



ΚΛΑ∆ΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ 9

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΤΟΜΕΑΣ

Μάιος 2009

Έρευνα-Σύνταξη: ∆ρ ∆αγκαλίδης Αθανάσιος



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1. [Περιγραφή - Ταξινόµηση τοµέα 3](#_TOC_250007)
2. [Θεσµικό Πλαίσιο 3](#_TOC_250006)
3. [Συµβολή του τοµέα στην Ελληνική Οικονοµία 9](#_TOC_250005)
4. [∆ιάρθρωση του τοµέα 11](#_TOC_250004)
5. [Εξέλιξη της δραστηριότητας 13](#_TOC_250003)
6. Συνθήκες αγοράς - Παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση 15
7. Οικονοµικά στοιχεία του Κατασκευαστικού Τοµέα 21
8. [Η κατάσταση στον Ευρωπαϊκό και τον ∆ιεθνή χώρο 23](#_TOC_250002)
9. Προβλήµατα του τοµέα 26
10. [Συµπεράσµατα-Προοπτικές του τοµέα 35](#_TOC_250001)

S.W.O.T. Ανάλυση Κατασκευαστικού τοµέα 37

[Βιβλιογραφία-πηγές 38](#_TOC_250000)



# Περιγραφή - Ταξινόµηση τοµέα

Ο κατασκευαστικός τοµέας απευθύνεται σε δύο βασικές αγορές, των ∆ηµοσίων έργων και του ιδιωτικού τοµέα. Από στατιστική άποψη η κατασκευαστική δραστηριότητα υπάγεται συνολικά στον τοµέα Κατασκευών χωρίς να γίνεται σαφής διάκριση µεταξύ των επιµέρους αγορών ή µεταξύ τεχνικού και οικοδοµικού κλάδου. Σύµφωνα µε την κωδικοποίηση NACE στις κατασκευές περιλαµβάνονται οι ακόλουθοι κλάδοι και υποκλάδοι:

1. ΤΟΜΕΑΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ
   1. Προετοιµασία εργοταξίου
   2. Κατεδάφιση κτιρίων, εκτέλεση χωµατουργικών εργασιών.
   3. ∆οκιµαστικές γεωτρήσεις.

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

* 1. Κατασκευή κτιρίων και τεχνικών έργων πολιτικού µηχανικού
  2. Κατασκευή επικαλύψεων και πλαισίων στέγης
  3. Κατασκευή αυτοκινητοδρόµων, οδών, αεροδροµίων και αθλητικών εγκαταστάσεων
  4. Κατασκευή υδραυλικών και λιµενικών έργων
  5. Εκτέλεση λοιπών κατασκευαστικών εργασιών ειδικής φύσης

45.3 Εγκαταστάσεις παροχών σε κτίρια

* 1. Καλωδιώσεις και ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις
  2. Μονώσεις
  3. Υδραυλικές εγκαταστάσεις
  4. Λοιπές εγκαταστάσεις παροχών σε κτίρια

45.4 Αποπεράτωση κτιρίων

* 1. Επιχρίσεις κονιαµάτων
  2. Ξυλουργικές εργασίες
  3. Επενδύσεις δαπέδων και τοίχων
  4. Χρωµατισµοί και τοποθέτηση υαλοπινάκων
  5. 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», αλλά δεν θα εξετασθούν στην παρούσα µελέτη.

# Θεσµικό Πλαίσιο

Το θεσµικό πλαίσιο που διέπει τη λειτουργία του κατασκευαστικού τοµέα είναι σχετικά σύγχρονο και εκτός του ρυθµιστικού µέρους του, περιλαµβάνει και την παροχή κινήτρων ανάπτυξης, αναδιάρθρωσης και εξυγίανσης του τοµέα (συγχωνεύσεις τεχνικών εταιριών, διαφάνεια στην αξιολόγηση και την κατάταξη τους, αδιάβλητες διαδικασίες δηµοσίων µειοδοτικών διαγωνισµών, περιορισµός της διαπλοκής κ.τ.λ.).

Ο νόµος 2940/2001 επέφερε σηµαντικές ανακατατάξεις στον κατασκευαστικό τοµέα διότι προκάλεσε µία σειρά συγχωνεύσεων που είχαν σαν συνέπεια τη δηµιουργία ισχυρότερων και πλέον βιώσιµων επιχειρηµατικών σχηµάτων. Με τους Ν.3263/2004, Ν.3316/2005 και Ν.3310/2005 έγινε µεταρρύθµιση του θεσµικού πλαισίου ανάθεσης έργων και µελετών δηµοσίων έργων, καθιερώθηκε ένα νέο σύστηµα µειοδοτικών διαγωνισµών(βάσει κυρίως ποιοτικών κριτηρίων), διασφαλίσθηκε σε ικανοποιητικό βαθµό η διαφάνεια, περιορίσθηκε η γραφειοκρατία και προωθήθηκε η εναρµόνιση µε την κοινοτική νοµοθεσία.

Τα σηµαντικότερα νοµοθετικά και λοιπά κείµενα που αφορούν τον τοµέα είναι τα ακόλουθα:



#### Α. Νόµοι

Ν. 679/77 (Α’ 245) «Περί αυξήσεως θέσεων προσωπικού του Υπουργείου ∆ηµοσίων Έργων και ρυθµίσεως συναφών θεµάτων». Περιλαµβάνονται διατάξεις για τη σύσταση των Ειδικών Υπηρεσιών

∆ηµοσίων Έργων, για το χαρακτηρισµό των έργων ως εθνικού επιπέδου και ως σηµαντικών και άλλες διατάξεις οι οποίες ισχύουν και εφαρµόζονται και σήµερα.

Ν. 1418/84 (Α’ 23) «∆ηµόσια έργα και ρυθµίσεις συναφών θεµάτων»

Ν. 2052/92 (Α΄94) « Μέτρα για την αντιµετώπιση του νέφους και πολεοδοµικές ρυθµίσεις» (άρθρο 6 παρ. 21 – Τρόπος αναθεώρησης των τιµών των δηµοσίων έργων, άρθρο 20 – Επιβολή τέλους απογραφής µηχανηµάτων έργων)

Ν. 2229/94 (Α΄138) «Τροποποίηση και συµπλήρωση του Ν.1418/84 και άλλες διατάξεις»

Ν. 2261/94 (Α΄205) «Κύρωση της Σύµβασης Άκτιο – Πρέβεζα» (άρθρο δεύτερο – τροποποίηση του Ν.2229/94 για τις Ανώνυµες Εταιρείες)

Ν. 2300/95 (Α΄69) «Μεταφορά Συντελεστή ∆όµησης & άλλες διατάξεις» (άρθρο 24 – τροποποίηση του Ν.2229/94 για το επίδοµα 2%)

Ν. 2308/95 (Α΄114) « Κτηµατογράφηση για τη δηµιουργία Εθνικού Κτηµατολογίου…. και άλλες διατάξεις» ( άρθρο 15 παρ. 2α για την παρακράτηση του 20% στις µελέτες και άρθρο 16 για την «κύρια κατηγορία» και ρύθµιση που αφορά τις ανώνυµες εταιρείες του άρθρου 19 του Ν.2229/94)

Ν. 2328/95 (Α΄159) «Νοµικό καθεστώς της ιδιωτικής τηλεόρασης» (άρθρο 15 – ονοµαστικοποίηση των µετοχών)

Ν. 2338/95 (Α΄202) «Κύρωση σύµβασης του νέου ∆ιεθνούς Αεροδροµίου της Αθήνας στα Σπάτα…. και άλλες διατάξεις» ( άρθρα 12 και 13 – διάφορες τροποποιήσεις κυρίως του Ν.2229/94)

Ν. 2362/95 (Α΄247) «Περί δηµόσιου λογιστικού» ( άρθρο 83 – απευθείας ανάθεση)

Ν. 2372/96 (Α΄29) «Σύσταση φορέων για την επιτάχυνση της αναπτυξιακής διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (α. 4ο – συµπληρωµατικές συµβάσεις και απρόβλεπτα και α. 11ο – ονοµαστικοποίηση των µετοχών).

Ν. 2445/96 (Α΄274) «Κύρωση της Σύµβασης για τη Λεωφόρο Σταυρού – Ελευσίνας» (άρθρο τέταρτο

– τροποποίηση του Ν.679/77 για τις ΕΥ∆Ε)

Ν. 2522/97 (Α΄178) « ∆ικαστική προστασία κατά το στάδιο που προηγείται της σύναψης συµβάσεως δηµοσίων έργων, κρατικών προµηθειών και υπηρεσιών σύµφωνα µε την οδηγία 89/665 ΕΟΚ»

Ν. 2682/99 (Α΄16) «∆ιαρρυθµίσεις στη φορολογία των αυτοκινήτων οχηµάτων και άλλες διατάξεις» (άρθρο 26 – τροποποίηση του Ν.2052/92 για τα τέλη χρήσης µηχανηµάτων έργων)

Ν. 2719/99 (Α΄106) «Κύρωση της ∆ιεθνούς Σύµβασης για τη διατήρηση των αποδηµητικών ειδών της άγριας πανίδας και άλλες διατάξεις» (άρθρο πέµπτο – αντικατάσταση του άρθρου 22 του Ν.1418/84 για τους επιθεωρητές δηµοσίων έργων)

Ν. 2741/99 (Α΄ 199) «Ενιαίος Φορέας Ελέγχου Τροφίµων, άλλες ρυθµίσεις θεµάτων αρµοδιότητας του Υπουργείου Ανάπτυξης και λοιπές διατάξεις» (άρθρο 8, παρ. 1 – Προσυµβατικός έλεγχος από το Ελεγκτικό Συνέδριο και παρ. 6 δ) για τη δηµοσίευση των διακηρύξεων στο ΦΕΚ)



Ν. 2940/01 (Α΄180) « Αναπτυξιακά, φορολογικά και θεσµικά κίνητρα για τις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τοµέα και άλλες διατάξεις»

Ν. 2947/01 (Α’ 228) «Θέµατα Ολυµπιακής Φιλοξενίας» (άρθρο 19 παρ. 2 – Συµπλήρωση του Π.∆.

609/85)

Ν. 3021/01 (Α΄143) «Περιορισµοί στη σύναψη δηµοσίων συµβάσεων µε πρόσωπα που δραστηριοποιούνται ή συµµετέχουν σε επιχειρήσεις µέσων ενηµέρωσης και άλλες διατάξεις» (άρθρο 4 – Έκδοση πιστοποιητικού από το Εθνικό Συµβούλιο Ραδιοτηλεόρασης)

Ν. 3044/02 (Α΄197) «Μεταφορά Συντελεστή ∆όµησης και ρυθµίσεις άλλων θεµάτων αρµοδιότητας Υπουργείου ΠΕΧΩ∆Ε» (άρθρο - 14 παρ.1 Καθορισµός λιµενικών έργων - παρ. 2 ∆ίωξη επιθεωρητών δηµοσίων έργων)

Ν.3060/02 (Α΄242) «Ρύθµιση θεµάτων αρµοδιότητας Υπουργείου ∆ικαιοσύνης» (άρθρο 3 – προσυµβατικός έλεγχος των συµπληρωµατικών συµβάσεων από το Ελεγκτικό Συνέδριο)

Ν.3090/02 (Α΄329) Άρθρο 9 παρ.3 «Κατάργηση καθυστερηµένης υποβολής δικαιολογητικών του ν.3060/02

Ν.3074/02 (Α΄296) Άρθρο 12 «∆ηµοσίευση διακήρυξης για απευθείας ανάθεση των ΟΤΑ». Ν.3103/03 (Α΄23) Άρθρο 14 «Ασφαλής κυκλοφορία ορισµένων κατηγοριών οχηµάτων» Ν.3147/03 (Α΄135) Νόµος λειτουργίας Συνεργείων Μηχανηµάτων Έργων.

Ν.3193/03 (Α΄266) Άρθρο 19 «Προσδιορισµός του ποσού της προϋπολογιζόµενης δαπάνης των συµβάσεων χωρίς τον ΦΠΑ».

Ν.3263/04 (Α΄179) «Μειοδοτικό σύστηµα ανάθεσης των δηµοσίων έργων και άλλες διατάξεις».

Ν.3316/05 (Α΄42) «Ανάθεση και εκτέλεση δηµοσίων συµβάσεων εκπόνησης µελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών και άλλες διατάξεις».

Ν.3310/05 (Α΄30) «Μέτρα για τη διασφάλιση της διαφάνειας και την αποτροπή καταστρατηγήσεων κατά τη διαδικασία σύναψης δηµοσίων συµβάσεων».

Ν 3389/2005 (Α' 232) Συµπράξεις ∆ηµόσιου και Ιδιωτικού Τοµέα

Ν. 3481/06 (Α 162)2 /8/2006. «Για το Εθνικό Κτηµατολόγιο και την ανάθεση και εκτέλεση συµβάσεων έργων και µελετών».

Ν. 3669/08 «Κύρωση της κωδικοποίησης της νοµοθεσίας κατασκευής δηµόσιων έργων».

#### Β. Προεδρικά ∆ιατάγµατα

Π.∆.696/74 "Περί αµοιβών Μηχανικών και των σχετικών τεχνικών προδιαγραφών µελετών".

Π.∆. 472/85 (Α΄168) «Σύνθεση επιτροπών ΜΕΕΠ & ΜΕΚ και άλλες ρυθµίσεις σχετικές µε την εφαρµογή των άρθρων 15, 16 και 17 του Ν.1418/84». Τα περισσότερα άρθρα του έχουν ήδη καταργηθεί.

Π.∆. 609/85 (Α΄ ) «Κατασκευή δηµοσίων έργων».

Π.∆. 393/91 (Α’ 140) «Επιβολή προστίµου για παράβαση των διατάξεων του άρθρου 21 του Ν.1418/84)

Π.∆. 368/94 (Α΄201) «Τροποποίηση και συµπλήρωση του Π.∆. 472/85 και του Π.∆. 609/85». Οι περισσότερες διατάξεις του είναι ήδη καταργηµένες.



Π.∆. 82/96 (Α΄66) «Ονοµαστικοποίηση των µετοχών Ελληνικών Ανωνύµων Εταιρειών που µετέχουν στις διαδικασίες ανάληψης έργων ή προµηθειών του ∆ηµοσίου»

Π.∆ 278/99 (Α΄ 232) «Άσκηση πειθαρχικού ελέγχου των εργοληπτικών επιχειρήσεων και των στελεχών τους και συγκρότηση Πειθαρχικών Συµβουλίων στη Γ.Γ.∆.Ε του ΥΠΕΧΩ∆Ε.»

Π.∆. 334/00 (Α΄279) «Προσαρµογή της Ελληνικής Νοµοθεσίας για τα δηµόσια έργα προς τις διατάξεις της οδηγίας 37/93/ΕΟΚ»

Π.∆. 121/01 (Α΄112) «Επιβολή προστίµου για παράβαση διατάξεων του άρθρου 21 του ν.1418/84»

Π.∆. 336/02 (Α΄281) «Τροποποίηση του Π.∆. 334/02 προς την οδηγία 2001/78/ΕΚ (περιλαµβάνει υποδείγµατα διακηρύξεων)

Π.∆. 101/04 (Α΄72) «Καθορισµός κριτηρίων για την εγγραφή, κατάταξη και αναθεώρηση των εργοληπτικών επιχειρήσεων στο Μητρώο Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ)».

Π.∆.. 59 (Α 63) «Προσαρµογή της Ελληνικής Νοµοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας 2004/17/ΕΚ ''περί συντονισµού των διαδικασιών σύναψης συµβάσεων στους τοµείς του ύδατος, της ενέργειας, των µεταφορών και των ταχυδροµικών υπηρεσιών'', όπως τροποποιήθηκε και συµπληρώθηκε».

Π.∆. 60/07 (Α 64) «Προσαρµογή της Ελληνικής Νοµοθεσίας στις διατάξεις της Οδηγίας 2004/18/ΕΚ περί συντονισµού των διαδικασιών σύναψης δηµοσίων συµβάσεων έργων, προµηθειών και υπηρεσιών, όπως τροποποιήθηκε µε την Οδηγία 2005/51/ΕΚ της Επιτροπής και την Οδηγία 2005/75/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συµβουλίου της 16ης Νοεµβρίου 2005».

Π.∆. 4/08 (ΦΕΚ 13/Α/07.02.2008) “Σύσταση Ειδικών Υπηρεσιών ∆ηµοσίων Έργων Μελετών - Κατασκευών, Λειτουργίας και Συντήρησης Έργων Παραχώρησης”.

#### Γ. Υπουργικές Αποφάσεις, Εγκύκλιοι, κ.τ.λ.

Υ.Α. αρ. Ε∆2α/01/27/Φ.Ν.294/18-3-85 (Β΄170) « Μητρώα επιχειρήσεων κατασκευής δηµοσίων έργων (ΜΕΕΠ και ΜΕΚ) και άλλες ρυθµίσεις για τις εργοληπτικές επιχειρήσεις»

Η ανωτέρω απόφαση έχει τροποποιηθεί πολλές φορές, ιδίως ως προς τα όρια προϋπολογισµού των έργων, µε κυριότερη την απόφαση αρ. ∆17α/03/74/Φ.Ν. 312/16-12-1994 (Β΄953).

∆17α/03/44/ΦΝ312/20-8-01 (Β΄1114) «Επιτροπή µητρώου εργοληπτικών επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ)».

∆17α/04/50/ΦΝ430/2-10-01 (Β΄1314) «∆ιαδικασία τήρησης του ΜΕΕΠ – Λειτουργία της Επιτροπής ΜΕΕΠ και άλλες διατάξεις».

∆17α/10/54/ΦΝ430/17-10-01 (Β΄1418) «Εγγραφή στο ΜΕΕΠ εξειδικευµένων επιχειρήσεων για εξειδικευµένες εργασίες και καθορισµός ορίων προϋπολογισµών έργων που µπορούν αυτές να αναλαµβάνουν»..

∆17α/08/78/ΦΝ357-3-11-95 (Β΄941) α) «Καθορισµός ποσού απροβλέπτων ως ποσοστού στο αρχικό συµβατικό ποσό στα µεγάλα έργα»

∆17α/07/45/ΦΝ380/27-5-96 (Β΄409) β) «Καθορισµός ποσού απροβλέπτων ως ποσοστού στο αρχικό συµβατικό ποσό για µικρά έργα»



433/19-9-00 (Β΄1176) του Υφυπουργού ΠΕΧΩ∆Ε «Καθιέρωση του Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας (ΦΑΥ) ως απαραίτητου στοιχείου για τη προσωρινή και οριστική παραλαβή κάθε δηµόσιου έργου»

∆ΕΕΠΠ/οικ./85/14-5-01 (Β΄686) του Υφυπουργού ΠΕΧΩ∆Ε «Καθιέρωση του Σχεδίου Ασφάλειας και Υγείας (ΣΑΥ) και του Φακέλου Ασφάλειας και Υγείας (ΦΑΥ) ως απαραίτητων στοιχείων για την έγκριση µελέτης στο στάδιο της οριστικής µελέτης ή/και της µελέτης εφαρµογής σε κάθε δηµόσιο έργο»

∆17α/02/59/ΦΝ430/8-8-02 (Β΄1081) «Επανακαθορισµός ορίου προϋπολογισµού έργων των επιχειρήσεων Α1 και Α2 τάξης ΜΕΕΠ»

∆17α/01/13/ΦΝ430/27-2-02 (Β΄267) «Όροι και διαδικασία έγκρισης κατασκευαστικής κοινοπραξίας και υπεργολαβίας».

∆17α/08/35/ΦΝ430/8-4-03 (Β΄469) «Επανακαθορισµός ορίων προϋπολογισµού έργων τα οποία επιτρέπεται να αναλάβουν εργοληπτικές επιχειρήσεις εγγεγραµµένες στο ΜΕΕΠ».

∆15/οικ/10128/2-6-03 (Β΄882) «Ενηµερότητα πτυχίου – Έκδοση βεβαιώσεων ανεκτέλεστου και καλής και εµπρόθεσµης εκτέλεσης εργασιών από τις υπηρεσίες».

∆17α/03/101/ΦΝ437/18-10-04 (Β΄1581) «Καθορισµός ορίου ποσοστού έκπτωσης άνω του οποίου είναι υποχρεωτική η προσκόµιση πρόσθετων εγγυήσεων σε έργα που ανήκουν στις κατηγορίες Οδοποιίας, Υδραυλικών, Λιµενικών και Πρασίνου».

∆17α/03/101/ΦΝ437/18-10-04 (Β΄1581) «Έγκριση πρότυπων τευχών διακηρύξεων δηµοσίων έργων και εντύπου οικονοµικής προσφοράς».

∆17α/01/93/ΦΝ437/18-10-04 (Β΄1556) «Έγκριση ενιαίων τιµολογίων εργασιών δηµοπράτησης δηµοσίων έργων Οδοποιίας, Υδραυλικών, Λιµενικών και Πρασίνου».

∆17α/03/136/ΦΝ437/29-12-04 (Β΄1939) «Έγκριση ενιαίου τιµολογίου εργασιών της κατηγορίας Οικοδοµικών έργων και 1η βελτίωση των εγκεκριµένων ενιαίων τιµολογίων εργασιών στις κατηγορίες Υδραυλικών και Λιµενικών Έργων».

∆17α/07/14/ΦΝ437/7-2-05 (Β΄182) «Καθορισµός ορίου ποσοστού έκπτωσης άνω του οποίου είναι υποχρεωτική η προσκόµιση πρόσθετων εγγυήσεων σε έργα που ανήκουν στην κατηγορία των Οικοδοµικών Εργασιών, καθώς και σε έργα που εκτελούνται σε νησιωτικές περιοχές».

