



ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ
FOUNDATION FOR ECONOMIC & INDUSTRIAL RESEARCH

Τσάμη Καρατάσου 11, 117 42 Αθήνα, Τηλ.: 210 92 11 200-10, Fax: 210 92 33 977, www.iobe.gr
11 Tsami Karatassou, 117 42 Athens, Greece, Tel.: +30 210-9211 200-10, Fax: +30210-9233 977

Η σημασία ανάπτυξης, τα εμπόδια και το μέλλον του κλάδου των Κατασκευών

**Μελέτη που ανατέθηκε στο IOBE από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων για την
Ποιότητα και Ανάπτυξη των Κατασκευών (ΣΕΠΑΚ)**



Μάρτιος 2015

Οι κρίσεις επί θεμάτων πολιτικής και οι προτάσεις που περιέχονται στην παρούσα ανάλυση εκφράζουν τις απόψεις των ερευνητών και δεν αντανακλούν, κατ' ανάγκη, τη γνώμη των μελών ή της Διοίκησης του ΙΟΒΕ.

Η μελέτη εκπονήθηκε από τους ερευνητές του ΙΟΒΕ, Γρηγόρη Παύλου και Γιώργο Μανιάτη.

Οι ερευνητές επιθυμούν να ευχαριστήσουν ιδιαίτερα τα μέλη του διοικητικού συμβουλίου του ΣΕΠΑΚ, κκ. Γεώργιο Θεοδοσίου, Αναστάσιο Κωτσιόπουλο και Ευάγγελο Στυλιανίδη για την εποικοδομητική συνεργασία και ουσιαστική συνεισφορά τους σε όλη τη διάρκεια εκπόνησης της μελέτης, τον πρόεδρο του ΣΕΠΑΚ, κ. Πέτρο Παπαϊωάννου για την αμέριστη συμπαράσταση και συνεργασία του, καθώς και τα μέλη του ΣΕΠΑΚ που συμμετείχαν σε συναντήσεις εργασίας στις οποίες παρουσιάστηκαν τα βασικά σημεία της μελέτης και συνεισέφεραν με την εμπειρία και τις ιδέες τους. Περιττό να αναφερθεί ότι κάθε λάθος ή παράλειψη βαρύνει αποκλειστικά τους συγγραφείς.

Το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (Ι.Ο.Β.Ε.) είναι ιδιωτικός, μη κερδοσκοπικός, κοινωφελής, ερευνητικός οργανισμός. Ιδρύθηκε το 1975 με δύο σκοπούς: αφενός να προωθεί την επιστημονική έρευνα για τα τρέχοντα και αναδυόμενα προβλήματα της ελληνικής οικονομίας, αφετέρου να παρέχει αντικειμενική πληροφόρηση και να διατυπώνει προτάσεις, οι οποίες είναι χρήσιμες στη διαμόρφωση πολιτικής.

Copyright © 2015 Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών

Απαγορεύεται η με οιονδήποτε τρόπο ανατύπωση ή μετάφραση οποιουδήποτε μέρους της μελέτης, χωρίς την άδεια του εκδότη.

<p>Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) Τσάμη Καρατάσου 11, 117 42 Αθήνα Τηλ.: (210 9211200-10), Fax: (210 9228130 & 210 9233977) E-mail: iobe@iobe.gr - URL: http://www.iobe.gr</p>
--

Περιεχόμενα

Περίληψη	7
1. Εισαγωγή	13
2. Βασικά χαρακτηριστικά και επιδόσεις του τομέα Κατασκευών	15
2.1 Οριοθέτηση του τομέα Κατασκευών.....	15
2.2 Βασικά μεγέθη τομέα κατασκευών.....	16
2.3 Συμβολή των Κατασκευών στην ελληνική οικονομία.....	16
2.4 Σύγκριση με άλλες χώρες	19
2.5 Επενδύσεις σε κατοικίες και άλλες κατασκευές	20
2.6 Δείκτες Παραγωγής	23
3. Συνολική συμβολή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία	25
3.1 Εισαγωγή	25
3.2 Διαδικασία εκτίμησης.....	25
3.3 Οικονομικός αντίκτυπος του τομέα των κατασκευών το 2013	27
4. Οι παράγοντες που διαμορφώνουν το περιβάλλον των Κατασκευών	31
4.1 Εισαγωγή	31
4.2 Οικονομικοί Παράγοντες	31
4.2.1 Προοπτικές οικονομίας	31
4.2.2 Χρηματοδοτικοί πόροι.....	34
4.2.3 Απόδοση επένδυσης σε ακίνητα	38
4.2.4 Φορολογία ακινήτων.....	44
4.2.5 Άλλοι παράγοντες.....	48
4.3 Θεσμικοί παράγοντες	51
4.3.1 Γραφειοκρατικά εμπόδια	51
4.3.2 Χωροταξικός και Πολεοδομικός σχεδιασμός	53
4.3.3 Εκμετάλλευση δημόσιου χώρου	55
4.3.4 Δημόσια Έργα	55
4.3.5 Άλλοι Παράγοντες	56
4.4 Διαρθρωτικοί παράγοντες.....	57
4.4.1 Παραγωγική δομή και επιδόσεις.....	57
4.4.2 Εργατικό δυναμικό	61
4.4.3 Κτηριακό απόθεμα	61
5. Κύριες διαπιστώσεις και προτάσεις πολιτικής για την αντιστροφή της πορείας του κλάδου των Κατασκευών	65
5.1 Κύριες διαπιστώσεις.....	65
5.2 Προτάσεις πολιτικής.....	66
5.2.1 Απλοποίηση και σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου	67
5.2.2 Κωδικοποίηση, απλοποίηση και σταθεροποίηση του συνόλου της νομοθεσίας για τα ακίνητα.....	68
5.2.3 Οργανωμένη δόμηση – Χωροταξικός Σχεδιασμός	68
5.2.4 Βελτιώσεις στο ρυθμιστικό πλαίσιο για την ποιότητα των υλικών και της εφαρμογής τους	70
5.2.5 Αναβάθμιση δημόσιου χώρου – Δημόσια Έργα.....	70
5.2.6 Αναμόρφωση κτηριακού αποθέματος	71
5.2.7 Ενίσχυση εξωτερικής ζήτησης	73
5.2.8 Ανθρώπινο δυναμικό.....	73
6. Βιβλιογραφία	75
7. Παράρτημα	77

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2.1: Προστιθέμενη αξία και απασχόληση στον τομέα Κατασκευών	17
Διάγραμμα 2.2: Προστιθέμενη Αξία και απασχόληση στις Κατασκευές και στο σύνολο της οικονομίας - Ετήσιες % Μεταβολές	18
Διάγραμμα 2.3: Σωρευτική μεταβολή προστιθέμενης αξίας και απασχόλησης ανά κλάδο, 2008-2013	18
Διάγραμμα 2.4: Συμμετοχή Κατασκευών στο ΑΕΠ (%)	19
Διάγραμμα 2.5: Συμμετοχή των Κατασκευών στην συνολική απασχόληση (%).....	20
Διάγραμμα 2.6: Επενδύσεις σε κατοικίες και άλλες κατασκευές, 2000-2013.....	21
Διάγραμμα 2.7: Επενδύσεις στις κατασκευές ως ποσοστό των συνολικών επενδύσεων και του ΑΕΠ..	21
Διάγραμμα 2.8: Συμβολή συνιστωσών του ΑΕΠ στη διαμόρφωση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ ..	22
Διάγραμμα 2.9: Επενδύσεις κατοικιών ως % του ΑΕΠ και σωρευτική μεταβολή την περίοδο 2008- 2013 σε χώρες της ΕΕ	23
Διάγραμμα 2.10: Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές (2010=100).....	23
Διάγραμμα 2.11: Δείκτες Παραγωγής στις βιομηχανίες του κατασκευαστικού τομέα (2010=100)	24
Διάγραμμα 2.12: Δείκτης κύκλου εργασιών αρχιτεκτονικών υπηρεσιών (2010=100)	24
Διάγραμμα 3.1: Πίνακες εισροών – εκροών	26
Διάγραμμα 3.2: Άμεση, έμμεση και προκαλούμενη επίδραση του τομέα των κατασκευών στο ΑΕΠ και στην απασχόληση, 2013 (σε εκατ. €)	28
Διάγραμμα 4.1: Η εξέλιξη των επενδύσεων στην ελληνική οικονομία	32
Διάγραμμα 4.2: Ποσοστό Ανεργίας και μεταβολή διαθέσιμου εισοδήματος	32
Διάγραμμα 4.3. Δείκτες οικονομικής συγκυρίας	33
Διάγραμμα 4.4. Πιθανότητα αγοράς ή ανέγερσης νέας κατοικίας το επόμενο 12μηνο, % πληθυσμού	34
Διάγραμμα 4.5. Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές.....	34
Διάγραμμα 4.6. Δαπάνες προγράμματος δημοσίων επενδύσεων	35
Διάγραμμα 4.7. Στεγαστικά δάνεια και επιτόκια	36
Διάγραμμα 4.8. Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων ως % της συνολικής χρηματοδότησης	37
Διάγραμμα 4.9. Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων % ΑΕΠ	37
Διάγραμμα 4.10. Χρηματοδότηση επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών (υπόλοιπο τέλος περιόδου), με κριτήριο τη διάρκεια του δανείου	38
Διάγραμμα 4.11. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων, 2006-2013	40
Διάγραμμα 4.12. Οικοδομική δραστηριότητα (άδειες εκφρασμένες σε όγκο, εκ. μ3)	40
Διάγραμμα 4.13. Δείκτες Τιμών Ακινήτων (2007=100).....	41
Διάγραμμα 4.14. Ποσοστιαία μεταβολή τιμών ακινήτων, 2008-2013	42
Διάγραμμα 4.15. Απόδοση ακινήτων ανά χώρα, 2014	44
Διάγραμμα 4.16. Σύνθεση φορολογικών εσόδων ανά κατηγορία φόρου, 2012.....	45
Διάγραμμα 4.17. Έσοδα από Φόρους Ακινήτων ως ποσοστό του ΑΕΠ	46
Διάγραμμα 4.18. Φορολογική επιβάρυνση κατοχής ακινήτου.....	47
Διάγραμμα 4.19. Εξαγωγές προϊόντων	49
Διάγραμμα 4.20. Εισπράξεις από Κατασκευαστικές Υπηρεσίες στο εξωτερικό	49
Διάγραμμα 4.21: Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά κατοικίας	50
Διάγραμμα 4.22. Δείκτης Προστασίας Ακινήτων	52
Διάγραμμα 4.23. Κόστος Συναλλαγών % συνολικής αξίας ακινήτου.....	53
Διάγραμμα 4.24: Αναλογία αστικού πρασίνου ανά κάτοικο	55
Διάγραμμα 4.26. Ποσοστιαία μεταβολή Δείκτη Κόστους στις Κατασκευές ανά κατηγορία (2010=100)	59
Διάγραμμα 4.27. Το κτηριακό απόθεμα στην Ελλάδα, 2011	61
Διάγραμμα 4.28. Δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικιών	62
Διάγραμμα 4.29. Κτηριακό Απόθεμα – κατανομή κατοικιών	63

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 3.1: Οικονομικός αντίκτυπος του τομέα των κατασκευών στην Ελλάδα το 2013 (σε εκ. ευρώ)	28
Πίνακας 3.2: Οικονομικός αντίκτυπος κλάδου κατασκευών ανά οικονομική δραστηριότητα, 2013 ...	29
Πίνακας 4.1. Παράγοντες που επηρεάζουν το ευρύτερο περιβάλλον των Κατασκευών	31
Πίνακας 4.2. Νοικοκυριά με υψηλή δανειακή επιβάρυνση λόγω εξόδων για κατοικία (% επί του συνόλου)	38
Πίνακας 4.3. Αποδόσεις Ακινήτων – Ελλάδα*	44
Πίνακας 4.4. Έσοδα από φόρους στα ακίνητα	48
Πίνακας 4.5. Προνόμια χρυσής βίζας ανά χώρα	50
Πίνακας 4.6. Διαδικασίες και χρόνος κατασκευής κατοικιών	51
Πίνακας 4.7. Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών	57
Πίνακας 4.8. Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών ανά χώρα	58
Πίνακας 4.9. Ποσοστό Επιχειρήσεων ανά μέγεθος απασχόλησης (Κλάδος Κατασκευών-41-43)	58
Πίνακας 4.10. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα τεχνικών εταιριών, 2008-2013	60
Πίνακας 4.11. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευών (Κλάδοι 41-43)	60
Πίνακας 4.13. Είδος μόνωσης ανά έτος κατασκευής	62
Πίνακας 7.1. Αλυσίδα Αξίας Τομέα Κατασκευών (2ψηφιοι κλάδοι)	77
Πίνακας 7.2. Αλυσίδα Αξίας Τομέα Κατασκευών	77
Πίνακας 7.3: Φόροι στην ακίνητη περιουσία ανά χώρα	79
Πίνακας 7.4. Συντελεστές ΦΠΑ στις κατασκευές (%)	80
Πίνακας 7.5. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευής Κτηρίων (Κλάδος 41)	81
Πίνακας 7.6. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου Έργων Πολιτικού Μηχανικού (Κλάδος 42)	81
Πίνακας 7.7. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου εξειδικευμένων κατασκευαστικών δραστηριοτήτων (Κλάδος 43)	82

Περίληψη

Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στη διερεύνηση της σημασίας του κλάδου των κατασκευών για την ελληνική οικονομία, στην εξέταση των παραγόντων που επηρεάζουν την ανάπτυξη του και στη διατύπωση προτάσεων για θεσμικές μεταρρυθμίσεις, οι οποίες θα αίρουν σημαντικά εμπόδια και θα μεγιστοποιούν τη συμβολή του κλάδου στην προσπάθεια ανάταξης της εθνικής οικονομίας.

Βασικά χαρακτηριστικά και επιδόσεις του τομέα των Κατασκευών

Οι Κατασκευές αποτελούν έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, με τις αρχιτεκτονικές / μελετητικές δραστηριότητες και με το εμπόριο, αλλά και η ουσιαστική στήριξη που παρέχει στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία και το εμπόριο, καθώς και στην οικιστική/πολεοδομική ανάπτυξη, καθιστούν τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.

Η προστιθέμενη αξία του στενού πυρήνα των Κατασκευών μαζί με τις υπόλοιπες δραστηριότητες που εντάσσονται στον τομέα είχε διαμορφωθεί σε €22,5 δισεκ. ή 11% του ΑΕΠ το 2006. Ωστόσο, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης η προστιθέμενη αξία των Κατασκευών είχε υποχωρήσει το 2013 σε €8,1 δισεκ., (περίπου 4% του ΑΕΠ). Σημαντική ήταν η επίπτωση της κρίσης και στην απασχόληση, η οποία περιλαμβάνει πλήθος ειδικοτήτων και επαγγελματιών. Συνολικά στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών η απασχόληση διαμορφώθηκε το 2013 σε 287 χιλ. άτομα (8,7% της συνολικής απασχόλησης), έναντι 589 χιλ. το 2008 (13% της συνολικής απασχόλησης). Διαπιστώνεται, επομένως, ότι οι Κατασκευές επηρεάστηκαν περισσότερο από οποιοδήποτε άλλο κλάδο από την κρίση που διέρχεται η ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια.

Πριν την κρίση (2008) το μερίδιο του στενού πυρήνα των Κατασκευών στο ΑΕΠ της Ελλάδας είχε διαμορφωθεί κοντά στο μέσο όρο της ΕΕ-28. Ωστόσο, μέσα σε διάστημα πέντε ετών οι Κατασκευές στην Ελλάδα υποχώρησαν σε βαθμό όπου πλέον (2013) σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ βρίσκονται 3,5 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ-28.

Η συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες και άλλα κατασκευαστικά έργα συντέλεσε στην περαιτέρω υποχώρηση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ τα τελευταία χρόνια. Οι μειωμένες επενδύσεις σε κατοικίες «αφαίρεσαν» από το ΑΕΠ περίπου 1,4 μονάδες ετησίως κατά μέσο όρο, ή διαφορετικά η ύφεση θα ήταν κατά 1,4 μονάδες ηπιότερη, αν δεν είχαν μειωθεί οι επενδύσεις σε κατοικίες, γεγονός που καταδεικνύει τη σημαντική συμβολή των Κατασκευών στην οικονομία. Εκτιμάται δηλαδή ότι περισσότερο από το 30% της ύφεσης συνδέεται με την πτώση των επενδύσεων στις κατασκευές.

Συνολική συμβολή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία

Παρά την τεράστια πτώση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, η συνεισφορά του κλάδου στην ελληνική οικονομία παραμένει σημαντική:

- Το 2013 ο στενός πυρήνας των Κατασκευών συνεισέφερε άμεσα πάνω από €3 δισεκ. προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία.
- Λαμβάνοντας υπόψη τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεισέφερε €19,6 δισεκ. στην ελληνική οικονομία σε όρους ΑΕΠ (11% του ΑΕΠ).
- Περίπου το 22% της επίδρασης στο ΑΕΠ αντιστοιχεί σε φόρους και εισφορές που εισπράττει το κράτος. Έτσι η συνολική συνεισφορά του κλάδου στα δημόσια έσοδα υπολογίζεται σε €4,3

δισεκ., εκ των οποίων τα €904 εκατ. εκτιμάται ότι αντιστοιχούν σε έσοδα που εισπράττονται άμεσα από την κατασκευαστική βιομηχανία.

- Σε όρους απασχόλησης, και λαμβάνοντας υπόψη τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η συνολική συνεισφορά της κατασκευαστικής δραστηριότητας υπολογίζεται σε 440,6 χιλ. θέσεις εργασίας. Η αναλογία της συνολικής προς την άμεση επίδραση στην απασχόληση (3 προς 1) υποδεικνύει ότι για κάθε θέση που δημιουργείται στον κλάδο των κατασκευών, δημιουργούνται / στηρίζονται συνολικά 3 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία.
- Προκύπτει, επομένως, ότι για κάθε €1 που δαπανάται στον τομέα των κατασκευών προστίθενται €1,8 στο ΑΕΠ της χώρας, εκ των οποίων €0,4 καταλήγουν στα ταμεία του κράτους. Αντίστοιχα, για κάθε €1 εκατ. αξίας που παράγουν οι κατασκευές, δημιουργούνται 39 θέσεις εργασίας στην οικονομία, εκ των οποίων 13 αφορούν άμεσα τον κλάδο των κατασκευών.

Οι παράγοντες που επηρεάζουν το περιβάλλον των Κατασκευών

Ο τομέας των κατασκευών επηρεάζεται από πληθώρα οικονομικών, ρυθμιστικών και διαρθρωτικών παραγόντων, αρκετοί από τους οποίους έχουν μεταβληθεί άρδην στη διάρκεια της κρίσης των τελευταίων ετών:

- Οι αρνητικοί ρυθμοί μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013 λόγω της εφαρμογής των εκτεταμένων μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής και η διαμόρφωση εξαιρετικά αρνητικών προσδοκιών για την προοπτική της οικονομίας, οδήγησαν σε περιστολή των επενδύσεων, αναβολή επιχειρηματικών επενδυτικών σχεδίων, αποεπένδυση και κατάρρευση της αγοράς ακινήτων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας.
- Η εκτίναξη του ποσοστού ανεργίας και η κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος ανέστειλαν κάθε μείζονα αγορά εκ μέρους των καταναλωτών. Οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας έχουν αποθαρρύνει κάθε πρόθεση για αγορά κατοικίας με αποτέλεσμα το ποσοστό των νοικοκυριών που θεωρούνται πιθανοί αγοραστές να έχει υποχωρήσει κάτω από 1% (Οκτώβριος 2014).
- Ενώ η πρόθεση αγοράς κατοικίας συνδέεται στενά με τις προσδοκίες των καταναλωτών για την πορεία της οικονομίας, από το 2012 και μετά η σχέση αυτή έχει εξασθενήσει, γεγονός που αποτελεί ένδειξη ενίσχυσης της επίδρασης άλλων παραγόντων, εκτός από τις προοπτικές της οικονομίας, οι οποίοι επηρεάζουν σημαντικά την απόφαση για την αγορά ή κατασκευή κατοικίας.
- Οι συνθήκες χρηματοδότησης των κατασκευαστικών έργων έχουν επιδεινωθεί σημαντικά. Οι πόροι του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, το οποίο αποτελεί διαχρονικά ένα από τα κύρια αναπτυξιακά εργαλεία για την ελληνική οικονομία, με σημαντική περιφερειακή διάσταση, μειώθηκαν σημαντικά, ενώ και η στεγαστική πίστη έχει συρρικνωθεί. Την ίδια στιγμή, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων σε πραγματικούς όρους κινούνται ανοδικά λόγω του αποπληθωρισμού.
- Με την τραπεζική χρηματοδότηση και το διαθέσιμο εισόδημα να έχουν περιοριστεί σημαντικά και την αβεβαιότητα σε υψηλό επίπεδο, η ζήτηση κατοικιών υποχώρησε δραστικά. Ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων μειώθηκε από 148 χιλ. το 2007 σε περίπου 24 χιλ. το 2013 (συνολική μείωση κατά 84%). Η μείωση του αριθμού των συναλλαγών, έχει περιορίσει σημαντικά και τα έσοδα από τους φόρους συναλλαγών (φόρος μεταβίβασης, ΦΠΑ, κ.ά.).
- Με την έναρξη της κρίσης ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών έμεινε αδιάθετο λόγω της πτώσης της ζήτησης, γεγονός που επέκτεινε τη χρονική διάρκεια απορρόφησής τους από την αγορά και τελικά την προσαρμογή της αγοράς κατοικίας σε ένα νέο σημείο ισορροπίας. Ως αποτέλεσμα, ο όγκος των αδειών για νέες οικοδομές την πενταετία από το 2009 μέχρι το 2013 ήταν μικρότερος από αυτόν που καταγράφηκε στη διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών 2007 και 2008.

- Η δραστική μείωση της ζήτησης σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών λόγω και των αναγκών ρευστότητας αρκετών νοικοκυριών, είχε άμεση επίπτωση στις τιμές των ακινήτων, η εξέλιξη των οποίων τα τελευταία χρόνια δεν ήταν ευνοϊκή, πυροδοτώντας έναν κύκλο αρνητικών (εμφανών και μη) επιδράσεων. Σωρευτικά, μέχρι το 3^ο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων είχε υποχωρήσει κατά -36% σε σχέση με το 2008, ενώ στα νέα διαμερίσματα η πτώση ήταν λίγο μικρότερη (-34,4%). Η πτώση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα την περίοδο 2008-2013 ήταν η μεγαλύτερη μεταξύ των κρατών της ΕΕ. Επισημαίνεται, όμως, ότι η απουσία μεγάλων όγκων συναλλαγών καθιστά την αγορά ακινήτων ρηχή, γεγονός που δημιουργεί ερωτηματικά ως προς την αντιπροσωπευτικότητα των τιμών ακινήτων και των μεταβολών τους.
- Τα ακίνητα είναι πάγια περιουσιακά στοιχεία με μεγάλη διάρκεια ζωής και συχνά χρησιμοποιούνται ως εγγύηση για τη λήψη δανείων. Ταυτόχρονα, προσδιορίζουν το επίπεδο «πλούτου» των νοικοκυριών. Αυτές οι σημαντικές «εξωτερικές» επιδράσεις που συνδέονται με το επίπεδο των τιμών των ακινήτων σε μια οικονομία, θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στο σχεδιασμό πολιτικών που σχετίζονται με τα ακίνητα και ευρύτερα τις Κατασκευές.
- Η παροχή δανείων με εγγυήσεις που στηρίζονται στην ακίνητη περιουσία έχει συνέπειες τόσο στο πεδίο της χρηματοδότησης των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όσο και στον ίδιο χρηματοπιστωτικό τομέα της οικονομίας, ο οποίος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που απορρέουν από τις διακυμάνσεις του χαρτοφυλακίου ακινήτων που εγγυώνται τα δάνεια που παρέχει. Έτσι, το επίπεδο των τιμών των ακινήτων αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για το χρηματοπιστωτικό σύστημα, καθορίζοντας τόσο το επίπεδο της χρηματοδότησης της οικονομίας, όσο και ενδεχόμενες πρόσθετες ανάγκες σε κεφάλαια για τις τράπεζες, ειδικά στις περιπτώσεις που εμφανίζεται δυσαρμονία μεταξύ τιμών ακινήτων (που λειτουργούν ως εγγυήσεις) με το ύψος των δανείων που έχουν εκταμιευτεί.
- Η αδυναμία πληρωμής των δόσεων στεγαστικών δανείων από αυξανόμενο ποσοστό δανειοληπτών δημιουργεί συνθήκες/προσδοκίες αύξησης της προσφοράς ακινήτων προς πώληση στο μέλλον, και με δεδομένη την υποτονική ζήτηση, καλλιεργεί την προσδοκία περαιτέρω υποχώρησης των τιμών των ακινήτων, η οποία δρα ανασταλτικά στις επενδύσεις στην αγορά ακινήτων διότι συνεπάγεται υψηλή πιθανότητα καταγραφής κεφαλαιακών ζημιών.
- Εν τω μεταξύ, το κόστος κατασκευής κατοικιών και άλλων κτηρίων τα τελευταία χρόνια έχει υποχωρήσει με αρκετά χαμηλότερο ρυθμό έναντι των τιμών, μειώνοντας την ελκυστικότητα επένδυσης σε νέες ή την αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων.
- Η αναλογική φορολόγηση των ακινήτων επί αντικειμενικών τιμών που δεν παρακολουθούν συστηματικά την εξέλιξη των πραγματικών (εμπορικών) τιμών, δημιουργεί σοβαρές στρεβλώσεις στην αποδοτικότητα των ακινήτων, επηρεάζοντας έτσι το επίπεδο δραστηριότητας στις σχετικές αγορές.
- Η τρέχουσα απόδοση εισοδήματος των ακινήτων κυμαίνεται σύμφωνα με εκτιμήσεις μεταξύ 2,2% - 3% σε ετήσια βάση. Καθώς τα ενοίκια έχουν μειωθεί βραδύτερα σε σύγκριση με τις τιμές των ακινήτων, η ετήσια απόδοση των ακινήτων (κατά μέσο όρο) έχει αυξηθεί, παρά το γεγονός ότι η φορολόγηση των ακινήτων έχει επίσης αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια. Πάντως, συγκρινόμενη με άλλες ευρωπαϊκές χώρες η Ελλάδα βρίσκεται στην ομάδα χωρών με τις χαμηλότερες ετήσιες αποδόσεις από το εισόδημα των ακινήτων.
- Το ρευστό φορολογικό σύστημα με τις συχνές μεταβολές και αυξήσεις στους φορολογικούς συντελεστές (π.χ. ΦΠΑ), αλλά και η επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα (ΕΕΤΗΔΕ, ΕΝΦΙΑ), επηρέασε τις αποδόσεις των ακινήτων και οδήγησε σε υποχώρηση της οικοδομικής αλλά και εν γένει της κατασκευαστικής δραστηριότητας.
- Τα έσοδα από τη φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν το 2012 στο 2,1% του ΑΕΠ, κατατάσσοντας τη χώρα 7^η μεταξύ των 28 κρατών μελών της ΕΕ. Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι περιουσίας στην Ελλάδα, οι οποίοι δεν περιλαμβάνουν τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων,

αντιστοιχούσαν το ίδιο έτος (δηλαδή πριν από την εφαρμογή του ΕΝΦΙΑ) στο 1,4% του ΑΕΠ. Με την υπόθεση ότι στις υπόλοιπες χώρες δεν καταγράφονται σημαντικές μεταβολές, οι εκτιμήσεις για τα έσοδα από φόρους στην περιουσία το 2014 κατατάσσουν την Ελλάδα στην 3η θέση στην ΕΕ-28.

