιούλιος 2011), οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις Κατασκευές Δημόσιων Έργων, κινούνται σε χαμηλά επίπεδα με τον σχετικό δείκτη να περιορίζεται στις 24,7 μονάδες σημειώνοντας μείωση κατά 5,7 μονάδες σε σχέση με τις 30,4 μονάδες στην αρχή του χρόνου. Οι εξαιρετικά δυσμενείς προβλέψεις των επιχειρήσεων του κλάδου σχετικά με τις προγραμματισμένες εργασίες του εξομαλύνονται, αν και το ποσοστό που εξακολουθεί να αναμένει μείωση του επιπέδου εργασιών για το επόμενο τρίμηνο (87% από 96%) παραμένει απογοητευτικό. Εξάλλου, σχεδόν ομόφωνα οι επιχειρήσεις του κλάδου συνεχίζουν να αναμένουν μείωση της απασχόλησης (79% από 83%), ενώ οι εκτιμήσεις για την τρέχουσα πορεία των εργασιών των επιχειρήσεων υποδηλώνουν υποτονική δραστηριότητα, σύμφωνα με επτά στις δέκα επιχειρήσεις (από 82%). Ως προς τις τιμές, ένα 15% των επιχειρήσεων προσμένει άνοδο, με το διπλάσιο ποσοστό να αναμένει μείωση [IOBE, *Αύγουστος 2011*].



### 3.4 Εγγεγραμμένες εταιρείες στο ΜΕΕΠ

Παρατηρώντας τα στοιχεία του Υπουργείου Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων (ΥΠΟΜΕΔΙ) για τη τελευταία εξαετία 2004-2010 της Ελλάδας (Γράφημα 4), όσον αφορά την εξέλιξη των εγγεγραμμένων τεχνικών εταιρειών στις τάξεις από 3<sup>η</sup> -7<sup>η</sup> του Μητρώου Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ) φαίνεται η διαρκής πτώση του αριθμού των επιχειρήσεων που είναι εγγεγραμμένες στο ΜΕΕΠ. Πιο συγκεκριμένα σε αυτή την εξαετία από 712 εγγεγραμμένες εργοληπτικές επιχειρήσεις 3<sup>ης</sup> -7<sup>ης</sup> τάξης στο ΜΕΕΠ για το 2004, έφτασαν να είναι εγγεγραμμένες 573 το 2010, δηλαδή ο συνολικός αριθμός τους μειώθηκε κατά 139 τεχνικές εταιρείες με κατοχή εργοληπτικού πτυχίου και αποτελεί το 19,5% του συνόλου.



Γράφημα 4: Εξέλιξη εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις 3-7 του ΜΕΕΠ

Πηγή: Διεύθυνση Μητρώων & Τεχνικών Επαγγελματιών, ΥΠΟΜΕΔΙ (Δ 15), Ιούνιος 2011

Η πρωτική αυτή πορεία στην εξέλιξη του πλήθους των εταιρειών 3<sup>ης</sup> – 7<sup>ης</sup> τάξης δεν παρουσιάζει κάποιο περιορισμό σε μία συγκεκριμένη εργοληπτική τάξη, αλλά διαχέεται σχεδόν σε όλες τις τάξεις του ΜΕΕΠ, όπως δείχνει ο Πίνακας 4 παρακάτω. Από το ευρύτερο αρνητικό κλίμα μόνο ο αριθμός των εταιρειών 4<sup>ης</sup> τάξεως δεν συμπαρασύρθηκε στην πτώση, αλλά αντιθέτως έδειξε σημάδια συνεχούς ανάπτυξης, καθώς οι επιχειρήσεις που συμπεριλαμβάνονταν το 2004 ήταν 102, ενώ για τη χρονιά του 2010 ο αριθμός τους ανήλθε σε 148, δηλαδή παρουσίασε αύξηση του 45%. Σε αντιστροφή ανάλογη διαδρομή κινούνται οι υπόλοιπες τάξεις του ΜΕΕΠ, ξεκινώντας από την 3<sup>η</sup> τάξη, που η μείωση των εγγεγραμμένων εταιρειών ανήλθε σε

33,1%, αφού για το 2004 το πλήθος τους ήταν 480 και μέχρι το 2010 έπεσε στις 321 τεχνικές επιχειρήσεις. Όμοια εικόνα παρουσιάστηκε και στην 5<sup>η</sup> τάξη με τη μείωση να είναι της τάξεως του 12,3%, της 6<sup>ης</sup> βρίσκεται στο 25,5% και της 7<sup>ης</sup> στο 35,7%. Το 2009 αποτέλεσε τη χρονιά με τη πιο σημαντική πτώση, αφού διαγράφηκαν 58 εταιρείες, ενώ κατά το 2010 ακόμη 21 επιχειρήσεις. Συνοψίζοντας, τη μεγαλύτερη ανακατάταξη από τις τάξεις 3<sup>η</sup>-7<sup>η</sup> του ΜΕΕΠ δέχτηκε η 4<sup>η</sup> τάξη που σημείωσε τη μοναδική αύξηση (+45%) και στη συνέχεια με τη μεγαλύτερη πτώση η 7<sup>η</sup> τάξη (-35,7%), ακολούθησαν η 3<sup>η</sup> (-33,1%), 6<sup>η</sup> (-25,5%) και 5<sup>η</sup> (-12,3%).

<b>Διαχρονική εξέλιξη των εγγεγραμμένων εταιρειών στις τάξεις από 3<sup>η</sup> έως 7<sup>η</sup> του ΜΕΕΠ</b>							
<b>ΤΑΞΕΙΣ</b>	<b>ΔΕΚ. 2004</b>	<b>ΔΕΚ. 2005</b>	<b>ΔΕΚ. 2006</b>	<b>ΔΕΚ. 2007</b>	<b>ΔΕΚ. 2008</b>	<b>ΔΕΚ. 2009</b>	<b>ΔΕΚ. 2010</b>
7 <sup>η</sup>	14	14	13	11	11	11	9
6 <sup>η</sup>	51	48	46	45	41	37	38
5 <sup>η</sup>	65	61	57	60	59	59	57
4 <sup>η</sup>	102	102	113	116	130	148	148
3 <sup>η</sup>	480	456	443	437	411	339	321
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>712</b>	<b>681</b>	<b>672</b>	<b>669</b>	<b>652</b>	<b>594</b>	<b>573</b>

Πίνακας 4: Εγγεγραμμένες εταιρείες ΜΕΕΠ (3<sup>η</sup> έως 7<sup>η</sup> τάξη)

Πηγή: Διεύθυνση Μητρώων & Τεχνικών Επαγγελμάτων, ΥΠΟΜΕΔΙ (Δ 15), Ιούνιος 2011

### 3.5 Εξέλιξη δημοπρατούμενων δημόσιων έργων στην Ελλάδα

Για την καλύτερη κατανόηση της προώθησης των δημόσιων έργων στην Ελλάδα με το μηχανισμό των δημοπρασιών, πρέπει να αναφερθεί ότι η πρόοδος των τελευταίων λειτουργεί ως ένας αντιπροσωπευτικός δείκτης παραγωγής δημόσιων έργων, με βασική ένδειξη το πλήθος των "δημόσιων παραγγελιών" των έργων, κάτι παρόμοιο με την εξέλιξη του αντίστοιχου πλήθους των οικοδομικών αδειών, που αναδεικνύει την πρόοδο των ιδιωτικών έργων της χώρας. Η εξέλιξη δημοπρασιών των δημοσίων χωρίζεται σε δύο επιμέρους και συνάμα αλληλένδετες κατηγορίες, με βάση τον όγκο των προϋπολογισμών των έργων της καθεμίας, στις εξής :

- A) Δημοπρασίες δημόσιων έργων με προϋπολογισμό από 2 – 100 εκ. €
- B) Δημοπρασίες δημόσιων έργων με προϋπολογισμό άνω των 2 εκ. €

Τα στοιχεία δημοπρασιών δημοσίων έργων προϋπολογισμού συγκεντρώνει σε όλη την Ελληνική Επικράτεια, σε βάση δεδομένων ο Σύνδεσμος Ανωτόμων Τεχνικών Εταιρειών [ΣΑΤΕ, 5/2011].

Α) Εξετάζοντας αρχικά τα δεδομένα της εξέλιξης των δημοπρασιών των δημόσιων έργων στην Ελλάδα, προϋπολογισμού από 2 – 100 εκ. € (Πίνακας 5), στο διάστημα της εξαετίας από 2005 έως και 2010 και επισημαίνοντας ότι έχει γίνει εξαίρεση των πολύ μεγάλων έργων, καταλήγουμε στα παρακάτω συμπεράσματα :

- Κατά το 2006 ο αριθμός των έργων κατείχε την υψηλότερη θέση σε σχέση με των υπολοίπων ετών, καθώς ήταν 740, όταν του 2010 έφτασαν τα 516, δηλαδή κατά 30,3% λιγότερα. Το 2005, το πλήθος των έργων εμφανίστηκε ακόμη πιο μειωμένο κατά 40,8% (438) σε σχέση με του 2006. Ενώ τα λιγότερα έργα καταγράφονται το 2008 και είναι 256 στον αριθμό.

<b>Δημοπρασίες δημόσιων έργων προϋπολογισμού: από 2 – 100εκ. €,</b>			
<b>Περίοδος: 2005-2010</b>			
ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΕΡΓΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΜΕΣΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
2005	438	3.587.392.084	8.190.393
2006	740	5.153.920.150	6.964.757
2007	364	2.670.990.650	7.337.886
2008	256	1.983.471.010	7.747.934
2009	305	2.277.605.790	7.467.560
2010	516	3.545.770.006	6.871.647

Πίνακας 5: Δημοπρασίες Δημοσίων Έργων (2-100 εκ. Ευρώ)

Πηγή: Σύνδεσμος Ανωτόμων Τεχνικών Εταιρειών, Ιούνιος 2011

- Το 2010 τα έργα ανήλθαν σε 516, πλήθος το οποίο συμπίπτει με αυτό του συνόλου των δημοπρασιών άνω των 2 εκ. €, διότι για το 2010 δεν εμφανίστηκε καμία νέα δημοπρασία πολύ μεγάλου έργου, γεγονός που δεν είχε ξανα συμβεί.
- Συγκρινόμενο με το πλήθος των νέων δημοπρασιών προηγούμενων ετών οι νέες δημοπρασίες προϋπολογισμού από 2 εκ. € - 100 εκ. € κατά το 2010 εμφανίζονται σημαντικά περισσότερες, ενδεικτικά +69,2% έναντι των αντίστοιχων του 2009, με διαφοροποίηση το 2006.

- Ταυτόχρονα η μέγιστη τιμή του συνολικού προϋπολογισμού στην εξαετία αυτή (2005-2010), ήταν 5,15 δις ευρώ του 2006, τη χρονιά που δημοπρατήθηκαν και τα περισσότερα έργα, ενώ τη μικρότερη τιμή του, τη πήρε το 2008 και ήταν 1,98 δις ευρώ. Το δεύτερο υψηλότερο προϋπολογισμό (3,59 δις ευρώ), είχε το 2006 και σχετικά μειωμένο (3,54 δις ευρώ), κατά το 2010.
- Ωστόσο το 2010, ο συνολικός προϋπολογισμός των έργων αυτής της κατηγορίας, που ήταν ύψους 3,54 δις. ευρώ, τοποθετείται αρκετά ψηλότερα από τους αντίστοιχους προϋπολογισμούς του 2008 κατά 78,7%, του 2009 κατά 55,6% και του 2007 κατά 32,7%.
- Όσον αφορά τη μέση τιμή του προϋπολογισμού ανά δημοπρατούμενο έργο, τη μέγιστη τιμή της κατακτά 8,2 εκ. ευρώ για τις δημοπρασίες των έργων του 2005, μιας χρονιάς που συνολικά κατείχε το τρίτο μεγαλύτερο πλήθος έργων (438) και το δεύτερο μεγαλύτερο συνολικό προϋπολογισμό (3,59 δις ευρώ) της περιόδου.
- Τέλος η μέση τιμή του προϋπολογισμού για το 2010 (6,9 εκ. ευρώ) είναι η χαμηλότερη όλης της περιόδου.

B) Εστιάζοντας τώρα και στα δεδομένα της εξέλιξης των δημοπρασιών της περιόδου 2005-2010, προϋπολογισμού έργων άνω των 2 εκ. ευρώ (Πίνακας 6), διαπιστώνονται τα παρακάτω :

- Με αφετηρία το πλήθος των νέων δημοπρατούμενων έργων στο διάστημα αυτό, το 2006 προκηρυχθήκαν 753 νέα έργα, τιμή που κατέχει την πρώτη θέση στο συγκεκριμένο διάστημα. Τη δεύτερη θέση, καταλαμβάνουν τα έργα του 2010 (516 στο σύνολο), ενώ τη τρίτη θέση με 450 δημοπρατηθέντα έργα καταλαμβάνει το 2005. Η χρονιά με τα λιγότερα έργα ήταν αυτή του 2008 (257).
- Το πλήθος των νέων δημοπρασιών που προωθήθηκαν κατά τη χρονιά του 2010 (516), παρατηρήθηκε μειωμένο κατά 31,5% σε σχέση με το αντίστοιχο μέγεθος του 2006. Αντίθετα, ο αριθμός των έργων του 2010 (516), εμφανίζεται σημαντικά αυξημένος κατά 67%, έναντι των έργων του 2009 που ήταν 309.