∆17α/04/15/ΦΝ437/8-2-05 (Β΄205) «Τροποποίηση κατηγοριών στα εγκεκριµένα ενιαία τιµολόγια εργασιών για έργα οδοποιίας».

Ε26 (απόφαση ∆ΜΕΟ/γ/ο/312/30-6-05) Υφυπουργού ΠΕ.ΧΩ.∆.Ε. για τους ισχύοντες Κανονισµούς για την σύνταξη µελετών Συγκοινωνιακών Τεχνικών Εργων, µε την οποία καθιερώνονται από 1-1-06 τα DIN – FACHBERICTE. ως βασικοί κανονισµοί στη γεφυροποιία.

Ε5 ∆11δ/o/1/13 «Κατώτατα όρια για τις δηµόσιες συµβάσεις έργων και µελετών, τα οποία θα εφαρµόζονται από την 1-2-2006»

∆13ε(/ο/21814)4/12/06«Τροποποιήσεις νοµοθετικού πλαισίου Μηχανηµάτων Έργων».

Ε4 (∆17γ/06/19/Φ.Ν 417.1/31-1-2006) «Εφαρµογή της οδηγίας 2004/17/ΕΚ για τις ∆ηµόσιες συµβάσεις έργων. Προµηθειών και υπηρεσιών στους τοµείς ύδατος, ενέργειας, µεταφορών και ταχυδροµικών υπηρεσιών».



Ε2 ΥΠΕΧΩ∆Ε 4 / 2 /2008 «Οδηγίες α) για την εφαρµογή των διατάξεων του ν. 3614/07 (περί ΕΣΠΑ) που αφορούν τις συµβάσεις µελετών και έργων και β) την δηµοσιοποίηση προκηρύξεων που δεν υπόκεινται στις Οδηγίες 2004/17 και 2004/18 περί δηµοσίων συµβάσεων».

Ε33 ΥΠΕΧΩ∆Ε 4/4/2008 Απόφαση ∆17γ/08/45/Φ.2.2.1 (Α 447) «Μεταβίβαση αρµοδιοτήτων Προϊσταµένης Αρχής στις συµβάσεις δηµοσίων έργων αρµοδιότητας Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και ∆ηµοσίων Έργων».

Ε7 ΥΠΕΧΩ∆Ε 4/4/2008 «Αποδοχή της αριθµ. 470/2007 γνωµοδότησης σχετικά µε τη δυνατότητα απευθείας ανάθεσης συµβάσεων µελετών και παροχής συναφών υπηρεσιών».

Πηγή: ΥΠΕΧΩ∆Ε



Συµµετοχή του Κατασκευαστικού τοµέα στο ΑΕΠ και την

Απασχόληση

**9,0%**

**8,0%**

**8,2%**

**8,4%**

**7,0%**

**7,10%**

**7,2%**

**7,3%**

**7,9%**

**7,3%**

**7,8%**

**7,0%**

**8,0%**

**8,0%**

**7,0%**

**7,8%**

**7,3%**

**7,0%**

**6,0%**

**5,0%**

**6,2%**

**6,1%**

**4,0%**

**3,0%**

**2,0%**

**1,0%**

**0,0%**

**2000**

**2001**

**2002**

**2003**

**2004**

**2005**

**2006**

**2007**

**2008**

# Συµβολή του τοµέα στην Ελληνική Οικονοµία

Οι κατασκευές αποτελούν έναν από τους σηµαντικότερους τοµείς της Ελληνικής Οικονοµίας αφού συµµετέχουν κατά 7% περίπου στη διαµόρφωση του ΑΕΠ και κατά 8% στην συνολική απασχόληση. Εκτιµάται ότι η συνολική συµβολή (άµεση και έµµεση) υπερβαίνει το 15% του ΑΕΠ και το 17% της απασχόλησης.



ΑΕΠ Απασχόληση

*Πηγfí: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ*

Η συµβολή του τοµέα στην ανάπτυξη της χώρας είναι καθοριστική λόγω των ισχυρών διασυνδέσεων του µε βασικούς βιοµηχανικούς και λοιπούς κλάδους (µεταλλουργίας, µη µεταλλικών ορυκτών, ηλεκτρολογικού υλικού, ξύλου, προϊόντων από µέταλλο, µεταφορών, εµπορίου κ.τ.λ.) και της σηµαντικής αναπτυξιακής του διάστασης. Εκτός των ανωτέρω η αγορά κατοικίας επηρεάζει τον οικονοµικό κύκλο και µέσω της κατανάλωσης, διότι οι υψηλές τιµές των κατοικιών επιδρούν στον πλούτο και την ψυχολογία των νοικοκυριών ενισχύοντας την καταναλωτική ροπή τους.

Η επίδραση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην περιφερειακή ανάπτυξη είναι επίσης σηµαντική αφού ενισχύει την οικονοµική και δηµογραφική ισορροπία φθινουσών περιοχών της χώρας(µεγάλη συµβολή στο ΑΕΠ και την απασχόληση, άρση γεωγραφικής αποµόνωσης, πολλαπλασιαστικές επιπτώσεις των υποδοµών κ.τ.λ.).Σύµφωνα µε τα στοιχεία των περιφερειακών Εθνικών Λογαριασµών σε ορισµένες περιοχές της χώρας όπου πραγµατοποιούνται µεγάλα έργα υποδοµών, η συµµετοχή των κατασκευών στη συνολική προστιθέµενη αξία είναι ιδιαίτερα υψηλή( ∆υτική Μακεδονία, Ήπειρος κ.τ.λ.).



Συµβολή Κατασκευών στο ΑΕΠ των νοµών(στην προστιθέµενη αξία χωρίς µεταβιβάσεις και επιδοτήσεις)

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2000 | 2001 | 2002 | 2003\* | 2004\* | 2005\* | 2006\* |
| Σύνολο Ελλάδος | 7,0% | 8,2% | 6,2% | 7,3% | 7,0% | 7,0% | 7,3% |
| Ανατ. Μακεδονία Θράκη | 8,8% | 11,6% | 7,2% | 7,9% | 8,4% | 9,8% | 11,6% |
| Έβρος | 12,1% | 12,1% | 6,7% | 7,6% | 10,6% | 13,3% | 15,7% |
| Ξάνθη | 7,0% | 11,0% | 8,6% | 9,2% | 7,7% | 10,1% | 13,1% |
| Ροδόπη | 8,3% | 21,0% | 10,3% | 9,6% | 9,8% | 9,6% | 11,4% |
| ∆ράµα | 9,4% | 8,5% | 6,4% | 7,2% | 6,8% | 7,4% | 8,1% |
| Καβάλα | 6,3% | 6,1% | 5,3% | 6,7% | 6,6% | 7,7% | 8,6% |
| Κεντρ. Και ∆υτ. Μακεδονία | 9,3% | 9,9% | 8,1% | 9,1% | 9,7% | 11,1% | 11,5% |
| Ηµαθία | 8,4% | 7,6% | 6,4% | 6,7% | 6,9% | 7,2% | 7,2% |
| Θεσσαλονίκη | 8,0% | 8,8% | 7,8% | 8,8% | 9,8% | 11,7% | 11,7% |
| Κιλκίς | 10,1% | 12,4% | 10,9% | 12,9% | 11,0% | 12,2% | 13,6% |
| Πέλλα | 8,4% | 7,5% | 5,7% | 6,2% | 4,9% | 7,7% | 9,5% |
| Πιερία | 16,3% | 16,4% | 11,2% | 12,0% | 14,2% | 10,4% | 11,8% |
| Σέρρες | 11,0% | 10,6% | 6,8% | 7,1% | 7,3% | 8,6% | 10,5% |
| Χαλκιδική | 15,9% | 18,0% | 13,7% | 16,5% | 16,2% | 15,5% | 15,9% |
| Γρεβενά | 11,8% | 17,2% | 17,3% | 19,0% | 14,3% | 24,4% | 34,9% |
| Καστοριά | 8,6% | 8,5% | 6,4% | 9,4% | 7,3% | 13,8% | 16,1% |
| Κοζάνη | 6,7% | 7,4% | 5,2% | 7,2% | 5,7% | 5,2% | 6,1% |
| Φλώρινα | 10,5% | 9,8% | 7,3% | 14,8% | 9,8% | 9,7% | 10,2% |
| Θεσσαλία | 8,3% | 9,9% | 7,2% | 8,4% | 9,2% | 9,4% | 9,5% |
| Καρδίτσα | 8,2% | 8,8% | 6,3% | 8,4% | 9,0% | 9,3% | 10,4% |
| Λάρισσα | 7,7% | 8,7% | 6,2% | 7,5% | 8,3% | 8,7% | 9,3% |
| Μαγνησία | 9,7% | 12,7% | 9,1% | 9,9% | 10,6% | 9,1% | 9,0% |
| Τρίκαλα | 7,4% | 8,5% | 6,7% | 7,5% | 9,1% | 11,8% | 10,5% |
| Ήπειρος - Ιόνια Νησιά | 10,4% | 12,1% | 8,0% | 9,7% | 11,7% | 11,3% | 13,0% |
| Άρτα | 8,7% | 9,2% | 6,5% | 8,1% | 8,8% | 10,2% | 9,1% |
| Θεσπρωτία | 20,2% | 20,2% | 10,7% | 11,9% | 10,2% | 10,9% | 10,9% |
| Ιωάννινα | 8,3% | 11,4% | 7,2% | 9,7% | 13,5% | 11,5% | 15,3% |
| Πρέβεζα | 11,3% | 11,1% | 9,7% | 9,9% | 9,7% | 11,9% | 10,5% |
| Ζάκυνθος | 9,9% | 13,3% | 10,0% | 10,3% | 11,2% | 11,7% | 12,4% |
| Κέρκυρα | 6,9% | 8,2% | 6,5% | 7,4% | 8,2% | 8,8% | 7,8% |
| Κεφαλληνία | 12,7% | 17,0% | 11,8% | 14,2% | 14,0% | 14,9% | 15,0% |
| Λευκάδα | 11,8% | 19,2% | 11,4% | 15,5% | 15,4% | 15,6% | 15,3% |
| Στερεά Ελλάς | 9,9% | 13,1% | 9,2% | 9,0% | 9,5% | 11,2% | 12,8% |
| Αττική | 4,4% | 5,4% | 4,5% | 5,5% | 4,6% | 3,8% | 3,6% |
| Αιτωλοακαρνανία | 16,0% | 14,1% | 8,3% | 9,6% | 9,4% | 10,3% | 12,0% |
| Βοιωτία | 7,8% | 12,1% | 8,7% | 9,5% | 9,0% | 7,5% | 8,7% |
| Εύβοια | 7,3% | 10,5% | 8,5% | 9,4% | 9,5% | 10,0% | 10,5% |
| Ευρυτανία | 9,2% | 13,7% | 8,1% | 9,2% | 7,5% | 15,8% | 12,6% |
| Φθιώτιδα | 15,3% | 17,7% | 11,3% | 7,9% | 10,9% | 18,0% | 22,5% |
| Φωκίδα | 13,5% | 11,8% | 7,5% | 8,0% | 8,2% | 8,5% | 9,5% |
| Πελοπόννησος | 10,8% | 12,4% | 9,5% | 10,0% | 10,7% | 11,8% | 12,6% |
| Αχαία | 9,5% | 8,4% | 4,6% | 5,3% | 5,1% | 4,3% | 6,0% |
| Ηλεία | 8,6% | 8,8% | 7,1% | 10,9% | 9,2% | 7,2% | 7,1% |
| Αργολίδα | 9,2% | 9,0% | 6,8% | 9,3% | 10,7% | 9,9% | 9,9% |
| Αρκαδία | 13,2% | 11,8% | 6,8% | 7,1% | 7,7% | 8,9% | 10,7% |
| Κορινθία | 10,3% | 17,2% | 14,9% | 13,2% | 14,4% | 16,3% | 16,9% |
| Λακωνία | 10,5% | 9,5% | 7,7% | 9,6% | 8,2% | 9,2% | 9,2% |
| Μεσσηνία | 11,2% | 9,1% | 6,9% | 8,6% | 9,5% | 10,7% | 11,6% |
| Βόρειο Αιγαίο | 7,2% | 10,5% | 6,8% | 7,7% | 8,6% | 10,3% | 10,4% |
| Λέσβος | 7,9% | 9,9% | 6,0% | 6,9% | 7,0% | 8,0% | 8,0% |
| Σάµος | 7,1% | 16,5% | 10,0% | 9,3% | 10,1% | 11,0% | 10,2% |
| Χίος | 5,9% | 6,9% | 5,6% | 7,9% | 10,2% | 13,9% | 14,6% |
| ∆ωδεκάνησα | 6,9% | 8,3% | 6,5% | 8,9% | 9,4% | 8,9% | 8,6% |
| Κυκλάδες | 6,6% | 10,4% | 7,3% | 12,4% | 14,1% | 9,6% | 10,4% |
| Κρήτη | 7,8% | 8,7% | 6,4% | 7,6% | 8,3% | 8,3% | 8,5% |
| Ηράκλειο | 7,4% | 8,4% | 6,9% | 7,4% | 8,1% | 7,2% | 8,1% |
| Λασίθι | 7,3% | 8,6% | 6,2% | 8,0% | 7,9% | 8,6% | 8,3% |
| Ρέθυµνο | 8,6% | 7,9% | 5,5% | 6,6% | 7,5% | 9,3% | 9,2% |
| Χανιά | 8,7% | 9,7% | 6,1% | 8,2% | 9,3% | 9,6% | 9,2% |

*Πηγfí: ΕΣΥΕ-Περιφερειακοί Εθνικοί Λογαριασµοί*



Κατανοµή εργοληπτικών επιχειρήσεων κατα τάξη Πτυχιού

**6**η**; 37**

**7**η**; 14**

**5**η**; 61**

**4**η**; 138**

**3**η**; 378**

Α**1; 1602**

**2**η**; 2021**

Α**2; 2078**

**1**η**; 2961**

# ∆ιάρθρωση του τοµέα

Ο συνολικός αριθµός επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό τοµέα είναι απροσδιόριστος διότι πολλές δεν είναι καταγεγραµµένες ή δραστηριοποιούνται στο χώρο της παραοικονοµίας (αυθαίρετη δόµηση, ευκαιριακοί εργολάβοι, µετανάστες, παράλληλη ενασχόληση κ.τ.λ.). Το 2006 η ΕΣΥΕ κατέγραψε 109.031 κατασκευαστικές επιχειρήσεις µε 309.706 εργαζόµενους, τα συνολικά έσοδα των οποίων προέρχονταν κατά 55,5% από την οικοδοµική και κατά 45,5% από την κατασκευαστική δραστηριότητα.

*Πηγfí:ΕΣΥΕ*

Στο Μητρώο Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ) του ΥΠΕΧΩ∆Ε είναι εγγεγραµµένες 9290 ενεργές εργοληπτικές επιχειρήσεις οι περισσότερες από τις οποίες είναι ατοµικής µορφής και µόνον οι 2.500 περίπου έχουν χαρακτηριστικά επιχείρησης (διάρκεια, εξοπλισµό, δοµές κ.τ.λ.). Από αυτές οι 607 έχουν µορφή Α.Ε. και Ε.Π.Ε. ενώ µόλις 112 διαθέτουν πτυχία 5ης , 6ης και 7ης τάξης.

Α1 Α2 1η 2η 3η 4η 5η 6η 7η

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων Μητρώου Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ).



Σύµφωνα µε την Ελληνική Νοµοθεσία περί ∆ηµοσίων Έργων κάθε επιχείρηση ταξινοµείται για κάθε κύρια κατηγορία έργων στις τάξεις από Α1 έως και 7η και από Α1 – 4η για κάθε µία από τις λοιπές κατηγορίες εργασιών. Οι κύριες κατηγορίες έργων είναι η Οδοποιία, τα Οικοδοµικά, τα Υδραυλικά, τα Λιµενικά, τα Ηλεκτροµηχανολογικά, τα Βιοµηχανικά Ενεργειακά, ενώ οι λοιπές κατηγορίες είναι τα Έργα Πρασίνου, τα Έργα Γεωτρήσεων, τα Πλωτά Έργα & Εγκαταστάσεις Ναυπηγείων και τα Έργα Καθαρισµού & Επεξεργασίας Νερού, Υγρών, Στερεών & Αερίων Αποβλήτων.

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

Η κατάταξη των εγγεγραµµένων επιχειρήσεων στο ΜΕΕΠ(Μητρώο Εργοληπτικών Επιχειρήσεων), ανά κατηγορία και τάξη, σηµαίνει ότι η επιχείρηση έχει δικαίωµα συµµετοχής σε δηµοπρασίες αντίστοιχης κατηγορίας και προϋπολογισµού. Τα ανώτατα και κατώτατα όρια προϋπολογισµού καθώς και τα ανώτατα όρια ανεκτέλεστου σε € ανά τάξη ΜΕΕΠ είναι τα ακόλουθα:

#### Όρια προϋπολογισµού έργων ανά Τάξη ΜΕΕΠ **(**σε **€)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Τάξη ΜΕΕΠ | Ανώτατα όρια | Κατώτατα όρια (εκτός  νοµού έδρας) | Κατώτατα όρια (εντός νοµού και σε  έναν δεύτερο) | Αναβαθµισµένο όριο κοινοπραξιών | Ανώτατο όριο ανεκτέλεστου |
| Α**1** | **90.000** | **–** | **–** | **142.500** | **270.000** |
| Α**2** | **300.000** | **–** | **–** | **412.500** | **900.000** |
| **1**η | **750.000** | **–** | **–** | **937.500** | **2.250.000** |
| **2**η | **1.500.000** | **175.000** | **87.500** | **2.062.500** | **4.500.000** |
| **3**η | **3.750.000** | **500.000** | **250.000** | **4.687.500** | **11.250.000** |
| **4**η | **7.500.000** | **1.400.000** | **700.000** | **11.125.000** | **22.500.000** |
| **5**η | **22.000.000** | **3.500.000** | **1.750.000** | **27.500.000** | **66.000.000** |
| **6**η | **44.000.000** | **10.500.000** | **5.250.000** | 60.000.000 ή 58.694.057 | **132.000.000** |
| **7**η | *χωρίς αν****.*** *όριο* | **35.000.000** | **35.000.000** |  | *Ειδικές διατάξεις* |

*Σύµφωνα µε την Απ. ∆17α/08/35/ΦΝ 430/ 18-4-2003(ΦΕΚ Β46).*

*Πηγfí: ΣΑΤΕ*

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. Το 2002 η συµµετοχή των επιχειρήσεων µε πτυχίο 7ης τάξης στις συνολικές πωλήσεις σχεδόν υπερδιπλασιάστηκε (19% έναντι 8% το 2001) ενώ µειώθηκε η συµµετοχή των µικρότερων κατηγοριών πτυχίου. Η συγκέντρωση της παραγωγής στις 5 µεγαλύτερες επιχειρήσεις τετραπλασιάστηκε(από 5% σε 19%) την περίοδο 2000-2007 ενώ στις 10 µεγαλύτερες υπερδιπλασιάστηκε(από 11 σε 26%). Η συγκέντρωση της παραγωγής είναι πολύ υψηλότερη στον κλάδο κατασκευών και πολύ χαµηλή στον οικοδοµικό κλάδο, αλλά ο βαθµός συγκέντρωσης δεν µπορεί να ποσοτικοποιηθεί λόγω της έλλειψης αναλυτικών στοιχείων κατά δραστηριότητα των εταιριών.



Συµµετοχή κατηγοριών πτυχίου στις συνολικές

πωλήσεις

**120%**

**100%**

**80%**

**59% 60%**

**58% 57%**

**60%**

**68% 66%**

**63% 63%**

**40%**

**8% 9%**

**20% 16% 16%**

**0% 9% 8%**

**2000 2001**

**19% 18% 15% 15% 20% 22%**

**14% 15% 14% 14% 14% 14%**

**8% 7% 8% 8% 8% 7%**

**2002 2003 2004 2005 2006 2007**

**5**η **6**η **7**η Λοιπές

Εξέλιξη συγκέντρωσης παραγωγής

**10** µεγαλύτερες **5** µεγαλύτερες

**30%**

**25%**

**26%**

**25%**

**21%**

**20%**

**20%**

**15% 11%**

**10%**

**5%**

**5%**

**13%**

**14%**

**13%**

**17%**

**13%**

**19%**

**15%**

**19%**

**19%**

**7%**

**0%**

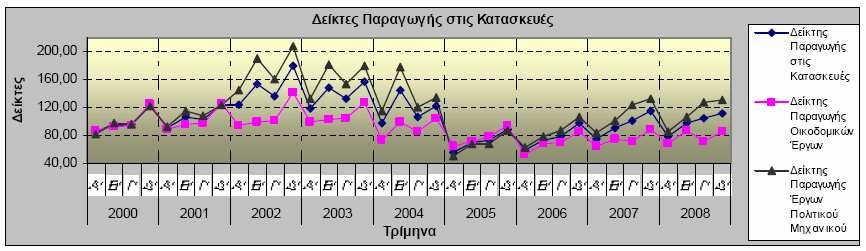
**2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007**

*Πηγfí: Piraeus Research - Επεξεργασία ισολογισµών*

# Εξέλιξη της δραστηριότητας

Οι περισσότερες επιχειρήσεις διαθέτουν ευελιξία που τις επιτρέπει να δραστηριοποιούνται και στις δύο επιµέρους κατηγορίες του κατασκευαστικού τοµέα που είναι τα ∆ηµόσια και τα Ιδιωτικά Έργα, αλλά οι µικρότερες λόγω των περιορισµένων δυνατοτήτων τους, επικεντρώνονται κυρίως στην οικοδοµική δραστηριότητα του ιδιωτικού τοµέα.