- Τα γραφειοκρατικά εμπόδια θέτουν συχνά μη αναγκαία προσκόμματα στις αγοροπωλησίες ακινήτων και στην αδειοδότηση των κατασκευαστικών έργων. Η απουσία ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθιστά τις συναλλαγές ευάλωτες σε μελλοντικές τροποποιήσεις, αναστέλλοντας σημαντικές επενδύσεις. Παράλληλα, σημαντικά προβλήματα εγείρονται και στα δημόσια έργα με αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις τις καθυστερήσεις ή και τις υπερβάσεις δαπανών, χωρίς να επιτυγχάνεται απαραίτητα καλύτερο ποιοτικό αποτέλεσμα. Όλα τα παραπάνω, παρόλο που δεν έχουν εύκολα μετρήσιμη επίδραση, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες που επηρεάζουν την πορεία του κλάδου.
- Το σύστημα αντικειμενικών αξιών δεν προσαρμόζεται ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και δεν αντανακλά την πραγματική αξία των ακινήτων, είτε σε περίοδο άνθησης είτε στην ύφεση. Με την κατάρρευση των εμπορικών αξιών και την αύξηση της φορολογίας, πολλά ακίνητα φορολογούνται με βάση τις υψηλότερες αντικειμενικές αξίες, δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα στις συναλλαγές και στα φορολογικά βάρη των ιδιοκτητών ακινήτων.
- Άλλοι θεσμικοί παράγοντες που επηρεάζουν τις Κατασκευές σχετίζονται το ιδιοκτησιακό καθεστώς σε κοινής ιδιοκτησίας κτίρια, το οποίο δυσχεραίνει τις ενδεχόμενες κινήσεις καλύτερης αξιοποίησης των ακινήτων, η απουσία ουσιαστικής εποπτείας της αγοράς δομικών προϊόντων, η απουσία συνεχούς επικαιροποίησης των Εθνικών Τεχνικών Προδιαγραφών (ΕΤΕΠ) και η εφαρμογή τους αποκλειστικά στα δημόσια έργα, η μη επαρκής κατάρτιση των τεχνικών και τεχνιτών στις νέες προδιαγραφές κ.ά.
- Ο κατακερματισμός της προσφοράς και το μικρό μέγεθος των επιχειρήσεων αποτελεί τροχοπέδη για το εύρος των έργων που μπορεί να αναληφθούν, τις δυνατότητες χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, το κόστος των έργων αλλά και για την καινοτομική δραστηριότητα του κλάδου.
- Τα χαρακτηριστικά του κτηριακού αποθέματος, αλλά και η ανάγκη για παρεμβάσεις στα παλαιότερα κτήρια, θα μπορούσαν να αποδειχθούν ωφέλιμα για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς η ανακαίνιση ή αντικατάσταση του πεπαλαιωμένου κτηριακού αποθέματος αποτελεί ένα σημαντικό τομέα δυναμικής ανάπτυξης της αγοράς.

Προϋποθέσεις αντιστροφής της πορείας του κλάδου και προτάσεις πολιτικής

Οι Κατασκευές έχουν σημαντική συνεισφορά στην ελληνική οικονομία, πάρα την απαξίωση μεγάλου τμήματος του φυσικού και ανθρώπινου κεφαλαίου τους λόγω της οικονομικής κρίσης. Η ανάπτυξη των Κατασκευών έχει ισχυρά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στο σύνολο της οικονομίας και διευκολύνει την ανάπτυξη άλλων τομέων, όπως ο Τουρισμός, τα Logistics και η Βιομηχανία. Ταυτόχρονα, ο τομέας των κατασκευών εμφανίζει χαμηλή εξάρτηση από εισαγωγές και υπολογίσιμο εξαγωγικό προσανατολισμό. Καθώς οι Κατασκευές είναι τομέας εντάσεως εργασίας, η ανάπτυξή τους συνοδεύεται με μείωση της ανεργίας στον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας και σε ένα μεγάλο εύρος επαγγελματιών όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης. Παράλληλα, η περιφερειακή τους διάσταση επιτρέπει την ισόρροπη ανάπτυξη της οικονομίας. Για όλους αυτούς τους λόγους, η αντιστροφή της πορείας των Κατασκευών θεωρούμε ότι θα φέρει σημαντικά θετικά αποτελέσματα στην ελληνική οικονομία, σε μια ιδιαίτερα κρίσιμη περίοδο για το μέλλον της χώρας.

Η δημοσιονομική προσαρμογή της οικονομίας δεν αφήνει μεγάλα περιθώρια για ενίσχυση του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων, ή παροχή άλλου είδους κινήτρων. Ωστόσο, η συμβολή του κράτους στην προσπάθεια ανάταξης του τομέα, παραμένει σημαντική, καθώς μπορεί να καθορίσει το ευρύτερο πλαίσιο μέσα στο οποίο δραστηριοποιούνται οι επιχειρήσεις και το ανθρώπινο δυναμικό του τομέα.

Βραχυπρόθεσμα απαιτούνται μέτρα τόνωσης της ζήτησης, τα οποία με δεδομένη τη σχετική αδυναμία της εγχώριας ζήτησης, θα πρέπει να στοχεύουν στην προσέλκυση ζήτησης κατασκευαστικών υπηρεσιών και κεφαλαίων από το εξωτερικό. Παράλληλα, απαιτείται ενίσχυση της ρευστότητας ώστε να εξισορροπηθεί η προσφορά με την ζήτηση και να μειωθεί το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών, όπως και αναμόρφωση της φορολογίας των ακινήτων ώστε να δοθούν κίνητρα για την αγορά ή την κατασκευή νέων κατοικιών ή και την αναπαλαίωση παλαιότερων.

Μακροχρονίως, σημαντικοί παράγοντες για την αποτελεσματική συμμετοχή των Κατασκευών στο επιδιωκόμενο νέο αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας είναι η βελτίωση της παραγωγικότητάς τους (κόστος, χρόνος αποπεράτωσης, ποιότητα, καινοτομία), η συμμετοχή τους στον εξαγωγικό προσανατολισμό (προσφορά στραμμένη και στην εξωτερική ζήτηση), η συμμετοχή τους στη διαδικασία μείωσης των εκπομπών ρύπων με την κατασκευή κατοικιών / κτισμάτων με μειωμένες ενεργειακές ανάγκες και η διασφάλιση της παροχής ευκαιριών στο ανενεργό ανθρώπινο δυναμικό, ώστε να συμμετάσχει και να ενισχύσει την ανάκαμψη του τομέα.

Οι άξονες μέσα από τους οποίους θα μπορούσε να επιδιωχθεί η ανάκαμψη των Κατασκευών περιγράφονται με μεγαλύτερη λεπτομέρεια στη μελέτη και περιλαμβάνουν:

- Την απλοποίηση και σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου
- Την κωδικοποίηση, απλοποίηση και σταθεροποίηση του συνόλου της νομοθεσίας για τα ακίνητα
- Την προώθηση της οργανωμένης δόμησης
- Την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και παρεμβάσεις στις διαδικασίες των δημοσίων έργων
- Την αναμόρφωση του κτιριακού αποθέματος
- Την ενίσχυση εξωτερικής ζήτησης ακινήτων
- Την ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού
- Βελτιώσεις στο ρυθμιστικό πλαίσιο για την ποιότητα των υλικών και της εφαρμογής τους.

1. Εισαγωγή

Ο τομέας των κατασκευών ανέκαθεν αποτελούσε έναν από τους κινητήριους μοχλούς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Καθώς τα κατασκευαστικά έργα περιλαμβάνουν τις επενδύσεις υποδομής από το δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα και την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, ο ευρύτερος τομέας των κατασκευών ενσωματώνει κλάδους της βιομηχανίας, του εμπορίου και των επαγγελματικών υπηρεσιών με σημαντική συνεισφορά στην ελληνική οικονομία.

Ο κατασκευαστικός τομέας σημείωσε ταχεία ανάπτυξη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 μέχρι το 2007, αυξάνοντας τη σημαντικά τη βαρύτητά του στην ελληνική οικονομία και συμβάλλοντας θετικά στη μεγέθυνσή της. Όμως, οι μακροοικονομικές συνθήκες και η προσπάθεια δημοσιονομικής προσαρμογής των τελευταίων ετών είχαν καταλυτική επίδραση στην πορεία του κλάδου. Η περικοπή των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, η έλλειψη ρευστότητας και τραπεζικής χρηματοδότησης, η συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος, η αβεβαιότητα για το μέλλον και η δραστική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων έχουν οδηγήσει τον τομέα των κατασκευών σε δεινή θέση.

Η δυναμικότητα του τομέα σε ανθρώπινους πόρους, κεφαλαιουχικό εξοπλισμό και τεχνογνωσία, υπό τις υφιστάμενες συνθήκες, σταδιακά απαξιώνεται. Πολλές επιχειρήσεις (τεχνικές εταιρείες, εταιρείες παραγωγής και εμπορίας δομικών προϊόντων και υλικών, μελετητικά γραφεία κ.ά.) είτε οδηγήθηκαν σε παύση της λειτουργίας τους είτε υπολειπόμενες. Η στεγαστική πίστη έχει περιοριστεί δραστικά και οι τιμές των ακινήτων υποχωρούν. Ταυτόχρονα έχει συσσωρευτεί μεγάλο απόθεμα κατοικιών που παραμένουν αδιάθετες, ενώ η αδυναμία εξυπηρέτησης στεγαστικών δανείων είναι ένα πρόβλημα που έχει σημαντικές οικονομικές και κοινωνικές προεκτάσεις.

Σε αυτό το ασφυκτικό πλαίσιο ο τομέας των κατασκευών αναζητά κατεύθυνση και προοπτική για το μέλλον. Ένα βασικό ζήτημα αφορά στην κατανόηση του ρόλου των Κατασκευών στην αναπτυξιακή διαδικασία και στο νέο επιδιωκόμενο αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας, κυρίως από τη μεριά της Πολιτείας. Η προσαρμογή της ελληνικής οικονομίας σε ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την έξοδο από την κρίση. Όμως, καθώς η προσαρμογή αυτή απαιτεί αρκετό χρόνο, πρέπει να εξασφαλιστεί η βιώσιμη πορεία της οικονομίας και κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας. Ένα εξίσου σημαντικό ζήτημα αφορά στον εντοπισμό των προϋποθέσεων που θα καταστήσουν δυνατή τη θετική προοπτική των Κατασκευών – ποιες θεσμικές παρεμβάσεις είναι επιβεβλημένες και με ποια ιεράρχηση.

Η παρούσα μελέτη αποσκοπεί στη διερεύνηση της σημασίας του κλάδου των κατασκευών για την ελληνική οικονομία, την εξέταση των παραγόντων που επηρεάζουν την ανάπτυξή του και τη διατύπωση προτάσεων για θεσμικές μεταρρυθμίσεις, οι οποίες θα αίρουν σημαντικά εμπόδια και θα μεγιστοποιούν τη συμβολή του κλάδου στην προσπάθεια ανάταξης της εθνικής οικονομίας.

Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην ανάλυση των εμποδίων που αντιμετωπίζει η ανάπτυξη του κλάδου εξαιτίας του θεσμικού πλαισίου που αφορά στις κατασκευές και τα ακίνητα και στη συγκριτική αξιολόγηση του θεσμικού πλαισίου σε σχέση με άλλα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η μελέτη επικεντρώνεται επίσης στην καταγραφή των φορολογικών

επιβαρύνσεων στις φάσεις παραγωγής, πώλησης, διατήρησης και μεταπώλησης ακινήτων, όπως έχουν διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα και επιχειρεί τη σύγκρισή τους με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.

Ειδικότερα, στο επόμενο κεφάλαιο της μελέτης οριοθετείται ο τομέας των κατασκευών και παρουσιάζονται ορισμένα βασικά οικονομικά χαρακτηριστικά του σε σύγκριση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες. Εξετάζεται, επίσης, η πορεία της κατασκευαστικής δραστηριότητας και το μέγεθος της επίπτωσης της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών στις Κατασκευές.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζονται οι πολλαπλασιαστικές επιδράσεις της κατασκευαστικής δραστηριότητας και υπολογίζεται η συνολική συμβολή των Κατασκευών στην ελληνική οικονομία σε όρους ΑΕΠ, απασχόλησης και φορολογικών εσόδων.

Στο τέταρτο κεφάλαιο εξετάζονται διεξοδικά οι οικονομικοί και θεσμικοί παράγοντες που επηρεάζουν την πορεία του κλάδου με στόχο να αναδειχθούν τα προβλήματα και να εντοπιστούν οι στρεβλώσεις που εμποδίζουν την εύρυθμη λειτουργία του τομέα.

Τέλος, στο πέμπτο κεφάλαιο διατυπώνονται προτάσεις που αποσκοπούν στη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ανάπτυξης των επιχειρήσεων του τομέα υπό το πρίσμα της επιδιωκόμενης παραγωγικής ανασυγκρότησης της ελληνικής οικονομίας. Η έμφαση δίνεται στις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που απαιτούνται προκειμένου να αναστραφεί η πορεία και να μεγιστοποιηθεί η συμβολή του κλάδου στην εθνική οικονομία τα επόμενα χρόνια.

2. Βασικά χαρακτηριστικά και επιδόσεις του τομέα Κατασκευών

2.1 Οριοθέτηση του τομέα Κατασκευών

Οι Κατασκευές αποτελούν έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Περιλαμβάνουν πλήθος προϊόντων και υπηρεσιών, οι οποίες διαφοροποιούνται ανάλογα με τη θέση που έχουν στη διαδικασία παραγωγής και αξιοποίησης των κατασκευαστικών έργων. Στον πυρήνα του τομέα βρίσκονται οι δραστηριότητες κατασκευής κτηρίων και έργων υποδομής από τεχνικές και οικοδομικές επιχειρήσεις (π.χ. δρόμοι και κοινωφελή έργα), καθώς και άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες (κατεδαφίσεις, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις κ.ά.). Στην ευρύτερη αλυσίδα εφοδιασμού των Κατασκευών ενσωματώνονται και άλλες δραστηριότητες από τους κλάδους εξόρυξης, μεταποίησης, εμπορίου και υπηρεσιών.

Εικόνα 2.1. Αλυσίδα εφοδιασμού Κατασκευών



Ειδικότερα, τα προϊόντα εξόρυξης (μεταλλεύματα και λατομικά προϊόντα) αποτελούν βασικές πρώτες ύλες που χρησιμοποιούνται για την παραγωγή δομικών υλικών σε μεταποιητικές βιομηχανίες, όπως οι βιομηχανίες μη μεταλλικών ορυκτών (τσιμέντο, γύψος, ασβέστης, σκυρόδεμα, γυαλί, κεραμικά προϊόντα κ.ά.) και μετάλλων (αλουμίνιο). Ταυτόχρονα, η βιομηχανία παράγει και άλλα προϊόντα όπως βασικά μέταλλα και μεταλλικά προϊόντα, χρωστικές ουσίες, πλαστικά, ηλεκτρολογικό και μηχανολογικό εξοπλισμό και προϊόντα από ξύλο που κατευθύνονται κυρίως στα κατασκευαστικά έργα. Ο εφοδιασμός των Κατασκευών με τις απαραίτητες εισροές πραγματοποιείται μέσω εξειδικευμένου δικτύου διανομής χονδρικού και λιανικού εμπορίου. Καθοριστικό ρόλο στη λειτουργία και ανάπτυξη των κατασκευαστικών έργων έχουν οι αρχιτεκτονικές/μελετητικές δραστηριότητες καθώς και οι δραστηριότητες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας. Αναλυτικά, όλοι οι κλάδοι της αλυσίδας εφοδιασμού των Κατασκευών παρουσιάζονται στο Παράρτημα.

2.2 Βασικά μεγέθη τομέα κατασκευών

Στις αμιγώς κατασκευαστικές δραστηριότητες απασχολούνταν το 2013 περίπου 162 χιλ. άτομα και σχεδόν 87.000 επιχειρήσεις (στοιχεία 2012), οι οποίες δημιούργησαν περισσότερα από €3,1 δισεκ. προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία¹. Εξίσου σημαντική συμβολή καταγράφεται και στα υπόλοιπα τμήματα του τομέα των κατασκευών. Στη μεταποίηση, η οποία περιλαμβάνει τους βασικούς προμηθευτές των κατασκευών (παραγωγή δομικών και μεταλλικών και άλλων προϊόντων) απασχολούνταν 62 χιλ. άτομα σε 14,2 χιλ. επιχειρήσεις, οι οποίες δημιούργησαν το 2013 περίπου €2,6 δισεκ. προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία. Σε μικρότερη κλίμακα διαμορφώθηκαν τα οικονομικά μεγέθη στον τομέα της εξόρυξης, ενώ ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα του τομέα των κατασκευών αφορά στο εμπόριο και στις αρχιτεκτονικές και μελετητικές υπηρεσίες.

Εικόνα 2.2. Βασικά στοιχεία τομέα Κατασκευών



Πηγή: Eurostat, ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Σημ.: Όπου δεν αναφέρεται συγκεκριμένο έτος, τα στοιχεία αφορούν στο 2013.

2.3 Συμβολή των Κατασκευών στην ελληνική οικονομία

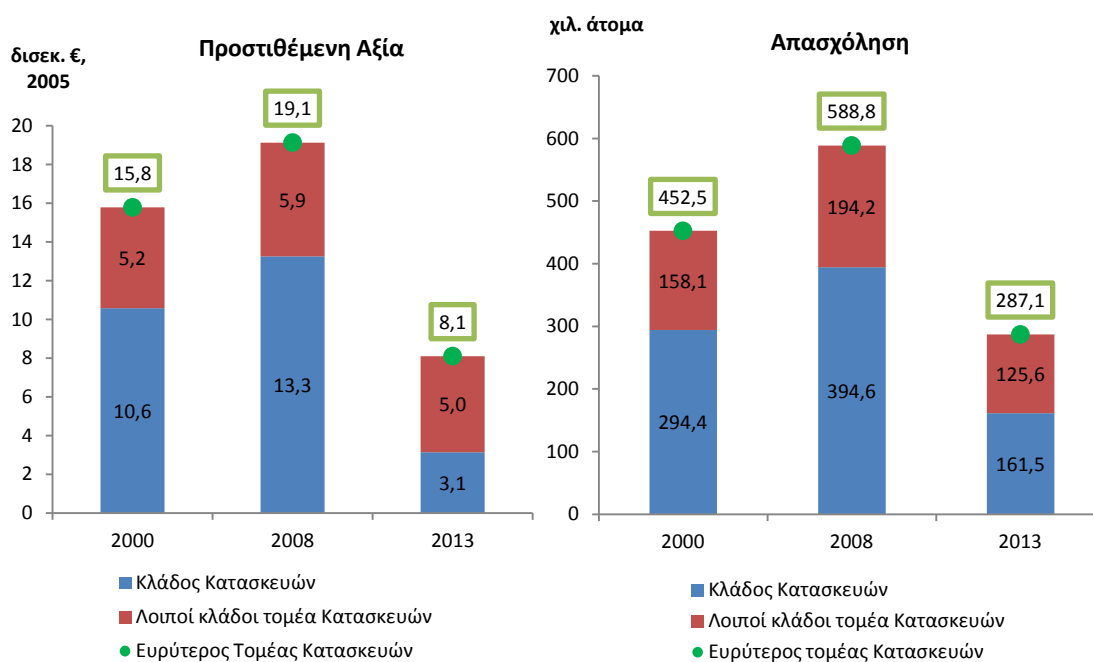
Ο στενός πυρήνας των Κατασκευών αντιπροσώπευε το 2013 το 1,6% της συνολικής προστιθέμενης αξίας και το 4,7% της συνολικής απασχόλησης στην ελληνική οικονομία. Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, με τις αρχιτεκτονικές / μελετητικές δραστηριότητες και με το εμπόριο, αλλά και η ουσιαστική στήριξη που παρέχει στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία και το εμπόριο, καθώς και στην οικιστική/πολεοδομική ανάπτυξη, καθιστούν τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.

¹ Η προστιθέμενη αξία ισούται με το ΑΕΠ μετά την αφαίρεση των φόρων και την πρόσθεση των επιδοτήσεων. Τα μεγέθη που αναφέρουμε είναι σε σταθερές τιμές του έτους 2005.

Η μεταβολή των οικονομικών συνθηκών είχε σημαντικές επιπτώσεις στον τομέα των κατασκευών. Η ελληνική οικονομία διένυσε το 2013 το έκτο κατά σειρά έτος ύφεσης, με αποτέλεσμα να έχει απολέσει περίπου το ¼ του ΑΕΠ την περίοδο 2008-2013. Αντίστοιχης έντασης ήταν οι απώλειες στην απασχόληση, με απόλυτη μείωση 1,06 εκ. θέσεων εργασίας και εκτόξευση του ποσοστού ανεργίας κοντά στο 27%. Το διαθέσιμο εισόδημα μειώθηκε κατά -27,7% την ίδια περίοδο, ενώ η αβεβαιότητα διογκώθηκε επηρεάζοντας δραματικά την επενδυτική δραστηριότητα. Οι ραγδαίες εξελίξεις οδήγησαν σε κάμψη σχεδόν το σύνολο των κλάδων της οικονομίας.

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον ο κατασκευαστικός τομέας επηρεάστηκε σημαντικά. Είναι χαρακτηριστικό ότι η προστιθέμενη αξία του στενού πυρήνα των κατασκευών είχε προσεγγίσει το 2006 τα €16 δισεκ. ή το 7,8% του ΑΕΠ, ενώ μαζί με τις υπόλοιπες δραστηριότητες που εντάσσονται στον τομέα, η συνολική άμεση συνεισφορά των Κατασκευών είχε διαμορφωθεί σε €22,5 δισεκ. ή 11% του ΑΕΠ. Ωστόσο, η συμμετοχή των Κατασκευών στα μεγέθη της ελληνικής οικονομίας κλονίστηκε εξαιτίας της ύφεσης και το 2013 η προστιθέμενη αξία του ευρύτερου τομέα διαμορφώθηκε σε €8,1 δισεκ., περίπου 4% του ΑΕΠ, έναντι συμμετοχής 8,7% το 2008 και 9,2% κατά μέσο όρο την περίοδο 2000-2008.

Διάγραμμα 2.1: Προστιθέμενη αξία και απασχόληση στον τομέα Κατασκευών

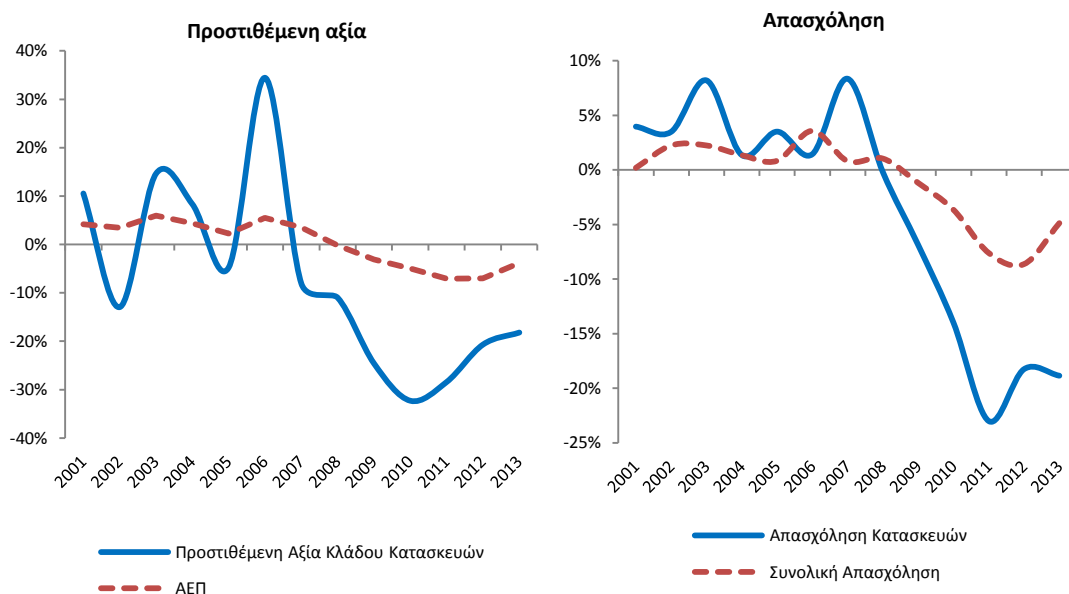


Πηγή: Eurostat

Σημαντική ήταν η επίπτωση της κρίσης και στην απασχόληση, η οποία συνολικά στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών διαμορφώθηκε το 2013 σε 287 χιλ. άτομα (8,7% της συνολικής απασχόλησης), έναντι 589 χιλ. το 2008 (13% της συνολικής απασχόλησης). Αξίζει να σημειωθεί ότι στον κλάδο δραστηριοποιούνται 46 κατηγορίες επαγγελματιών με βάση την 3ψηφια ταξινόμηση ΣΤΕΠ (Στατιστική Ταξινόμηση Επαγγελματιών), ενώ στον ευρύτερο τομέα εντοπίζονται 86 κατηγορίες επαγγελματιών, στις οποίες ενσωματώνονται εκατοντάδες επιμέρους επαγγέλματα.