<b>Δημοπρασίες δημόσιων έργων προϋπολογισμού: άνω των 2εκ. €,</b>			
<b>Περίοδος: 2005-2010</b>			
ΕΤΟΣ	ΠΛΗΘΟΣ ΕΡΓΩΝ	ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ	ΜΕΣΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ
2005	450	5.843.531.522	12.985.626
2006	753	7.297.270.150	9.690.930
2007	370	3.911.687.650	10.572.129
2008	257	2.183.471.010	8.495.996
2009	309	3.490.546.790	11.296.268
2010	516	3.545.770.006	6.871.647

Πίνακας 6: Δημοπρασίες Δημοσίων Έργων

Πηγή: Σύνδεσμος Ανωνύμων Τεχνικών Εταιριών, Ιούνιος 2011

- Παράλληλα η μέγιστη τιμή του συνολικού προϋπολογισμού για τις δημοπρασίες των έργων άνω των 2 εκ. ευρώ, ανέρχεται στα 7,3 δις ευρώ για το έτος του 2006, ενώ η ελάχιστη τιμή του παρατηρείται το έτος 2008 στα 2,2 δις ευρώ. Σε φθίνουσα σειρά, μετά από τον προϋπολογισμό του 2006, ακολουθούν τα 5,8 δις ευρώ που δημοπρατήθηκαν το 2005 και στην τρίτη θέση τα 3,9 δις ευρώ του 2007.
- Για το 2010 ο συνολικός προϋπολογισμός των έργων ανήλθε σε 3,5 δις ευρώ, ο οποίος ήταν σημαντικά μειωμένος σε ποσοστό κατά 51,44% σε σχέση με αυτόν του 2006 (7,3δις ευρώ). Συγχρόνως, ο συγκεκριμένος προϋπολογισμός του 2010 εμφανίστηκε να υπολείπεται σημαντικά και των αντίστοιχων του 2005 κατά -39,38% και του 2007 κατά 9,3%.
- Παρ' όλα αυτά, ο προαναφερθείς προϋπολογισμός (του 2010) ξεπερνά αυτόν του 2008 (2,2 δις ευρώ), χρονιά κατά την οποία σημειώνονται οι χειρότερες επιδόσεις σε ποσοστό 60%.
- Όσον αφορά τη εξέλιξη της μέσης τιμής του προϋπολογισμού ανά δημοπρατούμενο έργο, η χρονιά που κατέχει τη μέγιστη τιμή των 12,9 εκ. ευρώ ήταν αυτή του 2005. Ενώ η μέση τιμή του προϋπολογισμού για το 2010 (6,9 εκ. ευρώ) αποτέλεσε την χαμηλότερη όλης της περιόδου.

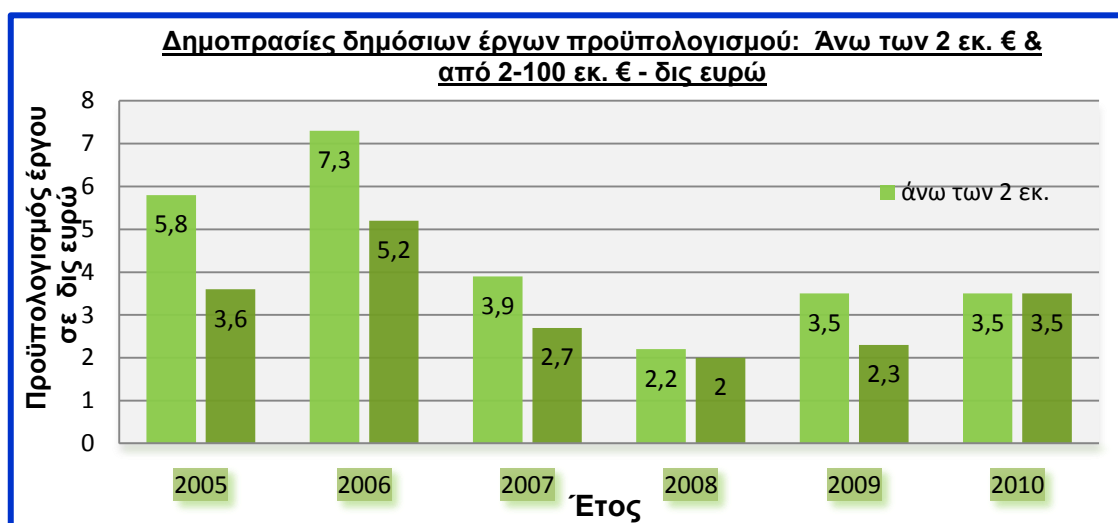
Συμπεραίνοντας, με βάση τα παραπάνω στοιχεία, γίνεται εμφανής η αύξηση της σχετικής σημαντικότητας των έργων μικρού και μεσαίου προϋπολογισμού (2 – 100 εκ. €), έναντι των έργων πολύ μεγάλου προϋπολογισμού (άνω των 100 εκ. €).



Εξάλλου, το 2010, ο προϋπολογισμός που παρατηρείται για τα έργα από 2- 100εκ. € συμπίπτει με αυτόν των έργων άνω των 2 εκ. € του ίδιου έτους (3,54 δισ. €), κάτι που συνεπάγεται ότι, δεν υπήρξαν έργα προϋπολογισμού άνω των 100 εκ. € εκείνη τη χρονιά. Αντίθετα, το 2009, τα έργα προϋπολογισμού από 2 - 100 εκ. € ήταν στα 2,27 δισ. €, έναντι του 3,49 δισ. € των έργων πάνω από 2 εκ. €. Εδώ, είναι προφανές ότι τη διαφορά των παραπάνω μεγεθών (1,22 εκ. €), την καταλαμβάνουν έργα προϋπολογισμού άνω των 100 εκ. €.

Συνεπώς, τα παραπάνω αποτελέσματα παρουσιάζουν αναλυτικά την κατάσταση που επικρατούσε στη διάρκεια της χρονικής περιόδου 2005 -2009, όσον αφορά την κοινή νοοτροπία που ευνοούσε τα πολύ μεγάλα έργα. Αυτή η νοοτροπία, λειτούργησε ως τροχοπέδη για την ανάπτυξη των μικρομεσαίων εργοληπτικών εταιρειών, και τις κατέστησε ανίκανες να ανταπεξέλθουν στην ύφεση που ήταν φανερό ότι θα ακολουθούσε.

Παρακάτω (Γράφημα 5), παρατίθενται οι συνολικοί προϋπολογισμοί δημοπρασιών στο διάστημα 2005- 2010. Όπως φαίνεται, κατά το 2006 ο συνολικός προϋπολογισμός των νέων δημοπρασιών ήταν 7,3 δισ. €, ενώ ο αντίστοιχος του 2010 ήταν μόλις 3,5 δισ. €. Αυτή η ραγδαία μείωση (50%) του προϋπολογισμού μέσα σε μια δετία που παρατηρείται, έχει αποτελέσει αντικείμενο των πρόσφατων εξαμηνιαίων εκθέσεων του ΣΑΤΕ περί ανεπάρκειας του διατιθέμενου ποσού, που προϋπολογίζεται για τα δημόσια τεχνικά έργα.



Γράφημα 5: Συνολικοί προϋπολογισμοί δημοπρασιών, 2005-2010

Πηγή: Σύνδεσμος Ανονύμων Τεχνικών Εταιριών, Ιούνιος 2011

### 3.6 Προϋπολογισμός δημόσιων επενδύσεων

Από το 2010 και μετά, όταν πια η κατάσταση της ελληνικής οικονομίας έγινε μη αναστρέψιμη και κρίθηκε επιτακτική η εφαρμογή του Μνημονίου Συνεργασίας, περάσαμε αναπόφευκτα στην πολιτική της αυστηρής περικοπής των αναπτυξιακών πόρων, που κάθε χρόνο προβλέπονται στους Ελληνικούς Προϋπολογισμούς. Αυτό έγινε, γιατί το ελληνικό κράτος δεν μπόρεσε εν τέλει να πραγματοποιήσει τις δημοσιονομικές δεσμεύσεις του που σχετίζονταν με τον εξορθολογισμό και την συγκράτηση των δημοσίων δαπανών.



Διάγραμμα 10: Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων % ΑΕΠ

Πηγή: Κρατικός Προϋπολογισμός, Ιούνιος 2011

Στο παραπάνω διάγραμμα απεικονίζεται το πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων επί τοις εκατό του ΑΕΠ από το έτος 2001 έως το 2011. Εδώ αξίζει να αναφερθεί ότι, πριν ένα χρόνο ανακοινώθηκε Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) ύψους 10,3 δις. €, ποσό το οποίο αντιστοιχούσε στο 4% του ΑΕΠ και σε σύγκριση με το διάστημα 2005- 2011, ήταν το υψηλότερο. Βέβαια, από εκείνη τη στιγμή έγιναν επισήμως τέσσερις περικοπές του ΠΔΕ:

- i. Η Ελληνική Κυβέρνηση έχει δεσμευτεί από το Μνημόνιο να μειώνει τα προϋπολογιζόμενα ΠΔΕ για το διάστημα του 2010-2012 κατά 500 εκ. € ετησίως.

- ii. Αργότερα, προέκυψε επιπλέον νέα πολύ σημαντική μείωση του φετινού ΠΔΕ, η οποία ανήλθε σε 600 εκ. €, δηλαδή η συνολική μείωση του αρχικώς προϋπολογιζόμενου ΠΔΕ πήγε στο 1,1 δις ευρώ.
- iii. Σε συνέχεια των ανακοινώσεων ακολούθησε ακόμη μια μείωση των προϋπολογιζόμενων επενδυτικών κονδυλίων του Δημοσίου, για το 2010, της τάξεως των 200 εκ. ευρώ, (ανακοίνωση του Προσχεδίου του Προϋπολογισμού του 2011).
- iv. Μετά την τελική ανακοίνωση του Προϋπολογισμού του 2011 θεσπίστηκε άλλη μια αφαίρεση του αρχικού Π.Δ.Ε. ,των 500 εκ. € επιπλέον.

Αθροιστικά οι παραπάνω περικοπές, συνεπάγονται μέχρι στιγμής, απώλεια 1,8 δις. € από το αρχικώς προϋπολογιζόμενο ΠΔΕ του 2010. Αυτό, οδηγεί το τελικό υπολογιζόμενο προϋπολογισμό να βρίσκεται ως ποσοστό του ΑΕΠ στα χαμηλότερα επίπεδα, συμπαρασύροντας και του 2011 στο ίδιο ποσοστό (3,7%).

Όσον αφορά την αξία του Π.Δ.Ε. σε δις ευρώ σε όλο το διάστημα από το 2001 έως και το 2011 (Γράφημα 6), γίνεται κατανοητό ότι οι μεγάλες επενδύσεις υλοποιήθηκαν κυρίως κατά τη χρονιά των Ολυμπιακών Αγώνων (9,52), όπως συνέβη και το 2008 (9,62), 2009 (9,59). Τα ιδιαίτερα υψηλά Π.Δ.Ε του 2008-2009 αποσκοπούσαν στην ενίσχυση της ελληνικής οικονομίας ως ασπίδα προστασίας έναντι της επερχόμενης ύφεσης.



Γράφημα 6: Διαχρονική εξέλιξη Π.Δ.Ε.

Πηγή: Κρατικός Προϋπολογισμός, Ιούνιος 2011

Με βάση αυτά τα μεγέθη είναι δυσοίωνες οι προβλέψεις ακόμη και για τα έργα που βρίσκονται σε εξέλιξη: είναι αμφίβολο εάν θα μπορέσουν να αποπληρωθούν. Σε συνδυασμό με το ότι το ύψος του ΠΔΕ το 2011 είναι στο 3,7% του ΑΕΠ, αλλά και με την επιβράδυνση της διεκπεραίωσης των συμφωνιών με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) ύψους 3 δισ. € για την χρηματοδότηση του σκέλους της εθνικής δαπάνης έργων του Εθνικού Στρατηγικού Πλαισίου Αναφοράς (ΕΣΠΑ), προκειμένου να μην χαθούν και άλλοι κοινοτικοί πόροι, ενισχύεται η παραπάνω άποψη, περί αντίξοων συνθηκών ανάπτυξης της χώρας. Αναπόφευκτα λοιπόν, είναι μάλλον απίθανη η αύξηση του ΠΔΕ για το 2012, ενώ ανάλογες εικασίες υπάρχουν και για τα επόμενα έτη.

Γενικά, η θέση που υποστηρίζεται από τους οικονομικούς αναλυτές, είναι κοινή: το υπερβολικό ψαλίδισμα του ΠΔΕ με στόχο τη ελάττωση του ελλείμματος, αποτελεί μία λανθασμένη επιλογή για την ανάκαμψη της οικονομίας, καθώς η αναπόφευκτη μείωση του ΑΕΠ που συνεπάγεται, θα είναι για αρκετά μεγάλη περίοδο και θα επιφέρει τα αντίθετα αποτελέσματα από τα επιθυμητά. Κυρίως, υποστηρίζεται ότι ο περιορισμός των δαπανών στη δημόσια κατανάλωση, θα αποτελούσε μεγαλύτερο όφελος για την οικονομία.