Η ιδιωτική και δηµόσια οικοδοµική δραστηριότητα, που αποτελούσε το κύριο αντικείµενο των κατασκευαστικών επιχειρήσεων, παρουσίασε κάµψη στις αρχές του 1990 λόγω των γενικότερων δυσµενών εξελίξεων (αύξηση του κόστους κατασκευής, υψηλά επιτόκια στεγαστικών δανείων, οικονοµική κρίση κ.τ.λ.) µε αποτέλεσµα τη στροφή των µεγάλων κυρίως εταιριών στα έργα υποδοµής του ∆ηµοσίου 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 Ε.Ε. (Ταµείο Συνοχής, Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης) ανέκαµψε και η κατασκευαστική δραστηριότητα( έργα υποδοµών). Κατά την περίοδο 2002-2004 υπήρξε σηµαντική βελτίωση των δεικτών παραγωγής και ιδιαίτερα της κατασκευαστικής δραστηριότητας αλλά µετά την ολοκλήρωση των ολυµπιακών έργων παρουσιάστηκε σηµαντική µείωση των επενδύσεων στις κατασκευές η οποία αντισταθµίστηκε σε κάποιο βαθµό από την βελτίωση στον οικοδοµικό τοµέα(λόγω της σηµαντικής µείωσης του κόστους των στεγαστικών δανείων).



*Πηγfí: ΕΣΥΕ*

Το 2007 άρχισε να δηµιουργείται πλεονάζουσα προσφορά κατοικιών ενώ το 2008 λόγω της παγκόσµιας χρηµατοπιστωτικής κρίσης και της ύπαρξης σηµαντικού αποθέµατος αδιάθετων κατοικιών η κατάσταση επιδεινώθηκε µε αποτέλεσµα την εµφάνιση προβληµάτων βιωσιµότητας σε µεγάλο αριθµό επιχειρήσεων του κατασκευαστικού τοµέα.



Εξέλιξη Ακαθάριστων Επενδύσεων σε κατοικίες και κατασκευές

**35.000**

**30.000**

**25.000**

**9.384**

**11.477**

**20.000**

**12.110**

**11.158**

**11.812**

**15.000**

**8.384**

**8.619**

**9.981**

**10.000**

**18.381 17.593**

**13.276**

**13.478**

**13.726**

**5.000 9.325**

**9.907**

**11.580**

**0**

**2000**

**2001**

**2002**

**2003**

**2004**

**2005**

**2006**

**2007**

Κατοικίες κατασκευές

*Πηγfí: ΕΣΥΕ*

Εξέλιξη Νόµιµης Ιδιωτικής οικοδοµικής δραστηριότητας

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** |
| *Αριθµός οικοδοµικών αδειών* | ***68.580*** | ***75.757*** | ***82.648*** | ***82.536*** | ***81.443*** | ***95.730*** | ***81.933*** | ***77.423*** | ***65.474*** |
| *Επιφάνεια* ***(****σε χιλ****. m2 )*** | ***16.718*** | ***19.264*** | ***21.714*** | ***22.091*** | ***21.043*** | ***29.517*** | ***22.370*** | ***20.575*** | ***16.894*** |
| *Όγκος* ***(****σε χιλ****. m3 )*** | ***62.813*** | ***71.937*** | ***80.789*** | ***82.877*** | ***78.304*** | ***104.466*** | ***84.270*** | ***79.491*** | ***65.926*** |

*Πηγfí: ΕΣΥΕ*



# Συνθήκες αγοράς - Παράγοντες που επηρεάζουν τη ζήτηση

Όπως σε κάθε κλάδο, οι γενικοί παράγοντες που επιδρούν στη ζήτηση είναι το διαθέσιµο εισόδηµα των νοικοκυριών, η γενικότερη κατάσταση της οικονοµίας και οι δηµογραφικές εξελίξεις, αλλά στον συγκεκριµένο καθοριστικοί παράγοντες είναι η πορεία των επιτοκίων στεγαστικών δανείων, οι εισροές από την ευρωπαϊκή ένωση και τα προγράµµατα επενδύσεων του δηµόσιου τοµέα. Στις αγοραστικές αποφάσεις υπεισέρχονται επίσης διάφοροι ψυχολογικοί παράγοντες όπως η ανάγκη για κοινωνική καταξίωση, οι δεσµοί µε µία περιοχή, η εγγύτητα φίλων ή συγγενών, κ.τ.λ..

Κατασκευαστικός κλάδος: Η πορεία του κατασκευαστικού κλάδου εξαρτάται σχεδόν αποκλειστικά από τα προγράµµατα ∆ηµοσίων επενδύσεων και τις εισροές πόρων από την Ε.Ε.. Κατά την περίοδο 2000-2009 ο µέσος ετήσιος ρυθµός µεταβολής των δηµοσίων επενδύσεων παρουσίασε αύξηση κατά 2,7% αλλά υπήρξαν σηµαντικές αυξοµειώσεις από χρονιά σε χρονιά. Το 67% των επενδύσεων της περιόδου αφορά συγχρηµατοδοτούµενα έργα (Εθνικοί και κοινοτικοί πόροι) και το 33% εθνικά προγράµµατα (εθνικοί πόροι). Το ποσοστό συµµετοχής των δαπανών προϋπολογισµού δηµοσίων επενδύσεων στο σύνολο του ΑΕΠ ήταν 4,3% αλλά σε ετήσια βάση κυµάνθηκε µεταξύ 5,4% το 2000 και 3,4% το 2009, µε σαφή τάση υποχώρησης µετά το 2004. Η συµµετοχή των ∆ηµοσίων Επενδύσεων στο ΑΕΠ ήταν υψηλότερη κατά 29% στη χώρα µας συγκριτικά µε τις χώρες της ζώνης Ευρο για την εξεταζόµενη περίοδο αλλά παρουσιάζεται σταδιακή σύγκλιση µετά το 2004.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ∆ιαχρονική εξέλιξη Π∆Ε 2000-2009 (σε εκατ. ευρώ) | | | | | | |
|  | Πρόγραµµα ∆ηµοσίων Επενδύσεων | | | Μεταβολή % σε σχέση µε προηγούµενο έτος | Συµµετοχή στο ΑΕΠ | |
| Ετος | Σύνολο σε εκ.  ευρώ | Εθνικοί πόροι  % | Συγχρηµατο- δοτούµενο % | % στο ΑΕΠ | Σε σχέση µε Ευροζώνη=100 |
| 2000 | 7.421 | *28,4%* | *71,6%* | *-* | 5,4% | 144 |
| 2001 | 7.842 | *33,0%* | *67,0%* | *5,7%* | 5,3% | 144 |
| 2002 | 7.014 | *44,6%* | *55,4%* | *-10,6%* | 4,5% | 142 |
| 2003 | 8.435 | *47,1%* | *52,9%* | *20,2%* | 4,9% | 144 |
| 2004 | 9.522 | *48,7%* | *51,3%* | *12,8%* | 5,1% | 148 |
| 2005 | 7.524 | *34,1%* | *65,9%* | *-21,0%* | 3,8% | 116 |
| 2006 | 8.184 | *32,7%* | *67,3%* | *8,8%* | 3,8% | 120 |
| 2007 | 8.809 | *31,4%* | *68,6%* | *7,6%* | 3,9% | 115 |
| 2008 | 9.650 | *27,5%* | *72,5%* | *9,6%* | 3,9% | 115 |
| 2009\* | 8.800 | *41,5%* | *58,5%* | *-8,8%* | 3,4% | 100 |

*\* Προϋπολογισµός.*

*Πηγfí: ΥΠΕΘΟ, Ετfíσιοι Προϋπολογισµοί και Απολογισµοί.*

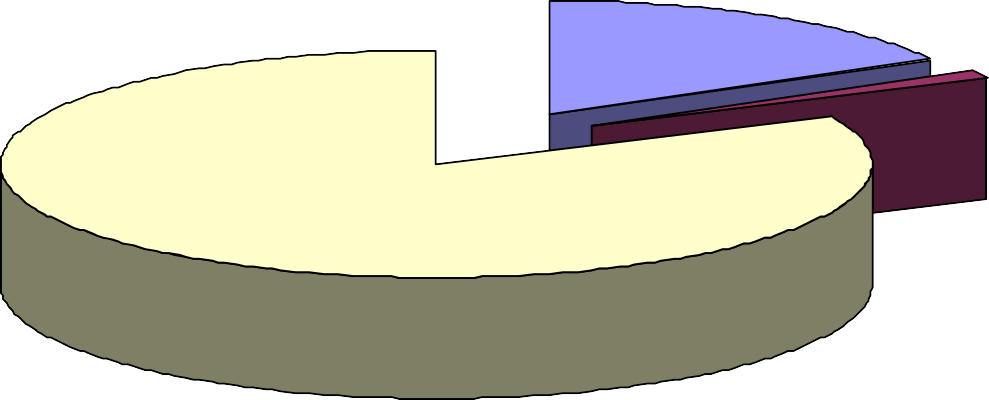
Από την ανάλυση των Προγραµµάτων ∆ηµοσίων Επενδύσεων, προκύπτει ότι οι σηµαντικότεροι τοµείς είναι οι συγκοινωνιακές υποδοµές (21% των συνολικών δαπανών), τα περιφερειακά προγράµµατα (14%), τα έργα των Οργανισµών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (11%), η εκπαίδευση (9%), οι υποδοµές για τη βιοµηχανία- βιοτεχνία (9%), ενώ οι λοιποί τοµείς συµµετέχουν µε πολύ µικρότερα ποσοστά. Σε σχέση µε το προηγούµενο έτος (2008) προβλέπεται µείωση κατά 8,8% των συνολικών δαπανών αλλά υπάρχουν σηµαντικές διαφοροποιήσεις µεταξύ των επιµέρους δαπανών κατά τοµέα. Στα περιφερειακά Προγράµµατα προβλέπεται µείωση -20,1%, στις συγκοινωνιακές υποδοµές -7,1%, στα έργα ΟΤΑ α’ βαθµού -5,6%, στις υποδοµές βιοµηχανίας-βιοτεχνίας -8,1%, ενώ στον τοµέα του Οικισµού-Περιβάλλοντος αύξηση 19,7%, στα Εγγειοβελτιωτικά +11,8%, στον Αθλητισµό +144,4% και στην Εκπαίδευση +1,4%. Η ανάλυση κατά τοµέα παρουσιάζει ενδιαφέρον διότι υπάρχει εξειδίκευση των τεχνικών εταιριών ανάλογα µε το µέγεθος τους. Οι µεγαλύτερες εταιρίες δραστηριοποιούνται κυρίως στις συγκοινωνιακές και λοιπές υποδοµές, ενώ οι µικρότερες κυρίως σε προγράµµατα των ΟΤΑ α΄βαθµού, της Νοµαρχιακής Αυτοδιοίκησης ενώ στους λοιπούς τοµείς υπάρχει συµµετοχή και των δύο κατηγοριών ανάλογα βεβαίως µε το µέγεθος των έργων.



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Πρόγραµµα ∆ηµοσίων Επενδύσεων **2009(**κατά τοµέα**)** Ύδρευση **–** αποχέτευση ∆ιάφορα  **; 1,5 1%** Συγκοινωνίες  Υγεία **–** πρόνοια **21%**  **2%** Πολιτισµός  **2%**  Εγγειοβελτιωτικά**2%**  Οικισµός **–** περιβάλλον  **3%**  Περιφερειακά  Νοµαρχιακά έργα προγράµµατα  **4% 14%**  Γεωργία  **4%**  Κατάρτιση  **4%** Έργα ΟΤΑ α**’** βαθµού**\***  Βιοµηχανία **–** βιοτεχνία Εκπαίδευση **11% 9% 9%** | | |
|  | Συγκοινωνίες Περιφερειακά προγράµµατα  Έργα ΟΤΑ α**’** βαθµού**\*** Εκπαίδευση  Βιοµηχανία **–** βιοτεχνία Κατάρτιση  Γεωργία Νοµαρχιακά έργα  Οικισµός **–** περιβάλλον Εγγειοβελτιωτικά έργα  Υγεία **–** πρόνοια Πολιτισµός  Ύδρευση **–** αποχέτευση Έρευνα **–** τεχνολογία  Ολυµπιακά έργα Αθλητισµός  ∆ιάφορα ∆ηµόσια διοίκηση  Τουρισµός ∆ηµόσια ασφάλεια  Απασχόληση Ενέργεια  Γενικός οικονοµικός σχεδιασµός Εξωτερικές υποθέσεις  ∆άση **–** αλιεία ∆ικαιοσύνη  Άµυνα **6** Επικοινωνίες  Αποθεµατικό |  |

Πηγή: Πρόγραµµα ∆ηµοσίων Επενδύσεων 2009-05-06

Οικοδοµικός τοµέας: Τα ακίνητα αποτελούν αγαθό πρώτης ανάγκης (κατοικία) αλλά και επένδυσης (ενοικιαζόµενες κατοικίες και επαγγελµατικά ακίνητα) και για τον λόγο αυτόν αποτελούν το κύριο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών. Σύµφωνα µε πρόσφατες εκτιµήσεις (4ο 3µηνο 2008) η συνολική ακίνητη περιουσία των Ελληνικών νοικοκυριών ήταν 1,1 τρισ. Ευρώ (ή 450% του ΑΕΠ), ενώ το µερίδιο της στα συνολικά περιουσιακά στοιχεία ήταν 82%, έναντι 17% των καταθέσεων και 1% των µετοχών.



Μερίδιο Ακινήτων στη συνολική περιουσία των Ελληνικών νοικοκυριών

Καταθέσεις**;**

**17%**

Μετοχές**; 1%**

Ακίνητα**; 82%**

*Πηγfí: Τράπεζα Ελλάδος 2009*

Η ικανοποίηση των στεγαστικών αναγκών της οικογένειας αποτελεί τον καθοριστικό παράγοντα αγοράς κατοικίας ενώ στην επιλογή του είδους, του µεγέθους κατοικίας και της περιοχής υπεισέρχονται και άλλοι παράγοντες όπως η οικονοµική κατάσταση, η ηλικία, το µέγεθος της οικογένειας, η εγγύτητα εργασίας, η ύπαρξη υποδοµών(συγκοινωνίες, σχολεία, κ.τ.λ.), το status της περιοχής κ.τ.λ.. Σε κάθε περίπτωση όµως ο επενδυτικός παράγοντας είναι ουσιαστικός αφού το ακίνητο θεωρείται σαν µία σχετικά ασφαλής επένδυση και εξασφάλιση έναντι του πληθωρισµού, ενώ υπάρχει και η προσδοκία ικανοποιητικών υπεραξιών σε περίπτωση µεταπώλησης. Από τα ιστορικά στοιχεία της τελευταίας 12ετίας (1996-2008) προκύπτει ότι η επένδυση σε ακίνητα ήταν η αποδοτικότερη επένδυση έναντι όλων των άλλων εναλλακτικών επενδύσεων.

Σωρευτική Μικτή Ονοµαστική Απόδοση σε € Αρχικής Επένδυσης 100€ την 31/12/1995

**400**



**35**€**0**

**300**

**250**

**200**

**150**

**1999: 610 € 2007: 583 €**

**31/12/2008**

**+204,8%**

**+141,3%**

**+109,7%**

**+59,3%**



**100**

**1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008**

ΧΑ Καταθέσεις Ακίνητα **CPI**

*Πηγfí: Eurobank Research*



Οι δηµογραφικές εξελίξεις αποτελούν σηµαντικούς εξωγενείς παράγοντες της ζήτησης κατοικιών ιδίως αυτές που επηρεάζουν το µέγεθος και τη σύνθεση των οικογενειών και τη συγκέντρωση πληθυσµού σε ορισµένες περιοχές. Σύµφωνα µε τα στοιχεία της ΕΣΥΕ ο πληθυσµός της χώρας ήταν το 2007 11.192.849 παρουσιάζοντας κατά την τελευταία 8ετία µέση ετήσια αύξηση 0,36%. Η αύξηση αυτή όµως δεν οφείλεται στη φυσική κίνηση του πληθυσµού(γεννήσεις – θάνατοι) η οποία είναι αρνητική, αλλά στην εισροή οικονοµικών µεταναστών χάρη στην οποία αποφεύγεται η δηµογραφική κατάρρευση της χώρας.

## Βασικά δηµογραφικά στοιχεία της χώρας

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** |
| Γάµοι | **48.880** | **58.491** | **57.872** | **61.081** | **51.377** | **61.043** | **57.802** | **61.377** |
| Γεννήσεις | **103.274** | **102.282** | **103.569** | **104.420** | **105.655** | **107.545** | **112.042** | **111.926** |
| Θάνατοι | **105.170** | **102.559** | **103.915** | **105.529** | **104.942** | **105.091** | **105.476** | **109.895** |
| Φυσική κίνηση  πληθυσµού | **-1.896** | **-277** | **-346** | **-1.109** | **713** | **2.454** | **6.566** | **2.031** |
| Πληθυσµός | **10.917.457** | **10.949.953** | **10.987.559** | **11.023.532** | **11.061.735** | **11.103.929** | **11.148.533** | **11.192.849** |
| Νόµιµοι Μετανάστες |  |  |  |  | **586044** | **604215** | **695979** |  |

*Πηγfí: ΕΣΥΕ*

Τα χαµηλά ποσοστά γάµων, η µείωση του µέσου αριθµού παιδιών ανά οικογένεια και η γήρανση του πληθυσµού έχουν αρνητικές επιπτώσεις στη ζήτηση κατοικιών ενώ αντίθετα η αύξηση των διαζυγίων και οι εισροή µεταναστών επηρεάζουν θετικά την ζήτηση ορισµένων κατηγοριών ακινήτων (µικρά διαµερίσµατα, παλαιές κατοικίες σε υποβαθµισµένες περιοχές κ.τ.λ.). Με τη σταδιακή ενσωµάτωση των µεταναστών στην Ελληνική κοινωνία και ιδιαίτερα των Αλβανών (69,2% του συνόλου των νοµίµων µεταναστών) που έχουν σαφή πρόθεση αφοµοίωσης και διαθέτουν έντονη κοινωνική κινητικότητα, η ζήτηση κατοικίας σε ορισµένες περιοχές ή γειτονιές πόλεων αυξήθηκε σηµαντικά παρέχοντας στους γηγενείς ευκαιρίες µετεγκατάστασης σε καλύτερες περιοχές (µε πώληση σε καλές τιµές των παλαιών ακινήτων τους).

Η εσωτερική µετανάστευση επηρεάζει επίσης θετικά τη ζήτηση ακινήτων στα µεγάλα αστικά κέντρα αλλά αρνητικά στις αγροτικές, ηµιαστικές και σε ορισµένες φθίνουσες αστικές περιοχές.

Σηµαντικός παράγοντας που ενισχύει τη ζήτηση σε τοπικό επίπεδο(Αθήνα, Θεσσαλονίκη, Μεσολόγγι, Σέρρες, Ιωάννινα, Πάτρα, Κρήτη, Ιωάννινα, Πάτρα, πόλεις της Θράκης κ.τ.λ.) είναι ή ύπαρξη Πανεπιστηµιακών σχολών ή Τεχνολογικών ιδρυµάτων που ευνοεί κυρίως την αγορά µικρών διαµερισµάτων ή studios προς ενοικίαση.

Στις τουριστικές, τις παραθαλάσσιες περιοχές κοντά στα αστικά κέντρα και στα νησιά η ζήτηση αφορά κυρίως εξοχική ή παραθεριστική κατοικία, ενώ τα τελευταία χρόνια παρατηρείται και µία σαφής τάση µόνιµης εγκατάστασης αστών που επιζητούν καλύτερες συνθήκες ζωής.

Το διαθέσιµο εισόδηµα των νοικοκυριών επηρεάζει σηµαντικά το µέγεθος αλλά και τη µορφή της ζήτησης για κατοικίες αφού καθορίζει το µέγεθος, τις ποιοτικές προδιαγραφές και την επιλογή της περιοχής κατοικίας. Οι υψηλές εισοδηµατικές κατηγορίες προσανατολίζονται προς µεγαλύτερες και πολυτελέστερες κατοικίες καλών περιοχών, ενώ οι λιγότερο προνοµιούχες κατηγορίες σε φθηνότερες, µικρότερες και λιγότερο ποιοτικές κατασκευές των λαϊκών περιοχών. Η αύξηση του διαθέσιµου εισοδήµατος οδηγεί επίσης σε άνοδο της ζήτησης από αγοραστές που επιθυµούν βελτίωση των συνθηκών στέγασης τους ή αναβάθµιση του κοινωνικού τους status µε τη µετεγκατάσταση τους σε καλύτερες περιοχές. Το ύψος των οικογενειακών αποταµιεύσεων το οποίο εξαρτάται σε µεγάλο βαθµό από το διαθέσιµο εισόδηµα αλλά και από άλλους παράγοντες (αποταµιευτική συµπεριφορά, συνδροµή από τους γονείς, πώληση κτηµάτων κ.τ.λ.) επηρεάζει επίσης καθοριστικά τις αποφάσεις για αγορά κατοικίας.



Εξέλιξη Επιτοκίων**,** Ύπολοίπων στεγαστικών δανείων και

Οικοδοµικής δραστηριότητας

**120.000**

**12,00%**

**100.000**

**9,76%**

**10,00%**

**80.000**

**8,00%**

**60.000**

**6,45%**

**5,70%**

**6,00%**

**4,78%**

**4,51%**

**4,81%**

**40.000**

**4,15%**

**4,30%**

**4,46%**

**4,68%**

**4,00%**

**20.000**

**2,00%**

**0**

**0,00%**

**2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009\***

Οι θετικές εξελίξεις των τελευταίων ετών στο διαθέσιµο εισόδηµα συνέβαλαν στην αύξηση της ζήτησης κατοικίας, τόσο ποσοτικά (όγκος) όσο και ποιοτικά (υψηλότερες προδιαγραφές), ενώ λόγω του υπερκαταναλωτισµού µειώθηκε η αποταµιευτική ικανότητα των νοικοκυριών και έγινε µεγαλύτερη προσφυγή στον δανεισµό.