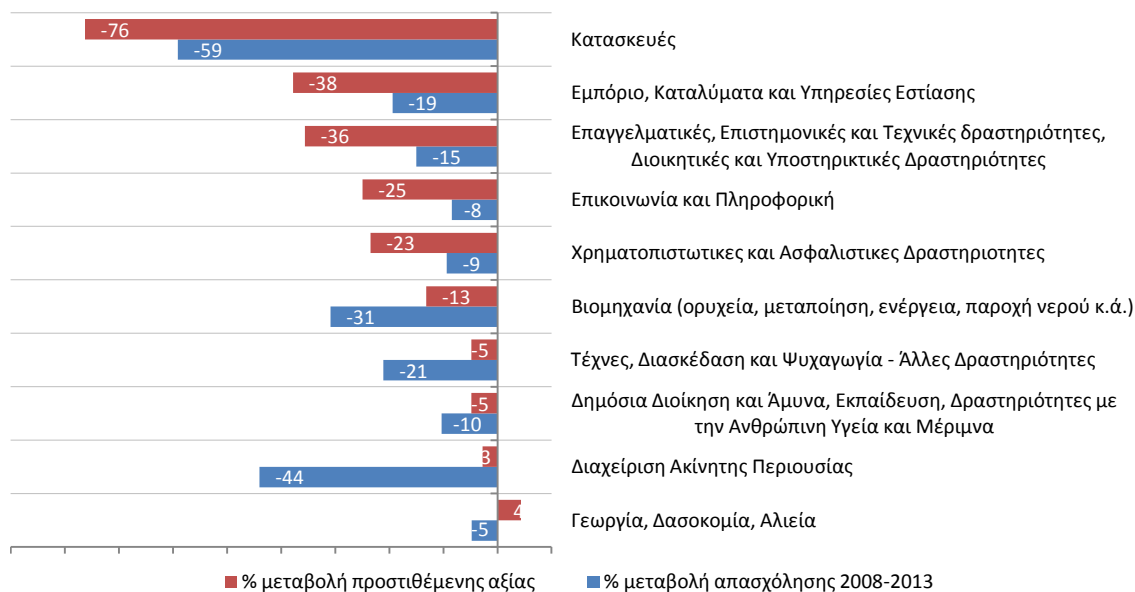
Είναι επίσης γεγονός ότι οι Κατασκευές επηρεάστηκαν ασύμμετρα σε σύγκριση με το σύνολο και τους υπόλοιπους κλάδους της οικονομίας, τόσο σε όρους προστιθέμενης αξίας όσο και απασχόλησης (Διάγραμμα 2.2). Η σωρευτική μείωση της προστιθέμενης αξίας των Κατασκευών μεταξύ 2008-2013 έφτασε το 76%, ενώ της απασχόλησης το 59%, ξεπερνώντας σε μεγάλο βαθμό τη μείωση που καταγράφεται στο σύνολο και στους υπόλοιπους τομείς της ελληνικής οικονομίας (Διάγραμμα 2.3).

Διάγραμμα 2.2: Προστιθέμενη Αξία και απασχόληση στις Κατασκευές και στο σύνολο της οικονομίας - Ετήσιες % Μεταβολές



Πηγή: Eurostat

Διάγραμμα 2.3: Σωρευτική μεταβολή προστιθέμενης αξίας και απασχόλησης ανά κλάδο, 2008-2013

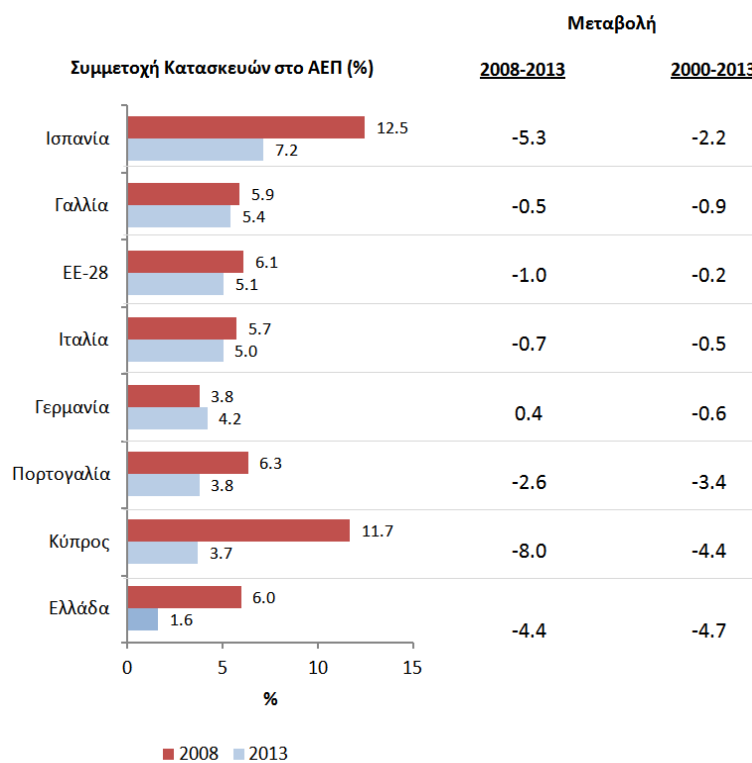


Πηγή: Eurostat

2.4 Σύγκριση με άλλες χώρες

Πριν την κρίση (2008) το μερίδιο του στενού πυρήνα των κατασκευών στο ΑΕΠ της Ελλάδας είχε διαμορφωθεί κοντά στο μέσο όρο της ΕΕ-28, λίγο υψηλότερα από τη Γαλλία, την Ιταλία και τη Γερμανία, αλλά χαμηλότερα από την Πορτογαλία και ακόμα περισσότερο από την Κύπρο και την Ισπανία (Διάγραμμα 2.4). Ωστόσο, μέσα σε διάστημα πέντε ετών, οι κατασκευές στην Ελλάδα υποχώρησαν σε βαθμό όπου πλέον (2013) σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ βρίσκονται 3,5 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ-28 και βέβαια στο χαμηλότερο επίπεδο μεταξύ των υπόλοιπων εξεταζόμενων χωρών. Μεγαλύτερης έκτασης υποχώρηση, σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ, καταγράφεται την περίοδο 2008-2013 μόνο στην Κύπρο και την Ισπανία, όμως στις συγκεκριμένες χώρες είχε προηγηθεί μια πολύ πιο έντονη ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας από τις αρχές της δεκαετίας του 2000. Η υποχώρηση στην Πορτογαλία και στις υπόλοιπες χώρες, πλην της Γερμανίας, ήταν μικρότερη, αλλά σε κάθε περίπτωση αντανακλά την ταχύτερη μείωση της προστιθέμενης αξίας των Κατασκευών έναντι του ΑΕΠ σε κάθε χώρα.

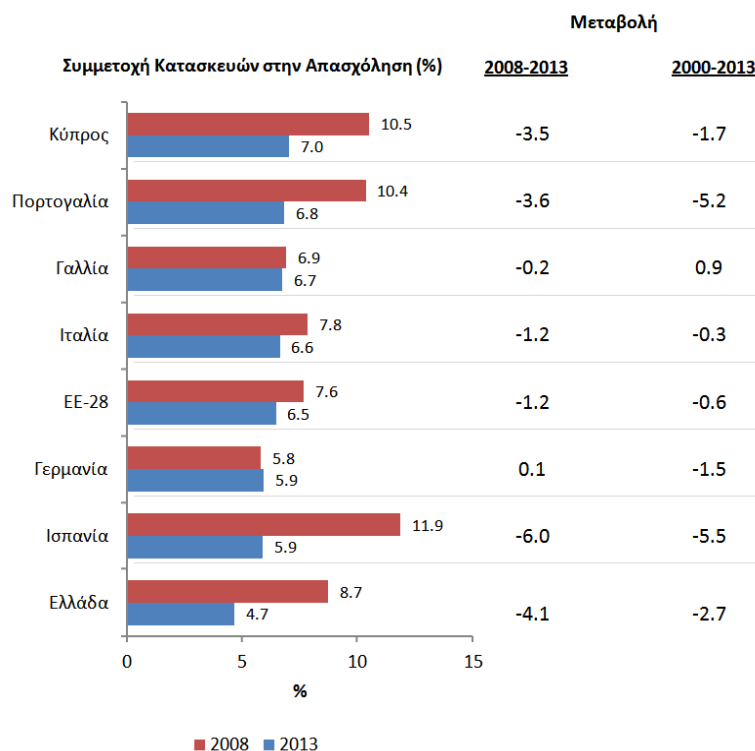
Διάγραμμα 2.4: Συμμετοχή Κατασκευών στο ΑΕΠ (%)



Πηγή: Eurostat

Η μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας είχε ανάλογες επιπτώσεις και στην απασχόληση. Έτσι, ενώ το 2008 η συμμετοχή του κλάδου στη συνολική απασχόληση στην Ελλάδα υπερέβαινε αρκετά το μέσο όρο της ΕΕ-28 (εν μέρει και λόγω διαφορών στην παραγωγικότητα της εργασίας), το 2013 υπολείπεται κατά σχεδόν 3 ποσοστιαίες μονάδες, καταδεικνύοντας τις ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης στον κλάδο (Διάγραμμα 2.5). Αν και σε όλες τις υπό εξέταση χώρες η συμμετοχή των κατασκευών στην απασχόληση μεταξύ 2008-2013 μειώθηκε (με εξαίρεση την Γερμανία), η πτώση της συμμετοχής στην Ελλάδα υπολείπεται μόνον αυτής της Ισπανίας.

Διάγραμμα 2.5: Συμμετοχή των Κατασκευών στην συνολική απασχόληση (%)



Πηγή: Eurostat

2.5 Επενδύσεις σε κατοικίες και άλλες κατασκευές

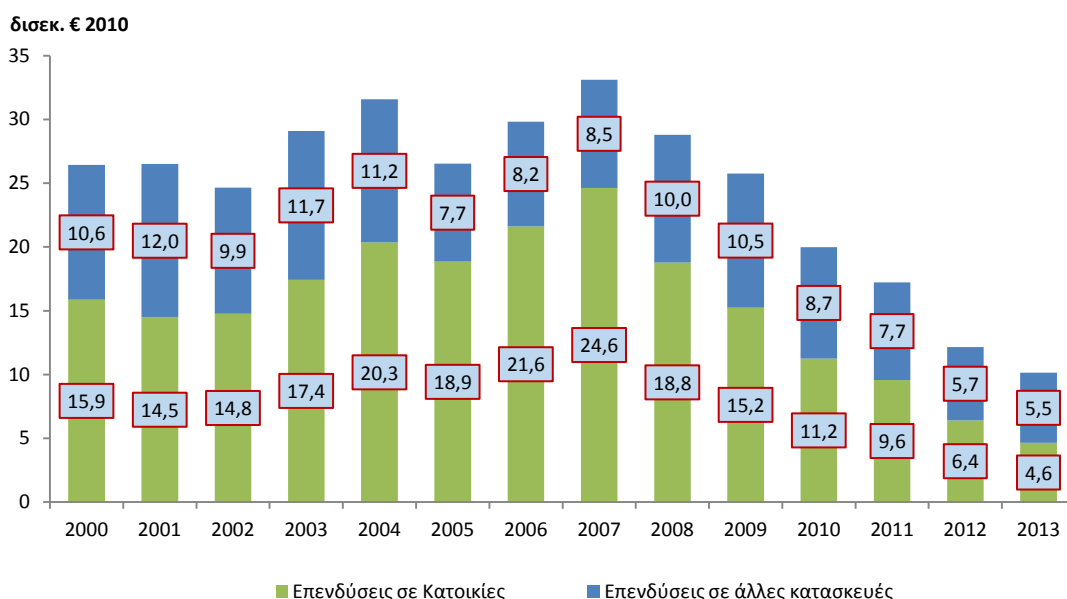
Η συρρίκνωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην Ελλάδα ήταν αποτέλεσμα της δραστηκής μείωσης των επενδύσεων σε κατοικίες και άλλα κατασκευαστικά έργα, μετά το 2007². Ειδικότερα, η συνολική επενδυτική δαπάνη για κατασκευαστικά έργα μειώθηκε από €33 δισεκ. το 2007 σε περίπου €10 δισεκ. το 2013 (μείωση 69%) (Διάγραμμα 2.6). Το μεγαλύτερο μέρος της μείωσης οφείλεται στην υποχώρηση της δαπάνης ανέγερσης νέων κατοικιών, η οποία την ίδια περίοδο μειώθηκε κατά 81%, από €24 δισεκ. το 2007 σε €4,6 δισεκ. το 2013³. Ως αποτέλεσμα, το μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες επί του συνόλου των επενδύσεων σε κατασκευαστικά έργα, μειώθηκε από 74% το 2007 σε 46% το 2013.

Η δαπάνη για κατασκευές νέων κατοικιών αποτελούσε το 2013 το 19,3% των συνολικών επενδύσεων, ενώ σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, στο 9μηνο του 2014 οι επενδύσεις σε κατοικίες έχουν υποχωρήσει σε περίπου 10,4% των συνολικών επενδύσεων.

² Αναλυτικότερη παρουσίαση των παραγόντων που επηρεάζουν την κατασκευαστική δραστηριότητα πραγματοποιείται στο τέταρτο κεφάλαιο της μελέτης.

³ Η υποχώρηση συνεχίζεται και το 2014. Σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, στο 9μηνο του 2014 οι επενδύσεις σε κατοικίες είναι μειωμένες κατά -51,5% συγκριτικά με το προηγούμενο έτος.

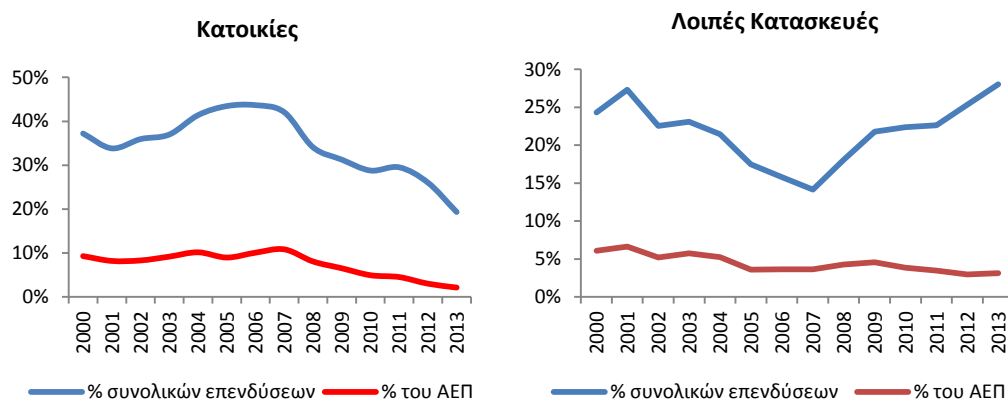
Διάγραμμα 2.6: Επενδύσεις σε κατοικίες και άλλες κατασκευές, 2000-2013



Πηγή: Eurostat

Η σημασία των επενδύσεων σε κατασκευές για την ελληνική οικονομία αναδεικνύεται και από τη συμμετοχή τους στο ΑΕΠ. Το 2007 οι επενδύσεις σε κατοικίες αντιστοιχούσαν στο 10,8% του ΑΕΠ, με κατακόρυφη όμως πτώση το 2013 στο 2,2% του ΑΕΠ (και 1,1% στο 9μηνο του 2014). Οι επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές⁴ μέχρι το 2008 δεν σημείωναν μεγάλες διακυμάνσεις, καθώς διαμορφώνονταν περίπου σε €9,9 δισεκ. ή 4,4% του ΑΕΠ και το 20,5% των συνολικών επενδύσεων κατά μέσο όρο. Από το 2009 όμως εμφανίζουν πτωτική τάση, η οποία επιταχύνθηκε μετά το 2011 λόγω της περιστολής του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) που τροφοδοτεί το μεγαλύτερο τμήμα των επενδύσεων σε λοιπές κατασκευές.

Διάγραμμα 2.7: Επενδύσεις στις κατασκευές ως ποσοστό των συνολικών επενδύσεων και του ΑΕΠ



Πηγή: Eurostat

⁴ Οι λοιπές κατασκευές αποτελούνται από 2 βασικές κατηγορίες:

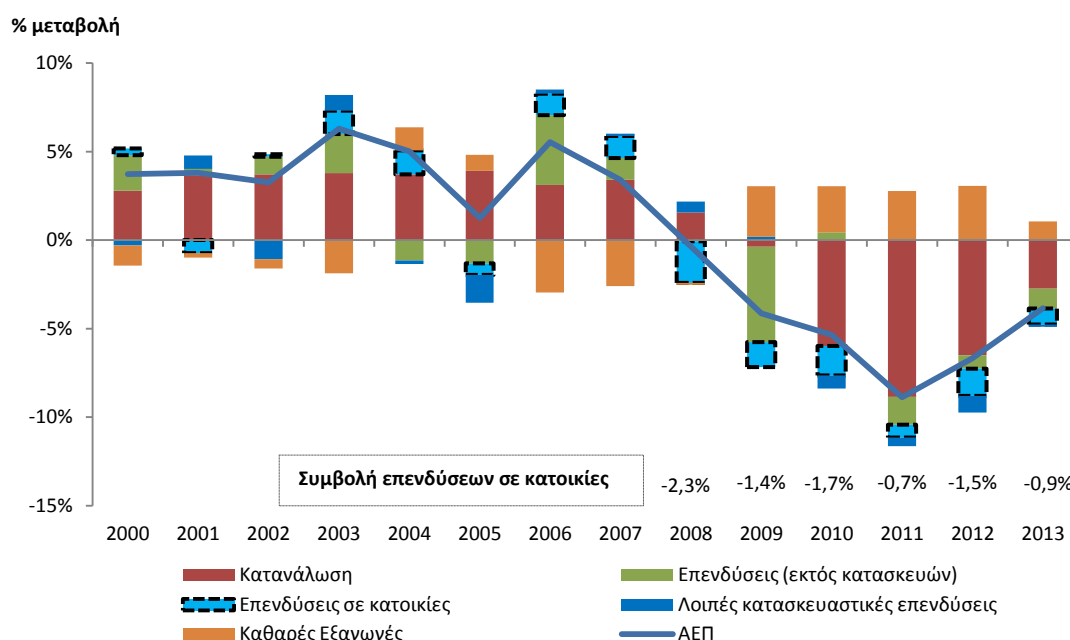
A) Βιομηχανικά κτήρια, αποθήκες, ξενοδοχεία, εστιατόρια, νοσοκομεία, σχολεία κ.ά.

B) Κατασκευές υποδομών: Δρόμοι, σιδηροδρομικά δίκτυα, γέφυρες, φράγματα, γήπεδα κ.ά.

Το 2013 οι επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές αποτελούσαν πλέον το 3,1% του ΑΕΠ και το 28,1% των συνολικών επενδύσεων, ενώ στο 9μηνο του 2014 αυξήθηκαν σε €4,2 δισεκ., έναντι €3,5 δισεκ. το αντίστοιχο διάστημα του 2013.

Η συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες και άλλα κατασκευαστικά έργα συντέλεσε στην περαιτέρω υποχώρηση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ τα τελευταία χρόνια (Διάγραμμα 2.8). Οι μειωμένες επενδύσεις σε κατοικίες «αφαίρεσαν» από το ΑΕΠ περίπου 1,4 μονάδες ετησίως κατά μέσο όρο, ή διαφορετικά η ύφεση θα ήταν κατά 1,4 μονάδες ηπιότερη, αν δεν είχαν μειωθεί οι επενδύσεις σε κατοικίες, γεγονός που καταδεικνύει τη σημαντική συμβολή των κατασκευών στην οικονομία. Έτσι, από τις 29,4 ποσοστιαίες μονάδες μείωσης του ΑΕΠ μεταξύ 2008 και 2013, οι 8,6 μονάδες οφείλονται αποκλειστικά στη μείωση των επενδύσεων σε κατοικίες, μέγεθος που αυξάνεται σε 10,1 ποσοστιαίες μονάδες αν συμπεριληφθούν οι επενδύσεις σε λοιπά κατασκευαστικά έργα. Περισσότερο δηλαδή από το 30% της ύφεσης συνδέεται με την πτώση των επενδύσεων στις κατασκευές.

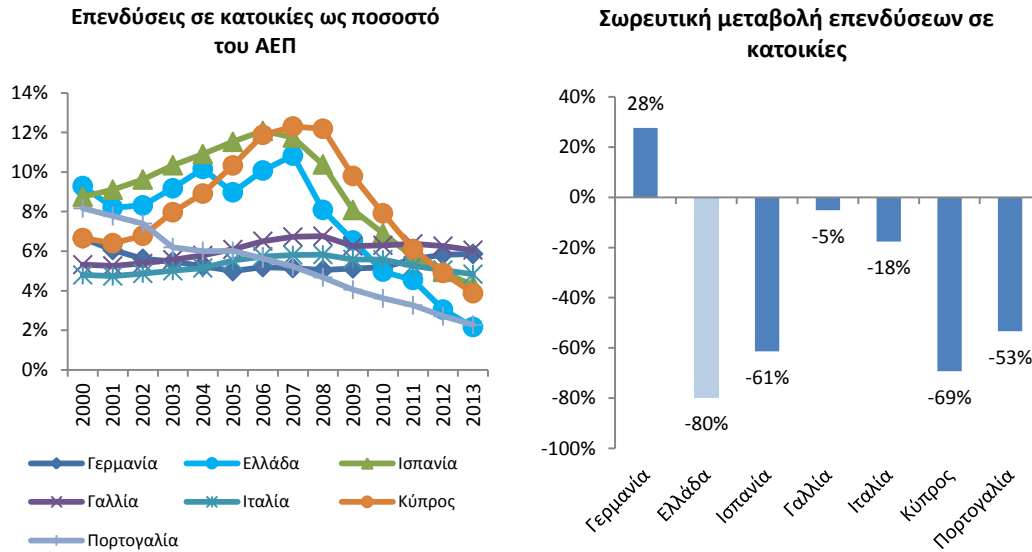
Διάγραμμα 2.8: Συμβολή συνιστωσών του ΑΕΠ στη διαμόρφωση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ



Πηγή: Eurostat, Υπολογισμοί ΙΟΒΕ

Στις χώρες της ΕΕ που παρουσιάζουν ομοειδή χαρακτηριστικά με την Ελλάδα (εκτός από τη Γερμανία), οι επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ διαμορφώνονταν σε ποσοστό από 4% έως 8%, με εξαίρεση την Κύπρο και την Ισπανία όπου το μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες ήταν ίδιο ή και υψηλότερο από την Ελλάδα (Διάγραμμα 2.9). Η κάμψη των επενδύσεων σε κατοικίες μεταξύ 2008-2013 ήταν εντονότερη στην Ελλάδα (-80%), στην Κύπρο (-70%) και στην Ισπανία (-60%), ενώ ήπια κάμψη -5% σημειώθηκε στη Γαλλία. Την ίδια περίοδο οι επενδύσεις σε κατοικίες στην Γερμανία αυξήθηκαν κατά 28%. Πλέον, η Ελλάδα μαζί με την Πορτογαλία εμφανίζουν το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων, ενώ στο 9μηνο του 2014 με εξαίρεση την Ελλάδα και την Ισπανία όπου τα μερίδια των επενδύσεων σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ υποχωρούν εκ νέου, στις υπόλοιπες χώρες καταγράφεται σταθεροποίηση (στη Γερμανία μάλιστα καταγράφεται άνοδος) του μεριδίου, αλλά με κάμψη στα απόλυτα μεγέθη.

Διάγραμμα 2.9: Επενδύσεις κατοικιών ως % του ΑΕΠ και σωρευτική μεταβολή την περίοδο 2008-2013 σε χώρες της ΕΕ

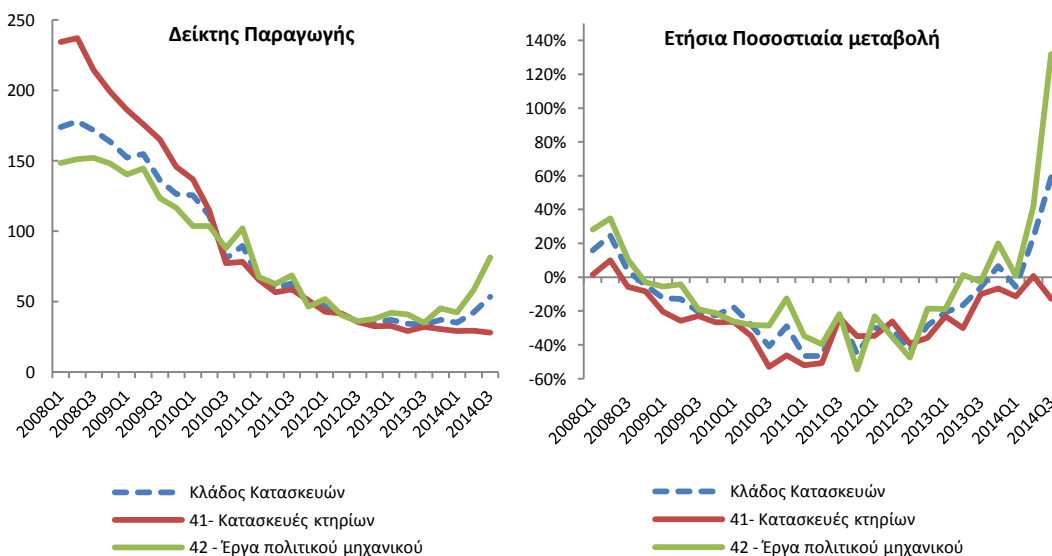


Πηγή: Eurostat

2.6 Δείκτες Παραγωγής

Οι δείκτες παραγωγής στις κατασκευές αντανακλούν την τεράστια πτώση της δημόσιας και ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας τα τελευταία έτη (Διάγραμμα 2.10). Επιβεβαιώνουν επίσης την ταχύτερη υποχώρηση στις κατασκευές κτηρίων έναντι των έργων πολιτικού μηχανικού (δημόσια έργα), αλλά αφήνουν ένα περιθώριο αισιοδοξίας για το 2014 όσον αφορά τα δημόσια έργα, καθώς φαίνεται ότι η επίμονη πορεία υποχώρησης έχει προσωρινά αντιστραφεί. Δεν ισχύει όμως το ίδιο για την ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα, ο ρυθμός μείωσης της οποίας έχει επιβραδυνθεί αλλά δεν εμφανίζει ακόμη κάποια σαφή τάση ανάκαμψης.