Εδώ κρίνεται χρήσιμο να τονισθεί η κατάσταση που επικρατεί όσον αφορά τα δημόσια έργα και τα έργα υποδομής στην Ελλάδα:

- Τα έργα οδοποιίας και τα λιμενικά έργα καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος των δημοσίων έργων.
- Τα έργα που πραγματοποιήθηκαν για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, είναι και αυτά ένα μεγάλο και σημαντικό κομμάτι σε αυτή την κατηγορία.
- Έργα όπως η ζεύξη Ρίου - Αντιρρίου, η ολοκλήρωση της Εγνατίας οδού, ο Περιφερειακός δακτύλιος Αττικής, η Κατασκευή Λειτουργία Συντήρηση και Εκμετάλλευση του Αυτοκινητόδρομου Κόρινθος-Τρίπολη-Καλαμάτα και κλάδος Λεύκτρο-Σπάρτη που γίνονται στα πλαίσια του Επιχειρησιακού Προγράμματος «Οδικοί Άξονες, Λιμάνια και Αστική Ανάπτυξη», έχουν ολοκληρωθεί, ή έχει πραγματοποιηθεί ένα μεγάλο κομμάτι τους.

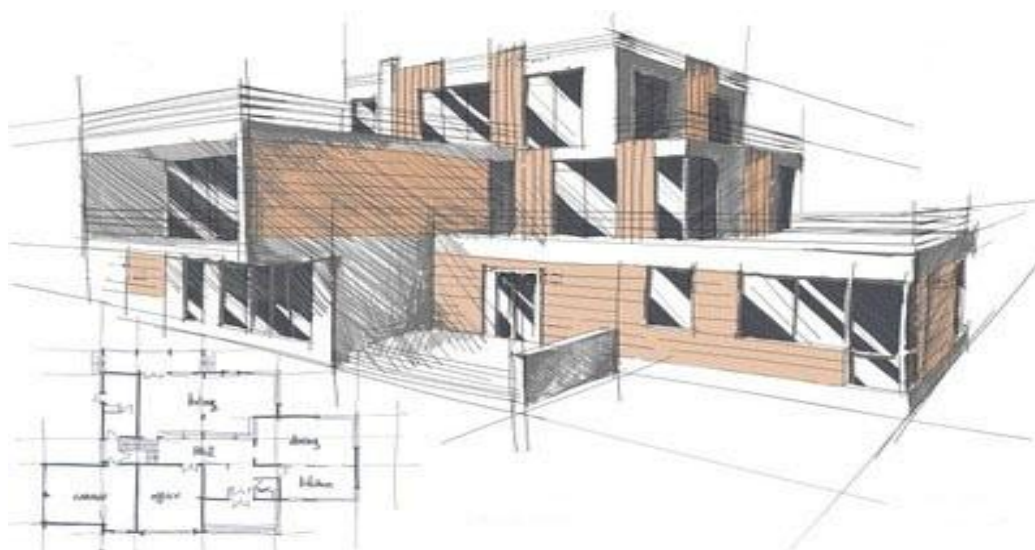
## **Κεφάλαιο 4: Ιδιωτικά έργα**

### **4.1 Γενικά στοιχεία και ορισμοί**

Τα ιδιωτικά έργα αποτελούν τη «σπονδυλική στήλη» της οικοδομικής δραστηριότητας, που έχει άμεση σχέση με την οικονομική ανάπτυξη στην Ελλάδα. Η ανάθεση ενός ιδιωτικού έργου (είτε στο σύνολό του, είτε σε ένα μέρος του), σε αντίθεση με ενός δημόσιου έργου, γίνεται από ιδιώτες, οργανισμούς, τράπεζες και λοιπές επιχειρήσεις, που δεν ανήκουν στον ευρύτερο δημόσιο τομέα, όπως αυτό συμβαίνει με τα δημόσια.

Μέρος των ιδιωτικών έργων, αποτελούν τα οικοδομικά-κτιριακά έργα, τα οποία με βάση τη χρήση τους, χωρίζονται στις παρακάτω υποκατηγορίες που είναι οι εξής :

- σε κατοικίες (μονοκατοικίες, πολυκατοικίες),
- γραφεία,
- βιομηχανίες,
- αποθήκες,
- σχολεία,
- ξενοδοχεία,
- νοσοκομεία,
- βιοτεχνίες εργαστήρια,
- θέατρα και αθλητικές εγκαταστάσεις στεγασμένες ή μη



Συμπερασματικά, ως ιδιωτικά έργα εννοούμε σε γενικές γραμμές τα έργα, τα οποία ανατίθενται από κάποιον ιδιώτη σε έναν ιδιώτη μηχανικό / εργολάβο ή κάποιου είδους τεχνική εταιρεία και αποσκοπεί στο να ικανοποιήσει κάποιο προσωπικό του συμφέρον. Η ταξινόμηση των ιδιωτικών έργων, μπορεί να γίνει στις εξής βασικές κατηγορίες:

- α) Κατοικίες,
- β) Εμπορικά ακίνητα,
- γ) Βιομηχανικά ακίνητα,
- δ) Αγροτικά και ειδικού σκοπού ακίνητα.

Στο διάστημα της τελευταίας εικοσαετίας τα ιδιωτικά έργα ακολουθούν μία πορεία, η οποία σε άλλες περιόδους ήταν σε καλπάζουσα ανάπτυξη και σε άλλες υπό παρακμή. Η εξέλιξη του κλάδου ως προς τα ιδιωτικά έργα στηριζόταν κυρίως στη πρόοδο της οικοδομικής δραστηριότητας και συγκεκριμένα στην νόμιμη οικοδομική δραστηριότητα, η οποία εξαρτάται από τις οικονομικές συνθήκες που διέπουν τη χώρα τη συγκεκριμένη περίοδο. Ο τρόπος παραγωγής της κατοικίας, αλλά και του δομημένου χώρου ευρύτερα έχει το εξής βασικό χαρακτηριστικό, το ιδιόμορφο καθεστώς που υπάρχει στην ιδιοκτησία της γης και του επενδυμένου σε ακίνητα κεφαλαίου, καθώς και οι μηχανισμοί σωστής αξιοποίησης και διαχείρισής τους. Το εν λόγω καθεστώς της γης και κατοικίας στην Ελλάδα προσδιόρισε, τόσο τη δομή της κατοικίας, όσο και το μηχανισμό παραγωγής αυτής [Αραβαντινός Α., 1997]. Με βάση την ΕΣΥΕ η νόμιμη ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα εμφάνισε καθοδική πορεία μέσα στο διάστημα 1990-1995, την επόμενη τριετία του 1996-1998 υπήρξε ραγδαία ανάπτυξη, ενώ στο διάστημα 1998 - 1999 παρουσιάστηκε μείωση και από το 2001 ακολούθησε και πάλι ανοδική πορεία.

Η πορεία του κλάδου της χώρας επηρεάζεται από τους παρακάτω βασικούς παράγοντες που είναι: α) η πορεία της ελληνικής οικονομίας,

- β) τα επιτόκια χορηγήσεων,
- γ) η τεχνογνωσία σχετικά με τα συγχρηματοδοτούμενα έργα,
- δ) οι συνεργασίες τραπεζικών και κατασκευαστικών ομίλων και

ε) η επέκταση του θεσμού κατασκευής με τη μέθοδο στην οποία ο ιδιώτης κατασκευάζει ένα έργο με βάση τις προδιαγραφές που έχει συμφωνήσει με το Δημόσιο και λειτουργεί το έργο, που όμως ανήκει σε κρατικούς φορείς (BOT = Build-Operate-Transfer-) ή μέσω των Συμπράξεων Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ).

Όσον αφορά τον κλάδο των κατασκευαστών ακινήτων, θα λέγαμε ότι συνθέτεται από επιμέρους κατηγορίες, οι οποίες διακρίνονται ως προς το μέγεθος τους, σε μεγάλου βεληνεκούς κατασκευαστικές εταιρείες ή ακόμη και σε κοινοπραξίες, σε μικρού μεγέθους τεχνικές εταιρείες, σε εργολάβους, ιδιοκατασκευαστές και αυθαίρετη δόμηση.

Στο συγκεκριμένο τομέα, λόγω της καθοδικής πορείας που ακολούθησε η ελληνική οικονομία στις αρχές του 1990, των ιδιαίτερα υψηλών επιτοκίων για μεγάλο διάστημα των στεγαστικών δανείων, του περιορισμού στις αυξήσεις των ενοικίων, αλλά και του υψηλού κόστους κατασκευής, παρουσιάστηκε πτωτική τάση. Από τη χρονιά του 1995 και μετά σημειώθηκε πρόοδος σε αυτόν, διότι μεσολάβησε αφενός η ενσωμάτωση πολλών περιοχών στο σχέδιο πόλης και αφετέρου επήλθε η μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών δανείων. Βασικό θεμέλιο, που συμβάλλει ενεργά στην ανάπτυξη των ιδιωτικών έργων αποτελεί η προώθηση των μεγάλων έργων υποδομής, όπως οι μεγάλοι οδικοί άξονες, μετρό και τα αεροδρόμια, που οδηγούν εν συνεχεία στη διαμόρφωση ευνοϊκών συνθηκών για προώθηση της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ευρύτερη περιοχή.

Σχετικά με τη συνολική αξία του κατασκευαστικού προϊόντος στην Ελλάδα, στον παρακάτω πίνακα (7) παρουσιάζεται συνοπτικά τόσο η αξία όσο και ετήσια (%) μεταβολή.

Έτος	Αξία Προϊόντος στην Ελλάδα (δισ Ευρώ)	Ετήσια Ποσοστιαία (%) Μεταβολή
1995	5,1	
1996	5,6	9,80%
1997	6,3	12,50%
1998	7,2	14,29%
1999	8,4	16,67%
2000	9,7	15,48%
2001	10,9	12,37%
2002	12,2	11,93%
2003	13,6	11,48%
2004	14,9	9,56%
2005	13,2	-11,41%
2006	13,3	0,76%
2007	13,4	0,75%
2008	12,9	-3,73%

Πίνακας 7: Αξία Συνολικού Κατασκευαστικού Προϊόντος

Πηγή: Κρατικός Προϋπολογισμός,

Όσον αναφορά την Ελλάδα, όπως διαπιστώνουμε στον πίνακα, η αξία του συνολικού κατασκευαστικού προϊόντος από το 1995 μέχρι και το 2004, ακολουθεί ανοδική πορεία με ετήσια αύξηση που ξεπερνάει το 9%. Στη συνέχεια όμως, λόγω της γενικότερης οικονομικής κατάστασης που επικράτησε παγκοσμίως ο κλάδος εμφάνισε καθοδικές τάσεις.

#### 4.2 Δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων

Ο Δείκτης Παραγωγής Οικοδομικών Έργων αφορά το κόστος των απαραίτητων διεργασιών ενός ακινήτου, έως το πέρας όλων των εργασιών ανέγερσης του (κατεδάφιση κτιρίων, χωματουργικές εργασίες, κατασκευή κτιρίων, καλωδιώσεις και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις). Η αξιοπιστία του δείκτη στηρίζεται στην απευθείας συλλογή δεδομένων από τεχνικές εταιρείες και αναφέρονται σε πραγματοποιηθείσα δραστηριότητα

Αναλύοντας την εξέλιξη του δείκτη παραγωγής των οικοδομικών έργων (Διάγραμμα 11) στο διάστημα 2000-2011 (Α' τριμ. 2011), εμφανίζεται μία παρόμοια



σχεδόν σταθερή αύξηση τόσο των τριών πρώτων τριμήνων (Α', Β', Γ'), όσο και του Δ' και για τα τέσσερα έτη (2000-2003) με μεγάλη διαφορά από όλα τα υπόλοιπα τρίμηνα.