Εξέλιξη ∆ιαθεσίµου Εισοδήµατος**-**κατανάλωσης**-**αποταµίευσης**-**δανεισµού **(**σε εκ**.** ευρώ**)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2000** | **2001** | **2002** | **2003** | **2004** | **2005** | **2006** | **2007** | **2008** |
| Καθαρό εθνικό διαθ**.**  εισόδηµα | **122.725** | **132.010** | **140.056** | **152.355** | **164.754** | **172.711** | **185.632** | **195.409** | **207.334** |
| Καταναλωτική δαπάνη | **122.899** | **131.720** | **142.895** | **151.324** | **162.224** | **173.893** | **186.966** | **200.530** | **213.870** |
| Καθ**.** Αποταµίευση | **-174** | **290** | **-2.839** | **1.031** | **2.530** | **-1.182** | **-1.334** | **-5.121** | **-6.536** |
| Καθαρή λήψη δανείων | **-13.082** | **-14.877** | **-18.259** | **-18.938** | **-16.570** | **-18.390** | **-19.503** | **-27.682** | **-26.714** |

Προσωρινά Στοιχεία

Πηγή**:** ΕΣΥΕ**,** Εθνικοί Λογαριασµοί

Η σηµαντική µείωση των επιτοκίων στεγαστικών δανείων κυρίως µετά το 2000 και η απελευθέρωση της στεγαστικής πίστης διευκόλυνε την απόκτηση ιδιόκτητης κατοικίας ή επαγγελµατικού ακινήτου από πολλά νοικοκυριά που µέχρι τότε δεν είχαν δυνατότητες πρόσβασης στον τραπεζικό δανεισµό. Η αυτοχρηµατοδότηση που αποτελούσε τον επικρατέστερο τρόπο απόκτησης ακινήτου υποκαταστάθηκε από τη στεγαστική πίστη η οποία έγινε συµφέρουσα ιδίως για τις οικογένειες που διέµεναν σε ενοικιαζόµενη κατοικία αφού το ύψος των δόσεων του δανείου ήταν συνήθως χαµηλότερο από το καταβαλλόµενο ενοίκιο. Στο γράφηµα που ακολουθεί φαίνεται η σχέση µεταξύ µείωσης επιτοκίων και της αύξησης των στεγαστικών δανείων καθώς και µε τον όγκο της οικοδοµικής δραστηριότητας. Η σηµαντική όµως άνοδος των τιµών ακινήτων λόγω της αυξηµένης ζήτησης σε συνδυασµό µε την σταθεροποίηση ή και τη µικρή αύξηση των επιτοκίων µετά το 2005, περιόρισε την ελκυστικότητα της αγοράς ακινήτου έναντι της ενοικίασης που κατέστη ορθολογικότερη επιλογή.

Υπόλ **.** Στ**.** ∆ανείων Όγκος **(**σε χιλ **. m 3 )** Επιτόκια Στεγαστικών

2009\*: *Η εκτίµηση για τον όγκο έγινε µε βάση τα στοιχεία του 1ου 2µήνου. Το υπόλοιπο στεγ. ∆ανείων είναι του Φεβρουαρίου και τα επιτόκια Μαρτίου 2009.* Πηγή**:** Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ και Τράπεζας Ελλάδος**.**



Η αυξηµένη ζήτηση σε συνδυασµό µε τη σχετικά χαµηλή προσφορά είχαν σαν αποτέλεσµα τη σηµαντική αύξηση των τιµών αγοράς κατοικίας κυρίως στις αστικές αλλά και τις τουριστικές περιοχές. Την τελευταία 10ετία οι τιµές αυξήθηκαν κατά 158,2% στο σύνολο των αστικών περιοχών, κατά 177,3% στην Αθήνα και κατά 140,5% στις λοιπές αστικές περιοχές.

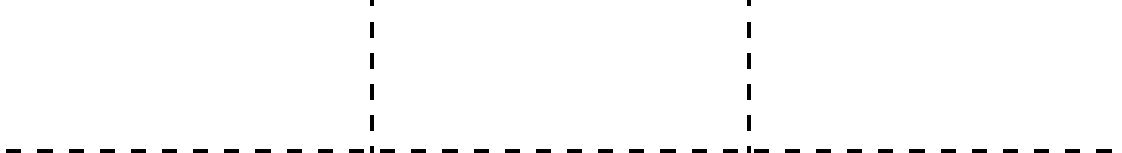
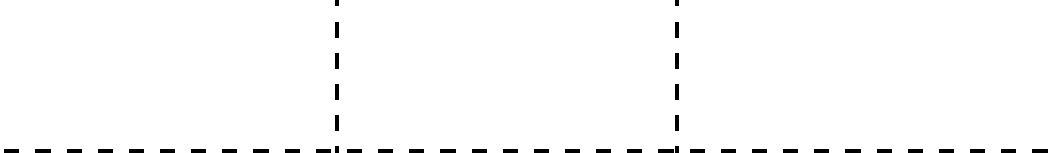
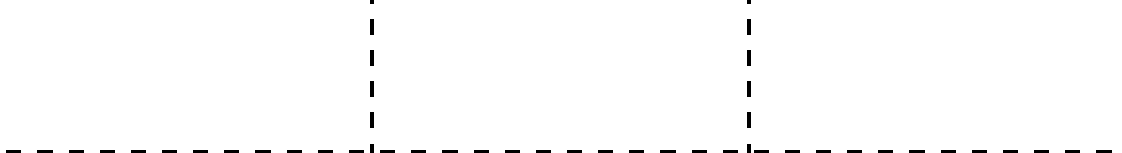
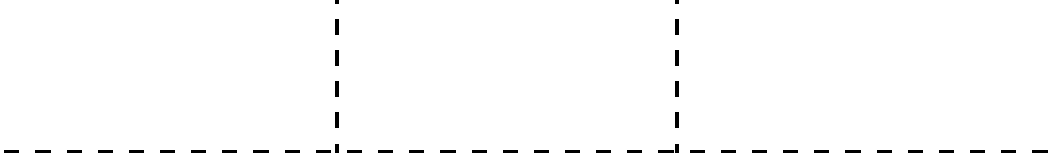
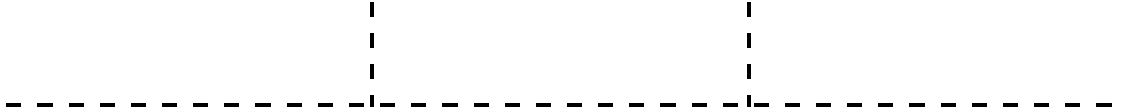
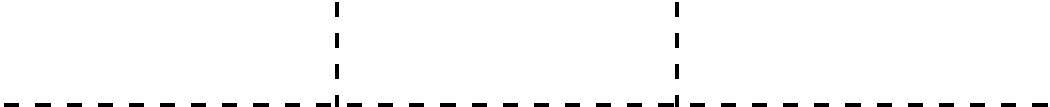
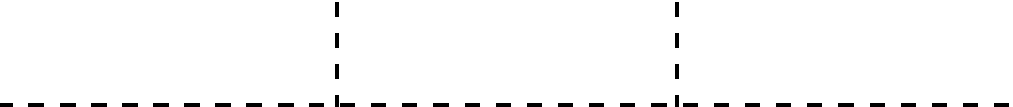
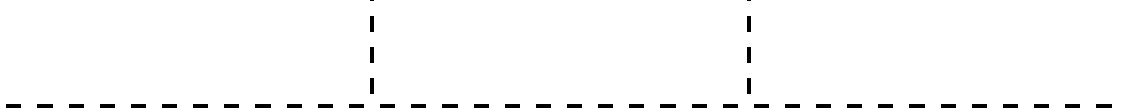
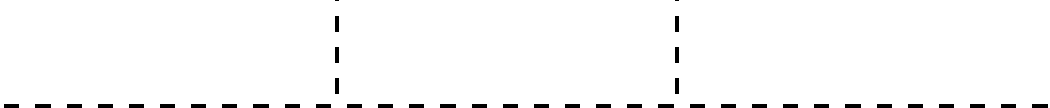
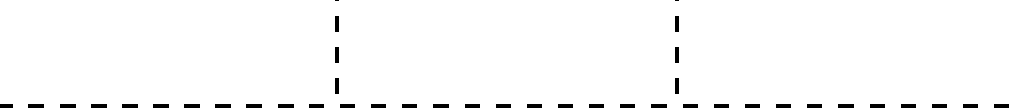
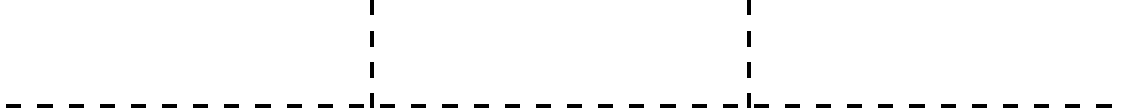
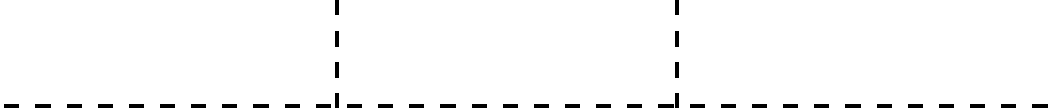
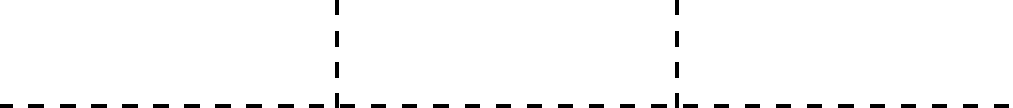
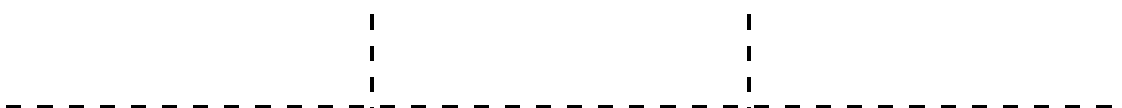
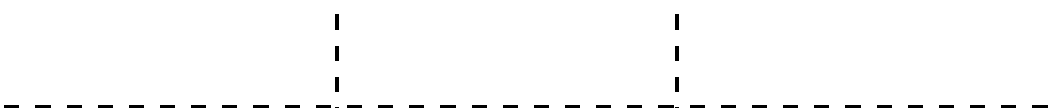
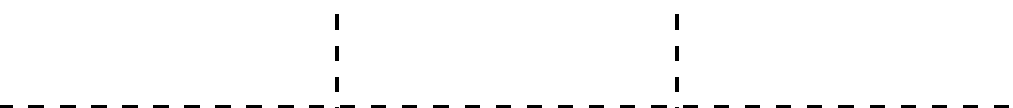
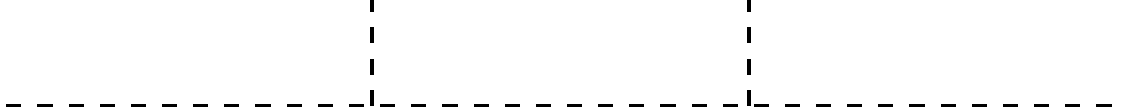
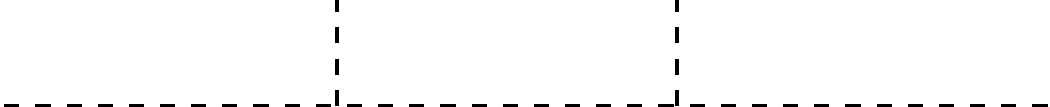
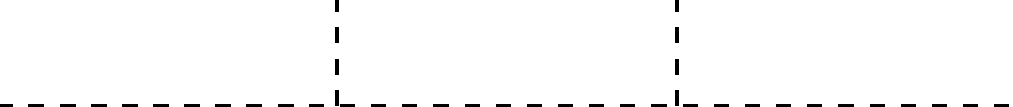
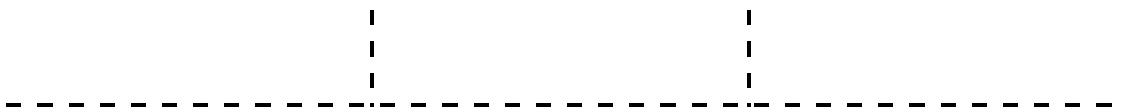
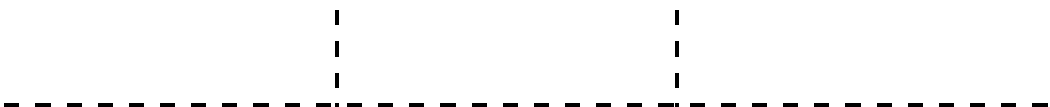
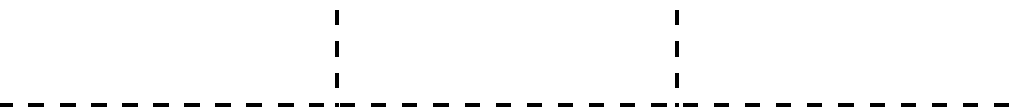
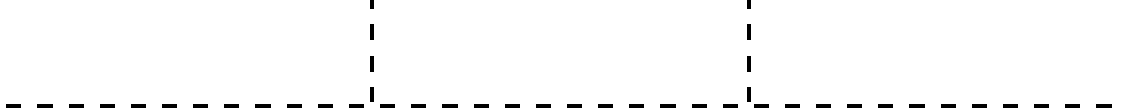
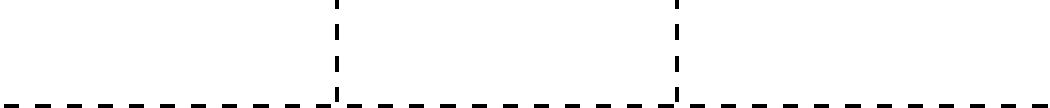
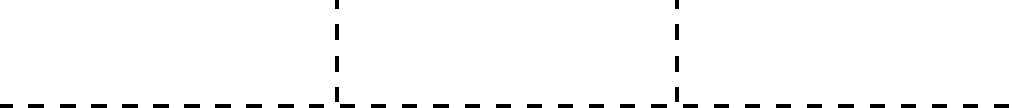
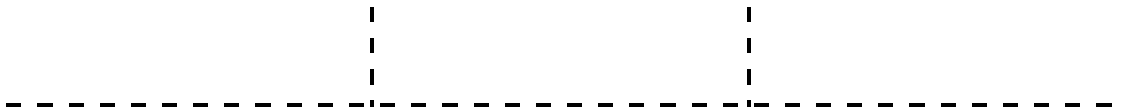
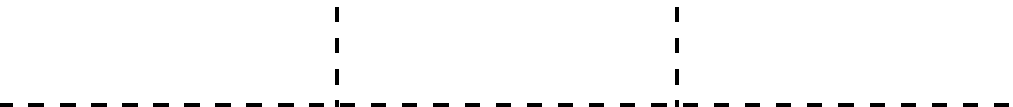
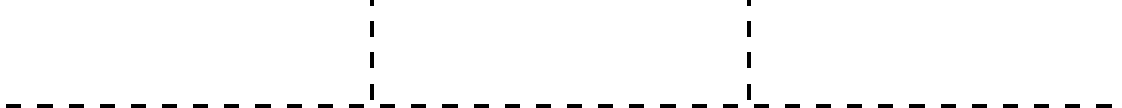
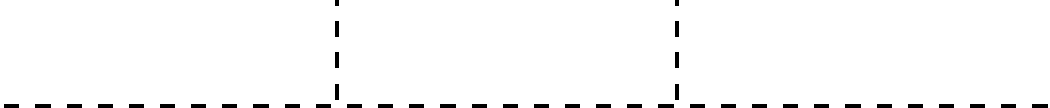
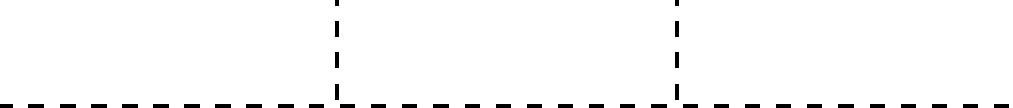
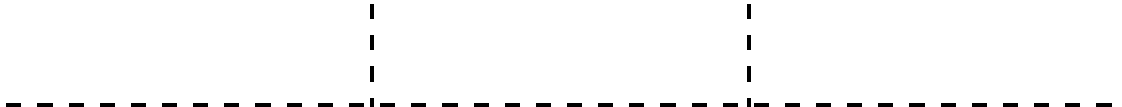
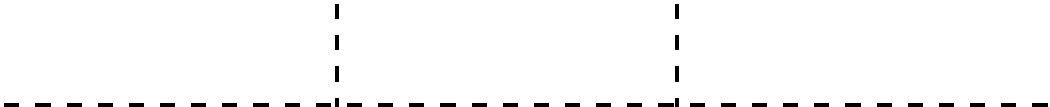
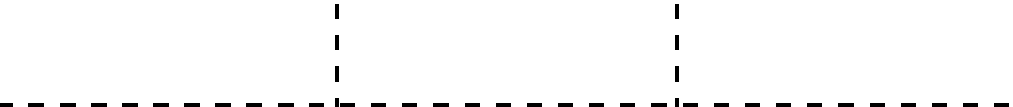
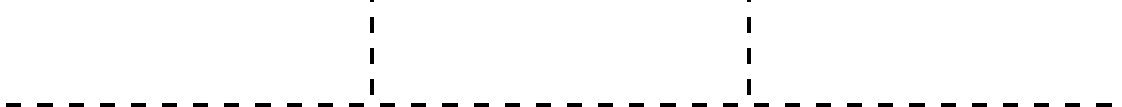
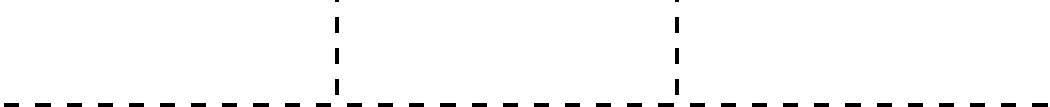
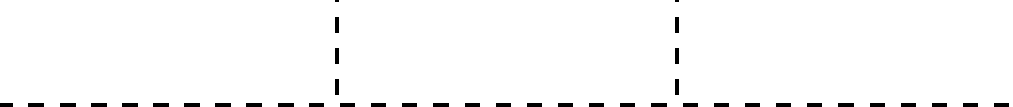
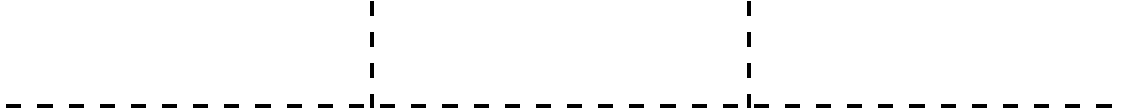
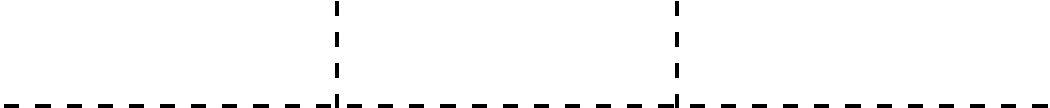
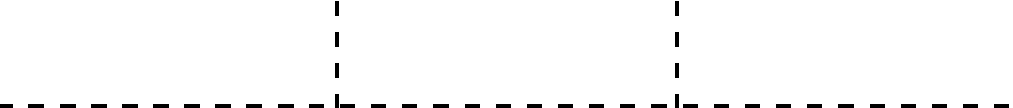
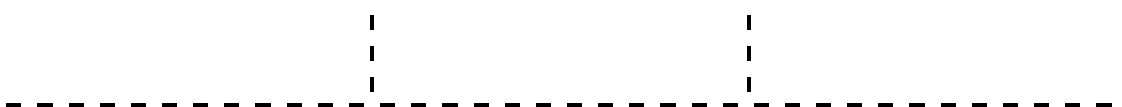
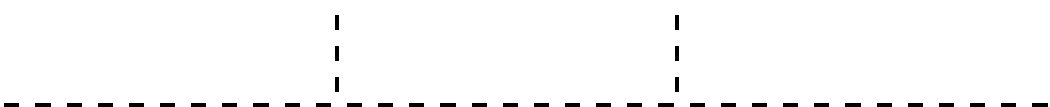
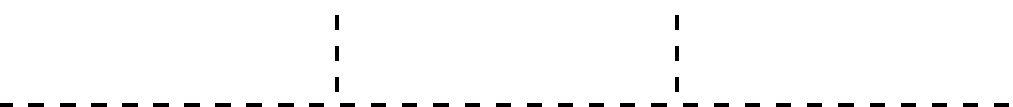
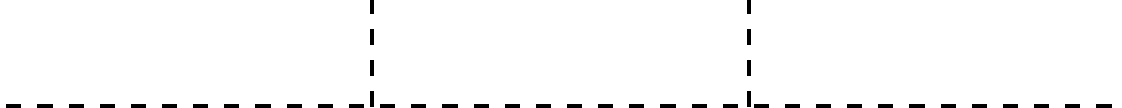
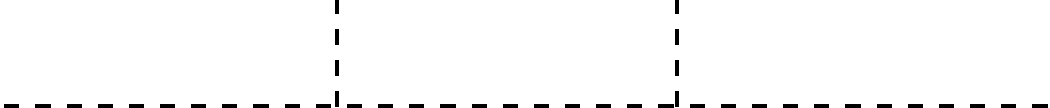
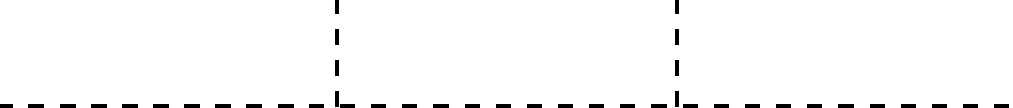
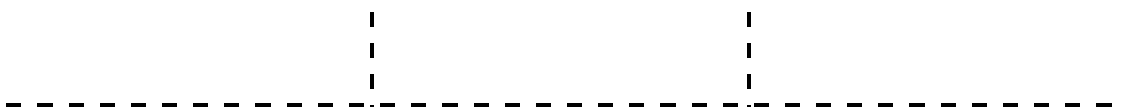
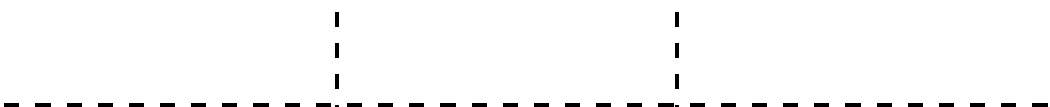
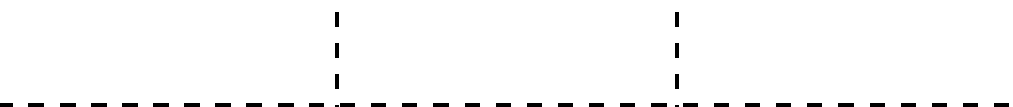
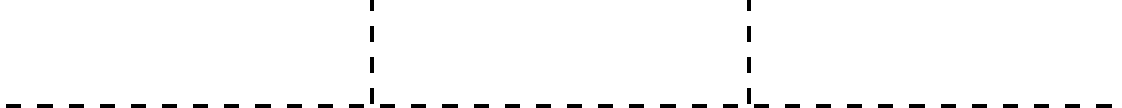
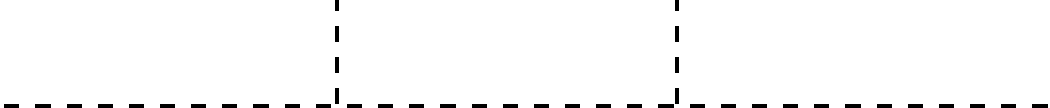
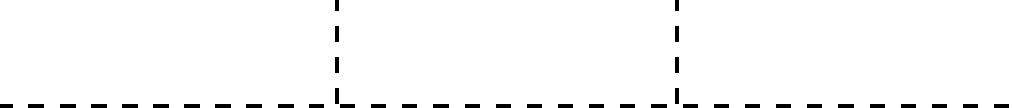
# Εξέλιξη ∆είκτη τιµών κατοικιών