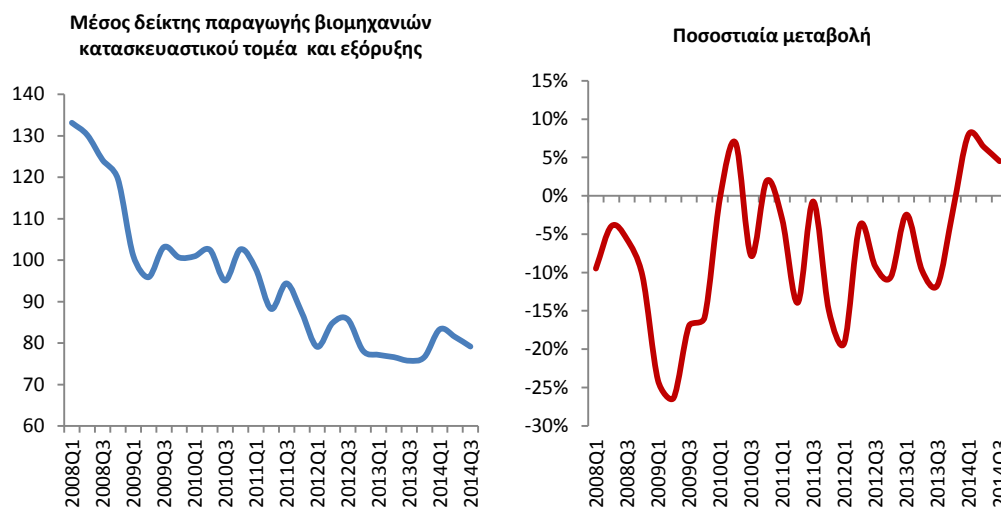
Διάγραμμα 2.10: Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές (2010=100)



Πηγή: Eurostat (εποχικά διορθωμένα στοιχεία)

Στο τμήμα της βιομηχανίας που συνδέεται με τις Κατασκευές η πτωτική τάση ήταν αρκετά έντονη μετά το 2008 (Διάγραμμα 2.11). Μεγαλύτερες απώλειες σημειώθηκαν στον κλάδο μη μεταλλικών ορυκτών (τσιμεντοβιομηχανία, έτοιμο σκυρόδεμα κ.ά.). Οι υπόλοιποι κλάδοι (μεταλλικά προϊόντα, βασικά μέταλλα, εξόρυξη λατομικών προϊόντων) αντιστάθμισαν μερικώς τις απώλειές τους μέσω των εξαγωγών, τακτική όμως που δεν εξασφαλίζει την οικονομική τους βιωσιμότητα. Πάντως, κάποια σημάδια ανάκαμψης διαφαίνονται για το 2014 λόγω της ανόδου της δραστηριότητας στα δημόσια έργα.

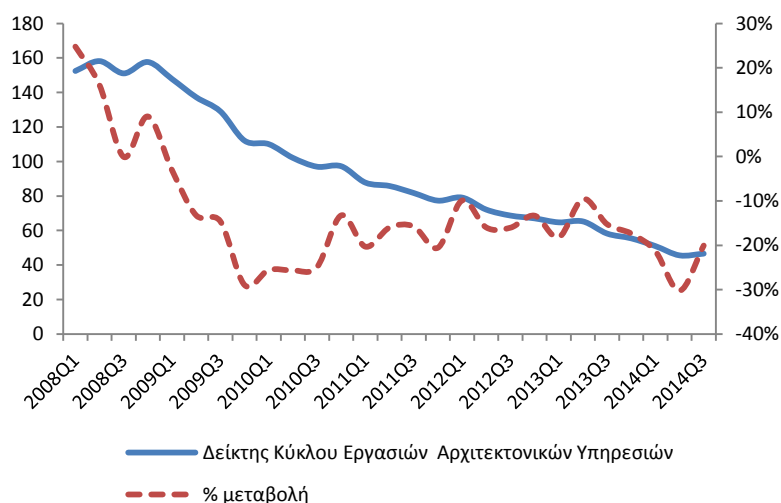
Διάγραμμα 2.11: Δείκτες Παραγωγής στις βιομηχανίες του κατασκευαστικού τομέα (2010=100)



Πηγή: Eurostat (εποχικά διορθωμένα στοιχεία), IOBE (εκτίμηση με βάση τον απλό μέσο όρο του δείκτη παραγωγής για τους κλάδους εξόρυξης, λατομείων, μη μεταλλικών ορυκτών, βασικών μετάλλων και μεταλλικών προϊόντων).

Τέλος, ο δείκτης κύκλου εργασιών αρχιτεκτονικών υπηρεσιών, υποχωρεί συνεχώς μετά το 2008. Είναι φανερό ότι η κάθετη πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας έχει προκαλέσει ραγδαία υποχώρηση στις αρχιτεκτονικές και άλλες συναφείς μελετητικές υπηρεσίες, ενώ δεν έχουν διαφανεί ακόμη κάποια σημάδια ανάκαμψης στο συγκεκριμένο τομέα.

Διάγραμμα 2.12: Δείκτης κύκλου εργασιών αρχιτεκτονικών υπηρεσιών (2010=100)



Πηγή: Eurostat, IOBE

3. Συνολική συμβολή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία

3.1 Εισαγωγή

Η προστιθέμενη αξία που παράγει ένας κλάδος και οι θέσεις εργασίας που προσφέρει δεν αναδεικνύουν τη συνολική συνεισφορά του στην οικονομία, καθώς δεν λαμβάνονται υπόψη οι αλληλεπιδράσεις του με τους υπόλοιπους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Στόχος του συγκεκριμένου κεφαλαίου είναι η ποσοτικοποίηση της συνολικής συμβολής του κλάδου των κατασκευών στο ΑΕΠ, στην απασχόληση και σε άλλα κύρια μεγέθη της ελληνικής οικονομίας, λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις αλληλεπιδράσεις.

3.2 Διαδικασία εκτίμησης

Η εκτίμηση της συνολικής επίδρασης της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας στην οικονομία γίνεται με το υπόδειγμα εισροών-εκροών, το οποίο λαμβάνει υπόψη τις αλληλεξαρτήσεις των κλάδων μιας οικονομίας⁵. Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση των συνολικών επιδράσεων σε μια οικονομία από μια εξωγενή αλλαγή στην οικονομική δραστηριότητα, όπως η πραγματοποίηση μιας επένδυσης, καθώς και για τον προσδιορισμό της συνολικής συνεισφοράς ενός κλάδου στην εθνική οικονομία.

Με βάση το υπόδειγμα, η συνολική συνεισφορά ενός κλάδου ισοδυναμεί με την επίδραση στην οικονομία σε σύγκριση με ένα υποθετικό σενάριο, όπου η ενδιάμεση και τελική ζήτηση που καλύπτει ο κλάδος ικανοποιείται εξ ολοκλήρου με εισαγωγές. Στο υποθετικό αυτό σενάριο «χάνεται» όχι μόνο η προστιθέμενη αξία και οι θέσεις εργασίας που δημιουργεί ο κλάδος όταν ικανοποιεί την ενδιάμεση και τελική ζήτηση για τα προϊόντα του, αλλά και η προστιθέμενη αξία και οι θέσεις εργασίας όλων των υπόλοιπων κλάδων στο βαθμό που συμμετέχουν στην αλυσίδα εφοδιασμού του εξεταζόμενου κλάδου.

Το υπόδειγμα στηρίζεται σε πίνακες, που είναι γνωστοί ως πίνακες εισροών-εκροών και περιγράφουν τις αλληλεπιδράσεις της παραγωγής και ζήτησης των κλάδων και τομέων της οικονομίας (Διάγραμμα 3.1). Κάθε κλάδος χρησιμοποιεί ως εισροή στην παραγωγική του διαδικασία αγαθά και υπηρεσίες από άλλους κλάδους. Από την πλευρά των εκροών, η παραγωγή κάθε κλάδου κατευθύνεται ως ενδιάμεση κατανάλωση σε άλλους κλάδους της εγχώριας οικονομίας, στην τελική κατανάλωση νοικοκυριών και κράτους, ως εισροή σε επενδυτικές δραστηριότητες ή εξάγεται.

Η διαφορά μεταξύ της συνολικής αξίας παραγωγής και της αξίας των αναλώσεων ενός κλάδου αποτελεί την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) του κλάδου, η οποία αντιστοιχεί στους πόρους που έχουν στη διάθεσή τους οι επιχειρήσεις του κλάδου για την πληρωμή μισθών, εργοδοτικών εισφορών, αποσβέσεων, άμεσων φόρων και μερισμάτων στους μετόχους τους, καθώς και για τη δημιουργία αποθεματικού κερδών.

Προσθέτοντας τους έμμεσους φόρους, όπως ΦΠΑ, ΕΦΚ, κ.ά., στην ΑΠΑ όλων των κλάδων προκύπτει το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν της χώρας, το οποίο υπολογίζεται επίσης και από την πλευρά της ζήτησης ως το άθροισμα της τελικής κατανάλωσης (νοικοκυριών και

⁵ Το υπόδειγμα εισροών – εκροών αναπτύχθηκε στα μέσα του 20^{ου} αιώνα από τον οικονομολόγο Wassily Leontief, ο οποίος βραβεύτηκε με Νόμπελ Οικονομικών Επιστημών το 1973 για την ανάπτυξη του και την εφαρμογή του σε πρακτικά ζητήματα.

δημόσιου τομέα), των επενδύσεων (ιδιωτικού και δημόσιου τομέα) και των καθαρών εξαγωγών (εξαγωγές μείον εισαγωγές).

Η ανάλυση της παρούσας μελέτης βασίστηκε στους πίνακες εισροών-εκροών της ελληνικής οικονομίας από τη βάση δεδομένων της Eurostat για το 2010, οι οποίοι καλύπτουν 64 κλάδους της οικονομίας.

Διάγραμμα 3.1: Πίνακες εισροών – εκροών

Κλάδοι	Μεταβλητές	Γεωργία	Μεταποίηση	Κατασκευές	Υπηρεσίες	Τελική Ζήτηση			Συνολικό Προϊόν
						Τελική Κατανάλωση	Επενδύσεις	Εξαγωγές	
Γεωργία		Ενδιάμεση Ζήτηση / Κατανάλωση							
Μεταποίηση									
Κατασκευές									
Υπηρεσίες									
	Εισαγωγές	Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία							
	Φόροι στα προϊόντα								
	Φόροι στην παραγωγή								
	Μισθοί								
	Αποσβέσεις								
	Λειτουργικό πλεόνασμα								
Συνολικό Προϊόν									

Σύμφωνα με το υπόδειγμα, η συνολική οικονομική επίδραση του κλάδου έχει τρεις συνιστώσες: την άμεση, την έμμεση και την προκαλούμενη επίδραση.

- Η **άμεση επίδραση** αναφέρεται στο οικονομικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την παραγωγική δραστηριότητα του κλάδου, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη οι διασυνδέσεις του με άλλους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας.
- Η **έμμεση επίδραση** προκύπτει όταν συνηγογιστούν οι παραγωγικές διασυνδέσεις και οι χρηματικές ροές μεταξύ των κλάδων της οικονομίας. Η δραστηριότητα ενός κλάδου επηρεάζει τους κλάδους με τους οποίους συνδέεται και συναλλάσσεται, καθώς απαιτεί εισροές προϊόντων και υπηρεσιών από τους κλάδους οι οποίοι τον προμηθεύουν. Η δαπάνη για την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών αποτελεί εισόδημα για τους προμηθευτές του κλάδου, το οποίο δεν θα είχε δημιουργηθεί χωρίς την αρχική ζήτηση του υπό εξέταση κλάδου. Επιπλέον, οι προμηθευτές του εν λόγω κλάδου θα πρέπει να προμηθευτούν εισροές από τους δικούς τους προμηθευτές, δαπανώντας για τον σκοπό αυτό χρήματα τα οποία αποτελούν εισόδημα για τους προμηθευτές τους κ.ο.κ. Η τελική έμμεση επίδραση στην οικονομία είναι το συνολικό αποτέλεσμα το οποίο προκύπτει μέσα από όλη αυτή την αλυσίδα οικονομικών διασυνδέσεων.
- Η **προκαλούμενη επίδραση** αναφέρεται στην επίδραση η οποία προκαλείται από τη μεταβολή της καταναλωτικής δαπάνης (ιδιωτική κατανάλωση) των εργαζομένων στους κλάδους που επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την εξεταζόμενη μεταβολή της τελικής ζήτησης. Οι εργαζόμενοι μισθοδοτούνται και δαπανούν σε συνέχεια τον μισθό τους για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών, δημιουργώντας έτσι εισόδημα για τους κλάδους και τις επιχειρήσεις που παρέχουν αυτά τα αγαθά και υπηρεσίες. Η αυξημένη ζήτηση για τα προϊόντα των κλάδων της οικονομίας που συμμετέχουν

στην αλυσίδα εφοδιασμού των καταναλωτικών αγαθών προκαλεί αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας και της απασχόλησης στους κλάδους αυτούς.

Η συνολική επίδραση στην οικονομία υπολογίζεται, λύνοντας τις εξής μαθηματικές εξισώσεις:

$$x = (I - A)^{-1} d$$

$$y_i = \frac{y_i^0}{x_i^0} x_i$$

όπου x : αξία παραγωγής, I : μοναδιαίος πίνακας, A : πίνακας με τους ενδιάμεσους συντελεστές παραγωγής των κλάδων της ελληνικής οικονομίας, d : η αξία παραγωγής τσιμέντου, y : μέγεθος που μεταβάλλεται αναλογικά με την αξία παραγωγής (π.χ. προστιθέμενη αξία, απασχόληση, φορολογικά έσοδα κ.ά.).

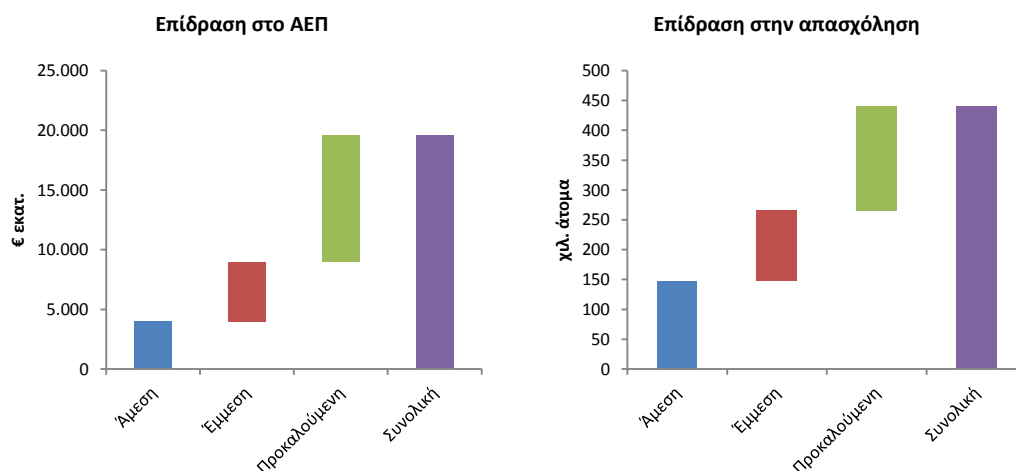
3.3 Οικονομικός αντίκτυπος του τομέα των κατασκευών το 2013

Η αξία παραγωγής των κατασκευών ανήλθε το 2013 σε €11,2 δισεκ. Αφαιρώντας την αξία των αναλώσεων, υπολογίζεται ότι το 2013 ο κλάδος των κατασκευών συνεισέφερε άμεσα €3,5 δισεκ. προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία (Διάγραμμα 3.2). Επιπλέον €4,7 δισεκ. προστιθέμενης αξίας δημιουργήθηκαν στους εγχώριους προμηθευτές ως αποτέλεσμα της ικανοποίησης της ζήτησης για εισροές στην κατασκευαστική δραστηριότητα (έμμεση επίδραση). Λαμβάνοντας υπόψη ότι σημαντικό μέρος της άμεσης και έμμεσης προστιθέμενης αξίας περιλαμβάνει αμοιβές των εργαζόμενων που δαπανώνται για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών (προκαλούμενη επίδραση), εκτιμάται ότι η συνολική συνεισφορά του κλάδου σε όρους προστιθέμενης αξίας διαμορφώνεται σε €17 δισεκ. Προσθέτοντας και τους φόρους επί των προϊόντων, η επίδραση σε όρους ΑΕΠ ανέρχεται σε €19,6 δισεκ.,.

Περίπου το 22% της επίδρασης στο ΑΕΠ αντιστοιχεί σε φόρους και εισφορές που εισπράττει το κράτος. Έτσι η συνολική συνεισφορά του κλάδου στα δημόσια έσοδα υπολογίζεται σε €4,3 δισεκ., εκ των οποίων τα €904 εκατ. εκτιμάται ότι αντιστοιχούν σε έσοδα που εισπράττονται άμεσα από την κατασκευαστική βιομηχανία (Πίνακας 3.1).

Σε όρους απασχόλησης, και λαμβάνοντας υπόψη τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η συνολική συνεισφορά της κατασκευαστικής δραστηριότητας υπολογίζεται σε 440,6 χιλ θέσεις εργασίας. Η αναλογία της συνολικής προς την άμεση επίδραση στην απασχόληση (3 προς 1) σημαίνει ότι για κάθε θέση που δημιουργείται στον κλάδο των κατασκευών, δημιουργούνται / στηρίζονται συνολικά 3 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία.

Διάγραμμα 3.2: Άμεση, έμμεση και προκαλούμενη επίδραση του τομέα των κατασκευών στο ΑΕΠ και στην απασχόληση, 2013 (σε εκατ. €)



Πηγή: ΙΟΒΕ

Προκύπτει, επομένως, ότι για κάθε €1 που δαπανάται στον τομέα των κατασκευών προστίθενται €1,8 στο ΑΕΠ της χώρας, εκ των οποίων €0,4 καταλήγουν στα ταμεία του κράτους. Αντίστοιχα, για κάθε €1 εκατ. αξίας που παράγουν οι κατασκευές, δημιουργούνται 39 θέσεις εργασίας στην οικονομία, εκ των οποίων 13 αφορούν άμεσα τον κλάδο των κατασκευών.

Πίνακας 3.1: Οικονομικός αντίκτυπος του τομέα των κατασκευών στην Ελλάδα το 2013 (σε εκ. ευρώ)

	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική
Αξία παραγωγής	11.156	10.278	14.593	36.028
Προστιθέμενη αξία	3.550	4.737	8.672	16.959
ΑΕΠ	3.932	5.016	10.642	19.589
Εισόδημα από εργασία	1.192	1.534	2.229	4.956
Σύνολο φόροι	466	391	1.980	2.837
Εισφορές εργοδοτών	438	437	603	1.478
Φόροι και εισφορές	904	828	2.583	4.315
Απασχόληση (άτομα)	147.276	118.178	175.121	440.576

Πηγή: ΙΟΒΕ.

Στους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας που έχουν το μεγαλύτερο όφελος σε όρους προστιθέμενης αξίας λόγω της έμμεσης επίδρασης από τη δραστηριότητα των Κατασκευών στην Ελλάδα περιλαμβάνονται οι κλάδοι που τις προμηθεύουν με αγαθά και υπηρεσίες (Μεταποίηση, εμπόριο, αρχιτεκτονικές υπηρεσίες, υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων, νομικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες κ.ά.). Σε όρους απασχόλησης, οι περισσότερες θέσεις εργασίας λόγω της έμμεσης επίδρασης των Κατασκευών καταγράφονται στο εμπόριο, στη μεταποίηση και στις υπηρεσίες. Όταν συνυπολογιστούν οι επιδράσεις από την ιδιωτική κατανάλωση (προκαλούμενες επιδράσεις), αλλά και η άμεση επίδραση από τη δραστηριότητα των Κατασκευών, οι κλάδοι που ευνοούνται περισσότερο σε όρους προστιθέμενης αξίας είναι οι υπηρεσίες, η μεταποίηση και το εμπόριο. Στην κατάταξη με βάση τη συνολική επίδραση στην απασχόληση, το εμπόριο καταλαμβάνει την πρώτη θέση, ακολουθούμενο από τις υπηρεσίες και τη μεταποίηση.

Οι διαφορές στην κατάταξη με βάση την προστιθέμενη αξία και την απασχόληση οφείλονται σε διαφορές στην ένταση εργασίας και στην προστιθέμενη αξία μεταξύ των κλάδων. Έτσι, κλάδοι με υψηλή ένταση εργασίας, όπως το εμπόριο, καταλαμβάνουν υψηλότερες θέσεις στις κατατάξεις της επίδρασης στην απασχόληση, ενώ κλάδοι με υψηλή προστιθέμενη αξία, όπως οι υπηρεσίες προς επιχειρήσεις, καταγράφουν καλύτερες επιδόσεις στις κατατάξεις με βάση την επίδραση στην προστιθέμενη αξία.

Πίνακας 3.2: Οικονομικός αντίκτυπος κλάδου κατασκευών ανά οικονομική δραστηριότητα, 2013

Κλάδος	Προστιθέμενη αξία (εκ. €)				ΑΕΠ (εκ. €)			
	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική
Αγροτικός τομέας	0	8	336	343	0	8	363	371
Εξόρυξη	0	12	6	18	0	13	6	20
Μεταποίηση	0	1.197	836	2.034	0	1.281	916	2.197
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	0	155	375	530	0	165	398	563
Κατασκευές	3.550	256	49	3.855	3.932	283	54	4.269
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	0	777	1.129	1.906	0	812	1.179	1.991
Μεταφορές και υπηρεσίες αποθήκευσης	0	101	243	344	0	111	272	383
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	0	44	975	1.019	0	46	1.033	1.080
Πληροφορική και τηλεπικοινωνίες	0	225	497	722	0	236	520	755
Χρηματοοικονομικές υπηρεσίες	0	505	437	942	0	517	450	967
Υπηρεσίες	0	1.450	3.117	4.567	0	1.536	3.165	4.701
Δημόσια διοίκηση	0	0	42	42	0	0	43	43
Υγεία, εκπαίδευση και κοινωνικές υπηρεσίες	0	6	629	636	0	7	644	651
Σύνολο	3.550	4.737	8.672	16.959	3.932	5.016	9.043	17.991
Κλάδος	Απασχόληση (χιλ. άτομα)				Εισόδημα από εργασία (εκ. €)			
	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική
Αγροτικός τομέας	0	1	27	28	0	1	56	58
Εξόρυξη	0	0	0	0	0	7	3	10
Μεταποίηση	0	29	18	47	0	464	274	738
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	0	1	3	4	0	48	115	163
Κατασκευές	147	11	2	160	1.192	86	16	1.294
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	0	30	42	72	0	326	461	787
Μεταφορές και υπηρεσίες αποθήκευσης	0	3	8	12	0	49	98	147
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	0	1	22	23	0	6	143	149
Πληροφορική και τηλεπικοινωνίες	0	2	4	6	0	49	103	153
Χρηματοοικονομικές υπηρεσίες	0	7	5	12	0	186	184	370
Υπηρεσίες	0	33	28	61	0	308	438	746
Δημόσια διοίκηση	0	0	1	1	0	0	24	24
Υγεία, εκπαίδευση και κοινωνικές υπηρεσίες	0	0	14	14	0	4	313	317
Σύνολο	147	118	175	441	1.192	1.534	2.229	4.956
Κλάδος	Σύνολο φόροι (εκ. €)				Εισφορές εργοδοτών (εκ. €)			
	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική	Άμεση	Έμμεση	Προκαλούμενη	Συνολική
Αγροτικός τομέας	0	-2	-112	-114	0	0	6	7
Εξόρυξη	0	2	1	2	0	2	1	3
Μεταποίηση	0	117	77	194	0	123	68	191
Υπηρεσίες κοινής ωφέλειας	0	13	32	45	0	9	24	33
Κατασκευές	466	34	6	506	438	32	6	475
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο	0	58	82	140	0	100	141	241
Μεταφορές και υπηρεσίες αποθήκευσης	0	17	49	65	0	15	30	46
Ξενοδοχεία και εστιατόρια	0	3	68	71	0	2	37	38
Πληροφορική και τηλεπικοινωνίες	0	14	30	45	0	17	38	55
Χρηματοοικονομικές υπηρεσίες	0	27	28	55	0	67	81	148
Υπηρεσίες	0	109	81	190	0	69	100	169
Δημόσια διοίκηση	0	0	3	3	0	0	9	9
Υγεία, εκπαίδευση και κοινωνικές υπηρεσίες	0	0	37	38	0	1	62	63
Σύνολο	466	391	381	1.239	438	437	603	1.478

Πηγή: IOBE.

4. Οι παράγοντες που διαμορφώνουν το περιβάλλον των Κατασκευών

4.1 Εισαγωγή

Ο τομέας των κατασκευών επηρεάζεται από πληθώρα οικονομικών, ρυθμιστικών και διαρθρωτικών παραγόντων, αρκετοί από τους οποίους έχουν μεταβληθεί άρδην στη διάρκεια της κρίσης των τελευταίων ετών (Πίνακας 4.1). Στο κεφάλαιο αυτό περιγράφονται οι σημαντικότεροι παράγοντες που διαμορφώνουν το περιβάλλον των Κατασκευών και αναλύεται η επίπτωσή τους στην πορεία εξέλιξης και στο μέλλον των Κατασκευών στην Ελλάδα.