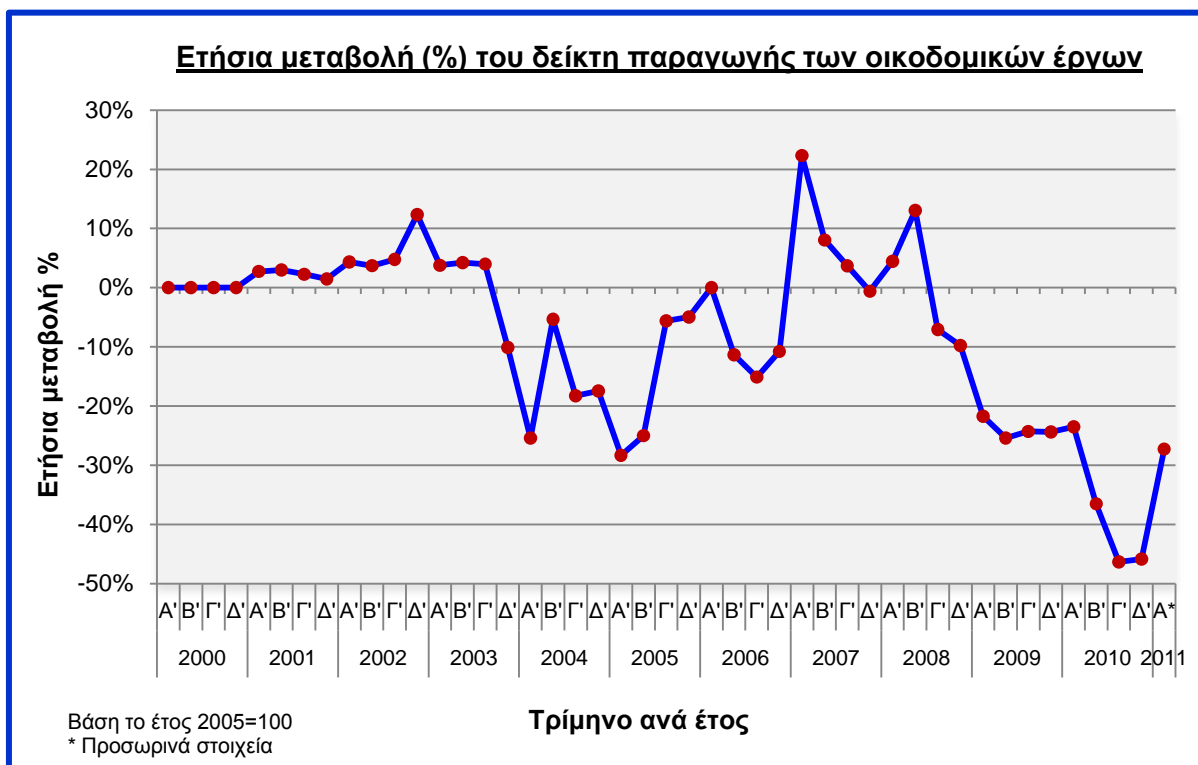
Διάγραμμα 11: Τριμηνιαίος δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Στο διάστημα του Δ' τριμήνου 2003 με του Α' τριμήνου του 2004 παρουσιάστηκε η μεγαλύτερη πτώση του δείκτη συνολικά όλης της περιόδου (-73,62 μονάδες), αν και εξετάζοντας το ίδιο διάστημα για όλες τις χρονιές υπάρχει σχετική πτώση του. Διαρκής πτωτική πορεία ακολουθήθηκε από το 2004 έως σήμερα, που ο δείκτης κατέλαβε και από τις χαμηλότερες τιμές του. Από το Γ' τρίμηνο του 2008-2011 η μείωση εμφανίστηκε με εντονότερο ρυθμό σε σχέση με πριν και αυτό γίνεται αντιληπτό από τα αλλεπάλληλα νέα χαμηλότερα ρεκόρ που σημείωσε ο δείκτης. Στη μικρότερη τιμή του περιορίστηκε κατά το Γ' τρίμηνο του 2010 και ήταν (36 μονάδες), μειωμένη κατά 46,3% έναντι της αντίστοιχης τιμής του Γ' τριμήνου του 2009 (67,10 μονάδες).

Όσον αφορά τη διακύμανση (%) της οικοδομικής δραστηριότητας ως προς την ετήσια εξέλιξη της για το συγκεκριμένο διάστημα (Διάγραμμα 12), είναι φανερό ότι

οι χειρότερες χρονιές υπήρξαν το 2009 και το 2010, όπου κατεγράφησαν οι πιο σημαντικές αρνητικές ετήσιες μεταβολές για τα αντίστοιχα τρίμηνα τους σε σχέση με του προηγούμενου έτους.



Διάγραμμα 12: Ετήσια μεταβολή % του δείκτη παραγωγής οικοδομικών έργων

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Ενδεικτικά ο μέσος όρος της μεταβολής τους για το 2009 σε σχέση με του 2008 ήταν -24,1%, ενώ και για το έτος 2010 η μεταβολή του δείκτη σε σχέση με το προηγούμενου έτους κατέγραψε ακόμη χαμηλότερα επίπεδα, ήτοι -38,4%. Για την ίδια χρονιά το Γ' τρίμηνο εμφάνισε πτώση κατά 46,3% (max τιμή), καθώς και το επόμενο τρίμηνο (Δ') η μεταβολή του δείκτη ήταν της τάξεως -45,9%, δηλαδή τα μεγαλύτερα ποσοστά της μείωσης της εξεταζόμενης περιόδου. Αντίθετα, η μεγαλύτερη θετική μεταβολή των έργων (+22,3%) παρουσιάστηκε το Α' τρίμηνο του 2007 σε σύγκριση με το αντίστοιχο του 2006.

Νέα ιστορική χαμηλή επίδοση καταγράφει στις ιδιωτικές κατασκευές ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών τον Ιούλιο, στις 33,7 μονάδες (από 56 μονάδες) σε σημαντικά δυσμενέστερη επίδοση σε σχέση με την ίδια περίοδο πέρυσι (50,6 μονάδες), με τις κατασκευές κατοικιών να σημειώνουν νέο αρνητικό ρεκόρ. Από τα στοιχεία που συναποτελούν το δείκτη, τόσο οι προβλέψεις για την απασχόληση του

κλάδου, όσο και οι προβλέψεις για το επίπεδο προγράμματος εργασιών χάνουν αντίστοιχα 30 και 16 μονάδες, με τους σχετικούς δείκτες να κατακυλών στις -87 και -43 μονάδες αντίστοιχα. Στα υπόλοιπα στοιχεία δραστηριότητας, εξαλείφεται εξολοκλήρου η εξασθένηση του προηγούμενου μήνα στις αρνητικές εκτιμήσεις για την τρέχουσα πορεία των εργασιών, με το σχετικό δείκτη να επανέρχεται στις -44 μονάδες (από -28), ενώ ως προς τους μήνες εξασφαλισμένης δραστηριότητας, αυτοί περιορίζονται στους 5 (από 6,5), σε μια από τις ιστορικά χαμηλότερες επιδόσεις τους. Σχετικά με τις τιμές, οι προσδοκίες μείωσης κυριαρχούν σταθερά, με το σχετικό ισοζύγιο να διαμορφώνεται στις -29 μονάδες (από -32). Τέλος, σχεδόν μηδενικό είναι το ποσοστό των επιχειρήσεων που δεν αναφέρει προσκόμματα στην επιχειρηματική του λειτουργία, με το 58% αυτών να αναφέρει ως βασικότερο εμπόδιο τη χαμηλή ζήτηση, το 33% την ανεπαρκή χρηματοδότηση και ένα 8% λοιπούς συγκυριακούς λόγους [IOBE, *Αύγουστος 2011*].

#### **4.3 Εξέλιξη βάση των οικοδομικών αδειών για ιδιωτικά έργα**

Αναλύοντας τα δεδομένα της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας για το διάστημα 1990-2010 και συγκεκριμένα του όγκου των οικοδομών σε εκ. m<sup>3</sup>, έτσι όπως τα κατέγραψε η ΕΛ.ΣΤΑΤ, την περίοδο 2002-2007 καταγράφηκε για την διαδρομή της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, σταθερή ανοδική πορεία των παραγγελιών οικοδομής, σύμφωνα με τις ανακοινώσεις της, λίγο πάνω από τα επίπεδα των 70 εκατ. m<sup>3</sup> ετησίως.

Η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας παρουσίασε μία ιδιαίτερα πτωτική τάση τη πρώτη πενταετία του 1990-1994, αφού ο όγκος των οικοδομικών έργων ήταν συνεχώς μειούμενος. Ενώ από το 1995-2004 παρουσιάστηκε εμφανώς βελτιωμένος με διαρκή άνοδο και συγκεκριμένα από 38,5 εκ. m<sup>3</sup> για τη χρονιά του 1995 η δραστηριότητα αυξήθηκε στα 65,7 εκ. m<sup>3</sup> για το 2003. Κατά το έτος 2005 παρατηρείται φανερή αύξηση στις οικοδομικές άδειες και στον όγκο που αντιστοιχεί σε αυτές, 88,7 εκ. m<sup>3</sup> έναντι 62 εκ. m<sup>3</sup> το 2004, και αυτό σε σημαντικό βαθμό οφείλεται στην ανακοίνωση επιβολής ΦΠΑ στις πωλήσεις νεόδμητων διαμερισμάτων από 1/1/2006, γεγονός που οδήγησε πολλούς ιδιώτες, επενδυτές και επαγγελματίες στην έκδοση οικοδομικών αδειών, ώστε να επωφεληθούν της

χρονικής συγκυρίας. Κατά το 2010 κρούεται ο κώδωνας του κινδύνου για να γίνει αντιληπτή η κρισιμότητα της κατάστασης στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, βάσει του όγκου που αντιστοιχεί στις κατ' έτος άδειες, ανέρχεται σε 27,8 εκ.μ<sup>3</sup>, δηλαδή είναι η χαμηλότερη τιμή των τελευταίων είκοσι ετών (Διάγραμμα 13).



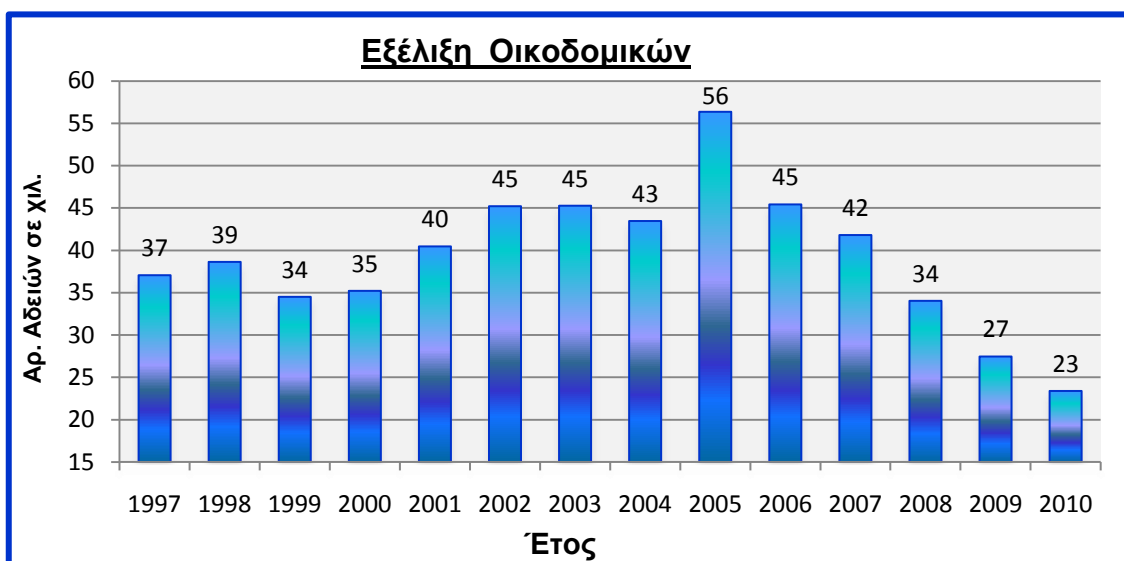
Διάγραμμα 13: Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Ο κλάδος είχε επιτύχει να ακολουθεί ανοδική πορεία με γοργούς ρυθμούς για οκτώ συνεχόμενα έτη (1996-2003), έτσι η εξέλιξη κρίθηκε αναμενόμενη, με εξαίρεση το 1999, κατά το οποίο παρατηρήθηκε μικρή μείωση, η οποία αποδόθηκε στην υπέρμετρη αύξηση του Χρηματιστήριο Αθηνών (Χ.Α.) και την απότομη κατακόρυφη πτώση που ακολούθησε.

Κατά την περίοδο αυτή ο κλάδος χαρακτηριζόταν από συνεχή αύξηση της παραγωγικής δυναμικότητάς του, με συνέπεια να βρίσκεται διαρκώς στα υψηλότερα επίπεδα δραστηριότητας των 25 τελευταίων ετών. Η κατάσταση όμως ανατράπηκε πλήρως, ήδη από το 2008 και μάλιστα με ταχείς ρυθμούς. Πιο συγκεκριμένα, κατά το 2010, η μείωση του όγκου που αντιστοιχεί στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες ανήλθε σε 22,3% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2009, κατά την οποία η μείωση ανερχόταν σε 31%, έναντι του 2008,περίοδος κατά την οποία η μείωση είχε

ξεπεράσει το 17% έναντι του 2007. Έτσι διαγράφεται συνεχής και αδιάκοπη μείωση, με αποτέλεσμα ο κλάδος να βρίσκεται σε παρατεταμένη κρίση.