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Αστικές περιοχές**-**σύνολο**)** | | Αθήνα | | Λοιπές αστικές  περιοχές | |
| Ετος | ∆είκτης  **(1997=100)** | **%**µεταβολής | ∆είκτης  **(1997=100)** | **%**µεταβολής | ∆είκτης  **(1993=100)** | **%**µεταβολής |
| **1997** | **100** | ***9,7*** | **100** | ***12,5*** | **134,7** | ***7,1*** |
| **1998** | **114,4** | ***14,4*** | **115,5** | ***15,5*** | **152,6** | ***13,3*** |
| **1999** | **124,5** | ***8,9*** | **129,6** | ***12,2*** | **161,5** | ***5,8*** |
| **2000** | **137,7** | ***10,6*** | **149,1** | ***15,1*** | **171,3** | ***6,1*** |
| **2001** | **157,5** | ***14,4*** | **175,4** | ***17,6*** | **190,2** | ***11*** |
| **2002** | **179,3** | ***13,9*** | **203,8** | ***16,2*** | **211,7** | ***11,3*** |
| **2003** | **189,0** | ***5,4*** | **211,9** | ***4*** | **226,8** | ***7,1*** |
| **2004** | **193,4** | ***2,3*** | **212,4** | ***0,3*** | **237,4** | ***4,7*** |
| **2005** | **214,5** | ***10,9*** | **230,8** | ***8,6*** | **269,3** | ***13,4*** |
| **2006** | **240,6** | ***12,2*** | **256,8** | ***11,3*** | **304,2** | ***13*** |
| **2007** | **251,6** | ***4,6*** | **270,1** | ***5,2*** | **315,8** | ***3,8*** |
| **2008** | **258,2** | ***2,6*** | **277,3** | ***2,7*** | **323,9** | ***2,6*** |
| **2009 Q1** | **…** | ***…*** | **270,4** | ***-3,5*** | **…** | ***…*** |

*Πηγfí: Βάση δεδοµένων της Τράπεζας Ελλάδος.*

Η ζήτηση επαγγελµατικών ακινήτων προέρχεται κυρίως από ∆ηµόσιους Οργανισµούς, τράπεζες και επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στο εµπόριο και τις υπηρεσίες. Η αγορά χαρακτηρίζεται από διαθεσιµότητα µεγάλου αριθµού ακινήτων που χρησιµοποιήθηκαν την περίοδο των ολυµπιακών αγώνων, αυξηµένη ζήτηση για σύγχρονους γραφειακούς χώρους και εµπορικά κέντρα εντός ή εκτός πόλεων, υποβάθµιση των περιφερειακών αγορών και ενίσχυση της ελκυστικότητας των κεντρικών εµπορικών δρόµων. Παρά την οικονοµική κρίση και την ύπαρξη σχετικά µεγάλου αποθέµατος κενών επαγγελµατικών οι τιµές ενοικίασης παραµένουν υψηλές ιδιαίτερα στους εµπορικούς δρόµους, τα εµπορικά κέντρα και ορισµένες τοπικές µικροαγορές µε περιορισµένη προσφορά, ενώ οι τιµές στους λιγότερο εµπορικούς δρόµους έχουν καταρρεύσει λόγω της ύπαρξης πολλών ανοίκιαστων χώρων.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 7. Οικονοµικά στοιχεία του Κατασκευαστικού Τοµέα  Τα ενοποιηµένα στοιχεία των εταιριών του κατασκευαστικού τοµέα παρουσιάζουν την ιδιοµορφία ότι η διάκριση µεταξύ των επιµέρους δραστηριοτήτων (τεχνικών έργων και οικοδοµών) δεν είναι ξεκάθαρη διότι οι περισσότερες εταιρίες δραστηριοποιούνται και στους 2 κλάδους και δεν υπάρχει ανάλυση κατά πηγές εσόδων στους ισολογισµούς τους.  Από την ανάλυση των ισολογισµών του κατασκευαστικού τοµέα της περιόδου 2005-2007 προκύπτει ικανοποιητική αύξηση πωλήσεων (+16% το 2006 και +20,3% το 2007), βελτίωση της κερδοφορίας(-  10,9% το 2006 και +186% το 2007) και ικανοποιητική βελτίωση των δεικτών αποτελεσµατικότητας(το 2007). Η δανειακή επιβάρυνση παραµένει χαµηλή ενώ ο δείκτης κάλυψης χρηµατοοικονοµικών δαπανών παρουσιάζει µικρή βελτίωση. Το ποσοστό των ζηµιογόνων στο σύνολο επιχειρήσεων κινείται µεταξύ 38% και 39%, ενώ το ποσοστό των ζηµιογόνων στις συνολικές πωλήσεις υποχωρεί από 16,6% το 2005 στο 9,5% 9,5% το 2007. Η σχέση Κέρδη/Ζηµίες παρουσιάζει βελτίωση από 1,45 το 2005 σε 2,27 το 2007. Παρά την γενική βελτίωση όµως οι αριθµοδείκτες των ζηµιογόνων εταιρίων παραµένουν µη ικανοποιητικοί µε ιδιαίτερα ανησυχητική εξέλιξη την χειροτέρευση του µέσου όρου προθεσµίας είσπραξης απαιτήσεων (από 414 ηµέρες το 2005 σε 648 το 2007). | | | | | | | | | |
|  | ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ | ΚΕΡ∆ΟΦΟΡΕΣ | | | ΖΗΜΙΟΓΟΝΕΣ | | | ΣΥΝΟΛΟ | | |
|  | ΑΡΙΘΜΟ∆ΕΙΚΤΕΣ | **2005** | **2006** | **2007** | **2005** | **2006** | **2007** | **2005** | **2006** | **2007** |
| *Α* | *ΡΙΘΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΩΝ* | ***1.748*** | ***1.979*** | ***1.952*** | ***1.107*** | ***1.213*** | ***1.254*** | ***2.855*** | ***3.192*** | ***3.206*** |
| *Α* | *ΠΟ∆ΟΤΙΚΟΤΗΤΑ Ι∆ΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ* ***%*** | ***7,69*** | ***11,67*** | ***13,58*** | ***-4,56*** | ***-4,85*** | ***-3,26*** | ***1,1*** | ***1,06*** | ***2,68*** |
| *Α* | *ΠΟ∆ΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΑΠΑΣΧ****.****ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ* ***%*** | ***6,51*** | ***8,91*** | ***9,8*** | ***-3,88*** | ***-4,04*** | ***-2,64*** | ***0,93*** | ***0,85*** | ***2,08*** |
| *Π* | *ΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡ∆ΟΥΣ* ***%*** | ***19,08*** | ***16,97*** | ***15,78*** | ***---*** | ***---*** | ***---*** | ***14,48*** | ***14,84*** | ***13,94*** |
| *Π* | *ΕΡΙΘΩΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΕΡ∆ΟΥΣ* ***%*** | ***9,16*** | ***8,01*** | ***8,1*** | ***-26,58*** | ***-52,67*** | ***-29,88*** | ***2,88*** | ***1,85*** | ***4,15*** |
| *Π* | *ΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΕΡ∆ΟΥΣ****(1) %*** | ***9,63*** | ***8,33*** | ***8,77*** | ***-31,16*** | ***-54,99*** | ***-33,32*** | ***2,46*** | ***1,9*** | ***4,4*** |
| *Κ* | *ΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΑΣΧ****.****ΚΕΦ****. X*** | ***0,68*** | ***1,07*** | ***1,12*** | ***0,12*** | ***0,07*** | ***0,08*** | ***0,38*** | ***0,45*** | ***0,47*** |
| *Κ* | *ΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ Ι∆ΙΟΥ ΚΕΦ****. X*** | ***0,8*** | ***1,4*** | ***1,55*** | ***0,15*** | ***0,09*** | ***0,1*** | ***0,45*** | ***0,56*** | ***0,61*** |
| *Α* | *ΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ****/****ΚΑΘ****.****ΠΑΓΙΑ* | ***1,7*** | ***1,91*** | ***1,89*** | ***1,23*** | ***1,22*** | ***1,26*** | ***1,41*** | ***1,41*** | ***1,44*** |
| *Σ* | *ΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ Ι∆ΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ* ***:1*** | ***0,71*** | ***1,32*** | ***1,43*** | ***0,39*** | ***0,38*** | ***0,4*** | ***0,53*** | ***0,72*** | ***0,77*** |
| *Κ* | *ΑΛΥΨΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚ****.*** *∆ΑΠΑΝΩΝ****(2) :1*** | ***5,37*** | ***5,29*** | ***5,21*** | ***---*** | ***---*** | ***---*** | ***1,78*** | ***1,57*** | ***2,39*** |
| *Σ* | *ΧΕΣΗ Ι∆ΙΩΝ ΠΡΟΣ ΑΠΑΣΧ****.****ΚΕΦΑΛΑΙΑ* ***:1*** | ***0,85*** | ***0,76*** | ***0,72*** | ***0,85*** | ***0,83*** | ***0,81*** | ***0,85*** | ***0,81*** | ***0,78*** |
| *Γ* | *ΕΝΙΚΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ* ***X*** | ***1,6*** | ***1,36*** | ***1,38*** | ***1,6*** | ***1,82*** | ***2,07*** | ***1,6*** | ***1,47*** | ***1,54*** |
| *Α* | *ΜΕΣΗ ΡΕΥΣΤΟΤΗΤΑ* ***X*** | ***0,95*** | ***0,79*** | ***0,77*** | ***1,07*** | ***1,17*** | ***1,21*** | ***0,99*** | ***0,88*** | ***0,87*** |
| *Κ* | *ΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ* ***-*** *ΣΕ ΧΙΛ****.*** *ΕΥΡΩ* | *2022005* | *1668044* | *2030534* | *936,821* | *1205463* | *1701823* | *2958826* | *2873507* | *3732357* |
| *Α* | *ΠΑΣΧΟΛ****.****ΚΕΦΑΛΑΙΟ* ***-*** *ΣΕ ΧΙΛ****.*** *ΕΥΡΩ* | *7523217* | *5975710* | *7056435* | *8729298* | *9844719* | *11525702* | *16252514* | *15820429* | *18582136* |
| *Μ* | ***.****Ο****.****ΠΡΟΘΕΣ****.****ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΣ* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Α* | *ΠΑΙΤΗΣΕΩΝ(*ηµ*)* | ***150,5*** | ***141,59*** | ***126,68*** | ***414,09*** | ***658,23*** | ***641,24*** | ***196,19*** | ***192,84*** | ***177,08*** |
| *Μ* | ***.****Ο****.****ΠΡΟΘ****.****ΕΞΩΦΛ****.****ΠΡΟΜΗΘ****.&*** *ΠΙΣΤΩΤΩΝ* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Η* | *Μ****.*** | ***125,74*** | ***116,39*** | ***104,82*** | ***158,55*** | ***237,34*** | ***248,26*** | ***132,88*** | ***131,1*** | ***121,63*** |
| *Κ* | *ΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΣ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ* |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Η* | *Μ****.*** | ***106,49*** | ***103,77*** | ***100,4*** | ***153,9*** | ***286,2*** | ***308,26*** | ***116,81*** | ***125,95*** | ***124,77*** |
|  | *Πηγfí: Piraeus Research - Επεξεργασία ισολογισµών*  Από την ανάλυση των ισολογισµών κατά κατηγορία πτυχίου προκύπτει η άσχηµη οικονοµική κατάσταση των µικρότερων εταιριών(λοιπές) όπου παρουσιάζεται χειροτέρευση των δεικτών αποδοτικότητας, δυσκολίες κάλυψης των χρηµατοοικονοµικών δαπανών παρά την πολύ χαµηλή δανειακή επιβάρυνση, πολύ υψηλός βαθµός παγιοποίησης και ιδιαίτερα ανησυχητική αύξηση των δεικτών κυκλοφοριακής ταχύτητας απαιτήσεων και υποχρεώσεων προς προµηθευτές και πιστωτές(εκτός τραπεζών). Η κατάσταση είναι αρκετά ικανοποιητική στις εταιρίες 6ης και 5ης κατηγορίας ενώ οι εταιρίες 7ης κατηγορίας εµφανίζουν σχετικά χαµηλούς δείκτες αποδοτικότητας και υψηλότερη δανειακή επιβάρυνση.  ΜΟΝΑ∆Α ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΩΝ 21 | | | | | | | | | |





ΒΑΣΙΚΟΙ ΑΡΙΘΜΟ∆ΕΙΚΤΕΣ ΚΑΤΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΠΤΥΧΙΟΥ

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ΑΠΟ∆ΟΤΙΚΟΤΗΤΑ Ι∆ΙΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ **%** | | | | ΣΧΕΣΗ ΞΕΝΩΝ ΠΡΟΣ Ι∆ΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ | | | |
|  | **2005** | **2006** | **2007** |  | **2005** | **2006** | **2007** |
| ***7****η* | ***2,1%*** | ***5,3%*** | ***6,3%*** | ***7****η* | ***0,99*** | ***1,14*** | ***1,37*** |
| ***6****η* | ***12,9%*** | ***12,7%*** | ***10,8%*** | ***6****η* | ***1,03*** | ***0,97*** | ***0,90*** |
| ***5****η* | ***12,6%*** | ***13,9%*** | ***15,7%*** | ***5****η* | ***0,78*** | ***0,79*** | ***0,86*** |
| *Λοιπές* | ***1,0%*** | ***-0,6%*** | ***0,1%*** | *Λοιπές* | ***0,47*** | ***0,37*** | ***0,52*** |
| *Σύνολο* | ***2,1%*** | ***1,2%*** | ***2,3%*** | *Σύνολο* | ***0,99*** | ***0,48*** | ***0,64*** |
| ΑΠΟ∆ΟΤΙΚΟΤΗΤΑ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ  **%** | | | | ΚΑΛΥΨΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚ**.** ∆ΑΠΑΝΩΝ | | | |
|  | **2005** | **2006** | **2007** |  | **2005** | **2006** | **2007** |
| ***7****η* | ***1,1%*** | ***2,5%*** | ***2,6%*** | ***7****η* | ***3,18*** | ***5,99*** | ***5,23*** |
| ***6****η* | ***6,3%*** | ***6,5%*** | ***5,7%*** | ***6****η* | ***7,41*** | ***7,64*** | ***5,45*** |
| ***5****η* | ***7,1%*** | ***7,8%*** | ***8,4%*** | ***5****η* | ***6,99*** | ***7,03*** | ***7,33*** |
| *Λοιπές* | ***0,7%*** | ***-0,5%*** | ***0,1%*** | *Λοιπές* | ***3,24*** | ***1,44*** | ***2,14*** |
| *Σύνολο* | ***1,1%*** | ***0,8%*** | ***1,4%*** | *Σύνολο* | ***3,18*** | ***2,99*** | ***3,51*** |
| ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΜΙΚΤΟΥ ΚΕΡ∆ΟΥΣ **%** | | | | ΠΑΓΙΟΠΟΙΗΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | | |
|  | **2005** | **2006** | **2007** |  | **2005** | **2006** | **2007** |
| ***7****η* | ***7,5%*** | ***8,7%*** | ***6,5%*** | ***7****η* | ***0,44*** | ***0,41*** | ***0,42*** |
| ***6****η* | ***19,0%*** | ***17,7%*** | ***17,5%*** | ***6****η* | ***0,40*** | ***0,37*** | ***0,31*** |
| ***5****η* | ***19,0%*** | ***18,0%*** | ***18,8%*** | ***5****η* | ***0,37*** | ***0,35*** | ***0,35*** |
| *Λοιπές* | ***13,2%*** | ***13,2%*** | ***12,0%*** | *Λοιπές* | ***0,65*** | ***0,74*** | ***0,72*** |
| *Σύνολο* | ***7,5%*** | ***13,4%*** | ***12,1%*** | *Σύνολο* | ***0,44*** | ***0,65*** | ***0,62*** |
| ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΥ ΚΕΡ∆ΟΥΣ **%** | | | | ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΑΠΑΙΤΗΣΕΩΝ**(**σε ηµέρες**)** | | | |
|  | **2005** | **2006** | **2007** |  | **2005** | **2006** | **2007** |
| ***7****η* | ***1,4%*** | ***4,0%*** | ***4,0%*** | ***7****η* | ***321,50*** | ***247,46*** | ***215,25*** |
| ***6****η* | ***15,0%*** | ***13,8%*** | ***11,7%*** | ***6****η* | ***288,84*** | ***256,54*** | ***296,22*** |
| ***5****η* | ***9,3%*** | ***10,7%*** | ***11,5%*** | ***5****η* | ***221,97*** | ***215,12*** | ***209,60*** |
| *Λοιπές* | ***3,2%*** | ***-4,7%*** | ***-0,3%*** | *Λοιπές* | ***315,02*** | ***363,54*** | ***351,77*** |
| *Σύνολο* | ***1,4%*** | ***2,6%*** | ***4,2%*** | *Σύνολο* | ***321,50*** | ***298,58*** | ***290,15*** |
| ΠΕΡΙΘΩΡΙΟ ΚΑΘΑΡΟΥ ΚΕΡ∆ΟΥΣ **%** | | | | ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΤΑΧΥΤΗΤΑ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ**(**σε  ηµέρες**)** | | | |
|  | **2005** | **2006** | **2007** |  | **2005** | **2006** | **2007** |
| ***7****η* | ***2,5%*** | ***4,2%*** | ***4,1%*** | ***7****η* | ***459,81*** | ***364,95*** | ***350,52*** |
| ***6****η* | ***13,1%*** | ***11,3%*** | ***11,8%*** | ***6****η* | ***473,19*** | ***382,33*** | ***436,27*** |
| ***5****η* | ***10,3%*** | ***10,8%*** | ***11,8%*** | ***5****η* | ***286,08*** | ***271,14*** | ***289,36*** |
| *Λοιπές* | ***2,9%*** | ***-2,9%*** | ***0,3%*** | *Λοιπές* | ***542,27*** | ***710,41*** | ***734,21*** |

*Πηγfí: Piraeus Research - Επεξεργασία ισολογισµών*



# Η κατάσταση στον Ευρωπαϊκό και τον ∆ιεθνή χώρο

Στον κατασκευαστικό τοµέα της Ε.Ε.(27 χώρες) δραστηριοποιούνται 2,9 εκ. επιχειρήσεις µε συνολικό κύκλο εργασιών (2007) €1.304 δις. και απασχόληση 16,4 εκ. εργαζόµενους (7,2% της συνολικής απασχόλησης) ενώ το σύνολο των θέσεων εργασίας που σχετίζονται (άµεσα ή έµµεσα) µε τις κατασκευές υπερβαίνει τα 26 εκ.. Το 95% των επιχειρήσεων του κατασκευαστικού τοµέα στην Ε.Ε. απασχολούν λιγότερους από 20 εργαζόµενους.