Πίνακας 4.1. Παράγοντες που επηρεάζουν το ευρύτερο περιβάλλον των Κατασκευών

<p>Οικονομικοί παράγοντες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Προοπτικές οικονομίας (Ρυθμοί μεγέθυνσης, επενδύσεις, οικονομικό κλίμα, απασχόληση, διαθέσιμο εισόδημα, καταναλωτική εμπιστοσύνη) • Χρηματοδοτικοί πόροι (Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, στεγαστική πίστη, επιτόκια) • Απόδοση επένδυσης σε ακίνητα (Τιμές ακινήτων, φορολογία ακινήτων) • Άλλοι παράγοντες (Φοροαπαλλαγές – Κίνητρα, εξωτερική ζήτηση)
<p>Θεσμικοί παράγοντες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Γραφειοκρατικά εμπόδια • Έκδοση αδειών • Χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός • Κτηματολόγιο • Διαδικασίες στα δημόσια έργα
<p>Διαρθρωτικοί παράγοντες</p> <ul style="list-style-type: none"> • Παραγωγική δομή • Εργατικό δυναμικό • Κτηριακό απόθεμα

4.2 Οικονομικοί Παράγοντες

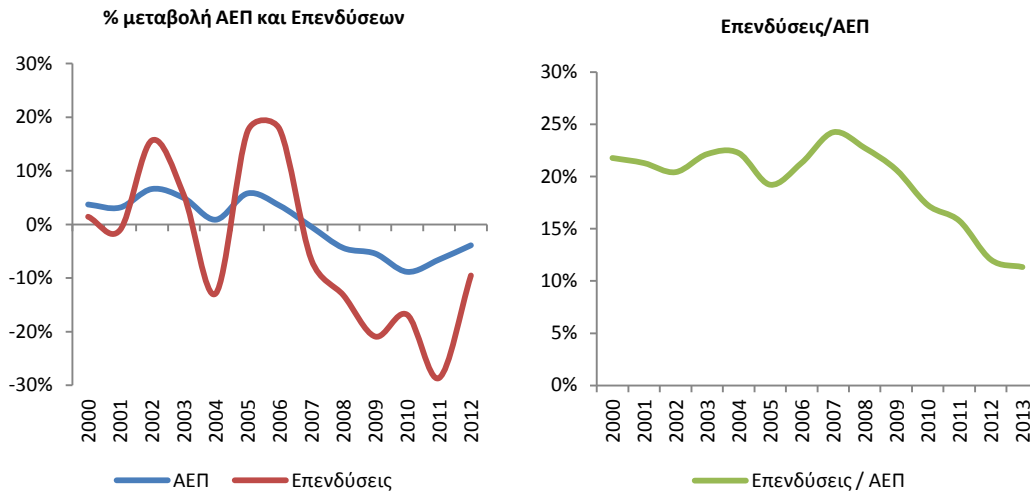
4.2.1 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Μια ιδιαιτερότητα του τομέα των κατασκευών έγκειται στο γεγονός ότι είναι άρρηκτα συνδεδεμένος με την επενδυτική δραστηριότητα στην οικονομία. Το μακροοικονομικό περιβάλλον (ρυθμοί ανάπτυξης, επιτόκια, πληθωρισμός, ανεργία κ.λπ.) και οι προσδοκίες που διαμορφώνονται στην οικονομία, προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό το επίπεδο των επενδύσεων σε υποδομές, κατοικίες και εξοπλισμό και τελικά την κατασκευαστική δραστηριότητα που υποστηρίζει και υλοποιεί τις επιθυμητές επενδύσεις. Η επενδυτική δραστηριότητα είναι από τη φύση της ευμετάβλητη και, αλληλεπιδρώντας με το μακροοικονομικό περιβάλλον, καθορίζει τις επιδόσεις της οικονομίας. Έτσι, το μέγεθος των επενδύσεων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας είναι τέτοιο ώστε οι μεταβολές του δύναται να έχουν ευρύτερη επίδραση στην αναπτυξιακή διαδικασία.

Οι αρνητικοί ρυθμοί μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013 λόγω της εφαρμογής των εκτεταμένων μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής και η διαμόρφωση εξαιρετικά αρνητικών προσδοκιών για την προοπτική της οικονομίας, οδήγησαν σε περισολή των επενδύσεων, αναβολή επιχειρηματικών επενδυτικών σχεδίων, αποεπένδυση και κατάρρευση της αγοράς ακινήτων. Οι επενδυτικές δαπάνες συρρικνώθηκαν με ρυθμό

που έφτασε το -29% το 2011, επιταχύνοντας το ρυθμό μείωσης του ΑΕΠ (Διάγραμμα 4.1). Ως αποτέλεσμα, οι επενδύσεις έφτασαν να αποτελούν το 11% του ΑΕΠ από 22% κατά μέσο όρο την περίοδο 2000-2008.

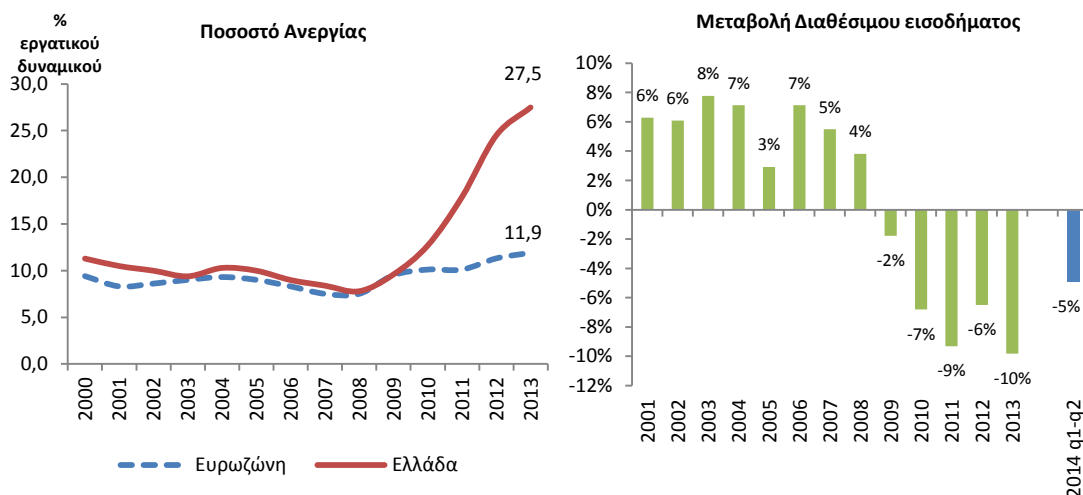
Διάγραμμα 4.1: Η εξέλιξη των επενδύσεων στην ελληνική οικονομία



Πηγή: Eurostat

Η εκτίναξη του ποσοστού ανεργίας και η κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος ανέστειλαν κάθε μείζονα αγορά εκ μέρους των καταναλωτών. Το ποσοστό ανεργίας κλιμακώθηκε στο 27% του εργατικού δυναμικού το 2013, έναντι 7,8% το 2008, εμφανίζοντας σημαντική απόκλιση από το μέσο όρο της Ευρωζώνης. Η ανεργία ή ο κίνδυνος της ανεργίας, ακύρωσε κάθε μακροπρόθεσμο σχεδιασμό σε μεγάλο τμήμα των νοικοκυριών. Ταυτόχρονα, η σημαντική υποχώρηση του διαθέσιμου εισοδήματος στην ελληνική οικονομία από το 2009, κατά περίπου -27%, η οποία συνεχίστηκε το 2014 με επιβραδυνόμενο ρυθμό, αποτέλεσε ανασταλτικό παράγοντα για την ανάληψη οποιασδήποτε επενδυτικής πρωτοβουλίας (Διάγραμμα 4.2).

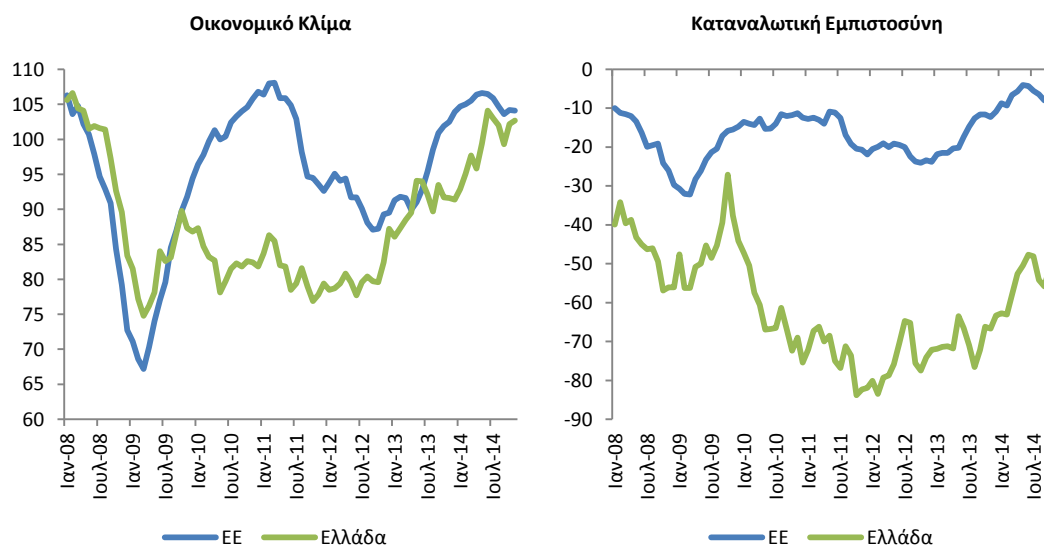
Διάγραμμα 4.2. Ποσοστό Ανεργίας και μεταβολή διαθέσιμου εισοδήματος



Πηγή: Eurostat, ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Η τεράστια αβεβαιότητα και το δυσμενές οικονομικό κλίμα στην Ελλάδα αντανακλώνται στην εξέλιξη των δεικτών οικονομικής συγκυρίας. Μέχρι το Νοέμβριο του 2012 ο δείκτης οικονομικού κλίματος εμφανίζεται σημαντικά χαμηλότερος από το μακροχρόνιο μέσο όρο του, συμβαδίζοντας με τις αρνητικές οικονομικές εξελίξεις. Η σταδιακή εξισορρόπηση της οικονομίας βελτίωσε τις επιχειρηματικές προσδοκίες και το δείκτη καταναλωτικής εμπιστοσύνης – που καταγράφει την εκτίμηση των νοικοκυριών για την τρέχουσα κατάσταση τους αλλά και τις προοπτικές της – χωρίς όμως να οδηγήσει σε πλήρη ανατροπή των δυσμενών προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών (Διάγραμμα 4.3).

Διάγραμμα 4.3. Δείκτες οικονομικής συγκυρίας



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, DG EC FIN

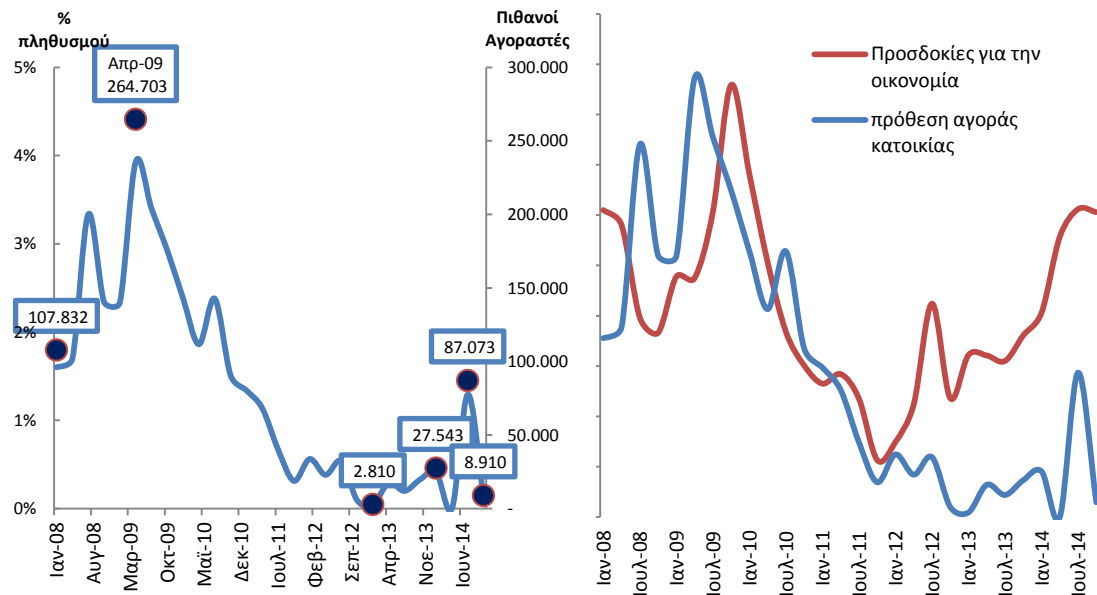
Οι έρευνες οικονομικής συγκυρίας καταγράφουν επίσης την πιθανότητα αγοράς ή κατασκευής νέας κατοικίας από τα νοικοκυριά. Η εξέλιξη του συγκεκριμένου δείκτη είναι ενδεικτική της υποτονικής ζήτησης για νέες κατοικίες. Το 2009 περίπου το 4% του δείγματος νοικοκυριών της έρευνας δήλωνε πρόθεση αγοράς νέας κατοικίας το επόμενο 12μηνο, ποσοστό από το οποίο, με αναγωγή στον πληθυσμό ηλικίας 20-64 ετών, προκύπτει μια μάζα 264.000 πιθανών αγοραστών. Έκτοτε, οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας έχουν αποθαρρύνει κάθε πρόθεση για αγορά κατοικίας με αποτέλεσμα το ποσοστό όσων θεωρούνται πιθανοί αγοραστές να έχει υποχωρήσει κάτω από 1% (Οκτώβριος 2014).

Παράλληλα, από την ίδια έρευνα προκύπτει η στενή διασύνδεση της πρόθεσης αγοράς κατοικίας με τις προσδοκίες των καταναλωτών για την πορεία της οικονομίας (Διάγραμμα 4.4). Όμως, από το 2012 και μετά η στενή αυτή σχέση έχει εξασθενήσει, γεγονός που αποτελεί ένδειξη ύπαρξης άλλων παραγόντων, εκτός από τις προοπτικές της οικονομίας, οι οποίοι επηρεάζουν σημαντικά την απόφαση για την αγορά ή κατασκευή κατοικίας.

Στον επιχειρηματικό τομέα, ο δείκτης προσδοκιών στις Κατασκευές σε όλη τη διάρκεια της ύφεσης υστερεί σε σύγκριση με το δείκτη οικονομικού κλίματος για το σύνολο της ελληνικής οικονομίας. Το ελάχιστο σημείο εντοπίζεται τον Αύγουστο του 2011, όταν οι εκτιμήσεις για τις προοπτικές των επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου βρέθηκαν στο ναδίρ. Έκτοτε οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις Κατασκευές εμφανίζουν ανοδική

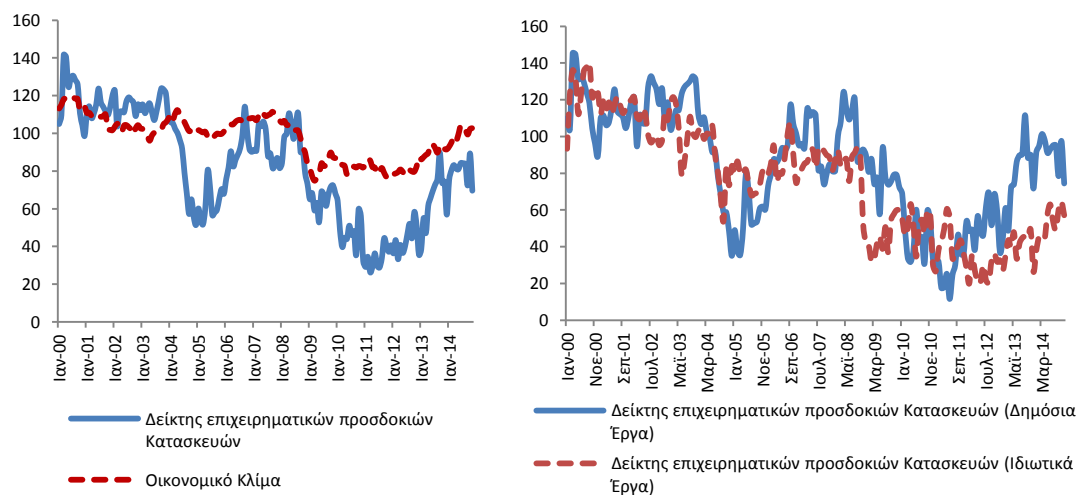
τάση. Σημαντικό τμήμα της βελτίωσης προήλθε από την επανεκκίνηση των δημόσιων έργων, ενώ οι προσδοκίες για την ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα αν και βελτιούμενες δεν έχουν αποκτήσει σαφή δυναμική.

Διάγραμμα 4.4. Πιθανότητα αγοράς ή ανέγερσης νέας κατοικίας το επόμενο 12μηνο, % πληθυσμού



Πηγή: ΙΟΒΕ

Διάγραμμα 4.5. Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές



Πηγή: ΙΟΒΕ

4.2.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ

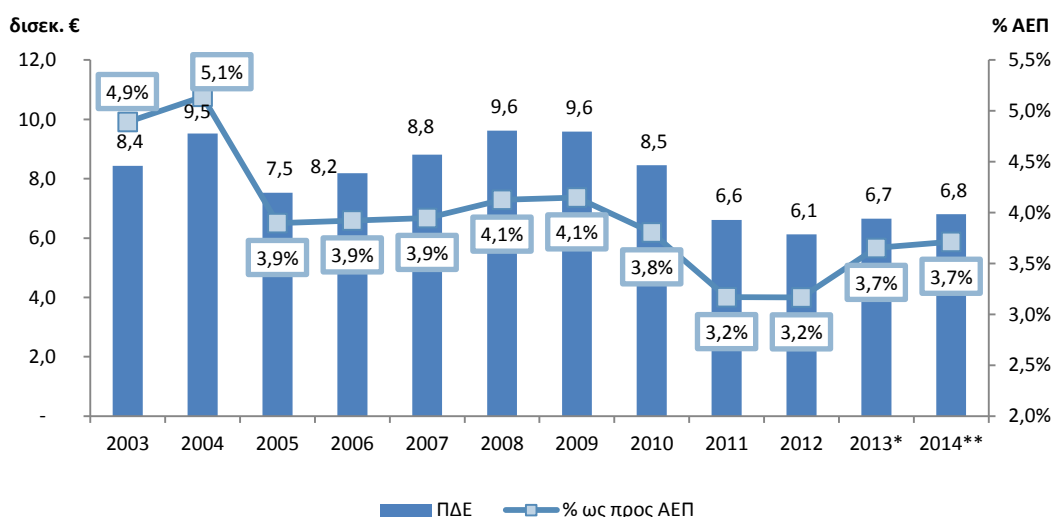
Οι επιδόσεις της οικονομίας και η επενδυτική δραστηριότητα επηρεάζονται σημαντικά από τις συνθήκες χρηματοδότησης των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων. Έτσι, η κατασκευαστική δραστηριότητα εξαρτάται σε υπολογίσιμο βαθμό από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ), το οποίο αφορά ουσιαστικά στη ζήτηση από την πλευρά του κράτους για την κατασκευή έργων υποδομής (οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, λιμάνια,

αεροδρόμια κ.ά.) και από την ευκολία και το κόστος πρόσβασης επιχειρήσεων και νοικοκυριών στο χρηματοπιστωτικό σύστημα (επιχειρηματικά δάνεια, στεγαστική πίστη).

Το ΠΔΕ αποτελεί διαχρονικά ένα αναπτυξιακό εργαλείο για την ελληνική οικονομία με σημαντική περιφερειακή διάσταση, καθώς μεγάλο τμήμα των έργων πραγματοποιείται στην περιφέρεια. Παράλληλα, βοηθά στην απασχόληση πολυάριθμου εξειδικευμένου και μη προσωπικού στα μεγάλα έργα υποδομής και συντελεί στην τεχνολογική βελτίωση (π.χ. χρήση νέων υλικών που υπόκεινται στις πιο αυστηρές προδιαγραφές) και στην ανάπτυξη τεχνογνωσίας.

Στην προ-ολυμπιακή περίοδο οι δαπάνες του ΠΔΕ αποτελούσαν περίπου το 5% του ΑΕΠ, λόγω των πολλών και μεγάλων έργων που υλοποιήθηκαν (Αττική Οδός, Γέφυρα Ρίο-Αντίρριο, Εγνατία, Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος κ.ά.), ποσοστό που μέχρι το 2010 υποχώρησε σε περίπου 4%. Η δημοσιονομική προσαρμογή μετά το 2010 επηρέασε σημαντικά το ΠΔΕ, καθώς καταγράφηκε υποχώρηση των κονδυλίων, ενώ για την περίοδο 2013-2014 οι δαπάνες του ΠΔΕ έχουν σταθεροποιηθεί σε ελαφρώς υψηλότερα επίπεδα έναντι του 2011-2012 (Διάγραμμα 4.6).

Διάγραμμα 4.6. Δαπάνες προγράμματος δημοσίων επενδύσεων

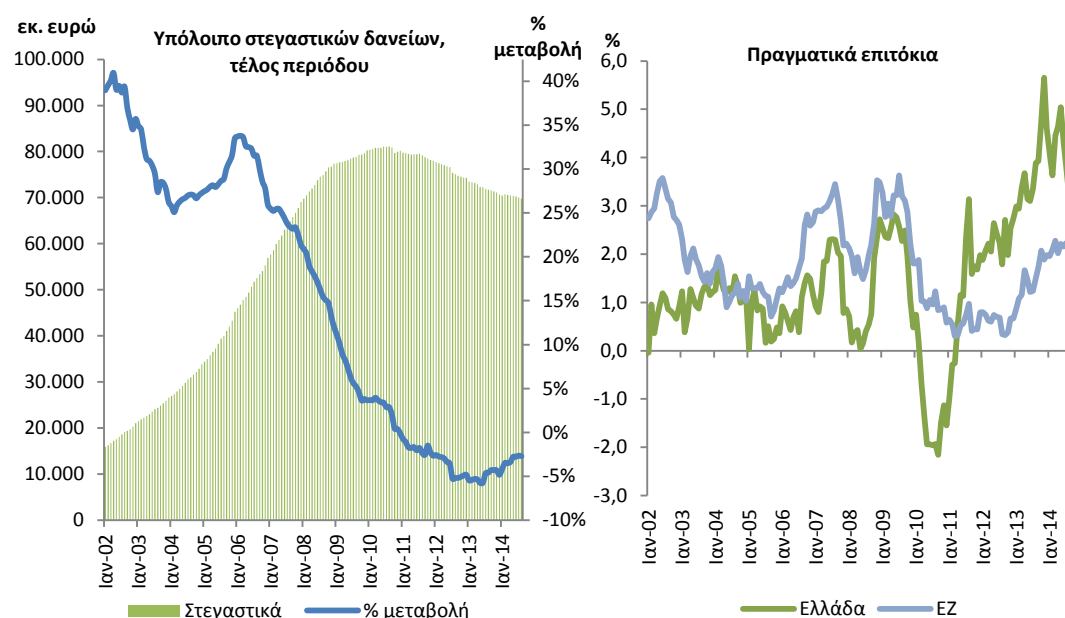


Πηγή: Κρατικοί Προϋπολογισμοί

Η επέκταση της στεγαστικής πίστης - το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων από €16 δισεκ. το 2002 διαμορφώθηκε σε €80 δισεκ. το 2010 - τροφοδότησε σημαντικά την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα. Μέχρι τα τέλη του 2010 το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων αυξανόταν συνεχώς, αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό, ενώ τα τελευταία χρόνια παρατηρείται περιορισμός της στεγαστικής πίστης. Η κορύφωση της μείωσης της στεγαστικής πίστης παρουσιάστηκε στα μέσα του 2013 (-5,7%), ενώ έπειτα ο ρυθμός μείωσης επιβραδύνεται. Θα πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι η μείωση των στεγαστικών δανείων ενδεχομένως να είχε παρατηρηθεί νωρίτερα, αλλά τα διαθέσιμα στοιχεία περιλαμβάνουν και τις αναδιρθρώσεις δανείων (οι οποίες λογίζονται ως νέα δάνεια) που σε μεγάλο βαθμό πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2010-2012 (Διάγραμμα 4.7).

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων σε πραγματικούς όρους (ονομαστικό επιτόκιο μείον πληθωρισμός), διαχρονικά ήταν χαμηλότερα⁶ έναντι του μέσου όρου της ευρωζώνης γεγονός που συνέβαλε στην επέκταση της στεγαστικής πίστης μετά το 2002 (Διάγραμμα 4.7). Η κατακόρυφη πτώση των πραγματικών επιτοκίων το 2010 οφείλεται αποκλειστικά στον υψηλό πληθωρισμό εξαιτίας της αύξησης των φορολογικών συντελεστών (ΦΠΑ στο 23% από 19%, αύξηση ειδικών φόρων κατανάλωσης καυσίμων, τσιγάρων και ποτών, κ.ά.), τη στιγμή που τα επιτόκια πανευρωπαϊκά διαμορφώνονταν σε χαμηλά επίπεδα λόγω της ύφεσης. Από τις αρχές του 2012 το πραγματικό κόστος δανεισμού για στεγαστικά δάνεια έχει αυξηθεί σημαντικά στην Ελλάδα, σε σύγκριση με την ευρωζώνη, εξαιτίας του απόπληθωρισμού, παρόλο που το βασικό επιτόκιο από την ΕΚΤ έχει διαμορφωθεί σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα. Επισημαίνεται όμως ότι παρόλο που πανευρωπαϊκά τα ονομαστικά επιτόκια βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα, στην Ελλάδα έχουν διαμορφωθεί υψηλότερα, αντανακλώντας κυρίως τα προβλήματα ρευστότητας των τραπεζών.