Γράφημα 7: Εξέλιξη Οικοδομικών Αδειών

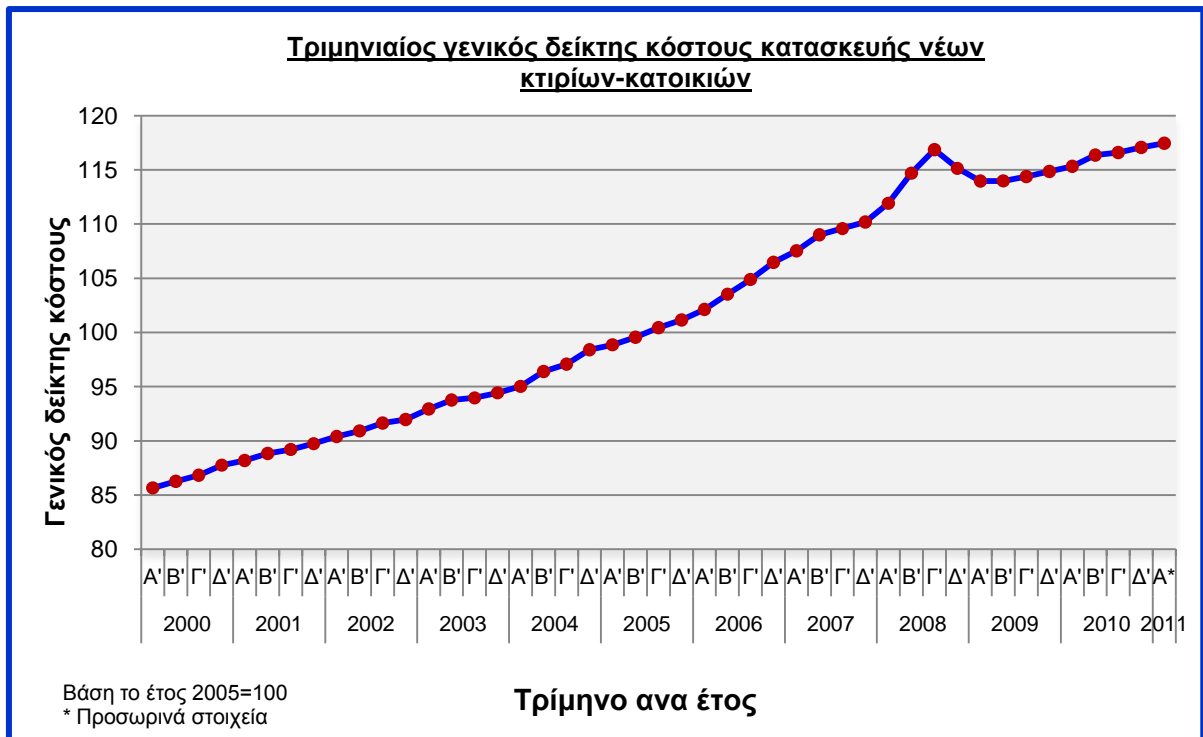
Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Από το γράφημα 7 μπορούμε να εξάγουμε σημαντικά συμπεράσματα για την εξέλιξη του αριθμού οικοδομικών αδειών από το 1997-2010. Όπως είναι φανερό τη περίοδο 1997-2004 οι εκδοθείσες άδειες έχουν ως μέσο όρο περίπου τις 40 χιλιάδες ανά έτος και φυσικά σε ορισμένες χρονιές υπήρξαν αναμενόμενες διακυμάνσεις. Κατά τη διάρκεια των 6 τελευταίων ετών βάσει των πρόσφατων στατιστικών δεδομένων, διαγράφεται σημαντική μείωση της έκδοσης νέων οικοδομικών αδειών στην Ελλάδα κατά 59%. Η ύφεση στην αγορά ακινήτων βαθαίνει μέσω της συνεχής και διαρκούς πτωτικής τάσης που ακολουθεί στις «παραγγελίες» ιδιωτικών κτιριακών έργων, γεγονός που έχει δημιουργήσει ασφυκτική κατάσταση στις τάξεις των επιχειρηματιών του χώρου αλλά και των τραπεζών.

Αναλυτές της αγοράς, προβλέπουν τρομερές επιπτώσεις, εκτιμούν ότι η διάρκεια της κρίσης θα ξεπεράσει τα τρία έτη, θα παρουσιαστεί σημαντική και ταχεία μείωση των τιμών των ακινήτων, εντός της επόμενης διετίας, ενώ η επερχόμενη αύξηση των επιτοκίων θα έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση των κατασχέσεων από αδυναμία αποπληρωμής δανείων. Σημαντικό ρόλο φαίνεται να παίζει και η ύπαρξη σημαντικού αδιάθετου αποθέματος κατοικιών και επαγγελματικών ακινήτων που, σύμφωνα με εκτιμήσεις έρευνας του Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών (Ο.Π.Α.), ανέρχεται στα 200.000 στο σύνολο της χώρας.

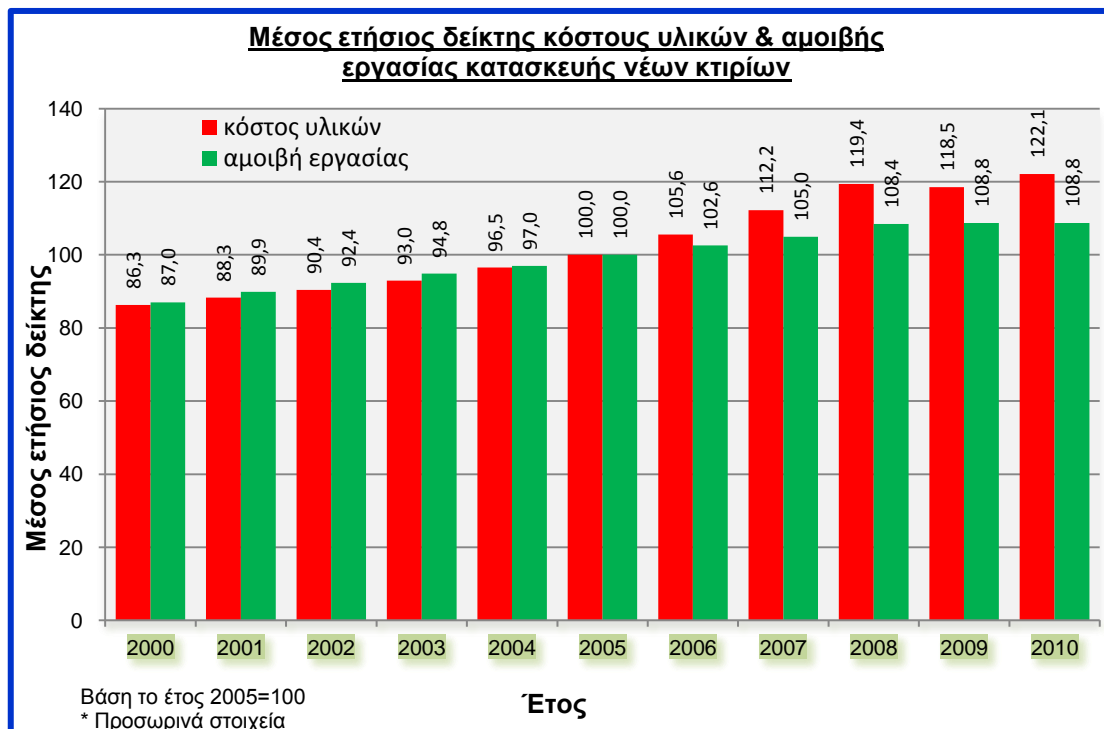
#### 4.4 Εξέλιξη κοστολογικών στοιχείων οικοδομικής δραστηριότητας

Από το 2000 ως και το Γ' τρίμηνο του 2008 παρατηρείται συνεχής αύξηση του γενικού δείκτη κόστους κατασκευής νέων κτιρίων, βάσει των στοιχείων της ΕΛ.ΣΤΑΤ, αύξηση, η οποία σωρευτικά έφτασε στο 36,4% και η οποία οφείλεται, κυρίως, στην κατά 43,5% αύξηση του κόστους των υλικών και παράλληλα στην κατά 27,3% αύξηση της αμοιβής της εργασίας. Για πρώτη φορά τάσεις μείωσης (-1,5% και -1,0%, αντίστοιχα), παρουσιάζουν οι τιμές των κοστολογικών δεικτών κατά το Δ' τρίμηνο 2008 και Α' τρίμηνο 2009 η οποία αποδίδεται, ιδίως, στην μείωση των τιμών υλικών κατά 2,8% και 1,2%, αντίστοιχα, με συνολικό αποτέλεσμα την μείωση του συνολικού δείκτη κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατά τα δύο αυτά τρίμηνα κατά 2,5%. Οι κοστολογικοί δείκτες, έστω και ασθενικά, ανακάμπτουν, από το Γ' τρίμηνο του 2009 και αυτό έχει ως αποτέλεσμα το Α' τρίμηνο του 2011. Ο Γενικός Δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτιρίων να λαμβάνει την υψηλότερη τιμή του (117,5) από το 2000 και μετά, αυξημένος κατά 1,9% έναντι του Α' τριμήνου του 2010, εξαιτίας της κατά 3,43% αύξησης του δείκτη τιμών υλικών, (Διάγραμμα 14).



Διάγραμμα 14: Τριμηνιαίος δείκτης κατασκευής νέων κτιρίων

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011



Γράφημα 8: Μέσος ετήσιος δείκτης κόστους υλικών & αμοιβής εργασίας κατασκευής νέων κτιρίων

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Από τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι με δυσκολία θα υπάρξει μείωση των τιμών είτε στις τιμές των υλικών είτε στην αμοιβή, παρά την εμφάνιση της μειωτικής τάσης που διαπιστώνεται στη ζήτηση αλλά και στις παραγγελίες οικοδομικών αδειών. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι παρά την ύφεση (Γράφημα 8), η αμοιβή εργασίας παραμένει αμετάβλητη ενώ αυτή των υλικών έχει μικρή ανοδική τάση.

## **Κεφάλαιο 5: Οι εξελίξεις στον τομέα με την εμφάνιση της κρίσης, συνέπειες και προτάσεις επαναφοράς του κλάδου**

### **5.1 Γενικά στοιχεία για την κρίση**

Η τρέχουσα διεθνής κρίση δεν έχει μόνο επιδεινώσει την οικονομική κατάσταση της Ελλάδας, αλλά έχει φέρει στην επιφάνεια τις βαθιά ριζωμένες και χρόνιες αδυναμίες της οικονομίας της. Η διεθνής χρηματοπιστωτική κρίση μεταφέρθηκε γρήγορα στην πραγματική οικονομία, δημιουργώντας συνθήκες γενικής ύφεσης και την αύξηση της ανεργίας [Αλογοσκούφης Γ., 2009]. Η διεθνής οικονομική κρίση έχει επηρεάσει βαθιά τις τρέχουσες εξελίξεις, στην δημοσιονομική και τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της χώρας. Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στην ύπαρξη διαρθρωτικών αδυναμιών που έχουν συσσωρευτεί κατά τις τελευταίες δεκαετίες και έχουν εντάξει την ελληνική οικονομία σε μια ομάδα χωρών, των οποίων οι οικονομίες χαρακτηρίζονται «αδύναμες».

Τα τρέχοντα οικονομικά προβλήματα της Ελλάδας, προκλήθηκαν από ένα συνδυασμό εγχώριων και διεθνών παραγόντων. Στο εσωτερικό της χώρας, οι υψηλές κρατικές δαπάνες, οι διαρθρωτικές δυσκαμψίες, η φοροδιαφυγή, η διαφθορά συνέβαλαν στη συσσώρευση χρέους κατά την τελευταία δεκαετία. Σε διεθνές επίπεδο, η υιοθέτηση του ευρώ, η χαλαρή επιβολή των κανόνων της ΕΕ με στόχο τον περιορισμό της συσσώρευσης χρέους πιστεύεται ότι έχει επίσης συμβάλει στην σημερινή κρίση της Ελλάδας.

Μεταξύ 2001 και 2007, το ΑΕΠ στην Ελλάδα, αυξήθηκε, με μέσο ετήσιο ρυθμό 4,3%, σε σύγκριση με το μέσο όρο της Ευρωζώνης, που ήταν 3,1%. Οι υψηλοί ρυθμοί οικονομικής ανάπτυξης ήταν αποτέλεσμα κυρίως της αύξησης της ιδιωτικής κατανάλωσης (σε μεγάλο βαθμό τροφοδοτήθηκε από την ευκολότερη πρόσβαση στην πίστωση) και των δημοσίων επενδύσεων, που χρηματοδοτήθηκαν από την ΕΕ και το κράτος. Κατά τα τελευταία έξι χρόνια, ωστόσο, ενώ οι δαπάνες του κράτους αυξήθηκαν κατά 87%, τα έσοδα αυξήθηκαν μόλις 31%, οδηγώντας σε δημοσιονομικά ελλείμματα υψηλότερα από το συμφωνημένο με την ΕΕ όριο του 3% (Υπουργείο Οικονομικών, 2010). Πολλοί, τονίζουν επίσης, την υπερτροφική και



αναποτελεσματική δημόσια διοίκηση, τα δαπανηρά συστήματα συντάξεων και υγειονομικής περίθαλψης, την φοροδιαφυγή, καθώς και μια γενική έλλειψη βούλησης να διατηρηθεί η δημοσιονομική πειθαρχία, ως σημαντικούς παράγοντες πίσω από το ελληνικό έλλειμμα.

## **5.2 Αιτίες κρίσης**

Ο κατασκευαστικός κλάδος στη χώρα μας συγκλονίζεται από τη σημερινή κρίση που επικρατεί, συθέμελα. Οι πτωχεύσεις και οι απειλές χρεοκοπίας των επιχειρήσεων βρίσκονται πλέον σε ημερήσια διάταξη. Σε γενικές γραμμές επιβάλλεται, σε οποιαδήποτε μορφή κρίσης (πολιτική, οικονομική, κοινωνική κλπ.) να αναζητούμε τις αφορμές. Η κρίση του τομέα στη χώρα μας εστιάζεται κυρίως:

- στην γενικότερη οικονομική κρίση που επικρατεί στη χώρα
- στην κρίση του χρηματοπιστωτικού συστήματος
- στα ιδιαίτερα διαρθρωτικά και μη προβλήματα του κλάδου.

Στο κλάδο των κατασκευών ψάχνοντας τη λύση, αρκεί να εντοπιστεί ο πυρήνα του προβλήματος γιατί έτσι θα κατανοηθεί το πρόβλημα και θα ανακαλυφθεί η λύση. Καμία ευκαιριακή πολιτική δε θα δώσει λύση στο πρόβλημα, το μόνο που εγγυάται είναι μια μικρή παράταση, εωσότου, το πρόβλημα επανεμφανιστεί στο προσκήνιο διογκωμένο.