Το 2008 η συµβολή του κατασκευαστικού τοµέα ανήλθε σε 12,1% του ΑΕΠ της Ε.Ε. των 27 µοιρασµένη σχεδόν κατά 50% µεταξύ του κατασκευαστικού και του οικοδοµικού κλάδου. Παρά την κυριαρχούσα γενικώς άποψη στη χώρα µας, αυτό που προκύπτει από τα στοιχεία της Eurostat είναι ότι η σηµασία του τοµέα στη Ελλάδα είναι µικρότερη από ότι στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες , αλλά και σε σχέση µε το µέσο όρο της Ευροζώνης (10,7% στην Ελλάδα έναντι 12,2% στην Ευροζώνη). Αυτό οφείλεται όµως στον ισχυρό κλάδο Μεταλλικών κατασκευών που διαθέτουν οι πιο ανεπτυγµένες ευρωπαϊκές χώρες συγκριτικά µε τη χώρα µας. Η συνολική συµβολή στην απασχόληση είναι ελαφρώς υψηλότερη στη χώρα µας σε σχέση µε την ζώνη Ευρώ, αλλά αυτό πιθανόν να οφείλεται στην διαφορετική διάρθρωση του τοµέα ή στην υψηλότερη παραγωγικότητα των χωρών αυτών.

**%**

Συµβολή των κατασκευών στο ΑΕΠ της Ε**.**Ε**.(27** χώρες**)**

**18% 17% 17% 17% 17% 17% 16%**

**16%**

**16%**

**14%**

**14% 13% 13%**

**13%**

**12%**

**12% 12% 12% 12% 11%**

**11 11%**

**10% 10%**

**10%**

**8% 8%**

**8%**

**6%**

**4%**

**2%**

**0%**

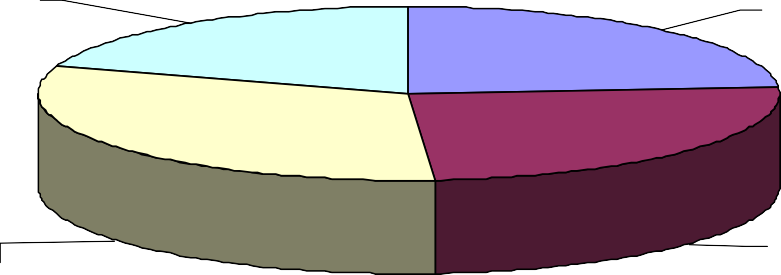
Κατασκευές ∆ηµόσια έργα Οικοδοµές

*Πηγfí: Eurostat*

Η κατασκευή δηµοσίων και βιοµηχανικών κτιρίων αποτελεί τον κύριο τοµέα κατασκευαστικής δραστηριότητας µε 31% του συνολικού κύκλου εργασιών, η οικοδόµηση νέων κατοικιών κατέχει το 25%, οι ανακατασκευές και η συντήρηση παλαιών οικοδοµών το 24% και τα έργα πολιτικού µηχανικού το 20%.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Κατανοµή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην Ε**.**Ε**.** των **27** κατά τοµέα**(2007)**  Εργα Πολιτικού Ανακατασκευές**-**  µηχανικού**; 20%** συντήρηση  οικοδοµών**; 24%**  Νέες κατοικίες**; 25%**  Λοιπές κατασκευές**; 31%**  Πηγή: *FIEC*  Οι κατασκευές αποτελούν επίσης έναν από τους σηµαντικότερους τοµείς της παγκόσµιας οικονοµίας αφού το 2007 συµµετείχαν κατά 6,7% στο παγκόσµιο ΑΕΠ. Οι σηµαντικότερες αγορές είναι οι ανεπτυγµένες χώρες απ΄όπου προέρχονται και οι µεγαλύτερες επιχειρήσεις παγκόσµιας εµβέλειας. Οι περισσότερες από αυτές προέρχονται από την Ευρώπη(Γαλλία, Γερµανία, Ισπανία κ.τ.λ.) αλλά το µεγαλύτερο µέρος του κύκλου εργασιών τους πραγµατοποιείται εκτός των εθνικών συνόρων τους κυρίως σε µεγάλα δηµόσια, έργα, στον ενεργειακό τοµέα αλλά και σε µη κατασκευαστικές δραστηριότητα (βιοµηχανική και εµπορική δραστηριότητα, τουριστικές υποδοµές, real estate κ.τ.λ.).  Κατάταξη **2008** των µεγαλύτερων κατασκευαστικών εταιριών κατά Κ**.**Ε**.(**συνολικό και εξωτερικού**)** | | | | | | | |
|  |  | Εταιρία**,** Εδρα, Χώρα | Σύνολο | | Εξωτερικό | | |
|  | **Rank** | Κ**.** Εργασιών | **Rank** | Κ**.** Εργασιών | *%* |
| **1** | **Vinci,** Rueil-Malmaison, Γαλλία | **1** | ***41.715,6*** | **2** | ***14.684,7*** | **35,2%** |
| **2** | **Bouygues,** Paris, Γαλλία | **2** | ***32.062,0*** | **5** | ***12.090,0*** | **37,7%** |
| **3** | **HOCHTIEF,** Essen, Γερµανία | **3** | ***23.861,0*** | **1** | ***21.313,4*** | **89,3%** |
| **4** | **Grupo ACS,** Madrid, Ισπανία | **4** | ***23.130,1*** | **19** | ***3.653,1*** | **15,8%** |
| **5** | **China Communications Construction Group,** Beijing, Κίνα | **5** | ***20.004,6*** | **18** | ***4.177,9*** | **20,9%** |
| **6** | **FCC, Fomento de Constr. y Contratas SA,** Madrid, Ισπανία | **6** | ***19.046,8*** | **13** | ***6.854,9*** | **36,0%** |
| **7** | **Skanska AB,** Solna, Σουηδία | **7** | ***18.546,9*** | **3** | ***13.982,2*** | **75,4%** |
| **8** | **Bechtel,** San Francisco, Calif., Η**.**Π**.**Α**.** | **8** | ***17.696,0*** | **6** | ***11.742,0*** | **66,4%** |
| **9** | **Strabag SE,** Vienna, Αυστρία | **9** | ***15.797,0*** | **4** | ***12.689,2*** | **80,3%** |
| **10** | **Balfour Beatty plc,** London, Ηνωµένο Βασίλειο | **10** | ***14.986,0*** | **14** | ***6.469,0*** | **43,2%** |
| **11** | **Fluor Corp.,** Irving, Texas, Η**.**Π**.**Α**.** | **11** | ***13.332,3*** | **11** | ***7.940,4*** | **59,6%** |
| **12** | **Bilfinger Berger AG,** Mannheim, Γερµανία | **12** | ***12.642,0*** | **9** | ***8.475,0*** | **67,0%** |
| **13** | **Royal BAM Group,** Bunnik, Ολλανδία | **13** | ***12.275,0*** | **12** | ***7.007,0*** | **57,1%** |
| **14** | **Saipem,** San Donato Milanese, Ιταλία | **14** | ***11.757,0*** | **7** | ***11.339,0*** | **96,4%** |
| **15** | **Technip,** Paris La Defense, Γαλλία | **15** | ***10.004,0*** | **8** | ***9.843,0*** | **98,4%** |
| **16** | **Bovis Lend Lease,** Millers Point, NSW, Αυστραλία | **16** | ***9.648,7*** | **10** | ***8.011,2*** | **83,0%** |
| **17** | **KBR,** Houston, Texas, Η**.**Π**.**Α**.** | **17** | ***7.159,1*** | **15** | ***6.319,0*** | **88,3%** |
| **18** | **Consolidated Contractors Int’l Co.,** Athens, Ελλάδα | **18** | ***5.471,0*** | **16** | ***5.471,0*** | **100,0%** |
| **19** | **Chiyoda Corp.,** Yokohama, Ιαπωνία | **19** | ***5.303,0*** | **17** | ***4.606,0*** | **86,9%** |
| **20** | **Construtora Odebrecht,** Sao Paulo, Βραζιλία | **20** | ***4.950,0*** | **20** | ***3.423,0*** | **69,2%** |
|  |  | ΜΟΝΑ∆Α ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΩΝ |  |  |  | 24 |  |





|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Κατάταξη Κατασκευαστικών εταιριών κατά γεωγραφική περιοχή | | | | | | | | |
| **rank** | Παγκοσµίως | **rank** | Αµερική | **rank** | Ασία | **rank** | Ευρώπη |  |
| **1** | ***Vinci*** | **1** | ***HOCHTIEF*** | **1** | ***HOCHTIEF*** | **1** | ***Strabag SE*** |
| **2** | ***Bouygues*** | **2** | ***Skanska AB*** | **2** | ***Bechtel*** | **2** | ***Vinci*** |
| **3** | ***HOCHTIEF*** | **3** | ***Bovis Lend Lease*** | **3** | ***Bilfinger Berger AG*** | **3** | ***Skanska AB*** |
| **4** | ***Grupo ACS*** | **4** | ***Balfour Beatty Plc*** | **4** | ***China State Construction Eng’g Corp.*** | **4** | ***Royal BAM group NV*** |
| **5** | ***China Communications Construction Group*** | **5** | ***PCL Construction Enterprises*** | **5** | ***Balfour Beatty Plc*** | **5** | ***Bouygues*** |
| **6** | ***FCC, Fomento de Constr. y Contratas SA*** | **6** | ***Bouygues Eng’g Corp.,*** | **6** | ***Saipem*** | **6** | ***FCC, FomentodeConstr. Y Contratas SA*** |
| **7** | ***Skanska AB*** | **7** | ***Obayashi Corp.*** | **7** | ***China Communications Construction Group*** | **7** | ***Bechtel*** |
| **8** | ***Bechtel*** | **8** | ***Kajima Corp.*** | **8** | ***Fluor Corp.*** | **8** | ***Bilfinger Berger AG*** |
| **9** | ***Strabag*** | **9** | ***Vinci Group*** | **9** | ***Technip*** | **9** | ***Bovis Lend Lease*** |
| **10** | ***Balfour Beatty plc*** | **10** | ***Bilfinger Berger AG*** | **10** | ***Leighton HoldingsLtd.*** | **10** | ***HOCHTIEF*** |
| *Πηγfí: ENR rankings, 2008*  Λόγω της παγκόσµιας οικονοµικής κρίσης ο κατασκευαστικός τοµέας αντιµετωπίζει σοβαρά προβλήµατα κυρίως στις ΗΠΑ και τις ευρωπαϊκές χώρες. Το 2008 ο κύκλος εργασιών υποχώρησε στις ΗΠΑ κατά 15%, λόγω της πτώσης κατά -39% του οικιστικού κλάδου, ενώ αντίθετα τα έργα πολιτικού µηχανικού σηµείωσαν αύξηση 4%. Στην Ευρώπη (19 χώρες) η υποχώρηση ήταν µικρότερη (-3% σε όγκο) και οφείλεται επίσης στην πτώση της δραστηριότητας στον οικιστικό τοµέα (-7%). Για το 2009 στην Ε.Ε. (19 χ.) σύµφωνα µε τις πρώτες εκτιµήσεις αναµένεται µείωση της συνολικής κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά -4%, της οικιστικής κατά -7%, της µη οικιστικής κατά -4%, ενώ αναµένεται στασιµότητα στα έργα πολιτικού µηχανικού.  Πορεία του κατασκευαστικού τοµέα το **2008** στην Ε**.**Ε**. (19**  χώρες**)** και στις Η**.**Π**.**Α**.**  **10%**  Ε**.**Ε**.(19); 2%** ΗΠΑ**; 4%**  **5%**  Ε**.**Ε**.(19); 1%** ΗΠΑ**; 1%**  **0%**  **-5%** Οικιστικός τοµέας Μη οικιστικός Εργα Πολιτικού Σύνολο  µηχανικού Ε**.**Ε**.(19); -3%**  **-10%**  Ε**.**Ε**.(19); -7%**  **-15%**  ΗΠΑ**; -15%**  **-20%**  **-25%**  **-30%**  **-35%**  **-40%** ΗΠΑ**; -39%**  **-45%**  *Πηγfí: Vincent Detemmerman: Impact of the crisis on the construction industry. FIEC 2009.*  ΜΟΝΑ∆Α ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΚΑΙ ΑΓΟΡΩΝ 25 | | | | | | | | |



Πορεία Οικοδοµικής ∆ραστηριότητας **(**Βάση **2000=100)**

**180**

**177**

**166**

**160**

**140**

**140**

**132**

**134**

**120**

**13290**

**121**

**120**

**1265**

**119**

**127**

**119**

**115**

**110**

**123**

**113**

**100**

**100**

**105**

**101**

**95**

**80**

**78**

**74**

**68**

**60**

**2000**

**2001**

**2002**

**2003**

**2004**

**2005**

**2006**

**2007**

**2008 2009\***

# Προβλήµατα του κλάδου Βραχυπρόθεσµα προβλήµατα

Μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στις οικοδοµές: Τα σηµαντικότερα προβλήµατα του κατασκευαστικού τοµέα προέρχονται σήµερα από τη µείωση της οικοδοµικής δραστηριότητας λόγω της πιστωτικής στενότητας, του χαµηλού ηθικού των αγοραστών, των προσδοκιών τους για µεγαλύτερη µείωση τιµών και κυρίως της ύπαρξης σηµαντικού αδιάθετου αποθέµατος κατοικιών και επαγγελµατικών ακινήτων που σύµφωνα µε εκτιµήσεις εκπροσώπων του κλάδου κυµαίνεται σε 150 µε 180.000 στο σύνολο της χώρας.

Αριθµός οικοδοµικών αδειών Επιφ άνεια **(**σε χιλ **. m 2 )** Όγκος **(**σε χιλ **. m 3 )**

*Πηγfí: Επεξεργασία στοιχείων ΕΣΥΕ. \*2009 Προβλέψεις µε βάση τα στοιχεία 1ου διµήνου*

Μετά την εντυπωσιακή άνοδο του 2005 (που αποδίδεται κυρίως στις φορολογικές και λοιπές εξελίξεις) η ιδιωτική νόµιµη οικοδοµική δραστηριότητα ακολουθεί µία φθίνουσα πορεία όχι µόνο σε αριθµό αδειών όλα κυρίως σε ουσιαστικότερα µεγέθη όπως η συνολική επιφάνεια και ο όγκος νέων οικοδοµών. Η κατάσταση επιδεινώνεται το 1ο δίµηνο του 2009 λόγω των επιπτώσεων της παγκόσµιας οικονοµικής κρίσης (πτώση καταναλωτικής εµπιστοσύνης, πιστωτική στενότητα κ.τ.λ.) ενώ οι προοπτικές για το σύνολο του έτους είναι ακόµη πιο απαισιόδοξες.

Από την ανάλυση κατά περιοχή προκύπτει ότι πλήττονται κυρίως τουριστικές ή περιοχές που κατά το παρελθόν γνώρισαν σηµαντική ανάπτυξη του οικοδοµικού τοµέα τους (Βόρειο Αιγαίο -62,9%, ∆υτική Μακεδονία -51,1%, Πελοπόννησος -48,5%, Ιόνια Νησία -44,4%, Κρήτη -40,8%, Νότιο Αιγαίο -39,0%) ενώ οι επιπτώσεις της κρίσης(µείωση απασχόλησης, ΑΕΠ, πωλήσεις και κερδοφορία εταιριών του κλάδου) φαίνεται ότι θα είναι πολύ εντονότερες σε επίπεδο περιφερειών ή περιοχών.



Ετήσια αύξηση υπολοίπου στεγαστικών δανείων και **%** τους στο ΑΕΠ

**(**Ελλάδα **-** Ζώνη Ευρώ**)**

**%** στο ΑΕΠ Ελλάδα **%** στο ΑΕΠ ζώνη Ευρώ

Ετήσια µεταβολή Ελλάδα Ετήσια µεταβολή ζώνη Ευρώ

**45,0%**

**40,0%**

**38,9%**

**38,0%**

**38,5%**

**37,9%**

**35,0%**

**36,2%**

**35,6% 33,3%**

**31,6% 33,4%**

**30,0%**

**28,5%**

**28,9%**

**30,2%**

**30,4%**

**32,0%**

**25,8%**

**25,0%**

**28,3%**

**23,0% 26,8%**

**25,0%**

**20,0%**

**18,3%**

**21,4%**

**15,6%**

**15,0%**

**13,6%**

**10,7%**

**12,5%**

**12,0%**

**10,0%**

**8,3%**

**8,0%**

**8,0%**

**10,2%**

**9,8%**

**5,0%**

**7,9%**

**7,0%**

**1,6%**

**1,1%**

**0,0%**

**2000 2001 2002 2003 2004**

**0,1%**

**2005 2006 2007 2008 2009**

*Πηγfí: ΕΣΥΕ*

Μεταβολή Οικοδοµικής ∆ραστηριότητας κατά περιοχές

**30,0% (1**ο **2**µηνο **2009/1**ο **2**µηνο **2008)**

***24,2%***

**20,0%**

**10,0%**

Οικ**.** Αδειες

Επιφάνεια **(**σε χιλ**. m 2 )**

Όγκος **(**σε χιλ**. m 3 )**

**0,0%**

**-10,0%**

***-4,3%***

**-20,0%**

**-30,0%**

***-25,3%***

***-24,0%***

***-30,1%***

***-27,6%***

***-29,7%***

**-40,0%**

***-35,7%***

***-39,0% -40,8%***

**-50,0%**

***-44,4%***

***-51,1%***

***-48,4%***

**-60,0%**

***-62,9%***

**-70,0%**

Εξάντληση των περιθωρίων ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης: Η αυξηµένη ζήτηση ακινήτων των τελευταίων ετών στηρίχθηκε σε µεγάλο βαθµό στο δανεισµό λόγω των σηµαντικών περιθωρίων ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης που υπήρχαν στη χώρα µας. Είναι χαρακτηριστικό ότι το 2000 το συνολικό υπόλοιπο στεγαστικών δανείων αντιπροσώπευε µόλις 8,3% του ΑΕΠ έναντι 28,5% του µέσου όρου των χωρών της ζώνης Ευρώ. Στη συνέχεια όµως λόγω της ραγδαίας αύξησης του δανεισµού το ποσοστό αυτό προσέγγισε το αντίστοιχο της ζώνης Ευρώ( 32% στην Ελλάδα έναντι 37,9% στη ζώνη Ευρώ το 2008). Η εξάντληση των περιθωρίων ανάπτυξης γίνεται εµφανής και από την πτώση των ετήσιων ρυθµών ανάπτυξης µετά το 2007.

*Πηγfí: ΕΣΥΕ, Τράπεζα Ελλάδος, Eurostat*



∆υσκολίες προσαρµογής της αγοράς στις νέες συνθήκες: Η άνοδος των τιµών κατοικιών που σηµειώθηκε την τελευταία 10ετία ήταν υπερβολική και υπερβαίνει κατά πολύ τις µεταβολές του κατά κεφαλήν ∆ιαθέσιµου Εισοδήµατος των νοικοκυριών, του κόστους κατασκευής κατοικιών και του πληθωρισµού. Η εξέλιξη αυτή αποδίδεται σε κάποιο βαθµό στην αύξηση της ζήτησης λόγω µείωσης των επιτοκίων, αλλά κυρίως στην περιορισµένη προσφορά που ώθησε τις τιµές των οικοπέδων και τα ποσοστά αντιπαροχής στα ύψη, καθώς και στην κερδοσκοπία των εµπλεκοµένων στο κατασκευαστικό κύκλωµα (εργολάβοι, συνεργεία, µεσίτες, προµηθευτές, κ.τ.λ.). Όµως παρά τις υπερβολές η Ελληνική αγορά ακινήτων δεν έχει χαρακτηριστικά «φούσκας» διότι το σύνολο σχεδόν τον αγοραστών είχαν σαν κίνητρο την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών και όχι την επένδυση ή την κερδοσκοπία, ενώ η δανειακή επιβάρυνση των νοικοκυριών βρίσκεται σε χαµηλότερα επίπεδα από τις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες. Το τραπεζικό σύστηµα της χώρας είναι επίσης ανθεκτικότερο λόγω των αυστηρότερων πιστωτικών κανόνων και της µη έκθεσης του σε «τοξικά προϊόντα».

Το σοβαρότερο πρόβληµα της Ελληνικής αγοράς εντοπίζεται σήµερα στην αδυναµία προσαρµογής της στις νέες συνθήκες αγοράς που δηµιουργεί η παγκόσµια οικονοµική κρίση, η πιστωτική στενότητα, η στάση αναµονής των αγοραστών και η υπερβάλλουσα προσφορά λόγω του µεγάλου οικιστικού αποθέµατος. Το χάσµα που δηµιουργήθηκε τα τελευταία χρόνια µεταξύ των τιµών ακινήτων και της πραγµατικής οικονοµίας είναι δύσκολο να κλείσει λόγω των στρεβλώσεων της αγοράς που δεν επιτρέπουν µια νέα ισορροπία προσφοράς-ζήτησης. Η χαµηλή ζήτηση και η ύπαρξη µεγάλου αδιάθετου αποθέµατος ακινήτων δεν δικαιολογούν τις τρέχουσες τιµές οι οποίες διατηρούνται υψηλές λόγω της ισχυρής διαπραγµατευτικής δυνατότητας πολλών εργολάβων που προέρχεται από τα υπερκέρδη που αποκόµισαν την τελευταία 10ετία. Αν και στη χώρα µας δεν δηµιουργήθηκε «φούσκα ακινήτων» όπως σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες (Ισπανία, Μ. Βρετανία, Ιρλανδία) υπάρχουν οι αντικειµενικές συνθήκες για συρρίκνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας τα 2 ή 3 επόµενα χρόνια.