Διάγραμμα 4.7. Στεγαστικά δάνεια και επιτόκια



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

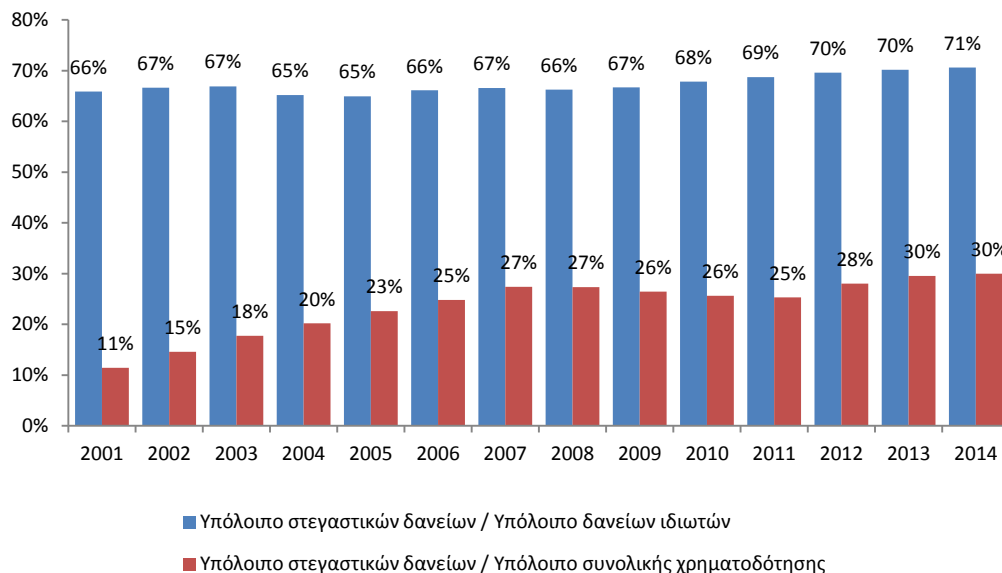
Τα στεγαστικά δάνεια διαχρονικά αποτελούν περίπου το 65%-70% της συνολικής χρηματοδότησης των νοικοκυριών, με ελαφρά αύξηση τα τελευταία χρόνια λόγω ταχύτερης μείωσης των καταναλωτικών δανείων (Διάγραμμα 4.8). Συνεπώς, η επέκταση των στεγαστικών δανείων, ειδικά μετά την εισαγωγή του ευρώ το 2002, συνοδεύτηκε με τη συνολική αύξηση του δανεισμού των νοικοκυριών και την αύξηση του μεριδίου των στεγαστικών δανείων στη συνολική χρηματοδότηση του ιδιωτικού τομέα (επιχειρήσεις, ελεύθεροι επαγγελματίες και νοικοκυριά) από 11,4% το 2001 σε 30% το 2014.

Συγκριτικά με τα υπόλοιπα κράτη μέλη της ΕΕ, στην Ελλάδα το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων ως ποσοστό του ΑΕΠ διαμορφώθηκε στα τέλη του 2013 στο 39%, έναντι 45% του μέσου όρου της ΕΕ και 42% των χωρών μελών της ευρωζώνης. Χώρες με παρόμοια χαρακτηριστικά με την ελληνική οικονομία ή με προβλήματα χρέους και ελλειμμάτων

⁶ Εξαιτίας κυρίως του υψηλού πληθωρισμού και όχι τόσο λόγω χαμηλών ονομαστικών επιτοκίων.

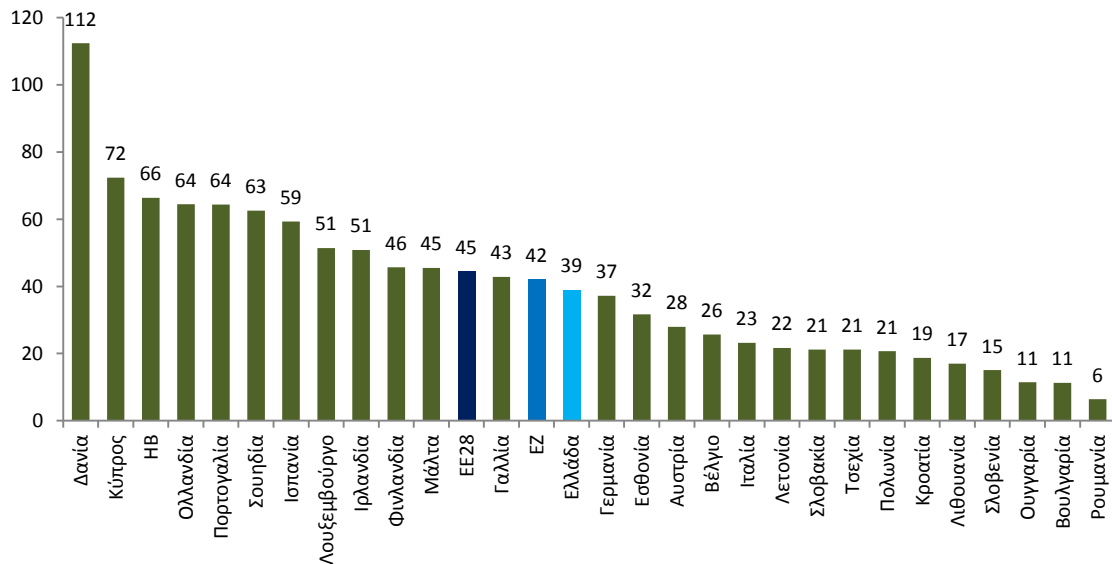
εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά στεγαστικών δανείων ως προς το ΑΕΠ έναντι της Ελλάδας. Για παράδειγμα η Κύπρος, η Πορτογαλία, η Ισπανία και η Ιρλανδία εμφανίζουν στεγαστικό χρέος άνω του 51% του ΑΕΠ (Διάγραμμα 4.9).

Διάγραμμα 4.8. Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων ως % της συνολικής χρηματοδότησης



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 4.9. Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων % ΑΕΠ



Πηγή: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

Επιπλέον, ένα αυξανόμενο τμήμα των δανειοληπτών στην Ελλάδα εμφανίζει υψηλή επιβάρυνση λόγω των εξόδων για την εξυπηρέτηση στεγαστικού δανείου. Συγκεκριμένα, ενώ το 2004 το 23% των νοικοκυριών θεωρούνταν ότι αντιμετώπιζε υψηλό κόστος εξυπηρέτησης στεγαστικού δανείου, το 2012 το ποσοστό αυτό διαμορφώθηκε σε 42%. Στην Γαλλία το ποσοστό παρέμεινε σχετικά σταθερό, στη Γερμανία μειώθηκε, ενώ στην

Πορτογαλία αυξήθηκε. Στις υπόλοιπες χώρες το ποσοστό είχε ήδη διαμορφωθεί σε υψηλά επίπεδα, ενώ η κρίση επιδείνωσε την κατάσταση αυτή.

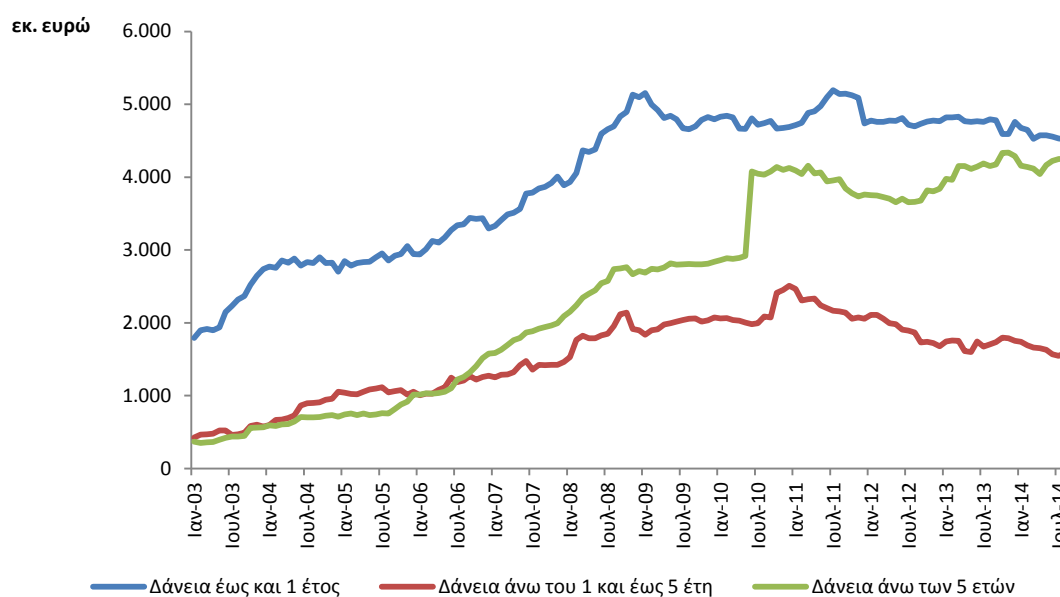
Πίνακας 4.2. Νοικοκυριά με υψηλή δανειακή επιβάρυνση λόγω εξόδων για κατοικία (% επί του συνόλου)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Γερμανία		25,4	30,7	25,2	25,3	23,7	20,6	19,7	20,3	20,3
Ελλάδα	23,2	23,6	27,7	31,9	29,5	33,2	33,7	38,7	41,6	
Ισπανία	53,8	50,8	52,7	53,7	55,0	58,9	57,7	60,7	64,2	62,0
Γαλλία	23,1	21,3	23,8	25,3	26,3	26,2	24,3	25,2	24,6	26,3
Ιταλία	47,4	48,1	47,1	51,4	49,5	51,1	51,8	52,1	56,1	60,6
Κύπρος		63,8	70,1	70,2	68,9	72,7	76,5	76,1	78,7	80,5
Πορτογαλία	27,5	22,4	22,1	24,9	34,1	34,0	34,1	34,1	30,3	34,5

Πηγή: Eurostat

Η χρηματοδότηση των κατασκευαστικών επιχειρήσεων ακολούθησε παρόμοιο πρότυπο με τη στεγαστική πίστη (Διάγραμμα 4.10). Το υπόλοιπο των χορηγούμενων δανείων σε κατασκευαστικές επιχειρήσεις αυξήθηκε από €2,2 δισεκ. το 2002 σε περίπου €10 δισεκ. το 2014. Ωστόσο, μετά το 2008 έχει σημειωθεί σχετική στασιμότητα και διαφοροποίηση της χρονικής διάρθρωσης των δανείων υπέρ του μακροπρόθεσμου δανεισμού.

Διάγραμμα 4.10. Χρηματοδότηση επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών (υπόλοιπο τέλος περιόδου), με κριτήριο τη διάρκεια του δανείου



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

4.2.3 ΑΠΟΔΟΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

Η απόδοση που προσφέρουν τα ακίνητα είναι μία εξαιρετικά κρίσιμη παράμετρος για την εξέλιξη του τομέα των κατασκευών. Επηρεάζει τόσο την απόφαση επένδυσης σε νέες κατασκευές (άρα έχει άμεσες επιδράσεις στην κατασκευαστική δραστηριότητα, αλλά και ευρύτερες μακροοικονομικές συνέπειες), όσο και την, χρηματοοικονομικής φύσης, απόφαση επένδυσης σε παλαιότερα ακίνητα. Η απόδοση υπολογίζεται ως το ποσοστό των ετήσιων εσόδων (π.χ. από ενοίκια, πραγματικά ή τεκμαρτά) προς την τιμή του ακινήτου (συν το όποιο κεφαλαιακό κέρδος ή ζημία). Συνεπώς, η απόδοση των ακινήτων μπορεί να επηρεαστεί από πληθώρα παραγόντων, όπως είναι η εξέλιξη των τιμών των ακινήτων, η

εξέλιξη των μισθωμάτων, η φορολογία στα εισοδήματα από ακίνητα, οι φόροι που επιβάλλονται στις συναλλαγές και στην κατοχή των ακινήτων, οι αποδόσεις σε εναλλακτικές τοποθετήσεις κ.ά.

ΤΙΜΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αλληλεπίδραση μεταξύ προσφοράς και ζήτησης ακινήτων προσδιορίζει τις τιμές των ακινήτων, οι οποίες, *ceteris paribus*, μπορεί να διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία, την ποιότητα κατασκευής, την ηλικία του ακινήτου και άλλους παράγοντες. Τα ακίνητα είναι πάγια περιουσιακά στοιχεία με μεγάλη διάρκεια ζωής και συχνά χρησιμοποιούνται ως εγγύηση για τη λήψη δανείων. Ταυτόχρονα, προσδιορίζουν το επίπεδο «πλούτου» των νοικοκυριών. Αυτές οι σημαντικές «εξωτερικές επιδράσεις» που συνδέονται με το επίπεδο των τιμών των ακινήτων σε μια οικονομία, θα πρέπει να λαμβάνονται σοβαρά υπόψη στο σχεδιασμό πολιτικών που σχετίζονται με τα ακίνητα και ευρύτερα τις κατασκευές.

Η παροχή δανείων με εγγυήσεις που στηρίζονται στην ακίνητη περιουσία έχει συνέπειες τόσο στο πεδίο της χρηματοδότησης των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, όσο και στον ίδιο χρηματοπιστωτικό τομέα της οικονομίας, ο οποίος είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους που απορρέουν από τις διακυμάνσεις του χαρτοφυλακίου ακινήτων που εγγυώνται τα δάνεια που παρέχει. Έτσι, το επίπεδο των τιμών των ακινήτων αποτελεί κρίσιμη παράμετρο για το χρηματοπιστωτικό σύστημα, καθορίζοντας τόσο το επίπεδο της χρηματοδότησης της οικονομίας, όσο και ενδεχόμενες πρόσθετες ανάγκες σε κεφάλαια για τις τράπεζες, ειδικά στις περιπτώσεις που εμφανίζεται δυσαρμονία μεταξύ τιμών ακινήτων (που λειτουργούν ως εγγυήσεις) με το ύψος των δανείων που έχουν εκταμιευτεί.

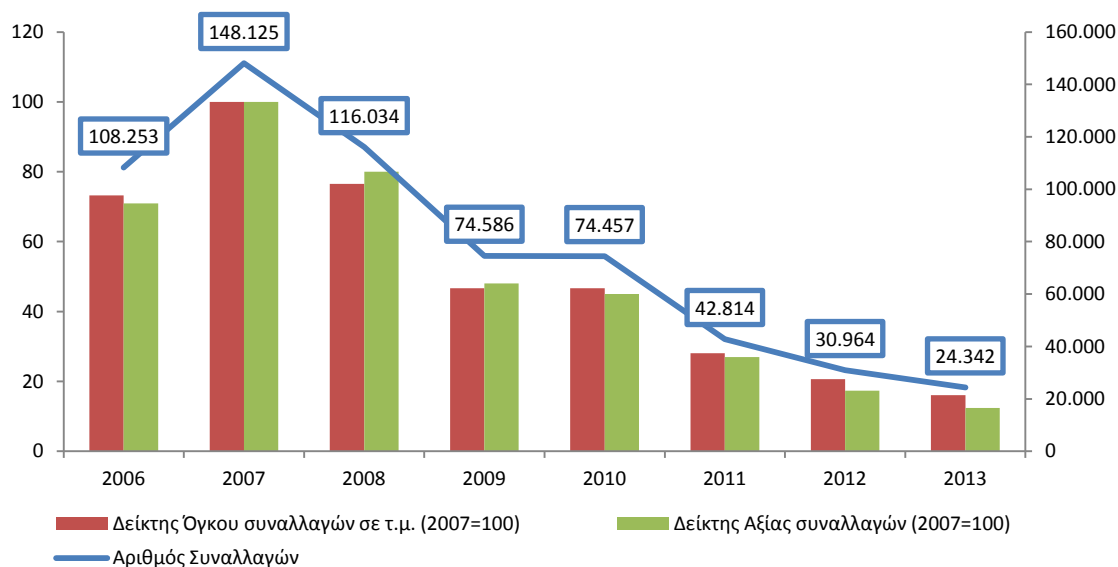
Καθώς τα ακίνητα αποτελούν το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών, το επίπεδο των τιμών των ακινήτων προσδιορίζει επίσης το επίπεδο του «πλούτου» των νοικοκυριών, το οποίο σε μακροοικονομικό επίπεδο συνδέεται με τη διαμόρφωση των προσδοκιών των νοικοκυριών και την τελική κατανάλωση στην οικονομία. Επηρεάζουν, έτσι, έμμεσα τις συνολικές επιδόσεις της οικονομίας.

Με την τραπεζική χρηματοδότηση και το διαθέσιμο εισόδημα να έχουν περιοριστεί σημαντικά και την αβεβαιότητα σε υψηλό επίπεδο, η ζήτηση κατοικιών υποχώρησε δραστικά. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων μειώθηκε από 148 χιλ. το 2007 σε περίπου 24 χιλ. το 2013 (συνολική μείωση κατά 84%) (Διάγραμμα 4.11). Η μείωση του αριθμού των συναλλαγών, όπως θα δούμε στη συνέχεια, έχει περιορίσει σημαντικά και τα φορολογικά έσοδα από τους φόρους συναλλαγών (φόρος μεταβίβασης, ΦΠΑ, κ.ά.).

Στο μεταξύ, με την έναρξη της κρίσης ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών έμεινε αδιάθετο λόγω της πτώσης της ζήτησης, γεγονός που επέκτεινε τη χρονική διάρκεια απορρόφησής τους από την αγορά και την προσαρμογή της αγοράς κατοικίας σε ένα νέο σημείο ισορροπίας. Από την πλευρά της προσφοράς κατοικιών, η αντίδραση σε αυτή την κατάσταση ήταν ιδιαίτερα έντονη. Είναι χαρακτηριστικό ότι ο όγκος των αδειών για νέες

οικοδομές την πενταετία από το 2009 μέχρι το 2013 ήταν μικρότερος από αυτόν στη διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών 2007 και 2008⁷.

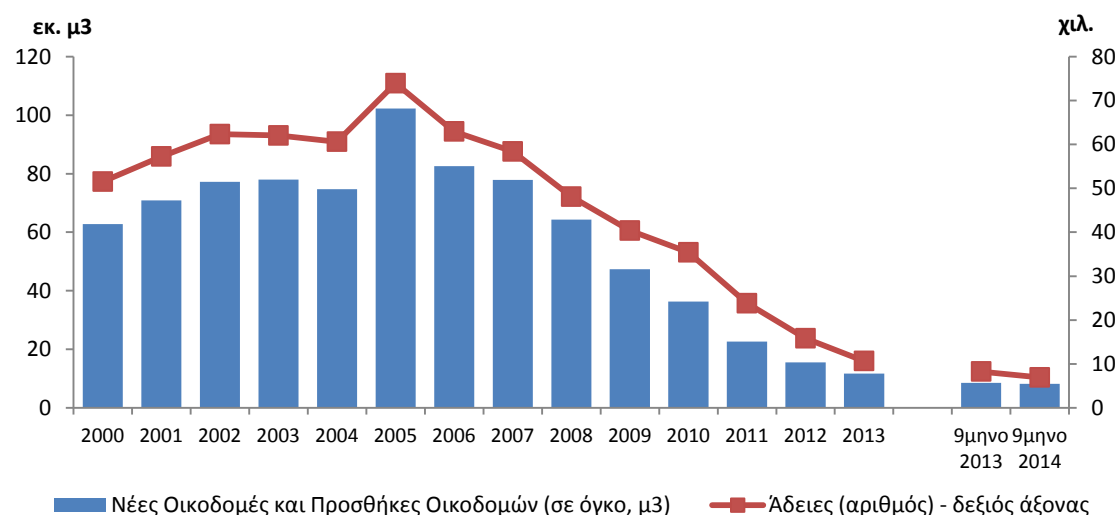
Διάγραμμα 4.11. Δείκτες συναλλαγών ακινήτων, 2006-2013



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Αξίζει να σημειωθεί ότι το μέγιστο επίπεδο νέων αδειών είχε καταγραφεί το 2005, με 73,9 χιλ. άδειες, οι οποίες αντιστοιχούσαν σε κτίσματα 102,2 εκ. κυβικών μέτρων (μ³), λόγω της εξαγγελίας για την επιβολή ΦΠΑ στις νέες οικοδομές από την 1/1/2006. Οι νέες άδειες συνήθως δεν συνεπάγονται και την κατασκευή νέας κατοικίας στο ίδιο χρονικό διάστημα, καθώς τα έργα αυτά ολοκληρώνονται μετά από 12 ή περισσότερους μήνες από την έκδοση της άδειας και για το λόγο αυτό καταγράφηκε σημαντική επενδυτική δραστηριότητα το 2007.

Διάγραμμα 4.12. Οικοδομική δραστηριότητα (άδειες εκφρασμένες σε όγκο, εκ. μ³)



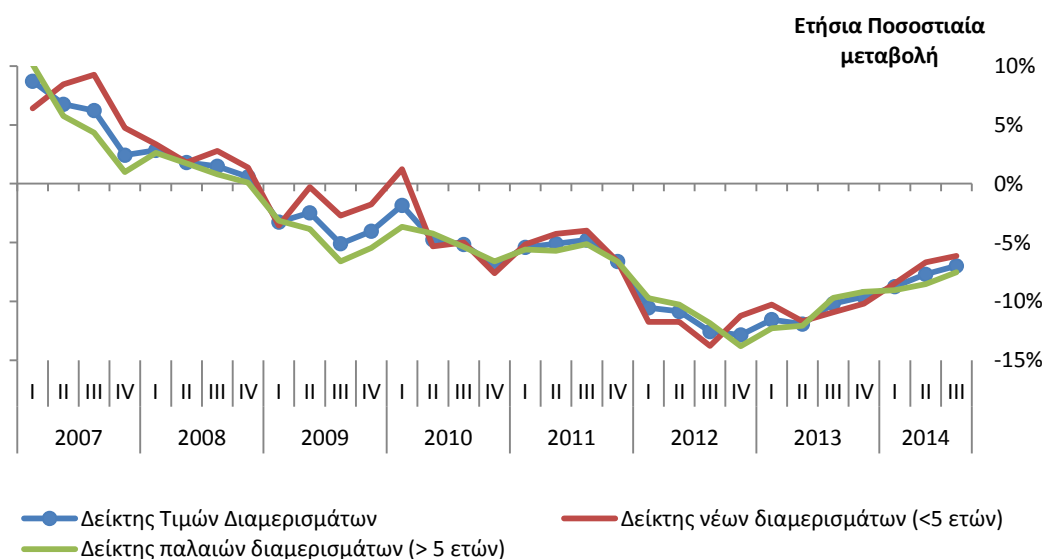
Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

⁷ Οι νέες άδειες αφορούν σε νέες οικοδομές αλλά και προσθήκες οικοδομών και εκφράζονται σε εκατομμύρια κυβικά μέτρα.

Η σημαντική μείωση του όγκου νέων αδειών φαίνεται ότι επιβραδύνεται το 2014, καθώς ο όγκος νέων αδειών το 9μηνο του έτους έχει υποχωρήσει κατά 4% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του 2013 (Διάγραμμα 4.12). Σημειώνεται ότι το 2013 ο όγκος νέων αδειών είχε υποχωρήσει κατά -25% και το 2012 κατά -32%.

Η δραστική μείωση της ζήτησης σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών λόγω και των αναγκών ρευστότητας αρκετών νοικοκυριών, είχε άμεση επίπτωση στις τιμές των ακινήτων, η εξέλιξη των οποίων τα τελευταία χρόνια δεν ήταν ευνοϊκή, πυροδοτώντας έναν κύκλο αρνητικών (εμφανών και μη) επιδράσεων, όπως επισημάνθηκε προηγουμένως. Σωρευτικά, μέχρι το 3^ο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων είχε υποχωρήσει κατά -36% σε σχέση με το 2008, ενώ στα νέα διαμερίσματα η πτώση ήταν λίγο μικρότερη (-34,4%)⁸ (Διάγραμμα 4.13). Επισημαίνεται, όμως, ότι η απουσία μεγάλων όγκων συναλλαγών καθιστά την αγορά ακινήτων ρηχή, γεγονός που δημιουργεί κάποια ερωτηματικά ως προς την αντιπροσωπευτικότητα των τιμών ακινήτων και των μεταβολών τους. Πάντως, από έρευνα της Τράπεζας της Ελλάδος σε δείγμα κτηματομεσιτικών γραφείων της χώρας, προκύπτει ότι ένα μεγάλο ποσοστό (75%) των επαγγελματιών στον τομέα του Real Estate εκτιμά ότι οι συνθήκες στην αγορά κατοικίας έχουν σταθεροποιηθεί, ενώ η συντριπτική πλειονότητα (94%) θεωρεί ότι οι τιμές πώλησης των κατοικιών σήμερα είναι λογικές ή και χαμηλές.

Διάγραμμα 4.13. Δείκτες Τιμών Ακινήτων (2007=100)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Αν και η τάση μείωσης των τιμών των ακινήτων είναι γενικευμένη, η μεταβολή των τιμών δεν είναι ομοιόμορφη σε κάθε περιοχή, καθώς καταγράφονται σημαντικές διαφοροποιήσεις ακόμα και ανάμεσα σε γειτονικές περιοχές, είτε στα αστικά κέντρα είτε στην περιφέρεια. Σύμφωνα, άλλωστε με μελέτη της Τράπεζας της Ελλάδος⁹ η αξία ενός ακινήτου εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από ποιοτικά χαρακτηριστικά όπως το δομημένο

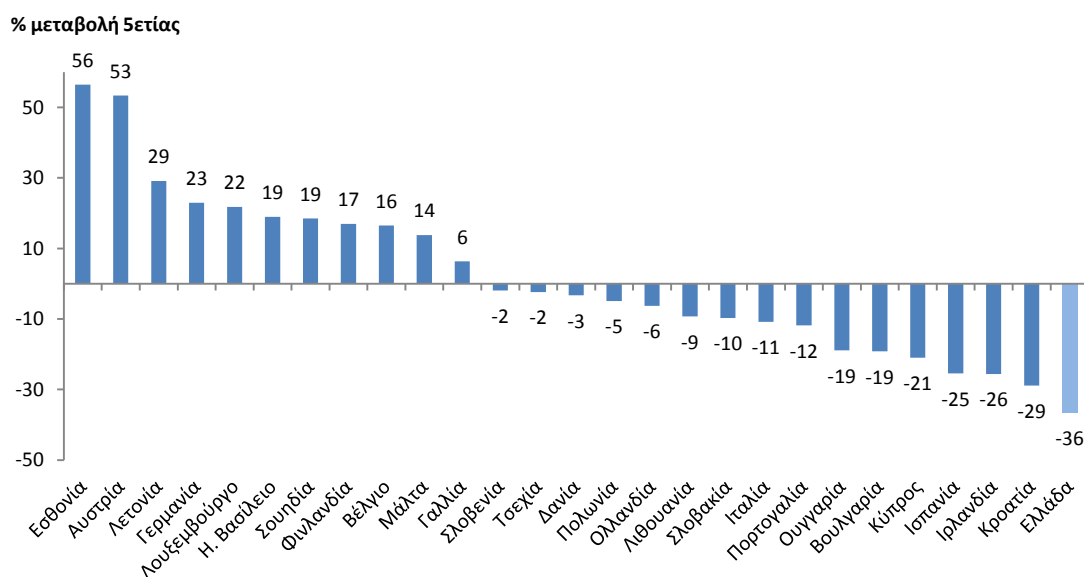
⁸ Ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων καταρτίζεται από την Τράπεζα της Ελλάδος και περιλαμβάνει δύο υποδείκτες για διαμερίσματα άνω και κάτω των 5 ετών.