### **5.2.1 Η γενικότερη οικονομική κρίση στη χώρα**

Είναι πλέον αναπόφευκτο ο κλάδος της οικοδομής να ελπίζει σε ανάκαμψη, χωρίς έξοδο της χώρα από τη γενικότερη οικονομική ύφεση που υφίσταται. Σε μια αμετάβλητη οικονομία, όπου τα άδεια κρατικά ταμεία έχουν ως κύριο στόχο την εξασφάλιση των κρίσιμων τομέων για την επιβίωση των πολιτών (υγεία, συντάξεις, μισθοί των δημοσίων υπαλλήλων, εξυπηρέτηση του δημοσίου χρέους), δε κατασκευάζονται νέες κτιριακές ή βιομηχανικές υποδομές. Η χώρα βρίσκεται εδώ και χρόνια σε μια κοινωνική, πολιτισμική, δημιουργική και αξιακή παρακμή. Βασικό πρόβλημα, είναι η διάβρωση της ανταγωνιστικότητας της οικονομίας, που αντικατοπτρίζεται στην μειωμένη εξωστρέφεια, στην αύξηση των εμπορικών ελλειμμάτων, των δημόσιων ελλειμμάτων και του δημόσιου χρέους [Κατσέλη Α.,

2008]. Επιπλέον, η έλλειψη πειθαρχίας σε μη παραγωγικές δαπάνες του δημόσιου τομέα, η αναποτελεσματικότητά του και η διαφθορά, οδηγούν σε σπατάλη των δημόσιων πόρων, η οποία, με τη σειρά της, έχει επιβαρύνει τον κρατικό προϋπολογισμό και το δημόσιο χρέος, τα τελευταία τρία χρόνια [Κολλίντζας Τ., 2010].

Οι ανθρώπινες σχέσεις από την άλλη είναι κάκιστες, και η εγκληματικότητα αυξάνεται με ρυθμούς απίθανους, καθώς καταρρέει μέρα με τη μέρα η κοινωνικότητα των κατοίκων της χώρας. Η πνευματική φτώχεια οδηγεί στην απουσία έμπνευσης, ασφαλώς, και εδώ εντοπίζεται το περιεχόμενο της προσπάθειας που πρέπει να καταβάλουμε: στον κόσμο των νέων ιδεών, του δημιουργικού και ανοιχτού διαλόγου, «του νέου διαφωτισμού» [Ζήσης Γ., 2008] που θα μας λυτρώσει από τη θλιβερή κατάσταση στην οποία έχουμε βρεθεί. Όσο παραμελείται αυτή η συστηματική διάσταση του προβλήματος τόσο θα βαθαίνει η κρίση και θα απομακρύνεται η δυνατότητα ενός καλύτερου μέλλοντος.

Άλλο σημαντικό πρόβλημα είναι, η έλλειψη σχεδιασμού και υλοποίησης με βάση αυτόν. Το φαινόμενο δυσχεραίνεται από την έλλειψη τεχνικής και επαγγελματικής κατάρτισης που με μαθηματική ακρίβεια οδηγεί σε μείωση της ανταγωνιστικότητας και της παραγωγικότητας των ελληνικών επιχειρήσεων. Ο μέσος Έλληνας μπορεί να εργάζεται περισσότερες ώρες από το μέσο Ευρωπαϊό πολίτη, αλλά είναι τελευταίος σε παραγωγικότητα. Αυτό οφείλεται στο ότι η επαγγελματική τεχνική κατάρτιση και εκπαίδευσή του, είναι σαφώς παραμελημένη.

Τέλος, σημαντικό πρόβλημα είναι η εποπτεία της αγοράς. Αν αυτή δεν τεθεί σε λειτουργία άμεσα για την αυστηρή τήρηση των κανόνων ποιότητας στην παραγωγή, αλλά και την εφαρμογή, η ανταγωνιστικότητα των ελληνικών προϊόντων και υπηρεσιών θα συνεχίσει να βυθίζεται [Μαυρουλέας Γ., 2010].

### **5.2.2 Κρίση χρηματοπιστωτικού συστήματος και κατασκευαστικός κλάδος**

Πολλαπλές πιέσεις ασκούνται την παρούσα περίοδο στις τράπεζες, τόσο εν όψει της «στρατηγικής εξόδου» που προαναγγέλλει η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα όσο και από νομοθετικές ρυθμίσεις που έχουν άμεσο αντίκτυπο στο τραπεζικό σύστημα.

Ο προβληματισμός της Τράπεζας της Ελλάδος (ΤτΕ) είναι εάν θα είναι δυνατή και ομαλή η υποκατάσταση των περίπου 41 δις ευρώ που αντλήθηκαν μέσω ΕΚΤ. Ενώ οι συνθήκες ρευστότητας βελτιώνονται και αυτό δείχνουν οι κινήσεις της ΕΚΤ να προετοιμάζει την έξοδο από τα έκτακτα μέτρα, στις εγχώριες τράπεζες ασκείται κριτική για τον βαθμό εξάρτησης από τη χρηματοδότηση της ΕΚΤ, αλλά και το εάν έχουν ρεαλιστική στρατηγική εξόδου. Παράλληλα, στην εγχώρια αγορά, μια σειρά από ρυθμίσεις που προωθούνται από την κυβέρνηση, εάν εφαρμοστούν με τον τρόπο που προτείνονται, ενδέχεται να δημιουργήσουν σημαντικά προβλήματα και να οδηγήσουν τις τράπεζες σε εσωστρέφεια και συγκράτηση των χορηγήσεων, αντί στη ζητούμενη ενίσχυση της ρευστότητας στην οικονομία [*www.hba.gr* , *Αύγουστος 2011*].

Οι ελληνικές τράπεζες έχουν όντως αξιοποιήσει τη χρηματοδότηση από την ΕΚΤ σε βαθμό πολύ υψηλότερο, διπλάσιο σχεδόν, από την αναλογία της χώρας στο ευρωσύστημα. Οι ίδιες οι τράπεζες, σε σχετικό επίσημο ερώτημα της κεντρικής τράπεζας, έχουν απαντήσει ως εναλλακτικές λύσεις την έκδοση ομολογιακών δανείων, καθώς και την αξιοποίηση των ομολόγων του Δημοσίου, ενώ έχουν επισημάνει κινήσεις σημαντικού περιορισμού της εξάρτησης που έχουν γίνει το τελευταίο διάστημα [*www.hba.gr* , *Αύγουστος 2011*].

Ο προβληματισμός θεσμικών οργάνων και αναλυτών έχει να κάνει με το βαθμό και το χρόνο που θα ανοίξουν τελικώς οι αγορές, ώστε να αντλήσουν από εκεί χρηματοδότηση οι τράπεζες ή και με το πώς, ακόμη και εφόσον η λειτουργία αυτών είναι ικανοποιητική, κατορθώσουν οι ελληνικές τράπεζες να ανταγωνιστούν τους Ευρωπαίους, που θα ρίξουν επίσης εκδόσεις τους στην αγορά το ίδιο διάστημα, πιθανόν, δε, με καλύτερη τιμολόγηση.

Τα προβλήματα του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην Ελλάδα επηρεάζουν εξαιρετικά τον τομέα των κατασκευών, καθώς δυσχεραίνεται η χρηματοδότηση των μεγάλων επιχειρήσεων, αλλά και των ιδιωτών κατασκευαστών, λόγω της έλλειψης ρευστότητας στην αγορά. Έτσι, εάν επί παραδείγματι ένας επιχειρηματίας – κατασκευαστής ή ένας απλός πολίτης, παλαιότερα μπορούσε αρκετά άνετα να λάβει ένα δάνειο για να εκτελέσει ένα έργο με τη μέθοδο της αντιπαροχής (κατά την οποία ο κατασκευαστής εκτελεί ένα έργο με δικά του μέσα / χρήματα και μέρος της

κατασκευής το λαμβάνει ως αντιπαροχή, άλλο που αποκομίζει τεράστια κέρδη που φθάνουν το 60% ), τώρα το εγχείρημα αυτό είναι εξαιρετικά δύσκολο, με αποτέλεσμα να έχει ελαττωθεί πολύ ο αριθμός των έργων τέτοιας φύσεως στην Ελλάδα. Από τη άλλη πλευρά στο σύστημα αυτό της αντιπαροχής έπρεπε να μπει ένα φρένο, γιατί και αυτό έκανε ζημιά. Ο οποιοσδήποτε, γνώστης του αντικειμένου ή όχι, με λίγα επί του συνόλου χρήματα (αφού στη πράξη πουλούσαν διαμερίσματα από τα σχέδια) αισχροκερδούσε, εις βάρος του κράτους και κάποιων άλλων που είτε αγόραζαν είτε εργαζόταν γι' αυτόν (μαύρη εργασία χωρίς ασφάλεια με συνέπεια τεράστιες απώλειες εσόδων για το κράτος).

### **5.2.3 Τα ιδιαίτερα διαρθρωτικά και μη προβλήματα του κλάδου**

Τα τελευταία χρόνια η οικοδομή γνώρισε ένα σημαντικό ρυθμό ανάπτυξη. Ο ρυθμός αυτός ενισχύθηκε από τα χαμηλότοκα στεγαστικά δάνεια των τραπεζών τα οποία έδωσαν την ευκαιρία σε πολλούς να τα δουν, πέρα από μια δυνατότητα απόκτησης του δικού τους σπιτιού, και ως μια επενδυτική ευκαιρία για την ανέγερση διαμερισμάτων προς πώληση, όπως προαναφέρθηκε. Άλλα δύο σταθμά που έπαιξαν ρόλο στην ένταση αυτού του φαινομένου ήταν: η βούληση των ξένων μεταναστών να νοικιάσουν ή να αγοράσουν σε κεντρικές «υποβαθμισμένες συνοικίες των μεγαλουπόλεων» από έλληνες που ευχαρίστως θα τα νοίκιαζαν ή θα τα πουλούσαν για μια κατοικία στα πιο ελκυστικά προάστια και ασφαλώς τα ολυμπιακά έργα που έδωσαν μεγάλη ώθηση στις τεχνικές εταιρείες κυρίως.

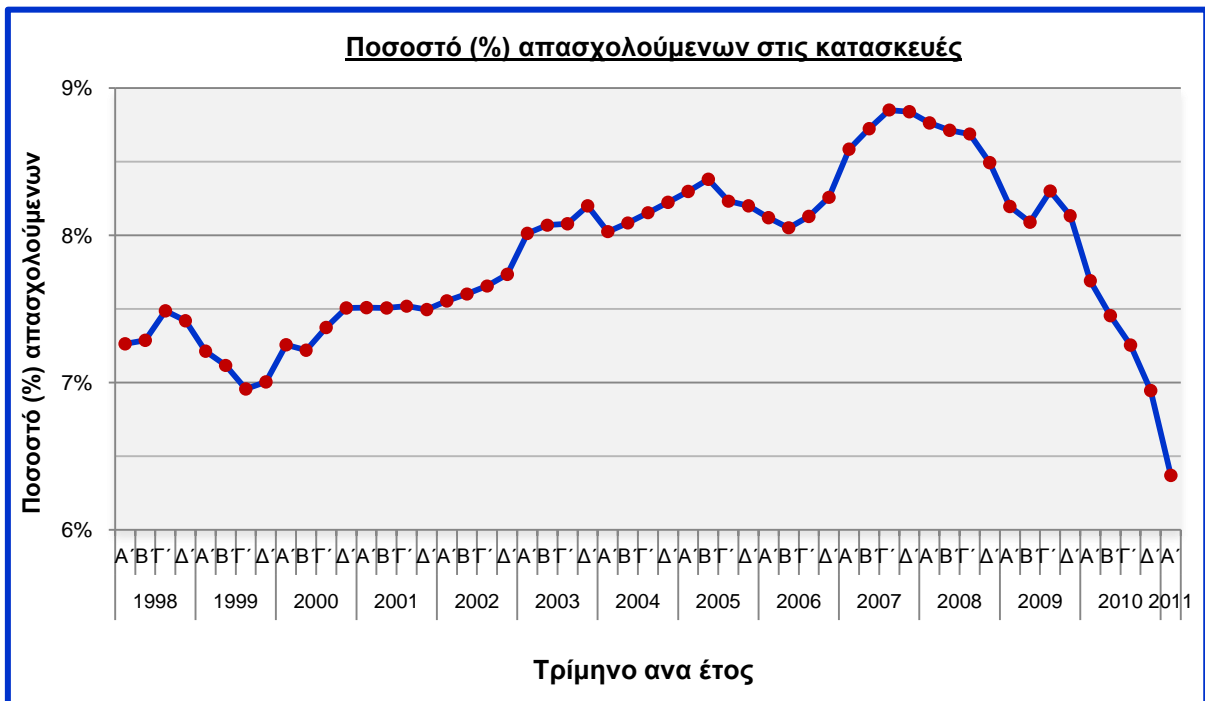
Η κρίση στον τομέα των ακινήτων διανύει ήδη τον τέταρτο χρόνο. Από το 2007 ξεκίνησε με χαμηλούς αλλά σταθερά αυξανόμενους ρυθμούς η φθίνουσα πορεία, για να φτάσει το 2009, στο απόγειο της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, με μείωση πωλήσεων στον αριθμό ακινήτων που άγγιξε το 40% σε σχέση με το 2008. Τόσο ο όγκος νέων οικοδομών όσο και ο αριθμός νέων κατοικιών, αλλά και οι επενδύσεις που υλοποιήθηκαν το τελευταίο διάστημα στη χώρα παρουσίασαν σημαντική πτώση. Είναι αξιοσημείωτο ότι οι επιπτώσεις της μειωμένης οικοδομικής δραστηριότητας στην οικονομία της χώρας είναι σοβαρές, και αυτό γιατί 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]. Οι προβλέψεις για το υπόλοιπο

του έτους καθώς και για το επόμενο, προβλέπονται αρκετά δυσοίωνες και η πτώση ακόμη μεγαλύτερη, σε συνδυασμό πάντα με τη γενικότερη οικονομική ύφεση που διανύει η χώρα.