Σύγκριση τιµών κατοικιών µε ∆ιαθ**.** Εισόδηµα**,** ∆ΤΚ και κόστος κατασκευής

**200,0**

∆είκτης Τιµών κατοικιών

∆**.** Τιµών Καταναλωτή

Κατά κεφαλήν Ε∆Ε Κόστος Κατασκευής

**187,5**

**190,0**

**182,7**

**180,0**

**174,7**

**170,0**

**164,5**

**160,0**

**155,8**

**155,3**

**148,1**

**150,0**

**137,3**

**140,5**

**138,4**

**138,4**

**140,0**

**130,2**

**132,5**

**130,0**

**130,0**

**122,9**

**122,4**

**130,7**

**120,0**

**114,4**

**118,2**

**113,4**

**110,9**

**114,1**

**125,5**

**121,9**

**110,0**

**100,0**

**107,2**

**103,4**

**107,1**

**115,9**

**107,8**

**111,8**

**100,0**

**2000**

**2001**

**104,8**

**2002**

**2003**

**2004**

**2005**

**2006**

**2007**

**2008**

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων Εθνικών Λογαριασµών, ΕΣΥΕ και Τράπεζας Ελλάδος

Σχέση τιµών ακινήτων/Ενοίκια: Στη χώρα µας η απελευθέρωση της αγοράς στεγαστικής πίστης και η µείωση των επιτοκίων δηµιούργησε αυξηµένη ζήτηση και άνοδο των τιµών κατοικιών. Η ζήτηση προήλθε

κυρίως από αγοραστές πρώτης κατοικίας που λόγω της µείωσης των επιτοκίων έκριναν σαν πιο συµφέρουσα επιλογή την αγορά από την ενοικίαση αλλά και από παλαιούς ιδιοκτήτες οι οποίοι πωλώντας το ακίνητο τους σε υψηλότερες τιµές απέκτησαν τη δυνατότητα αγοράς καλύτερης κατοικίας (µεγαλύτερης, νεόδµητης ή σε καλύτερη περιοχή). Η συνεχιζόµενη όµως αύξηση των τιµών κατέστησε την αγορά ακινήτων ασύµφορη έναντι της ενοικίασης δηµιουργώντας προϋποθέσεις επανόδου προς κάποια ισορροπία (αύξηση των ενοικίων ή µείωση των τιµών πώλησης). Με την βελτίωση του δείκτη ιδιοκατοίκησης τα ενοίκια δεν ακολούθησαν την ανοδική πορεία των τιµών κατοικίας µε συνέπεια τη µείωση της ζήτησης και των τιµών πώλησης. Η διεθνής χρηµατοπιστωτική κρίση επιδείνωσε ακόµη περισσότερο την κατάσταση ιδιαίτερα σε αγορές όπως των ΗΠΑ, της Μεγάλης Βρετανίας, της Ιρλανδίας και της Ισπανίας όπου είχαν δηµιουργηθεί φαινόµενα φούσκας ακινήτων. Παρά την µείωση των τιµών της τελευταίας διετίας, η υφιστάµενη ανισορροπία µεταξύ τιµών ακινήτων και ενοικίων θα συνεχίσει να ταλανίζει τις αγορές και τα επόµενα 2-3 χρόνια.

**1995=100**

**245**

**235**

**225**

**215**

**205**

**195**

**185**

**175**

**165**

**155**

**145**

**135**

**125**

**115**

**105**

**95**

**1995**

**1996**

**1997**

**1998**

**1999**

**2000**

**2001**

**2002**

**2003**

**2004**

**2005**

**2006**

**2007**

## Εξέλιξη σχέσης τιµών ακινήτων/Ενοίκια

Η**.**Β**.**



### Ιρλανδία

Ισπανία

### Ελλάδα Ευρωζώνη

ΗΠΑ



*Πηγή****: ECOWIN***

**2008**

Σοβαρά δηµοσιονοµικά προβλήµατα: Η επιδείνωση των δηµοσιοοικονοµικών της χώρας αναµένεται να δηµιουργήσει σηµαντικά προβλήµατα στην χρηµατοδότηση των προγραµµάτων δηµοσίων επενδύσεων. Η αυξανόµενη πίεση από την εξυπηρέτηση του δηµοσίου χρέους και η επιδεινούµενη οικονοµική κρίση δεν αφήνουν σοβαρά περιθώρια στη χώρα µας για την άσκηση µιας Κεϋνσιανού τύπου οικονοµικής πολιτικής για αναθέρµανση της οικονοµίας µέσω των δηµοσίων δαπανών.



Τοκοχρεωλύσια και ∆ηµόσιες επενδύσεις σαν **%** των δαπανών

Τακτικού Προϋπολογισµού

**50%**

**45%**

**42%**

**43%**

**44%**

**40%**

**35%**

**34%**

**30%**

**25%**

**20%**

**16%**

**16%**

**16%**

**15%**

**13%**

**10%**

**5%**

**0%**

**2006**

**2007**

**2008**

**2009\***

Τοκοχρεωλύσια ∆ηµόσιες Επενδύσεις

*Πηγfí: Προϋπολογισµός 2009.*

Η κατάσταση επιβαρύνεται λόγω και της σηµαντικής αύξησης του κόστους δανεισµού του Ελληνικού

∆ηµοσίου η οποία παρόλο που οφείλεται σε κάποιο βαθµό στην κερδοσκοπία αντικατοπτρίζει την επιδείνωση της κατάστασης της Ελληνικής οικονοµίας και την κακή πορεία των δηµοσιονοµικών της µεγεθών. Είναι χαρακτηριστικό ότι η αύξηση των απαιτούµενων περιθωρίων δανεισµού του ελληνικού δηµοσίου έναντι του γερµανικού ανήλθε στις 24/4/2009 σε 212 µονάδες βάσης (περιθώριο 10ετών οµολόγων) συγκριτικά µε τις 29/6/2007.

Ολοκλήρωση των µεγάλων έργων υποδοµών: Παρά την σοβαρή υστέρηση της χώρας µας στον τοµέα των υποδοµών τα µεγαλύτερα έργα εθνικής εµβέλειας (οδικοί άξονες, µετρό, εκσυγχρονισµός σιδηροδροµικού δικτύου, εκτροπή Αχελώου, λιµάνια, αεροδρόµια κ.τ.λ.) βρίσκονται σε τελική ή σε ενδιάµεση φάση ολοκλήρωσης, ενώ όπως προαναφέρθηκε, τα δηµοσιονοµικά προβλήµατα δεν επιτρέπουν την υλοποίηση νέων προγραµµάτων.

Προβλήµατα βιωσιµότητας λόγω του τεράστιου αριθµού κατασκευαστικών εταιριών: Ο µεγάλος αριθµός επιχειρήσεων ιδιαίτερα στον κλάδο της οικοδοµής αλλά και στα µικρά δηµόσια ή δηµοτικά έργα, αποτελεί ένα από τα σοβαρότερα διαρθρωτικά προβλήµατα του κατασκευαστικού τοµέα. Οι περισσότερες επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον κλάδο είναι κυρίως οικογενειακής µορφής, µε περιορισµένη εµβέλεια και γεωγραφική κινητικότητα, τεχνικές, οργανωτικές ή οικονοµικές ανεπάρκειες και υπό τις παρούσες συνθήκες αδυνατούν να επιβιώσουν. Ο ανταγωνισµός µεταξύ των µικρών κυρίως εταιριών θα οξυνθεί µε πιθανό αποτέλεσµα την µείωση των περιθωρίων κέρδους ακόµη και για τις µεγαλύτερες εταιρίες.

# Μακροπρόθεσµα προβλήµατα

∆ηµογραφικό: Οι δηµογραφικές εξελίξεις αναµένεται να επιδράσουν αρνητικά στην αγορά κατοικίας κατά τα επόµενα χρόνια λόγω της χαµηλής γεννητικότητας και της µείωσης του µεταναστευτικού ρεύµατος από τις παραδοσιακές χώρες προέλευσης (Αλβανία, χώρες πρώην ΕΣΣ∆). Σύµφωνα µε τις προβολές πληθυσµού της ΕΣΥΕ που λαµβάνουν υπόψη την γεννητικότητα, την επιµήκυνση του ορίου ζωής και τις µεταναστευτικές εισροές προβλέπεται µείωση του πληθυσµού για το χαµηλό σενάριο, στασιµότητα για το ενδιάµεσο (που είναι και το πιθανότερο) και µικρή αύξηση για το υψηλό σενάριο. Τα χαµηλά ποσοστά γάµων και γεννητικότητας σε συνδυασµό µε την αύξηση του αριθµού των διαζυγίων και τη γήρανση του πληθυσµού θα επιφέρουν σηµαντικές ανακατατάξεις στην αγορά µε αύξηση της ζήτησης για µικρά διαµερίσµατα και συρρίκνωση της ζήτησης για κατοικίες, µεγάλα διαµερίσµατα και εξοχικά.



Προβλεπόµενη κατανοµή πληθυσµού κατά οµάδες ηλικιών

**(**Ενδιάµεσο σενάριο**)**

**100%**

**80%**

**75+**

**65-74**

**60%**

**40%**

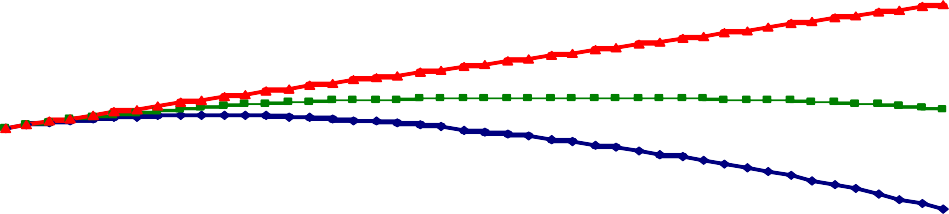
**15-64**

**20%**

**0-14**

**0%**

Η σταδιακή ένταξη των οικονοµικών µεταναστών στην Ελληνική κοινωνία και η αύξηση της ζήτησης για παραθεριστική κατοικία από κατοίκους της Ευρωπαϊκής Ένωσης θα έχει θετικές επιπτώσεις στην αγορά οι οποίες ίσως να αντισταθµίσουν την αρνητική επίδραση των δηµογραφικών εξελίξεων.



Προβολές Πληθυσµού **2007-2050 (3** Σενάρια**)**

**14.000.000**

**13.000.000**

**12.000.000**

**11.000.000**

**10.000.000**

**9.000.000**

**8.000.000**

Χ Ε Υ

*Πηγfí: ΕΣΥΕ, Προβολές Πληθυσµού 2007-2050*

Περιορισµός των λόγων κατοχής ακίνητης περιουσίας: Οι επικρατούσες τάσεις µείωσης του πληθυσµού και του µεγέθους των οικογενειών, η φυγή πολλών αστών σε άλλες περιοχές µε καλύτερες συνθήκες ζωής, η βελτίωση των συγκοινωνιών, η ανάπτυξη της τηλεεργασίας, η µεγαλύτερη φορολόγηση των ακινήτων, η µείωση των αποδόσεων και η προσφορά νέων ασφαλέστερων επενδυτικών προϊόντων, θα έχουν καταλυτικές επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων.

Με τη χαλάρωση των οικογενειακών δεσµών, η κατοχή ακινήτων που µέχρι πρόσφατα συνδέονταν κυρίως µε την αποκατάσταση των παιδιών ή την διασφάλιση της οικογενειακής περιουσίας έναντι του πληθωρισµού θα χάσει µεγάλο µέρος της σηµασίας της και η ροπή για αγορές θα περιορισθεί ενώ θα αυξηθεί η τάση πολλών ηλικιωµένων για ρευστοποίηση µε σκοπό τη διατήρηση (βλέπε Ασφαλιστικό) ή τη βελτίωση του βιοτικού τους επιπέδου. Είναι πιθανόν επίσης µακροπρόθεσµα, οι νεότερες γενιές που θα κληρονοµούν περισσότερα ακίνητα από την απερχόµενη και πολυπληθέστερη γενιά, να ρευστοποιούν



**%** Ιδιοκατοίκησης σε χώρες της Ε**.**Ε**.**

**120,0%**

**100,0%**

**97,5% 92,0%**

**86,3%**

**80,0%**

**80,1% 80,0% 78,0% 76,0% 74,5%**

**70,4% 70,0% 68,0%**

**60,0%**

**57,0% 56,5%**

**50,0%**

**43,2%**

**40,0%**

**20,0%**

**0,0%**

µεγάλο µέρος αυτών για φορολογικούς (αύξηση ΦΑΠ) ή οικονοµικούς λόγους (πολυδιάσπαση ακίνητης περιουσίας, χαµηλή απόδοση, κάλυψη αναγκών κ.τ.λ.).

Οι επιπτώσεις αναµένονται εντονότερες στα αστικά ακίνητα τα οποία θα χάσουν τη σηµασία που έχουν σήµερα ως περιουσιακό στοιχείο, ως επένδυση και ως χρηστικό αγαθό, λόγω των τεχνολογικών και λοιπών εξελίξεων (επέκταση της τηλεεργασίας σε πολλούς τοµείς, ανάπτυξη τηλεϊατρικής, internet learning, e- banking, e-commerce, ταχυµεταφορών, συγκοινωνιακών δικτύων υψηλών ταχυτήτων, δορυφορικών πόλεων ή οικισµών που θα προσφέρουν καλύτερες συνθήκες ζωής ή εργασίας, κ.τ.λ.).

Πολύ υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης: Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης στη χώρα µας υπερβαίνει σήµερα το 87%, που είναι από τα υψηλότερα σε παγκόσµιο επίπεδο. Το συνολικό απόθεµα κατοικιών προσεγγίζει τα 6,5 εκ. µε ορισµένα χαρακτηριστικά όπως η γεωγραφική πολυδιάσπαση της ακίνητης περιουσίας, το υψηλό ποσοστό µη εκµεταλλεύσιµων ή χαµηλής αποδοτικότητας ακινήτων και η περιορισµένες δυνατότητες ρευστοποίησης σηµαντικού µέρους της περιουσίας, ιδίως στις αγροτικές και τις ηµιαστικές περιοχές.

*Πηγfí: Eurostat*

Άλλα χαρακτηριστικά της Ελληνικής αγοράς είναι ότι η συντριπτική πλειοψηφία των νοικοκυριών κατέχει τουλάχιστον ένα ακίνητο (κατοικία, οικόπεδο ή αγροτεµάχιο) και το πολύ χαµηλό(σε σχέση µε τις λοιπές χώρες της Ε.Ε.) ποσοστό ακινήτων που φέρουν κάποιας µορφής βάρη (προσηµειώσεις, υποθήκες) που είναι περίπου τρεις φορές µικρότερο. Τα ποσοστά ιδιοκατοίκησης είναι χαµηλότερα στα µεγάλα αστικά κέντρα λόγω κυρίως του µεγάλου αριθµού εσωτερικών και εξωτερικών µεταναστών και φοιτητών από την επαρχία και πολύ υψηλότερα στις ηµιαστικές και αγροτικές περιοχές. Το ποσοστό των ενυπόθηκων βαρών των ιδιόκτητων κατοικιών ( που υποδηλώνει σε µεγάλο βαθµό την ύπαρξη στεγαστικού δανείου) ήταν το 2005 µόλις 12,9%, ενώ ήταν σχετικά υψηλότερο στις λοιπές αστικές και την περιοχή Πρωτευούσης και



**3000**

Ιδιοκατοίκηση και **%** ιδιόκτητων κατοικιών µε βάρη κατά περιοχή

**87,6%**

**97,0%**

**100,0%**

**90,0%**

**2500**

**80,1%**

**78,0%**

**73,5%**

**76,0%**

**70,9%**

**80,0%**

**70,0%**

**2000** Ιδιόκτητη

Ιδιόκτητη µε οικ**.** Υποχρεώσεις

**60,0%**

**1500**

Ενοικιασµένη

**%** ιδιοκατοίκησης

**50,0%**

**40,0%**

**1000**

**%** ιδιόκτ**.** κατοικιών µε βάρη

**12,9%**

**15,7%**

**30,0%**

**14,8%**

**18,3%**

**500**

**11,9%**

**11,3%**

**20,0%**

**6,8%**

**10,0%**

**0**

**0,0%**

Ιδιοκατοίκηση νοικοκυριών κατά οµάδες ηλικιών αρχηγού

**3.500,0**

**100,0%**

**3.196,5**

**3.000,0**

**80,1%**

**92,6%**

**93,6%**

**90,0%**

**86,6%**

**80,0%**

**2.500,0**

**80,0%**

**70,0%**

**70,3%**

**2.000,0**

**60,0%**

**50,0%**

**1.500,0**

**51,1%**

**40,0%**

**1.000,0**

**796,5**

**30,0%**

**620,2**

**637,1**

**703,1**

**593,2**

**500,0**

**12,5%**

**93,1**

**163,0**

**155,8**

**466,7**

**197,3**

**20,0%**

**155,3**

**98,5**

**10,0%**

**13,2**

**55,9**

**40,6**

**0,0**

**0,0%**

Σύνολο **<24** ετών **25 - 34 35 - 44 45 - 54 55 - 64 65-74 >75** ετών

αρκετά χαµηλότερο στις αγροτικές περιοχές.



Από την ανάλυση της ιδιοκατοίκησης κατά οµάδες ηλικιών των αρχηγών του νοικοκυριού προκύπτει ότι στην πιο ενδιαφέρουσα από αγοραστική άποψη οµάδα (35-44 ετών) το ποσοστό ιδιοκατοίκησης είναι ήδη πολύ υψηλό(σήµερα ίσως να προσεγγίζει το 75 µε 77% από 70,3% το 2004/5). Αυτό θα έχει βραχυπρόθεσµα αρνητικές επιπτώσεις στη ζήτηση ενώ µακροπρόθεσµα σε συνδυασµό µε την αρνητική φυσική κίνηση του πληθυσµού οι επιπτώσεις θα είναι επίσης αρνητικές. Το χαµηλό ποσοστό στις ηλικίες

<24 ετών (12,5%) και το σχετικά χαµηλό των 24-35 ετών(51,1%), δεν είναι τόσο ελπιδοφόρο όσο φαίνεται γιατί στην πρώτη οµάδα οφείλεται κυρίως στους φοιτητές, στους οικονοµικούς µετανάστες και στους προσωρινά ή εποχιακά εργαζόµενους σε περιοχές εκτός του τόπου καταγωγής τους.

Ενοίκιο Ιδιοκατοίκηση **%** Ιδιοκατοίκησης

*Πηγfí: ΕΣΥΕ, Έρευνα οικογενειακών προϋπολογισµών 2005*



∆υσκολίες επέκτασης σε νέες αγορές. Ο Ελληνικός κατασκευαστικός κλάδος παρά την εντυπωσιακή εξωστρέφεια και την υψηλή τεχνογνωσία για σύνθετα έργα που διέθετε µέχρι και τη δεκαετία του 80, για µια σειρά από λόγους (εµφάνιση νέων ανταγωνιστών από Ν. Α. Ασία και Τουρκία, προβλήµατα πληρωµών ή συναλλακτικής συµπεριφοράς των πετρελαιοπαραγωγών χωρών και τέλος κατάρρευση των Ελληνικών διεθνών εταιριών) έγινε στη συνέχεια εσωστρεφής και σε µεγάλο βαθµό εξαρτηµένος από τις δηµόσιες επενδύσιες. Η στροφή προς την εγχώρια αγορά ήταν επίσης και αρκετά επωφελής λόγω των τεράστιων κοινοτικών εισροών για µεγάλα δηµόσια έργα, της δηµιουργίας των ολυµπιακών υποδοµών και των πολυάριθµων µικρότερων έργων της περιφερειακής και τοπικής αυτοδιοίκησης. Τα κίνητρα για συγχωνεύσεις-εξαγορές µάλλον δόθηκαν αργά ή δεν είχαν την απαιτούµενη εµβέλεια ώστε να συµβάλλουν στη δηµιουργία διεθνώς ανταγωνιστικών εταιριών ή ακόµη και «Εθνικών Πρωταθλητών» όπως συνέβη σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες όπως η Γαλλία και η Ισπανία. Λόγω της περιορισµένης εµβέλειας και των σχετικά µικρών τεχνικών-τεχνολογικών ή οικονοµικών δυνατοτήτων τους, οι Ελληνικές κατασκευαστικές εταιρίες δυσκολεύονται να διεισδύσουν στη διεθνή αγορά ευρισκόµενες µεταξύ «σφύρας και άκµονος» δηλαδή των Ευρωπαϊκών εταιριών µε υψηλή τεχνογνωσία και εξειδίκευση και των εταιριών από αναπτυσσόµενες χώρες που διαθέτουν το πλεονέκτηµα του φθηνού εργατικού δυναµικού. Οι όποιες προσπάθειες γίνονται σήµερα αφορούν κυρίως συµβατικά έργα (οδικά δίκτυα, δηµόσια κτίρια, κ.τ.λ.) σε χώρες της Ν.Α. Ευρώπης και συµµετοχές ή υπεργολαβίες σε µεγαλύτερα ή πλέον σύνθετα έργα που υλοποιούνται στο εξωτερικό. Υπό τις συνθήκες αυτές οι δυνατότητες διεθνοποίησης του Ελληνικού κατασκευαστικού τοµέα είναι περιορισµένες ενώ και η ικανότητα τους για εκµετάλλευση των ευνοϊκών συνθηκών που επικρατούν διεθνώς σε τοµείς όπως τα ενεργειακά έργα, οι αγωγοί, οι ανανεώσιµες πηγές ενέργειας κ.τ.λ. είναι περιορισµένη. Μακροπρόθεσµα το πιθανότερο σενάριο είναι ότι ο Ελληνικός κατασκευαστικός κλάδος θα είναι υγιέστερος (συγχωνεύσεις-εξαγορές, κλείσιµο εταιριών), µικρότερος, πλέον ευέλικτος και αποτελεσµατικός, αλλά θα ασφυκτιά σε µία στάσιµη ή συρρικνούµενη εγχώρια αγορά, ενώ η επέκταση στο εξωτερικό θα αποτελεί τη µοναδική διέξοδο για πολλές επιχειρήσεις.