⁹ C. Akantziliotou, V. Vlachostergiou and T. Mitrakos, (2013), «Current developments and prospects of the Greek property market», 8th RED Business Forum Return Of Investment Urban Codes of Tomorrow.

περιβάλλον, η θέα, η ποιότητα κατασκευής, η πρόσβαση σε συγκοινωνίες κ.ά. τα οποία διαφοροποιούνται σημαντικά από περιοχή σε περιοχή.

Η κάθετη πτώση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα την περίοδο 2008-2013 ήταν η μεγαλύτερη μεταξύ των κρατών της ΕΕ (Διάγραμμα 4.14). Μείωση παρουσιάζουν επίσης οι τιμές στις χώρες με παρόμοια χαρακτηριστικά όπως η Ελλάδα, δηλαδή η Πορτογαλία, Ισπανία, Κύπρος, Ιρλανδία. Στον αντίποδα, σε αρκετές χώρες οι τιμές των ακινήτων έχουν αυξηθεί, με τις μεγαλύτερες αυξήσεις να παρουσιάζονται στην Εσθονία και στην Αυστρία. Συνολικά, οι τιμές αυξήθηκαν σε 11 χώρες, ενώ στις υπόλοιπες καταγράφηκε πτώση των τιμών.

Διάγραμμα 4.14. Ποσοστιαία μεταβολή τιμών ακινήτων, 2008-2013



Πηγή: Global Property Guide

Οι τιμές των επαγγελματικών ακινήτων επίσης μειώθηκαν σημαντικά τα τελευταία χρόνια, ενώ καταγράφηκε και ισχυρή πίεση για μείωση ενοικίων. Τόσο οι μισθωτικές όσο και οι αγοραίες αξίες υποχώρησαν το 2013, κατά -16,3% και -16,9% αντίστοιχα¹⁰, ενώ οι αποδόσεις για καταστήματα και γραφεία υψηλών προδιαγραφών κινήθηκαν κοντά στο 8,5%-9,0%. Η κρίση στην αγορά των επαγγελματικών ακινήτων έχει ενισχυθεί και από τη φορολογική επιβάρυνση, καθώς τόσο ο υπολογισμός του φόρου με βάση αντικειμενικές αξίες που βρίσκονται σε αναντιστοιχία με τις εμπορικές αξίες, αλλά και η εφαρμογή από τις αρχές του 2014 του φόρου υπεραξίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων (Ν.4172/2013) ώθησαν την ελληνική κτηματαγορά σε ουσιαστική απραξία. Πάντως, η μείωση του συντελεστή φόρου μεταβιβάσεων σε 3% και οι πρόσφατες τροποποιητικές ρυθμίσεις (Ν. 4254/2014) με τις οποίες εξαλείφθηκαν οι ασάφειες και αντιμετωπίστηκαν τα ζητήματα αναφορικά με τον φόρο υπεραξίας, βελτίωσαν κάπως τη λειτουργία της αγοράς επαγγελματικών ακινήτων, και από το 3^ο τρίμηνο του 2014 καταγράφεται τάση σταθεροποίησης αλλά και βελτίωσης ειδικά για τους τομείς των γραφείων και των καταστημάτων.

Η ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα και η αγορά ακινήτων επηρεάζονται από τρεις ακόμα σημαντικούς παράγοντες που σχετίζονται άμεσα με τις τιμές των ακινήτων. Πρώτον,

¹⁰ Στοιχεία από την έρευνα κτηματομεσιτικών γραφείων της Τράπεζας της Ελλάδας.

από τις προσδοκίες σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών τιμών των ακινήτων. Δεύτερον, από την εξέλιξη του κόστους κατασκευής έναντι των τιμών της αγοράς. Τρίτον, από τον τρόπο φορολόγησης των ακινήτων, εφόσον οι συντελεστές φορολογίας είναι αναλογικοί ως προς τις τιμές.

Η αδυναμία πληρωμής των δόσεων στεγαστικών δανείων από αυξανόμενο ποσοστό δανειοληπτών δημιουργεί συνθήκες αύξησης της προσφοράς ακινήτων προς πώληση στο μέλλον, και με δεδομένη την υποτονική ζήτηση, καλλιεργεί την προσδοκία περαιτέρω υποχώρησης των τιμών των ακινήτων, η οποία δρα ανασταλτικά στις επενδύσεις στην αγορά ακινήτων διότι συνεπάγεται υψηλή πιθανότητα καταγραφής κεφαλαιακών ζημιών. Εν τω μεταξύ, το κόστος κατασκευής κατοικιών και άλλων κτηρίων τα τελευταία χρόνια έχει υποχωρήσει με αρκετά χαμηλότερο ρυθμό έναντι των τιμών, μειώνοντας την ελκυστικότητα επένδυσης σε νέες ή την αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων. Τέλος, η αναλογική φορολόγηση των ακινήτων επί αντικειμενικών τιμών που δεν παρακολουθούν συστηματικά την εξέλιξη της αγοράς, δημιουργεί σοβαρές στρεβλώσεις στην αποδοτικότητα των ακινήτων, επηρεάζοντας έτσι το επίπεδο δραστηριότητας στις σχετικές αγορές.

ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΙΚΗ ΑΠΟΔΟΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η κεφαλαιακή απόδοση των ακινήτων εξαρτάται από την εξέλιξη των τιμών τους και επηρεάζει τη χρηματοδότηση της οικονομίας διαμέσου του χρηματοπιστωτικού συστήματος, τους ισολογισμούς των επιχειρήσεων και το μέγεθος του πλούτου των νοικοκυριών. Ωστόσο, η καταγραφή κεφαλαιακών κερδών ή ζημιών σε ένα ακίνητο γίνεται εφόσον πραγματοποιηθεί μια συναλλαγή επί του ακινήτου.

Η ετήσια απόδοση ενός ακινήτου προκύπτει από το εισόδημα που του αποφέρει, υπό τη μορφή μισθωμάτων, πραγματικών ή τεκμαρτών, αφαιρούμενων των αποσβέσεων, των φόρων και των τόκων από πιθανό δανεισμό (ή από το κόστος ευκαιρίας από εναλλακτική επένδυση του κεφαλαίου σε άλλη τοποθέτηση μετά από διόρθωση ως προς το επίπεδο κινδύνου).

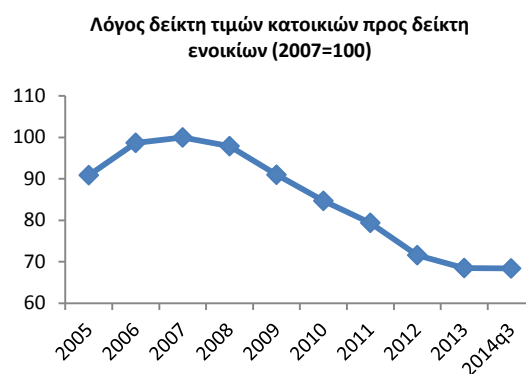
Η απόδοση που καρπώνεται ο ιδιοκτήτης ενός μέσου ακινήτου στην Ελλάδα μετά και τις πρόσφατες φορολογικές επιβαρύνσεις σύμφωνα με την GLP Value επηρεάστηκε από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) ο οποίος αντιστοιχεί στο 0,3%-0,4% της αντικειμενικής αξίας. Ταυτόχρονα, η μέση φορολόγηση στα ενοίκια υπολογίζεται περίπου σε 0,6% επί της αντικειμενικής αξίας.

Η καθαρή μετά από φόρους απόδοση εισοδήματος των ακινήτων κυμαίνεται πλέον μεταξύ 2,2% - 3% σε ετήσια βάση. Καθώς τα ενοίκια έχουν μειωθεί βραδύτερα σε σύγκριση με τις τιμές των ακινήτων, η ετήσια απόδοση των ακινήτων (κατά μέσο όρο) έχει αυξηθεί παρά το γεγονός ότι η φορολόγηση των ακινήτων έχει επίσης αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια.

Ενδεικτικά, στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζεται η εξέλιξη της απόδοσης των ακινήτων στην Ελλάδα, για ένα ακίνητο στο κέντρο της πόλης και ένα ακίνητο εκτός κέντρου. Και στις δυο περιπτώσεις η απόδοση είναι υψηλότερη το 2014 σε σύγκριση με το 2009, αντανακλώντας κυρίως την κάθετη πτώση των τιμών.

Πίνακας 4.3. Αποδόσεις Ακινήτων – Ελλάδα*

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

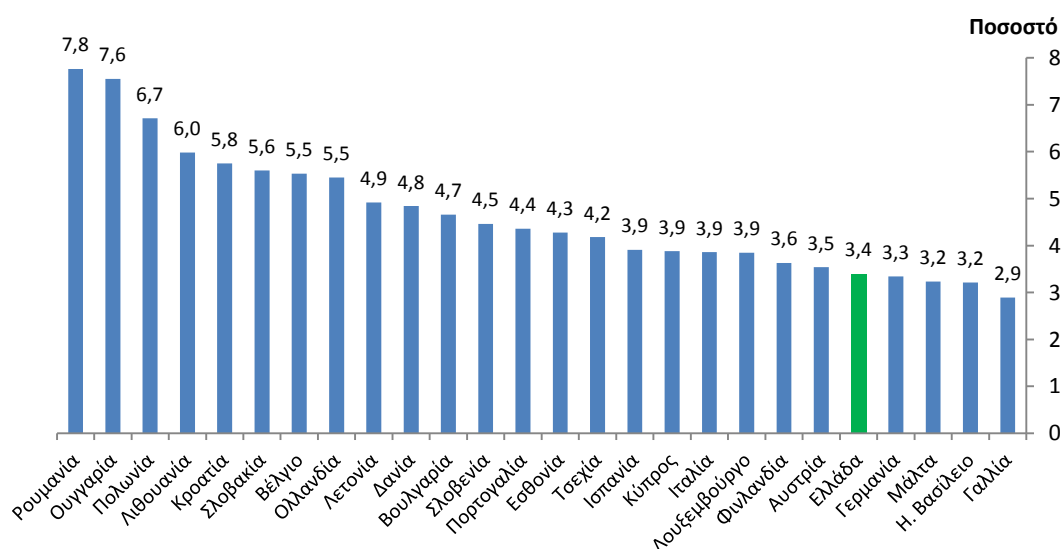


Πηγή: NUMBEO, Τράπεζα της Ελλάδος

*η απόδοση ακινήτου υπολογίζεται ως το ποσοστό των ετήσιων εσόδων από ενοίκια προς την τρέχουσα τιμή του ακινήτου.

Συγκρινόμενη με άλλες ευρωπαϊκές χώρες η Ελλάδα βρίσκεται στην ομάδα χωρών με τις χαμηλότερες ετήσιες αποδόσεις από το εισόδημα των ακινήτων.

Διάγραμμα 4.15. Απόδοση ακινήτων ανά χώρα, 2014



Πηγή: Global Property Guide, Numbeo

4.2.4 ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η φορολογική πολιτική, σύμφωνα με τη διεθνή βιβλιογραφία, πρέπει να ασκείται με τέτοιο τρόπο ώστε να μην στρεβλώνει τα κίνητρα για εργασία και, ταυτόχρονα, να ενισχύει την οικονομική ανάπτυξη. Ωστόσο, αν και έχουν πραγματοποιηθεί πολυάριθμες εμπειρικές αναλύσεις για την φορολογική πολιτική δεν έχει αποδειχθεί ότι ο ρυθμός οικονομικής μεγέθυνσης επηρεάζεται από το συνολικό επίπεδο της φορολογίας¹¹. Οι φόροι εισοδήματος καθώς και οι φόροι στην εργασία και στα εταιρικά κέρδη κρίνονται ως οι πλέον επιβλαβείς φόροι, καθώς περιορίζουν τα κίνητρα για εργασία και για την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αντίθετα, οι φόροι κατανάλωσης αλλά και οι ετήσιοι

¹¹ Ράπανος Β., Καπλάνογλου Γ. (2014), Φορολογία και οικονομική ανάπτυξη: Η περίπτωση της Ελλάδας.

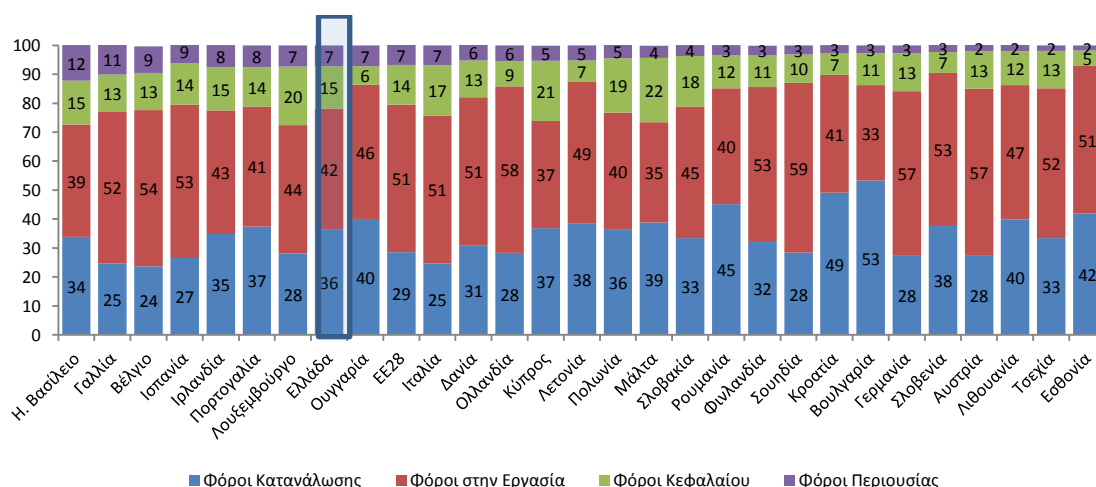
φόροι στην ακίνητη περιουσία και στις μεταβιβάσεις ακινήτων ευνοούν την ανάπτυξη μιας οικονομίας, καθώς μεταφέρουν πόρους σε δραστηριότητες που είναι περισσότερο εκτεθειμένες στο διεθνή ανταγωνισμό. Ο φόρος στην ακίνητη περιουσία εκτιμάται ότι αποτελεί αναπτυξιακό μοχλό, καθώς μεταβιβάζει πόρους από τις κατασκευές σε άλλου είδους επενδύσεις. Ωστόσο, τα εμπειρικά αποτελέσματα στηρίζονται σε ορισμένες προϋποθέσεις:

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

Τέλος, οι φόροι επί των μεταβιβάσεων θεωρείται ότι εμποδίζουν την ανάπτυξη, καθώς αναστέλλουν την ανακατανομή των κατοικιών και την κινητικότητα των εργαζομένων, ενώ οι φόροι κληρονομιάς και καθαρού πλούτου στρεβλώνουν την κατανομή του κεφαλαίου.

Οι φόροι περιουσίας στην Ελλάδα αντιστοιχούσαν το 2012 στο 7,2% των συνολικών φορολογικών εσόδων, επίπεδο αρκετά υψηλό σε σχέση με άλλες χώρες (Διάγραμμα 4.16).

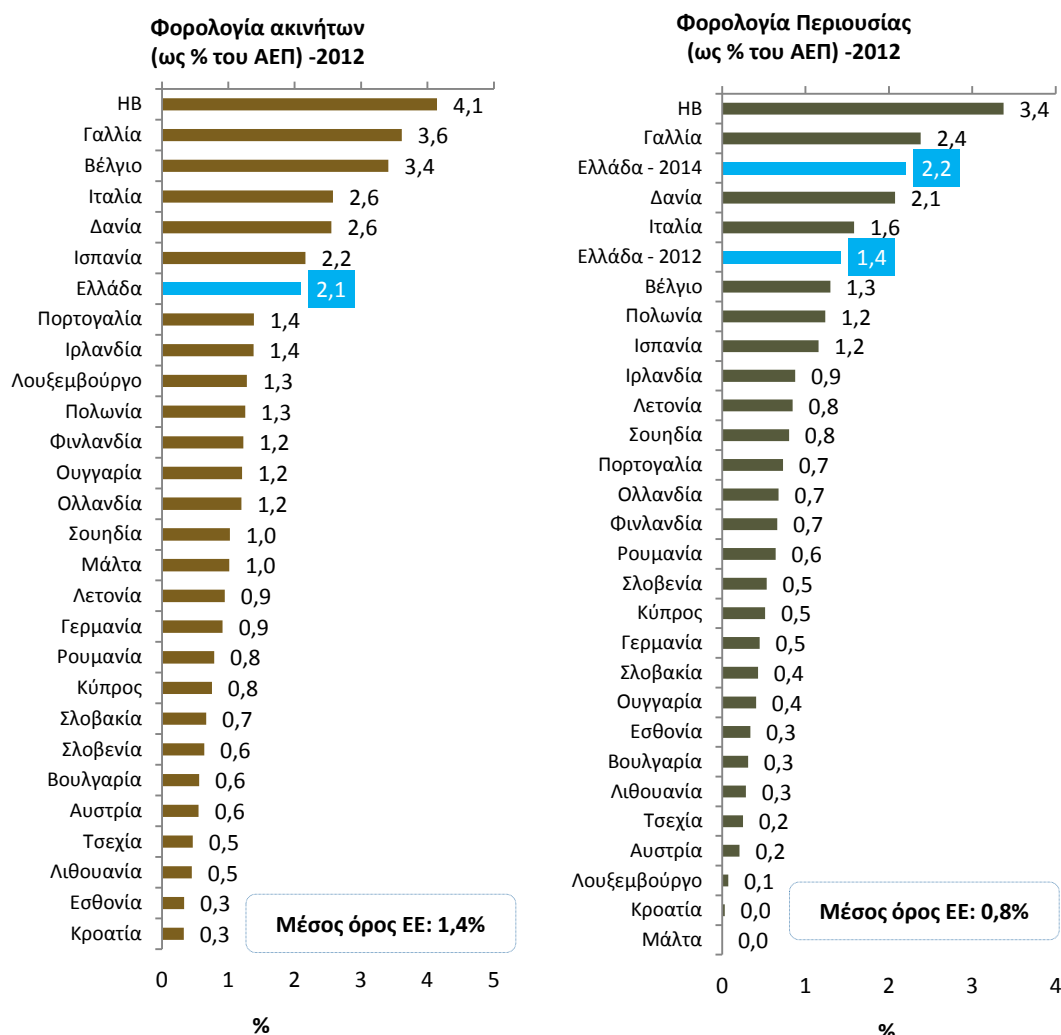
Διάγραμμα 4.16. Σύνθεση φορολογικών εσόδων ανά κατηγορία φόρου, 2012



Πηγή: Eurostat

Στην Ελλάδα εκτιμάται ότι πέρα από τη σημαντική επιδείνωση των εισοδημάτων και την κλιμάκωση της αβεβαιότητας, σημαντικό ρόλο στη μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας διαδραμάτισε και η φορολογική πολιτική. Το ρευστό φορολογικό σύστημα με τις συχνές μεταβολές στους φορολογικούς συντελεστές, και κυρίως η αύξησή τους (ΦΠΑ), αλλά και η επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα (ΕΕΤΗΔΕ, ΕΝΦΙΑ), μείωσε τις αποδόσεις των ακινήτων και οδήγησε σε υποχώρηση της οικοδομικής αλλά και εν γένει της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Διάγραμμα 4.17. Έσοδα από Φόρους Ακινήτων ως ποσοστό του ΑΕΠ



Πηγή: Eurostat

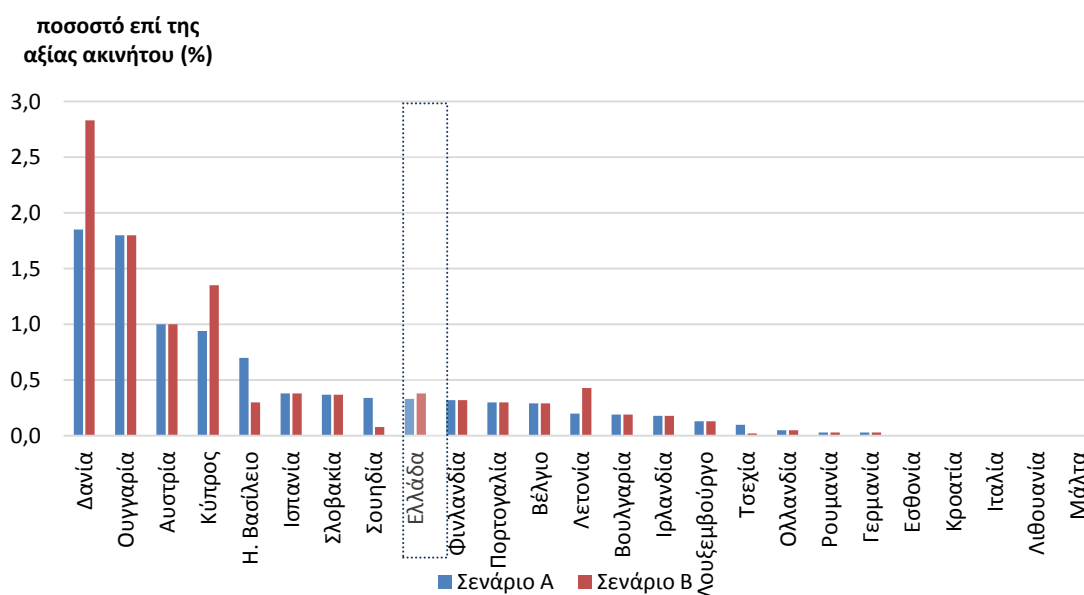
Τα έσοδα από τη φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν το 2012 στο 2,1% του ΑΕΠ, κατατάσσοντας τη χώρα 7^η μεταξύ των 28 κρατών μελών της ΕΕ. Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι περιουσίας, οι οποίοι δεν περιλαμβάνουν τους φόρους μεταβίβασης, αντιστοιχούσαν το ίδιο έτος (δηλαδή πριν από την εφαρμογή του ΕΝΦΙΑ) στο 1,4% του ΑΕΠ. Με την υπόθεση ότι στις υπόλοιπες χώρες δεν καταγράφονται σημαντικές μεταβολές, οι εκτιμήσεις για τα έσοδα από φόρους στην περιουσία το 2014 κατατάσσουν την Ελλάδα στην 3^η θέση στην ΕΕ-28. Έχοντας όμως ταυτόχρονα υψηλούς φόρους στην κατανάλωση και στην εργασία, παύει να ισχύει η βασική προϋπόθεση ότι η επιβολή υψηλών φορολογικών συντελεστών στην ακίνητη περιουσία πρέπει να συνοδεύεται από

ελάφρυνση των συντελεστών στους φόρους που επιβάλλονται στην εργασία και στα επιχειρηματικά κέρδη προκειμένου η οικονομία να λειτουργεί πιο αποτελεσματικά.

Ακόμα πιο μεγάλο ενδιαφέρον παρουσιάζει η σύγκριση μεταξύ των χωρών ως προς τη φορολογική επιβάρυνση στα ακίνητα ως ποσοστό της αξίας τους. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία από μελέτη της ΕΕ, όπου μεταξύ άλλων χρησιμοποιούνται δύο σενάρια φορολογικής επιβάρυνσης. Στο πρώτο εξετάζεται η φορολογική επιβάρυνση σε ένα ακίνητο αξίας €138.000 (Σενάριο Α), και στο δεύτερο σε ένα ακίνητο €338.000 (Σενάριο Β).

Όπως αποτυπώνεται στο Διάγραμμα 4.18, την υψηλότερη επιβάρυνση από το φόρο ακίνητης περιουσίας επί της αξίας του ακινήτου έχουν η Δανία και η Ουγγαρία. Στην Ελλάδα στο Σενάριο Α¹² η επιβάρυνση φθάνει το 0,33% της αξίας του ακινήτου, ποσοστό που την κατατάσσει στην 9^η θέση μεταξύ 25 κρατών, ενώ στο Σενάριο Β¹³, η επιβάρυνση φθάνει το 0,38%, ποσοστό που την κατατάσσει στην 7^η θέση. Πάντως, πέραν της θέσης κατάταξης της Ελλάδας θα πρέπει να επισημανθεί η απότομη μετατόπιση της, καθώς τα προηγούμενα έτη η φορολογική επιβάρυνση ως προς την αξία των αντίστοιχων ακινήτων ήταν μόλις 0,04%.

Διάγραμμα 4.18. Φορολογική επιβάρυνση κατοχής ακινήτου



Πηγή: Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth, Revised Final report EY – October 2014

Οι τρεις βασικές κατηγορίες φόρων που βαρύνουν τα ακίνητα είναι οι φόροι συναλλαγών που περιλαμβάνουν το φόρο μεταβίβασης, το ΦΠΑ κ.ά., τα τέλη χαρτοσήμου και οι φόροι περιουσίας (ιδιοκτησίας ακινήτων). Μεταξύ 2004-2008 τα έσοδα από φόρους μεταβίβασης ήταν σαφώς περισσότερα από τις υπόλοιπες κατηγορίες φόρων ακινήτων, λόγω του μεγάλου όγκου συναλλαγών¹⁴. Τα έσοδα από φόρους περιουσίας αυξήθηκαν κατακόρυφα

¹² Το σενάριο Α στην Ελλάδα διαμορφώθηκε με την υπόθεση ακινήτου 90 τ.μ. με τιμή ζώνης 1.001-1.500 ευρώ, 10-14 ετών και 2^{ου}-3^{ου} ορόφου.

¹³ Το σενάριο Β στην Ελλάδα διαμορφώθηκε με την υπόθεση ακινήτου 130 τ.μ. με τιμή ζώνης 2.501-3.000 ευρώ, 10-14 ετών και 2^{ου}-3^{ου} ορόφου.

¹⁴ Στο παράρτημα παρατίθεται πίνακας με τις κατηγορίες των φόρων ακινήτων που επιβάλλονται στα κράτη μέλη της ΕΕ-28.

με την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ (Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών) το 2011, ενώ η εισαγωγή του ΕΝΦΙΑ αύξησε τα προϋπολογισμένα έσοδα από φόρους ιδιοκτησίας ακινήτων για το 2014 (Πίνακας 4.4).