Ως παράγοντες που οδήγησαν τον κατασκευαστικό κλάδο στη κρίση μπορούν να χαρακτηριστούν και οι παρακάτω:

- η μεθοδική και συνεχόμενη μείωση του ΠΔΕ
- η ουσιαστική παύση πληρωμών των υποχρεώσεων του στενού και ευρύτερου δημόσιου τομέα
- η αδυναμία διεξόδου σε ιδιωτικά έργα – πάγωμα της οικοδομής
- το άδικο κυνηγητό από το φορολογικό σύστημα

Μεγάλος αριθμός εργαζομένων και επιχειρήσεων κινήθηκαν προς τον κλάδο της οικοδομής για να καλύψουν τη ζήτηση. Σήμερα όμως είναι φανερό ότι ο κλάδος μπορεί να επιβιώσει μόνο μέσα από την ανακαίνιση και την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων. Σε καμία περίπτωση όμως δεν πρόκειται να συντηρήσει όλον αυτόν τον τεχνικό κόσμο (επιχειρήσεις και εργαζομένους, μηχανικούς και αρχιτέκτονες ή τεχνίτες και ανειδίκευτο προσωπικό).



Διάγραμμα 15: Ποσοστό (%) απασχολούμενων στις κατασκευές

Πηγή: Ελληνική Στατιστική Αρχή, Μάιος 2011

Η προσαρμογή των επιχειρήσεων δεν είναι εύκολη στα νέα δεδομένα καθώς παραδοσιακά επαγγέλματα όπως αυτό του μετατζή θα γνωρίσουν σημαντική μείωση. Η έλλειψη εξωστρέφειας των ελληνικών τεχνικών επιχειρήσεων δεν επιτρέπουν να λειτουργήσουν τόσο ανταγωνιστικά και να διεκδικήσουν τεχνικά έργα σε άλλες χώρες. Εκεί οι χώρες με υψηλή τεχνική επαγγελματική εκπαίδευση θα συνεχίσουν να κυριαρχούν.

Σε γενικές γραμμές, είθισται να λέγεται ότι η οικοδομή είναι «το τρένο» της ανάπτυξης. Αυτό διότι το ακίνητο ήταν και παραμένει, ένας από τους βασικούς μοχλούς της Ελληνικής οικονομίας. Η συνολική συμβολή του κλάδου, άμεση και έμμεση, υπερβαίνει το 15% του ΑΕΠ (κατά το 2004) και οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον χώρο, στηρίζουν την Εθνική Οικονομία μέσα στη μεγαλύτερη χρηματοπιστωτική κρίση του αιώνα, απασχολώντας πάνω από 1.000.000 ανθρώπους, δηλαδή το 17% της απασχόλησης και χρησιμοποιώντας τα προϊόντα 60 και πλέον εμπορικών και παραγωγικών κλάδων [Κανελλόπουλος Κ., 2010]. Όσον αφορά το ποσοστό των απασχολούμενων στις κατασκευές, έτσι όπως διαδραματίζεται από το 1998-2011 με επίσημα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. στο διάγραμμα 15, είναι φανερό ότι ακολουθεί μία σχετικά ανοδική πορεία από το 1999 έως το 2007, όπου και λαμβάνει τη μέγιστη τιμή 8,85%, με εξαίρεση το 2005-2006 που υπήρξε μία μικρή διακύμανση. Τα επόμενα χρόνια διαγράφεται μια συνεχής πτωτική πορεία φτάνοντας στο Α' τρίμηνο του 2011 να καταγράφει την ελάχιστη τιμή 6,37% όλου του διαστήματος.

### **5.3 Συνέπειες της κρίσης στον κλάδο**

Με τα τελευταία στοιχεία, για την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου για το διάστημα του τρίτου τριμήνου του 2010 προέκυψαν τα εξής:

- Τα δημόσια έργα καταγράφουν τιμές ανάλογες με τις τιμές του 1998.
- Τα ιδιωτικά έργα από πλευράς παραγγελιών και δραστηριότητας, βρίσκονται στη χειρότερη θέση που έχουν υπάρξει τα τελευταία 30 έτη.
- Ο δείκτης παραγωγής στις κατασκευές παρουσίασαν μείωση κατά 36,5% έναντι του τρίτου τριμήνου 2009, φθάνοντας στην χαμηλότερη τιμή του και από το 2000.

- Η συνολική απασχόληση στον κλάδο καταγράφει πτώση κατά 15,3% έναντι του τρίτου τριμήνου 2009, ήτοι 57,5 χιλιάδες.
- Η συμμετοχή του κατασκευαστικού κλάδου στην δημιουργία του ΑΕΠ ανέρχεται μόλις στο 3,6%, έναντι 4,0% του τρίτου τριμήνου του 2009, δηλαδή την χαμηλότερη τιμή της τα τελευταία 12 έτη
- Οι συνολικές ακαθάριστες επενδύσεις σε κατασκευές εμφάνισαν μείωση κατά 15%, έναντι του τρίτου τριμήνου 2009.
- Ο δείκτης παραγωγής έργων πολιτικού μηχανικού (δημόσια έργα) μειώθηκε κατά 31,3%, έναντι του τρίτου τριμήνου του 2009.
- Ο δείκτης παραγωγής οικοδομικών έργων (ιδιωτικά έργα) κατέγραψε την χαμηλότερη τιμή των τελευταίων δέκα ετών παρουσιάζοντας μείωση κατά 46,9%, έναντι του τρίτου τριμήνου του 2009 [[www.daypress.gr](http://www.daypress.gr), Μάιος 2011].

Επιπλέον σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στην Γενική Συνέλευση των μελών του ΣΑΤΕ καταγράφηκαν τα εξής:

- Το λιγότερο 92 ανώνυμες εταιρείες από 3η τάξη και πάνω διαγράφηκαν ήδη από το μητρώο επιχειρήσεων και από τις 560 που απέμειναν πάνω από 80 δεν έχουν καν ενημερότητα πτυχίου, ενώ άλλες τόσες δεν μπορούν να λάβουν μέρος σε διαγωνισμούς, δεδομένου ότι διαθέτουν ενημερότητα πτυχίου.
- Δεκάδες εταιρείες ειδικά από 5η τάξη και πάνω προσφεύγουν πλέον στο άρθρο 99 του πτωχευτικού κώδικα.
- Η μεγάλη πλειοψηφία των τεχνικών εταιρειών, μικρών και μεγάλων αντιμετωπίζουν προβλήματα όπως είναι η αδυναμία πληρωμών, το σφράγισμα επιταγών και η αδυναμία εκπλήρωσης των υποχρεώσεων.
- Τα κέρδη στους ισολογισμούς έχουν αντικατασταθεί από ζημίες καθώς και ο κύκλος των εργασιών έχει μειωθεί.
- Ο μέσος όρος βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων των εταιρειών 3ης έως 7ης τάξης ακολουθεί την εξής πορεία 2007 – 6,5 εκατ. ευρώ,, 2008 – 7,15 εκατ. ευρώ 2009 – 8,5 εκατ. ευρώ ενώ το 2010 από τα πρώτα στοιχεία αναμένεται να υπερβεί τα 10 εκατ. ευρώ.

- Σε όλες τις εταιρείες η μείωση προσωπικού και οι απολύσεις αυξάνονται συνεχώς ενώ οι μισθοί και οι απολαβές του εναπομείναντα προσωπικού μειώνονται δραματικά [[www.news.in.gr](http://www.news.in.gr), Ιούνιος 2011]

#### **5.4 Προτάσεις για την επάνοδο του κλάδου**

Η ακόλουθη παράγραφος παρουσιάζει προτάσεις για την επάνοδο του κατασκευαστικού κλάδου, μετά την κρίση, την οποία περνάει τα τελευταία χρόνια. Για το σκοπό αυτό έχουν ήδη προταθεί πολλά μέτρα, τα περισσότερα από τα οποία διέθεταν ευκαιριακό χαρακτήρα.

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας προτείνονται τα κάτωθι:

##### A. Προτάσεις πολεοδομικού χαρακτήρα

1. Η εστίαση στην ποιότητα και στην καινοτομία, αλλά και η διαρκής εκπαίδευση του προσωπικού, μπορεί να λειτουργήσει αναπτυξιακά ακόμη και σε περίοδο οικονομικής κρίσης.
2. Αναδιάρθρωση των πόλεων κάτω από ένα συνθετικό και συγκεκριμένο σχέδιο, που θα εξασφαλίζει και θα δυναμώνει την ιδιαίτερη ταυτότητά του. Στο κομμάτι αυτό η ενεργειακή ταυτοποίηση των κτιρίων και ο Κανονισμός Ενεργειακής Απόδοσης Κτιρίων (KENAK) μπορεί να παίξει καταλυτικό ρόλο με τρόπο μάλιστα που θα κινήσει την οικονομία. Στον τομέα αυτό τα Πολυτεχνεία, τα ΤΕΙ και το ΤΕΕ, μπορούν να παίξουν σημαντικό επιβοηθητικό αλλά και σχεδιαστικό ρόλο [*Μαυρουλέας Γ., 2010*].
3. Πρέπει να κινηθούμε σε ένα σχέδιο ανάπλασης των ελληνικών πόλεων αλλά και της γειτονιάς, πάνω σε αξιακούς στόχους: πχ πολιτισμικούς, για ορθότερες ανθρώπινες σχέσεις, επιστημονική ανάπτυξη, έρευνα, τεχνολογία και καινοτομία, για δια βίου μάθηση, κλπ.
4. Επίσης σημαντικό είναι η καθιέρωση ταυτότητας της στατικής επάρκειας του κτιρίου και στατικών επιθεωρήσεων. Ένα τέτοιο μέτρο είναι βέβαιο ότι θα οδηγήσει σε σημαντικές επισκευαστικές και ανακαινιστικές εργασίες πάρα πολλών ακινήτων και ταυτόχρονα θα συμβάλει στην



ενίσχυσή τους. Σήμερα δεκάδες ιδιοκτήτες δε γνωρίζουν την αντοχή των κτιρίων σε μια πιθανή σεισμική καταπόνηση.

5. Ζωτικής σημασίας είναι να δοθούν φορολογικά κίνητρα (όχι απαραίτητα επιδοτήσεις) για την ενεργειακή αναβάθμιση των κτιρίων. Αποτέλεσμα αυτού θα είναι οι ιδιοκτήτες να έχουν κέρδος από την εξοικονόμηση ενέργειας, χωρίς να τους κοστίζει σχεδόν τίποτα. Επιπλέον οφέλη, για τον ιδιοκτήτη η αύξηση της αξίας του ακινήτου και η συντήρηση του εργατοτεχνικού προσωπικού στον κατασκευαστικό κλάδο ενώ για τη κοινωνία η αισθητική ανάπλαση των κτιρίων και της πόλης [Μαυρουλέας Γ., 2010].
6. Πρέπει να συνταχθούν νέα αναπτυξιακά σχέδια δράσης στα οποία θα κινηθούν για την επόμενη πενταετία οι δήμοι. Το ίδιο είναι αναγκαίο να πράξει και η κυβέρνηση προκειμένου να δημιουργήσουν ένα πεδίο επενδυτικών ευκαιριών.
7. Σημαντικό είναι και η λειτουργία μηχανισμού εποπτείας της αγοράς. Ήδη η Γενική Γραμματεία Βιομηχανίας διαθέτει έκθεση-οδηγό με περιγραφή του μηχανισμού εποπτείας και πρέπει άμεσα να ενεργήσει για την υλοποίησή του. Θα οδηγήσει σε εξορθολογισμό της αγοράς και μείωση του αθέμιτου ανταγωνισμού.
8. Τελική λύση πρέπει να δοθεί για την νομιμοποίηση αυθαίρετων κατασκευών. Η δυνατότητα ρύθμισης θα πρέπει να παρέχεται, για όλα τα κτίρια των οποίων η υλοποίηση έχει πραγματοποιηθεί μέχρι την λήξη ισχύος της ρύθμισης και όχι μέχρι την έναρξη ισχύος της.
9. Για να υπάρξει διαθέσιμη γη σε προσιτή αγοραία τιμή πρέπει να ενταθούν οι διαδικασίες ένταξης νέων περιοχών στα σχέδια πόλεων.
10. Ολοκλήρωση επαγγελματικών περιγραμμάτων από το Εθνικό Κέντρο Πιστοποίησης (Ε.ΚΕ.ΠΙΣ.) και η άμεση έναρξη επαγγελματικής εκπαίδευσης και τεχνικής κατάρτισης για επαγγέλματα της οικοδομής και όχι μόνο.
11. Εκμετάλλευση όλων των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας το συντομότερο.
12. Εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας μεγάλων δημόσιων φορέων μέσα από την ίδρυση ανωνύμων εταιρειών θυγατρικής μορφής με αποκλειστικό

σκοπό την διαχείριση και αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας που κατέχουν οι δημόσιοι οργανισμοί. [Κανελλόπουλος Κ., 2010].