Υποβάθµιση του αστικού τοπίου. Ένα από τα σοβαρότερα µακροπρόθεσµα προβλήµατα είναι η συνεχιζόµενη υποβάθµιση του αστικού χώρου και η αλόγιστη σπατάλη του πολυτιµότερου πόρου που διαθέτει η χώρα µας δηλαδή του άριστου φυσικού της περιβάλλοντος.

Στις πόλεις η κατάσταση είναι σχεδόν µη αναστρέψιµη αφού η αποκατάσταση του αστικού τοπίου είναι σχεδόν αδύνατη ή θα απαιτούσε απαγορευτικό κόστος, η λειτουργικότητα του αστικού ιστού µειώνεται συνεχώς, ενώ δεν εξασφαλίζονται πλέον οι στοιχειώδεις απαιτήσεις µιας σύγχρονης κοινωνίας όπως η ασφάλεια, η υγεία, η κοινωνική συνοχή και η δηµιουργία πλούτου, πολιτισµού και νέων ιδεών.

Το φυσικό περιβάλλον στη λοιπή και νησιώτικη χώρα παραµένει σε κάποιο βαθµό ανέπαφο, εκτός από τις περιοχές που καταστρέφει η αυθαίρετη δόµηση και η εντατική εκµετάλλευση. Τα βήµατα που γίνονται σε τοµείς όπως ο καθορισµός χρήσεων γης, η οργανωµένη δόµηση και η προστασία του περιβάλλοντος και των τοπίων εξαιρετικού κάλλους κινούνται προς τη σωστή κατεύθυνση. Η οργανωµένη δόµηση και η ανάπτυξη παραθεριστικής κατοικίας ίσως αποτελεί την σηµαντικότερη διέξοδο του κατασκευαστικού τοµέα για τα επόµενα χρόνια αλλά απαιτεί σοβαρότητα ώστε να αποφευχθεί η αρνητική εµπειρία της Ισπανίας και της Τουρκίας.



# Συµπεράσµατα-Προοπτικές του τοµέα

Ο κατασκευαστικός τοµέας είναι από τους σηµαντικότερους της ελληνικής οικονοµίας συµβάλλοντας στην ανάπτυξη της, όχι µόνο µέσω των επενδύσεων αλλά και λόγω των ισχυρών διασυνδέσεων που έχει µε πολλούς κλάδους και επαγγέλµατα.

Ο τοµέας παρουσίασε τα τελευταία χρόνια σηµαντικούς αναπτυξιακούς ρυθµούς λόγω της εισροής άφθονων κοινοτικών πόρων, της υλοποίησης µεγάλων δηµοσίων έργων και ολυµπιακών υποδοµών και της αύξησης της ζήτησης κατοικιών λόγω της µείωσης των επιτοκίων.

Ο κατασκευαστικός κλάδος εισήλθε σε φάση αναδιάρθρωσης µετά το 2001, µε συνέπεια τη δηµιουργία µεγαλύτερων εταιριών, αλλά και προβληµάτων βιωσιµότητας σε ορισµένες από αυτές λόγω του αυξηµένου δανεισµού που απαιτούσαν οι συγχωνεύσεις-εξαγορές. Μετά την ολοκλήρωση των ολυµπιακών έργων και τον περιορισµό των εκταµιεύσεων για τα µεγάλα έργα, ο κλάδος παρουσίασε ύφεση αλλά στη συνέχεια (από το 2007) ανέκαµψε µε βελτίωση των µεγεθών αλλά και της αποδοτικότητας του. Στον οικοδοµικό κλάδο όµως η µεγάλη άνοδος της οικοδοµικής δραστηριότητας οδήγησε στη δηµιουργία πολλών νέων επιχειρήσεων και σε επιδείνωση των διαρθρωτικών προβληµάτων του (πολυδιάσπαση, περιορισµένες οικονοµικές και τεχνικές δυνατότητες, ευκαιριακοί επιχειρηµατίες κ.τ.λ.). Υπό τις σηµερινές συνθήκες αγοράς (χαµηλή ζήτηση, υψηλό απόθεµα αδιάθετων ακινήτων, παγκόσµια χρηµατοπιστωτική κρίση κ.τ.λ.) ο κλάδος αντιµετωπίζει σοβαρά προβλήµατα βιωσιµότητας λόγω κυρίως της συρρίκνωσης της οικοδοµικής δραστηριότητας.

Οι επιπτώσεις της παγκόσµιας οικονοµικής κρίσης παρόλο που στη χώρα µας έχουν µικρότερη οξύτητα για την πραγµατική οικονοµία, από ότι σε άλλες ανεπτυγµένες χώρες, επηρεάζουν ωστόσο δυσµενέστερα το γενικότερο οικονοµικό κλίµα και τις επιχειρηµατικές προσδοκίες. Από την εξέταση των δεικτών οικονοµικής συγκυρίας προκύπτει µεγάλη επιδείνωση, η οποία όµως δεν δικαιολογείται από µεγέθη όπως οι µήνες εξασφαλισµένης παραγωγής (εκτός της κατασκευής κατοικιών όπου υπάρχει πρόβληµα).

#### Εξέλιξη ∆εικτών Οικονοµικού κλίµατος, Επιχειρηµατικών Προσδοκιών και µηνών εξασφαλισµένης παραγωγής στις κατασκευές

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | *∆είκτες Οικονοµικού Κλιµατος* | | | *∆είκτης Επιχειρηµατιών Προσδοκιών*  *Κατασκευών* | *Μήνες εξασφαλισµένης παραγωγής στις Κατασκευές* | | | |
| *Μήνες* | *Ε****.****Ε****. 26*** | *Ευροζώνη* | *Ελλάδα* | *Σύνολο Κατασκευών* | *Κατοικίες* | *Λοιπά κτήρια* | *∆ηµόσια Εργα* |
| ***2007*** | ***111,2*** | ***108,9*** | ***108,4*** | ***92,5*** | ***16,8*** | ***15,4*** | ***10,1*** | ***19,5*** |
| *Ιαν****-08*** | ***104,2*** | ***102,5*** | ***101,6*** | ***84,2*** | ***16*** | ***13,9*** | ***9,5*** | ***19*** |
| *Φεβ****-08*** | ***101,4*** | ***101,2*** | ***103,6*** | ***98,1*** | ***16,8*** | ***14,4*** | ***9,9*** | ***21,3*** |
| *Μαρ****-08*** | ***102,9*** | ***100,5*** | ***100,1*** | ***99,7*** | ***17,3*** | ***12,6*** | ***10,2*** | ***20,3*** |
| *Απρ****-08*** | ***99,2*** | ***98,1*** | ***98,8*** | ***110,5*** | ***20,1*** | ***13,8*** | ***9,4*** | ***24,9*** |
| *Μαϊ****-08*** | ***98,4*** | ***98,5*** | ***94*** | ***105,4*** | ***18,7*** | ***10,8*** | ***11,6*** | ***22,5*** |
| *Ιουν****-08*** | ***96*** | ***95,9*** | ***94*** | ***97*** | ***15,7*** | ***10,8*** | ***9,3*** | ***18,8*** |
| *Ιουλ****-08*** | ***90,6*** | ***90,9*** | ***93,5*** | ***105,2*** | ***17,4*** | ***11,6*** | ***10,1*** | ***20,9*** |
| *Αυγ****-08*** | ***88,6*** | ***89,9*** | ***92,7*** | ***110,5*** | ***17,6*** | ***7,9*** | ***9,7*** | ***21,8*** |
| *Σεπ****-08*** | ***86,9*** | ***88,9*** | ***85,7*** | ***90*** | ***15,9*** | ***7,1*** | ***10,3*** | ***19,7*** |
| *Οκτ****-08*** | ***79,7*** | ***81,6*** | ***75,9*** | ***90,8*** | ***16,7*** | ***11,2*** | ***10,1*** | ***20,5*** |
| *Νοε****-08*** | ***73,5*** | ***76,8*** | ***70*** | ***78,7*** | ***18,1*** | ***11,4*** | ***9,2*** | ***22,2*** |
| *∆εκ****-08*** | ***66,6*** | ***68,9*** | ***58,2*** | ***73*** | ***17,7*** | ***14,8*** | ***9,1*** | ***21,3*** |
| *Ιαν****-09*** | ***63,2*** | ***67,2*** | ***55,4*** | ***65*** | ***18,2*** | ***11,1*** | ***10,1*** | ***22,9*** |
| *Φεβ****-09*** | ***61*** | ***65,4*** | ***47,2*** | ***68,3*** | ***17,1*** | ***12,9*** | ***8,3*** | ***20,7*** |

*Πηγfí: ΙΟΒΕ*

Σοβαρότατα προβλήµατα θα προκύψουν αν η παγκόσµια κρίση επιδεινωθεί ή αν υπάρξει µεγάλη περίοδος στασιµότητας της Ελληνικής οικονοµίας αλλά στην παρούσα φάση κάθε πρόβλεψη είναι επισφαλής. Σε κάθε περίπτωση όµως οι βραχυπρόθεσµες προοπτικές και των δύο κλάδων (κατασκευών και οικοδοµών) είναι αρνητικές λόγω της χειροτέρευσης των δηµοσιονοµικών προβληµάτων, της µείωσης του ανεκτέλεστου υπολοίπου, του σηµαντικού αδιάθετου αποθέµατος κατοικιών, των περιορισµένων πλέον δυνατοτήτων ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης, της χαµηλής καταναλωτικής εµπιστοσύνης και της στάσης αναµονής για χαµηλότερες τιµές.



Οι µακροπρόθεσµες προοπτικές είναι αβέβαιες και πολλά θα εξαρτηθούν από την ανάκαµψη της Ελληνικής και της παγκόσµιας οικονοµίας καθώς και από τις εξελίξεις σε άλλους τοµείς όπως ο τουρισµός, το χωροταξικό και η οργανωµένη δόµηση.

Ο κατασκευαστικός κλάδος αναµένεται να αντιµετωπίσει µακροπρόθεσµα σοβαρότερα προβλήµατα λόγω στασιµότητας ή και συρρίκνωσης της εσωτερικής αγοράς δηµοσίων έργων, της περιορισµένης δυνατότητας διείσδυσης σε ξένες αγορές, της εµφάνισης νέων ανταγωνιστών από τις βαλκανικές ή τις παρευξείνιες χώρες και ενδεχοµένως λόγω της πιθανής ένταξης της Τουρκίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση, ο κατασκευαστικός κλάδος της οποίας θα αναβαθµιστεί σε ευρωπαϊκής ή παγκοσµίου εµβέλειας. Αν όµως οι Ελληνικές τεχνικές εταιρίες επιδιώξουν και επιτύχουν συντεταγµένη επέκταση στις αγορές της ευρύτερης περιοχής και αξιοποιήσουν τα πλεονεκτήµατα που διαθέτουν(γεωγραφική εγγύτητα, ευελιξία, συσσωρευµένη τεχνογνωσία, ευρωπαϊκοί πόροι, κ.τ.λ.), τα δεδοµένα θα αλλάξουν δραµατικά. Θετικές επιπτώσεις αναµένεται να υπάρξουν στο µέλλον και από την υλοποίηση µεγάλων ενεργειακών έργων, ανανεώσιµων πηγών ενέργειας, ενεργειακών αγωγών, σιδηροδροµικών δικτύων ταχείας κυκλοφορίας, έργων αποκατάστασης του περιβάλλοντος, κ.τ.λ..

Ο οικοδοµικός κλάδος, παρά τις αρνητικές δηµογραφικές εξελίξεις, αναµένεται να έχει καλύτερες µακροπρόθεσµες προοπτικές υπό την προϋπόθεση όµως ότι θα αξιοποιηθούν και θα ενισχυθούν τα σοβαρά συγκριτικά πλεονεκτήµατα της χώρας µας στους τοµείς του τουρισµού, της παραθεριστικής κατοικίας και των υπηρεσιών. Με δεδοµένη την συνεχιζόµενη υποβάθµιση του φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος ανταγωνιστικών περιοχών (Ισπανία, Τουρκία, Βόρεια Αφρική) και τον σταδιακό κορεσµό άλλων περιοχών όπως η Βουλγαρία και η Κροατία, η χώρα µας µπορεί να εκµεταλλευτεί τους άφθονους και καλής ποιότητας πόρους της ώστε να καταστεί παγκόσµιο τουριστικό κέντρο υψηλού επιπέδου, τόπος παραθεριστικής ή και µόνιµης κατοικίας για εύπορους Ευρωπαίους , ενώ µπορεί να αναπτύξει µια σοβαρή βιοµηχανία υπηρεσιών υγείας, εκπαίδευσης και αναψυχής. Η προοπτική αυτή δεν είναι καθόλου απίθανη αλλά απαιτούνται συντονισµένες δράσεις προστασίας του περιβάλλοντος και ανάπλασης του τοπίου, ανάπτυξης πράσινης γεωργίας, αξιοποίησης του πλούσιου δυναµικού των ΑΠΕ και δηµιουργίας πλαισίου και σηµαντικών υποδοµών υγείας, εκπαίδευσης, αναψυχής, συγκοινωνιών και επικοινωνιών.



# Βιβλιογραφία-πηγές:

#### ΥΠΕΧΩ∆Ε: Νοµοθεσία, στατιστικά στοιχεία.

Υπουργείο Οικονοµίας και Οικονοµικών: Προϋπολογισµοί, στατιστικά στοιχεία.

#### Γενική Γραµµατεία ∆ηµοσίων Εργων: Στατιστικά στοιχεία. Νοµοθεσία.

Ειδική Γραµµατεία Συµπράξεων ∆ηµοσίου και Ιδιωτικού Τοµέα (ΕΓΣ∆ΙΤ): Νοµοθεσία, Προκηρύξεις έργων

#### Μητρώο Εργοληπτικών Επιχειρήσεων (ΜΕΕΠ):Στοιχεία εταιριών.

Σύνδεσµος Τεχνικών Εταιριών Ανωτέρων Τάξεων: Μελέτες και στατιστικά στοιχεία.

#### Πανελλήνια Ένωση Συνδέσµων Εργοληπτών ∆ηµοσίων Έργων: ∆ελτία τύπου, ανακοινώσεις.

Επιχειρησιακό Πρόγραµµα "Οδικοί Αξονες, Λιµάνια και Αστική Ανάπτυξη": Πορεία έργων

#### Savills Greece: European Warehousing Markets 2008.

ENR: The ENR Top 400 Contractors 2008.

#### Εφηµερίδες-Περιοδικά-internet: Ειδήσεις και άρθρα.

Ετήσιες εκθέσεις Ελληνικών και διεθνών τεχνικών εταιριών: ∆ιάφορες πληροφορίες.

#### ΕΣΥΕ: Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισµών. Εθνικοί λογαριασµοί, στατιστικές σειρές.

Ελληνικό Ινστιτούτο Εκτιµητικής (ΕΛ.Ι.Ε.): Συνέδρια, δηµοσιεύσεις.

#### OCDE, ONUDI, EUROSTAT, Ecowin.com, Eurostaf, CB Richard Ellis: Μελέτες και στατιστικά στοιχεία

FIEC (Fιdιration de l'Industrie Europιenne de la Construction): Ετήσιες εκθέσεις και στατιστικά στοιχεία.

#### Vincent Detemmerman: Impact of the crisis on the construction industry. FIEC 2009

ICAP: Κλαδικες Μελέτες *«Τεχνικές εταιρίες 7ης-6ης-5ης ΤΑΞΗΣ 2007» και « Real Estate 2007».* Ηλεκτρονική βάση Ισολογισµών.

#### Τράπεζα Ελλάδος: Πρακτικά ηµερίδας «Ανάλυση Αγοράς Ακινήτων 2009», ∆ελτίο Οικονοµικής συγκυρίας, Οικονοµικό δελτίο, Ετήσια Έκθεση.

ΙΟΒΕ: ∆ελτία Οικονοµικής Συγκυρίας, µελέτες.



Disclaimer: To παρόν ενηµερωτικό σηµείωµα συνιστά διαφηµιστική ανακοίνωση ενηµερωτικού περιεχοµένου και δεν αποτελεί σε καµία περίπτωση επενδυτική συµβουλή ούτε υποκίνηση ή προσφορά για συµµετοχή σε οποιαδήποτε συναλλαγή. Καµία πληροφορία που εµπεριέχεται σε αυτό, δεν θα πρέπει να εκληφθεί, σε καµία περίπτωση, ως κατάλληλη επένδυση για τον παραλήπτη, ούτε µέσο επίτευξης των συγκεκριµένων επενδυτικών στόχων ή κάλυψης οποιωνδήποτε άλλων αναγκών του παραλήπτη, ούτε υποκατάστατο τυχόν συµβατικών κειµένων που αφορούν τις περιγραφόµενες σε αυτό συναλλαγές. Για τους λόγους αυτούς, κάθε επενδυτής θα πρέπει να προβεί στη δική του αξιολόγηση οποιασδήποτε πληροφορίας παρέχεται στην παρούσα επικοινωνία και δεν θα πρέπει να βασίζεται σε οποιαδήποτε τέτοια πληροφορία ως εάν αυτή αποτελούσε επενδυτική συµβουλή. Το παρόν δε συνιστά, επίσης, έρευνα στον τοµέα των επενδύσεων και, συνεπώς, δεν καταρτίσθηκε από την Τράπεζα Πειραιώς σύµφωνα µε τις απαιτήσεις του νόµου που αποσκοπούν στη διασφάλιση της ανεξαρτησίας της έρευνας στον τοµέα των επενδύσεων. Οι πληροφορίες που εκτίθενται στο παρόν βασίζονται σε πηγές που διατίθενται στο κοινό και που θεωρούνται αξιόπιστες. Η Τράπεζα δεν φέρει καµία ευθύνη ως προς την ακρίβεια ή πληρότητα των πληροφοριών αυτών. Οι απόψεις και εκτιµήσεις που εκτίθενται στο παρόν αφορούν την τάση της εγχώριας και των διεθνών χρηµατοοικονοµικών αγορών κατά την αναγραφόµενη ηµεροµηνία και υπόκεινται σε αλλαγές χωρίς ειδοποίηση. Η Τράπεζα ενδέχεται, ωστόσο, να συµπεριλαµβάνει στο παρόν έρευνες στον τοµέα των επενδύσεων, οι οποίες έχουν εκπονηθεί από τρίτα πρόσωπα που δεν ανήκουν στον όµιλο της. Η Τράπεζα δεν τροποποιεί τις ως άνω έρευνες, αλλά τις παραθέτει αυτούσιες, και, συνεπώς, δεν αναλαµβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για το περιεχόµενο αυτών.Ο όµιλος της Τράπεζας Πειραιώς είναι ένας οργανισµός µε σηµαντική ελληνική, αλλά και αυξανόµενη διεθνή παρουσία, και µεγάλο εύρος παρεχόµενων επενδυτικών υπηρεσιών. Στο πλαίσιο των επενδυτικών υπηρεσιών που παρέχει η Τράπεζα ή/και άλλες εταιρείες του οµίλου της ενδέχεται να ανακύψουν περιπτώσεις σύγκρουσης συµφερόντων σε σχέση µε τις παρεχόµενες στο παρόν πληροφορίες. Σχετικά επισηµαίνεται ότι η Τράπεζα και οι εταιρείες του οµίλου της µεταξύ άλλων: α) ∆εν υπόκειται σε καµία απαγόρευση όσον αφορά τη διαπραγµάτευση για ίδιο λογαριασµό ή στο πλαίσιο διαχείρισης χαρτοφυλακίου πριν από τη δηµοσιοποίηση του παρόντος φυλλαδίου, ή την απόκτηση µετοχών πριν από δηµόσια εγγραφή.β) Ενδέχεται να παρέχει έναντι αµοιβής σε κάποιον από τους εκδότες, για τους οποίους παρέχονται µε το παρόν πληροφορίες, υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής. γ) Ενδέχεται να συµµετέχει στο µετοχικό κεφάλαιο εκδοτών ή να έλκει άλλα χρηµατοοικονοµικά συµφέροντα από αυτούς. δ)Ενδέχεται να παρέχει υπηρεσίες ειδικού διαπραγµατευτή ή αναδόχου σε κάποιους από τους αναφερόµενους στο παρόν εκδότες. ε)Η Τράπεζα Πειραιώς ενδεχοµένως να έχει εκδώσει σηµειώµατα διαφορετικά ή µη συµβατά µε τις πληροφορίες που εκτίθενται στο παρόν σηµείωµα. Ρητά επισηµαίνεται ότι: α)τα αριθµητικά στοιχεία αναφέρονται στο παρελθόν και ότι οι προηγούµενες επιδόσεις δεν αποτελούν ασφαλή ένδειξη µελλοντικών επιδόσεων. β) τα αριθµητικά στοιχεία αφορούν προσοµοίωση προηγουµένων επιδόσεων και ότι οι προηγούµενες αυτές επιδόσεις δεν αποτελούν ασφαλή ένδειξη µελλοντικών επιδόσεων. γ) οι προβλέψεις σχετικά µε τις µελλοντικές επιδόσεις δεν αποτελούν ασφαλή ένδειξη µελλοντικών επιδόσεων. δ) η φορολογική µεταχείριση των αναφερόµενων στο παρόν πληροφοριών και συναλλαγών εξαρτάται και από τα ατοµικά δεδοµένα εκάστου επενδυτή και ενδέχεται να µεταβληθεί στο µέλλον. Ως εκ τούτου ο παραλήπτης οφείλει να αναζητήσει ανεξάρτητες συµβουλές ως προς τη φορολογική νοµοθεσία που τον διέπει. ε) Η Τράπεζα Πειραιώς δεν υποχρεούται να ενηµερώνει ή να κρατά επίκαιρες τις πληροφορίες που εµπεριέχονται στο παρόν.