B. Προτάσεις φορολογικού χαρακτήρα:

1. Έκπτωση από το εισόδημα του δανειολήπτη όλων των τόκων στεγαστικών δανείων.
2. Παύση λειτουργίας του Φ.Π.Α. (Ν. 3427/2005) και επαναφορά του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, ίσο με τον μέσο ευρωπαϊκό φόρο μεταβίβασης [www.portal.tee.gr, Ιούνιος 2011].
3. Φοροαπαλλαγή ( Φ.Μ.Α.Π. κ.λπ. ) των αδιάθετων ακινήτων του εργολήπτη, για επτά χρόνια από την έκδοση της οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις προϋσχύουσες διατάξεις περί Φ.Μ.Α.Π. [Κανελλόπουλος Κ., 2010].
4. Εκ νέου προσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, σύμφωνα με τους οικονομικούς και κοινωνικούς δείκτες της κάθε περιοχής.
5. Πτώση των τιμών των συντελεστών εμπορικότητας και των τιμών ζώνης, σε όσους Δήμους της χώρας είναι αδικαιολόγητα υψηλές, υπερβαίνοντας τις αγοραίες τιμές, ιδιαίτερα στα επαγγελματικά κτίρια καθώς και σε κατοικίες κυρίως στην περιφέρεια [Παρατηρητήριο αγοράς για το εμπόριο και την ιδιοκτησία, 2009].

Κρίνεται άμεση η ανάγκη της ελληνική οικονομία, να ξεφύγει από αυτή την πραγματικότητα, με μέτρα που δεν θα θεραπεύσουν απλά τα συμπτώματα, αλλά θα θεραπεύσουν τις αιτίες των προβλημάτων.

## **Κεφάλαιο 6: Συμπεράσματα και Προτάσεις για μελλοντική έρευνα**

### **6.1 Συμπεράσματα**

Μέσα από την εκπόνηση της παρούσας εργασίας και τη σχετική έρευνα που πραγματοποιήθηκε για την συμβολή του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας τη τελευταία 20ετία, καταλήγουμε στα εξής βασικά συμπεράσματα:

- Ο κατασκευαστικός κλάδος της χώρας αποτελούσε και αποτελεί έναν βασικό παράγοντα στην ευημερία της οικονομίας της, κυρίως μέσα από τις σημαντικές διασυνδέσεις του με άλλους κλάδους της οικονομίας.
- Έναρξη της φθίνουσας πορείας του κλάδου αποτέλεσε η εφαρμογή του Φ.Π.Α. στα ακίνητα την 01-01-2006 (Ν. 3427/2005.). Αυτό είχε ως αποτέλεσμα την έκδοση χιλιάδων οικοδομικών αδειών έως το τέλος του 2005, ώστε τα κτίρια αυτά να μην υπαχθούν σε καθεστώς Φ.Π.Α. και την υπερπροσφορά ακινήτων τα επόμενα χρόνια.
- Είναι ένας από τους κλάδους που κατείχε σημαντικό ποσοστό των απασχολούμενων της χώρας και άθελά του οδηγεί στην ανεργία πάνω από 1.000.000 εργατοτεχνίτες στο σύνολο του χώρου.
- Η κατάσταση που διαμορφώθηκε στην αγορά ακινήτων επηρεάστηκε σημαντικά από τη στάση που κράτησε ο τραπεζικός τομέας. Με την έναρξη της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, περιορίστηκαν δραματικά, τόσο οι δανειοδοτήσεις προς τους υποψήφιους αγοραστές, όσο και οι χρηματοδοτήσεις προς τις κατασκευαστικές εταιρείες, αυξάνοντας ταυτόχρονα και τα επιτόκια δανεισμού.
- Ο κλάδος αποτελεί σταθμό στη οικονομία της χώρας, είτε σε περίοδο παρακμής, είτε σε περίοδο κερδοφόρας άνθισης.
- Το συνολικό κόστος κατασκευής συνέχισε την ανοδική του πορεία, επηρεασμένο μεν από την σταθερά αυξανόμενη τιμή των οικοπέδων και των ποσοστών αντιπαροχής και αφετέρου δε από τις απανωτές αυξήσεις των οικοδομικών υλικών
- Τα βήματα των Ελληνικών κατασκευαστικών επιχειρήσεων είναι πλέον διστακτικά στον Ελλαδικό χώρο, αφού προσπαθούν όλα αυτά τα χρόνια να

ξεπεράσουν προβλήματα που υφίσταται σε ένα περιβάλλον αβέβαιο, γραφειοκρατικό και φορολογικό. Συνέπεια αυτού είναι η στροφή τους για επενδύσεις στο εξωτερικό.

- Η κρίσιμη κατάσταση που επικρατεί στην αγορά ακινήτων και γενικότερα στην κτηματαγορά, είναι βέβαιο ότι θα συνεχίσει για αρκετά χρόνια σ' αυτό το μοτίβο.

Γενικότερα είναι ένας κλάδος που επηρεάζει και φυσικά επηρεάζεται θετικά και αρνητικά από το οικονομικό, κοινωνικό και πολιτικό κλίμα που αναπτύσσεται σε κάθε χρονική στιγμή της χώρας. Οι ημέρες που έρχονται είναι ιδιαίτερα δύσκολες γι' αυτό και οι επιλογές και οι κινήσεις μας πρέπει να είναι πολύ προσεχτικές και καλά μελετημένες.

## **6.2 Προτάσεις για μελλοντική έρευνα**

Η παρούσα έρευνα οδήγησε στην εξαγωγή χρήσιμων συμπερασμάτων για τον κατασκευαστικό κλάδο και τις αδυναμίες του - προοπτικές του για τα επόμενα χρόνια.

Έτσι, από καθαρά ερευνητική σκοπιά και μόνο, η εργασία θα μπορούσε να εμπλουτιστεί και με μια ποσοτική έρευνα, με τη χρήση ενός ερωτηματολογίου, τη διεξαγωγή προσωπικών συνεντεύξεων, που θα αποσκοπούσαν στη διερεύνηση της προοπτικής του κλάδου από τη σκοπιά των κατασκευαστών, των τραπεζών, των ιδιωτών επενδυτών, αλλά και του απλού πολίτη.

Επιπροσθέτως, θα μπορούσε να διερευνηθεί ανά κατασκευαστικό τομέα η πρόοδος των κατασκευών την τελευταία εικοσαετία στην Ελλάδα, για να διερευνηθεί η συμβολή ξεχωριστά κάθε τομέα στην πορεία των κατασκευών και να συγκριθούν οι διάφοροι τομείς.

Ακόμα, θα ήταν ενδιαφέρουσα μια συγκριτική ανάλυση της πορείας του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα και στην υπόλοιπη Ευρώπη την τελευταία εικοσαετία, ώστε να καταγραφεί η συμβολή του κλάδου στην οικονομία κάθε χώρας και να εξαχθούν συγκριτικής φύσεως συμπεράσματα.

## **Βιβλιογραφία**

### **Ξενόγλωσση βιβλιογραφία**

- [1] Magginas, N. and E. Pateli (2009), “Greek residential real estate market: Recovery in sight by mid-2010”, National Bank of Greece, Economic and Market Analysis,

### **Ελληνική Βιβλιογραφία**

- [2] Αλογοσκούφης, Γ., « Η Ελλάδα μετά την Οικονομική Κρίση », Εκδόσεις Καστανιώτης, Αθήνα 2009, σελ. 25-32
- [3] Κώστας Βελέντζας, Νίκος Καλογήρου, Στέλλα Καραγιάννη, Ηλίας Κατσίκας, Νίκος Παπαμίχος, Μιχάλης Χατζηπροκοπίου, Κώστας Χλωμούδης, « Η κατοικία στην Ελλάδα-Κρίση των σχέσεων παραγωγής », Εκδόσεις Παρατηρητής, 1993,
- [4] Γενική Γραμματεία Δημοσίων Επενδύσεων και Ανάπτυξης, Νόμοι / Δημόσια Έργα
- [5] Δαγκαλίδης Α., (2009), «Κλαδική μελέτη: κατασκευαστικός τομέας», Τράπεζα Πειραιώς
- [6] Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛ.ΣΤΑΤ.), Δελτίο Τύπου, Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών, Εθνικοί λογαριασμοί, Στατιστικές σειρές, 2011
- [7] Ζήσης Γ., «Πράσινη καμπή τόμος Α΄», « Πράσινη οικονομία κοινωνία και πολιτική », Εκδόσεις Αειφορία ΜΚΟ ΣΟΛΩΝ, 2008
- [8] Μαυρουλέας Γ., « Η κρίση στον τομέα της οικοδομής και των κατασκευών », Ομιλία ΤΕΕ, 16/04/2010, Αθήνα
- [9] Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος (1999), « Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων », σελ. 272-275
- [10] Χαρδούβελης Γκ., « Η σπουδαιότητα Αγοράς Κατοικίας στην Οικονομία », Αγορές ακινήτων, εξελίξεις και προοπτικές, Τράπεζα Ελλάδος, 2009
- [11] Καλογήρου Σ. (2009), «Παγώνουν» τα projects στα Βαλκάνια οι Έλληνες κατασκευαστές, Tourism & Property, Απριλίου 2009

- [12] Υπουργείο Οικονομικών, (2010), « Ενημέρωση για το Πρόγραμμα Σταθερότητας και Ανάπτυξης », Ιανουάριος 2010
- [13] Κατσέλη Α. (2008), « Ελλάδα 2020: έρευνα για ένα ελληνικό μοντέλο ανάπτυξης », στο Τ. Γιαννίτσης (επιμ.), « Ερευνώντας ένα αναπτυξιακό πρότυπο για την Ελλάδα », Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, σελ. 11 -23
- [14] Κολλίντζας, Τ. (2010), « Ο αντι-αναπτυξιακός ρόλος των ελλειμμάτων », 10 Ιανουαρίου, Το Βήμα, σελ.Α14.
- [15] Πουλάκος Αρ., Στατιστική Υπηρεσία, « Δείκτες παραγωγής », Ιούνιος 2011
- [16] Παναγόπουλος Ι., « Η κρίση στον τομέα της οικοδομής και των κατασκευών », Ομιλία ΤΕΕ, 16/04/2010, Αθήνα
- [17] Τσακίρη Τ., «Σταμάτησαν οι κατασκευές», Το Βήμα, Μάιος 2011
- [18] Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας, Τράπεζα της Ελλάδος, 2009
- [19] Τσιρέκα Λ (2009), « Κατασκευαστικές Μπίζνες στα Βαλκάνια », Μακεδονία-17/05/2009
- [20] Διεύθυνση Μητρώων και Τεχνικών Επαγγελματιών (Δ15), ΥΠΟΜΕΔΙ, 2011
- [21] Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών: Προϋπολογισμοί, στατιστικά στοιχεία.
- [22] Τεύχος ΣΑΤΕ: Εξαμηνιαία έκθεση εξελίξεων, Αρ. Τεύχους 4 - Φεβρουάριος 2011
- [23] Αραβαντινός Α., « Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου », Εκδόσεις Συμμετρία, 1997 Αθήνα, σελ. 367-369
- [24] Κανελλόπουλος Γ., «Η κρίση στον τομέα της οικοδομής και των κατασκευών», Ομιλία ΤΕΕ, 16/04/2010, Αθήνα
- [25] Μπελλή Ε. και Ζάβρα Ντ., Η οικονομική κρίση πλήττει τις κατασκευές σε όλη την Ευρώπη, Ημερησία 17/7/2010
- [26] Έρευνες Οικονομικής Συγκυρίας IOBE (DG ECFIN), Αύγουστος 2011
- [27] Παρατηρητήριο αγοράς για το εμπόριο και την ιδιοκτησία, 21/12/2009, Δελτίο Τύπου για την ανάγκη δραστηκής μείωσης των «αντικειμενικών αξιών» των εμπορικών ακινήτων

## **Ιστότοποι**

- [28] <http://www.jp-avax.gr/jp/default.aspx?pid=348&lang=1>
- [29] [http://www.gek.gr/index.php?option=com\\_content&view=article&layout=ellada&id=189&Itemid=183&lang=el](http://www.gek.gr/index.php?option=com_content&view=article&layout=ellada&id=189&Itemid=183&lang=el)
- [30] <http://www.etae.com/article.asp?catid=22325&subid=2&pubid=14975011>
- [31] <http://www.elmec.gr/homepage.asp?ITMID=438&LANG=GR>
- [32] <http://www.lamda-development.net/online/homepage.aspx>
- [33] <http://www.bhc.gr/periodiko-bhc/periodiko-4/balkania.html>
- [34] <http://www.attikat.gr/>
- [35] [http://www.michaniki.gr/sitenew/index.cfm?pageid=23&category=real\\_estate&lang=1](http://www.michaniki.gr/sitenew/index.cfm?pageid=23&category=real_estate&lang=1)
- [36] [http://www.express.gr/news/ellada/172117oz\\_20090525172117.php3](http://www.express.gr/news/ellada/172117oz_20090525172117.php3)
- [37] [http://archive.enet.gr/online/online\\_text/c=114,dt=08.02.2009,id=73878524](http://archive.enet.gr/online/online_text/c=114,dt=08.02.2009,id=73878524)
- [38] <http://www.daypress.gr/index.aspx?aid=3443>
- [39] <http://news.in.gr/economy/article/?aid=1231102228>
- [40] <http://www.hba.gr>
- [41] <http://www.eurobankproperties.gr/content.aspx?page=45&lang=el-GR>
- [42] [http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PROFESSIONAL\\_ISSUES/FOROLOGIKA\\_THEMATA/TAB32557/Tab/J5KG5L6.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PROFESSIONAL_ISSUES/FOROLOGIKA_THEMATA/TAB32557/Tab/J5KG5L6.pdf)