Πίνακας 4.4. Έσοδα από φόρους στα ακίνητα

	Φόροι στις μεταβιβάσεις	Τέλη Χαρτοσήμου	Φόροι Περιουσίας
2004	774,9	591,0	418,0
2005	885,0	654,9	544,5
2006	1.018,9	679,4	458,8
2007	1.292,1	681,0	430,2
2008	1.107,0	683,3	482,6
2009	805,6	441,0	521,9
2010	679,6	393,9	481,1
2011	486,1	356,0	1.168,0
2012	376,1	340,7	2.627,0
2013	521,4	313,2	2.726,0
2014*	198,8	306,1	3.934,0

Πηγή: Κρατικοί Προϋπολογισμοί, *προβλέψεις

Σημαντική στρέβλωση στην αγορά ακινήτων δημιουργεί και η επιβολή ΦΠΑ στις κατοικίες που αδειοδοτήθηκαν μετά το 2006 με συντελεστή 23%, τη στιγμή που ο συντελεστής φόρου μεταβίβασης για τα παλαιότερα ακίνητα έχει διαμορφωθεί σε 3%. Ταυτόχρονα, δεδομένων των δυσμενών συνθηκών στην αγορά ακινήτων, η υποχρέωση των τεχνικών εταιριών για μετατροπή των αδιάθετων ακινήτων από εμπορεύματα προς πώληση σε πάγια περιουσιακά στοιχεία μετά από μια τετραετία από την ολοκλήρωσή τους, με πληρωμή ΦΠΑ 23% δημιουργεί σοβαρά προβλήματα σε επιχειρήσεις του κλάδου.

4.2.5 ΆΛΛΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

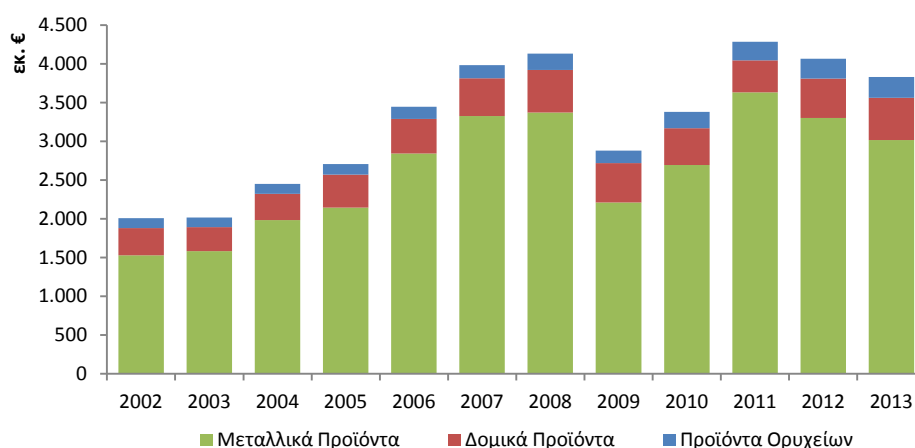
Τα κίνητρα υπό τη μορφή φοροαπαλλαγών ή απευθείας κεφαλαιακών ενισχύσεων λειτουργούν θετικά στη διαμόρφωση της ζήτησης ακινήτων και στη δραστηριότητα στον τομέα των κατασκευών. Για παράδειγμα:

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

Εκτός από τα κίνητρα που επηρεάζουν τον τομέα των Κατασκευών, μια παράμετρος που, ειδικά σε περιόδους υποχώρησης της εγχώριας ζήτησης, μπορεί να λειτουργήσει θετικά, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα, είναι η βελτίωση της εξωστρέφειας. Είδαμε ότι η σημαντική υποχώρηση της εγχώριας ζήτησης έχει επηρεάσει όλους σχεδόν τους επιμέρους κλάδους του τομέα των Κατασκευών. Ωστόσο, σε ορισμένους κλάδους η στροφή στις εξαγωγές

μετρίασε τις αρνητικές επιδράσεις. Έτσι, παρά την κάμψη των εξαγωγών το 2009 εξαιτίας της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης, οι εξαγωγές στα ορυκτά εμφάνισαν ανοδική πορεία, ενώ οι εξαγωγές δομικών προϊόντων εμφάνισαν βελτίωση το 2012-2013. Στα μεταλλικά προϊόντα σημειώθηκε σημαντική άνοδος το 2010-2011, με τις εξαγωγές του 2011 να φτάνουν στο υψηλότερο επίπεδο από το 2002, ενώ μετά υποχωρούν στα προ κρίσης επίπεδα.

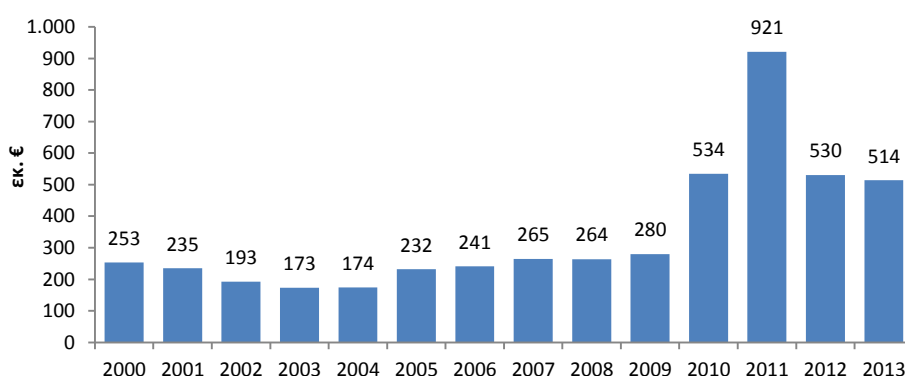
Διάγραμμα 4.19. Εξαγωγές προϊόντων



Πηγή: Eurostat

Και στο σκέλος των κατασκευαστικών υπηρεσιών στο εξωτερικό καταγράφηκε βελτίωση τα τελευταία χρόνια, αντανακλώντας τη μετατόπιση της δραστηριότητας στο εξωτερικό εκ μέρους πολλών κατασκευαστικών εταιρειών. Έτσι, μετά το 2009 ο μέσος όρος των εισπράξεων είναι σχεδόν διπλάσιος έναντι των προ κρίσης επιπέδων, ενώ το 2011 σημειώθηκε ιδιαίτερα καλή επίδοση¹⁵.

Διάγραμμα 4.20. Εισπράξεις από Κατασκευαστικές Υπηρεσίες στο εξωτερικό



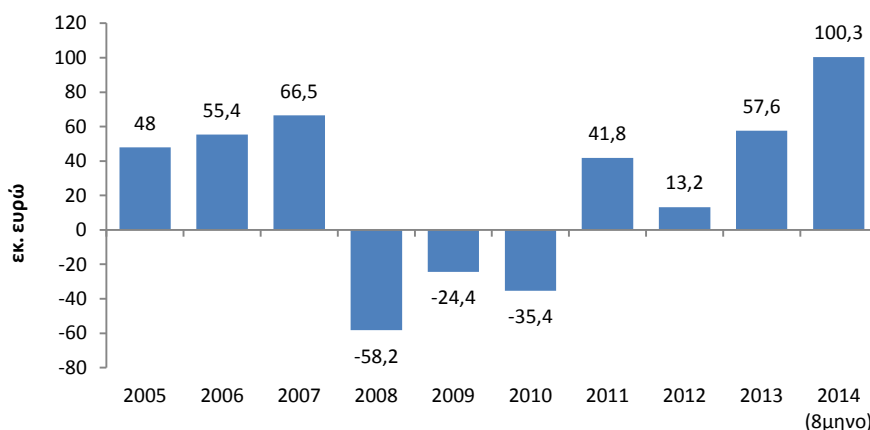
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Παρόλο που οι κατοικίες θεωρούνται μη εμπορεύσιμα αγαθά λόγω της αδυναμίας τους να αποτελέσουν τμήμα του διεθνούς εμπορίου, εντούτοις, τμήμα του κτηριακού αποθέματος αποτελεί αντικείμενο συναλλαγών με το εξωτερικό. Η καθαρή εισροή κεφαλαίων από το

¹⁵ Μεγάλο μέρος αυτής της αύξησης οφείλεται στη σύναψη συμβολαίων ηλεκτρομηχανολογικών μεταλλικών κατασκευών από την εταιρεία ΜΕΤΚΑ στο εξωτερικό (Τουρκία, Ιράκ).

εξωτερικό για αγορά κατοικίας στην Ελλάδα δεν ήταν πάντα θετική, καθώς ειδικά την περίοδο 2008-2010, πολλοί κάτοικοι της χώρας προέβησαν στην αγορά κατοικίας στο εξωτερικό (εκροή κεφαλαίου), λόγω της αβεβαιότητας στην Ελλάδα. Μετά το 2012, όμως, η καθαρή εισροή κεφαλαίων αυξάνεται, ενώ το 2014, μόνο στο πρώτο 8μηνο έχει διαμορφωθεί στα €100,3 εκ..

Διάγραμμα 4.21: Καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά κατοικίας



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Η αύξηση της καθαρής εισροής κεφαλαίων για ακίνητα εκτιμάται ότι υποστηρίχθηκε από το πρόγραμμα της χρυσής βίζας, το οποίο απευθύνεται σε κατοίκους εκτός ΕΕ. Σύμφωνα με το πρόγραμμα, κάθε μη κάτοικος της ΕΕ που προβαίνει σε αγοροπωλησία ακινήτου στην Ελλάδα, αξίας άνω των €250.000 δικαιούται 5ετή άδεια παραμονής με δυνατότητα ανανέωσης. Το πρόγραμμα ξεκίνησε τον Μάιο του 2013, και σε 10 μήνες καθαρής διάρκειας (για 6 μήνες είχαν σταματήσει οι αγοροπωλησίες λόγω του φόρου μεταβίβασης) είχαν χορηγηθεί 436 άδειες με συνολικό όφελος από την προσέλκυση κεφαλαίων περίπου €67 εκ. ευρώ, ενώ η μέση επένδυση διαμορφώθηκε σε €317.000. Στην πρώτη θέση βρίσκονται οι Ρώσοι υπήκοοι με 185 άδειες, ενώ ακολουθούν οι Κινέζοι με 119 άδειες και οι Αιγύπτιοι με 33. Το πλέον επιτυχημένο (και παλαιότερο) πρόγραμμα «Χρυσής Βίζας» είναι της Πορτογαλίας, με 24μηνη ισχύ το οποίο έχει προσελκύσει κεφάλαια άνω του €1 δισεκ. με 1.441 άδειες. Αντίθετα, το αντίστοιχο ισπανικό πρόγραμμα, το οποίο έχει ίδια χρονική ισχύ με το ελληνικό, δεν φαίνεται να είναι ιδιαίτερα επιτυχημένο, καθώς έχουν δοθεί μόλις 285 άδειες διαμονής σε ξένους. Παρόλα αυτά η δυναμική του προγράμματος στην Ελλάδα μπορεί να είναι σημαντική, εφόσον βελτιωθούν η προώθηση και οι διαδικασίες εφαρμογής του. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται τα προνόμια της χρυσής βίζας ανά χώρα. Στην Ελλάδα αν και μέχρι τώρα δεν δίνεται ταυτόχρονα άδεια για εργασία και υπηκοότητα, συζητείται η πιθανότητα να παραχωρηθούν και αυτά τα προνόμια.

Πίνακας 4.5. Προνόμια χρυσής βίζας ανά χώρα

	Ελλάδα	Πορτογαλία	Ισπανία	Μάλτα	Κύπρος
Πρόσβαση σε ζώνη Σένγκεν	✓	✓	✓	✓	✗
Άδεια εργασίας	✗	✓	✗	✗	✗
Δυνατότητα υπηκοότητας	✗	✓	✓	✗	✓
Δυνατότητα μίσθωσης σε τρίτο	✓	✓	✓	✗	✓
Αγορά μέσω νομικού προσώπου	✓	✓	✓	✗	✓

Πηγή: Enterprise Greece

4.3 Θεσμικοί παράγοντες

Εκτός από τους οικονομικούς παράγοντες σημαντική επίδραση στον κλάδο των κατασκευών ασκεί το ρυθμιστικό πλαίσιο που διέπει τον κλάδο. Τα γραφειοκρατικά εμπόδια θέτουν συχνά μη αναγκαία προσκόμματα στις αγοροπωλησίες ακινήτων και στην αδειοδότηση κατασκευαστικών έργων. Η απουσία ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθιστά τις συναλλαγές ευάλωτες σε μελλοντικές τροποποιήσεις, αναστέλλοντας σημαντικές επενδύσεις. Παράλληλα, σημαντικά προβλήματα εγείρονται και στα δημόσια έργα με αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις τις καθυστερήσεις ή και τις υπερβάσεις δαπανών, χωρίς να υπάρχει απαραίτητα καλύτερο ποιοτικό αποτέλεσμα. Όλα τα παραπάνω, παρόλο που δεν έχουν εύκολα μετρήσιμη επίδραση, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες που προσδιορίζουν την εξέλιξη του κλάδου.

4.3.1 ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΚΑ ΕΜΠΟΔΙΑ

Τα γραφειοκρατικά εμπόδια κατά τη διάρκεια κατασκευής κτισμάτων στην Ελλάδα ήταν και παραμένουν σημαντικά. Η εμπειρία των προηγούμενων ετών αναδεικνύει την ένταση του προβλήματος. Στην Ελλάδα απαιτούνται περίπου 18 διαδικασίες για την τελική αποπεράτωση μιας αποθήκης, έναντι περίπου 12 κατά μέσο όρο στις χώρες της ΕΕ (Πίνακας 4.6). Οι πολυάριθμες διαδικασίες αποτελούν ανασταλτικό παράγοντα, αυξάνοντας τον χρόνο κατασκευής αλλά και το κόστος αποπεράτωσης. Επιπλέον το άκαμπτο και συχνά ασαφές ρυθμιστικό πλαίσιο επιτρέπει την ανάπτυξη φαινομένων παραοικονομίας και διαφθοράς.

Πίνακας 4.6. Διαδικασίες και χρόνος κατασκευής κατοικιών

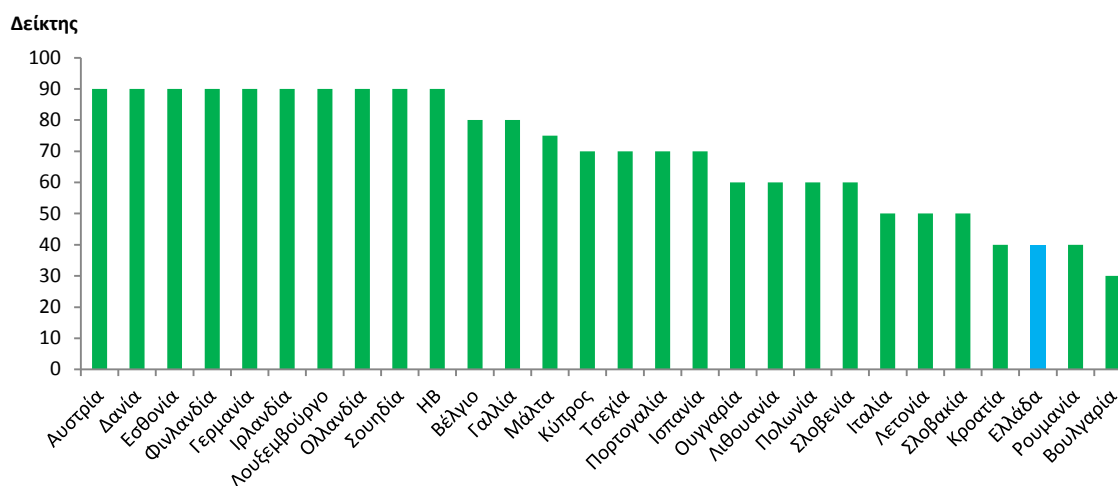
	Αριθμός Διαδικασιών για την απόκτηση άδειας αποθήκης	Υπάρχουν ρητοί κανόνες οικοδόμησης
Τσεχία	24	✓
Ουγγαρία	23	
Κροατία	21	✓
Πολωνία	19	
Ελλάδα	18	
Βουλγαρία	16	✓
Μάλτα	15	
Φινλανδία	15	✓
Ρουμανία	14	
Πορτογαλία	14	✓
Ολλανδία	13	✓
Λετονία	12	
Σλοβενία	11	
Αυστρία	11	✓
Λουξεμβούργο	11	
Εσθονία	11	✓
Λιθουανία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

Πηγή: World Bank Group, Doing Business, τελευταία ενημέρωση Ιούνιος 2014

Ταυτόχρονα όμως με τις πολλές διαδικασίες εντοπίζεται το παράδοξο, να υπάρχει χαμηλός βαθμός προστασίας των ακινήτων στην Ελλάδα σε σύγκριση με άλλες χώρες. Η Ελλάδα κατατάσσεται στην ομάδα χωρών με το χαμηλότερο δείκτη προστασίας ακινήτων (Διάγραμμα 4.22). Ο δείκτης αυτός μετρά το βαθμό στον οποίο το νομικό πλαίσιο διασφαλίζει και προστατεύει την ιδιωτική περιουσία, και το βαθμό στον οποίο η κυβέρνηση προωθεί ανάλογους νόμους. Ο υψηλότερος δείκτης είναι ένδειξη ισχυρότερης προστασίας της ιδιωτικής περιουσίας. Επιπλέον, ο δείκτης αξιολογεί την πιθανότητα απαλλοτρίωσης, ενώ λαμβάνει υπόψη την ανεξαρτησία της δικαστικής εξουσίας αλλά και την ύπαρξη διαφθοράς. Η σημασία του δείκτη είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για την προσέλκυση διεθνών επενδυτών για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα.

Χώρες όπως η Αυστρία και η Δανία και γενικότερα οι χώρες του βορρά εμφανίζουν ικανοποιητικούς δείκτες προστασίας ακινήτων, ενώ και οι ανταγωνιστικές χώρες της Ελλάδας ως προς την προέλκυση ξένων επενδύσεων, (π.χ. Πορτογαλία, Ισπανία, Ιταλία, Κύπρος), καταγράφουν σαφώς καλύτερες επιδόσεις.

Διάγραμμα 4.22. Δείκτης Προστασίας Ακινήτων



Πηγή: Global Property Guide

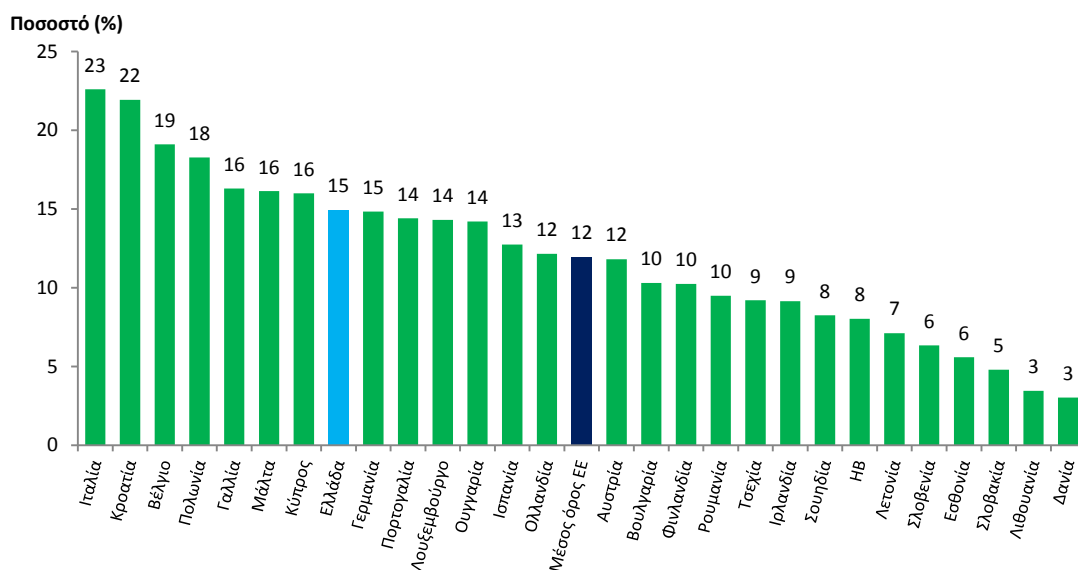
Τέλος, το κόστος συναλλαγών στην Ελλάδα φθάνει το 15% της αξίας του ακινήτου, με την τιμή αυτή να βρίσκεται πολύ υψηλά σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες, και παραπάνω σε σύγκριση με το μέσο όρο της ΕΕ (Διάγραμμα 4.23). Το κόστος συναλλαγών υπολογίζεται ως το συνολικό κόστος αγοράς και πώλησης ενός ακινήτου, ως ποσοστό της συνολικής αξίας του ακινήτου και αφορά την αγορά και πώληση από μη κάτοικο στη χώρα αυτή¹⁶. Το συνολικό κόστος συναλλαγών περιλαμβάνει το κόστος καταχώρησης του ακινήτου, το κόστος μεσεγγείας, τα νομικά έξοδα και τα έξοδα μεταβίβασης.

Το υψηλό κόστος συναλλαγών αποτελεί αντικίνητρο για την προσέλκυση ξένων επενδύσεων στην αγορά ακινήτων. Θα πρέπει επίσης να επισημανθεί ότι σε χώρες με υψηλή φορολογία κατοχής ακινήτων (Δανία, Ηνωμένο Βασίλειο κ.ά.), το κόστος

¹⁶ Οι βασικές υποθέσεις για τη σύγκριση μεταξύ των χωρών είναι: α) Η αξία του ακινήτου είναι €250.000, σε μετρητά, σε μεγάλη πόλη μιας χώρας, β) το ακίνητο δεν είναι καινούργιο και γ) η αγορά δεν γίνεται από μεσίτη για εκμετάλλευση. Στο κόστος συναλλαγών δεν υπολογίζεται ο ΦΠΑ.

συναλλαγών είναι χαμηλό. Αυτό δεν ισχύει στην Ελλάδα, όπου το αντίστοιχο κόστος βρίσκεται υψηλά και στις δύο κατηγορίες.

Διάγραμμα 4.23. Κόστος Συναλλαγών % συνολικής αξίας ακινήτου



Πηγή: Global Property Guide.

4.3.2 ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

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

Ο χωροταξικός σχεδιασμός επιδρά καταλυτικά στη δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων και άρα στην αξία τους. Η επίδραση αυτή επιτυγχάνεται, ενδεικτικά, μέσω της απόδοσης χρήσεων γης και όρων δόμησης, των μηχανισμών πολεοδόμησης που προσδιορίζονται για κάθε περιοχή και των διαδικασιών που ακολουθούνται για τις πολεοδομικές αδειοδοτήσεις, (π.χ. κεντρική διοίκηση ή οικείες πολεοδομίες και υπηρεσίες των περιφερειών), οι οποίες καθορίζουν τους χρόνους, της ευελιξίας της πολεοδομικής νομοθεσίας κ.ά.

Το υφιστάμενο σύστημα χωροταξικού σχεδιασμού εμφανίζει αδυναμίες στα πεδία του σχεδιασμού, της εφαρμογής, της παρακολούθησης και της επικαιροποίησης. Ως αποτέλεσμα, δεν αντιμετωπίζει τις ιδιαίτερα επείγουσες οικονομικές, κοινωνικές και περιβαλλοντικές ανάγκες της χώρας και δημιουργεί ανασφάλεια δικαίου στις επιχειρήσεις. Το σύστημα χαρακτηρίζεται από:

- Πολυνομία και πολυπλοκότητα του ισχύοντος νομοθετικού και κανονιστικού πλαισίου.
- Ύπαρξη πολλαπλών, συχνά επικαλυπτόμενων επιπέδων σχεδιασμού και μη αναγκαίων περιορισμών οι οποίοι αποθαρρύνουν την επιχειρηματικότητα.
- Χρονοβόρες και αναποτελεσματικές διαδικασίες κατάρτισης, έγκρισης και αναθεώρησης χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων.

- Ασάφεια ως προς τη νομική δεσμευτικότητα των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων.

Άλλα σημαντικά προβλήματα του ισχύοντος νομοθετικού πλαισίου για τις χρήσεις γης που αποτελούν σημαντικό εμπόδιο στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και κατ' επέκταση στη βιώσιμη ανάπτυξη, είναι:

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

Έτσι, οι πολλαπλές χωροθετικές και πολεοδομικές ρυθμίσεις και οι περιβαλλοντικοί περιορισμοί αλλά και η ισχύς παλαιών και ανεπίκαιρων πολεοδομικών και χωροταξικών σχεδίων δημιουργούν σημαντικές ασάφειες γύρω από το καθεστώς χρήσεων γης. Παράλληλα σε επιμέρους χωροταξικά και πολεοδομικά σχέδια συμπεριλαμβάνονται λεπτομέρειες και άκαμπτοι κανονισμοί με αποτέλεσμα την αδυναμία προσαρμογής τους στις ιδιαίτερες συνθήκες κάθε επένδυσης.

Θετική εξέλιξη για τον εξορθολογισμό και απλοποίηση της χωροταξικής και πολεοδομικής νομοθεσίας αποτέλεσε η ψήφιση του Ν.4269/2014 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη», η οποία όμως θα πρέπει να συνοδευτεί από την έκδοση των προβλεπόμενων εφαρμοστικών διατάξεων, αλλά και με την ενσωμάτωση σύγχρονων μηχανισμών και πρακτικών βελτίωσης του συστήματος.

Ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα της αγοράς ακινήτων αλλά και ευρύτερα του κλάδου κατασκευών είναι η απουσία πλήρους Κτηματολογίου, το οποίο:

- Καταγράφει και κατοχυρώνει οριστικά τα δικαιώματα ιδιοκτησίας των πολιτών και τη δημόσια περιουσία
- Περιορίζει τη γραφειοκρατία, απλουστεύει και επιταχύνει τις διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας, ενισχύοντας συγχρόνως τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις συναλλαγές
- Αναβαθμίζει την αγορά ακινήτων και αυξάνει την αξία της ακίνητης ιδιοκτησίας με συνέπεια να προσελκύονται σημαντικότερες επενδύσεις
- Βοηθά στην προστασία του περιβάλλοντος, οριοθετώντας τα δάση και τον αιγιαλό, και αποτρέποντας έτσι τις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία.

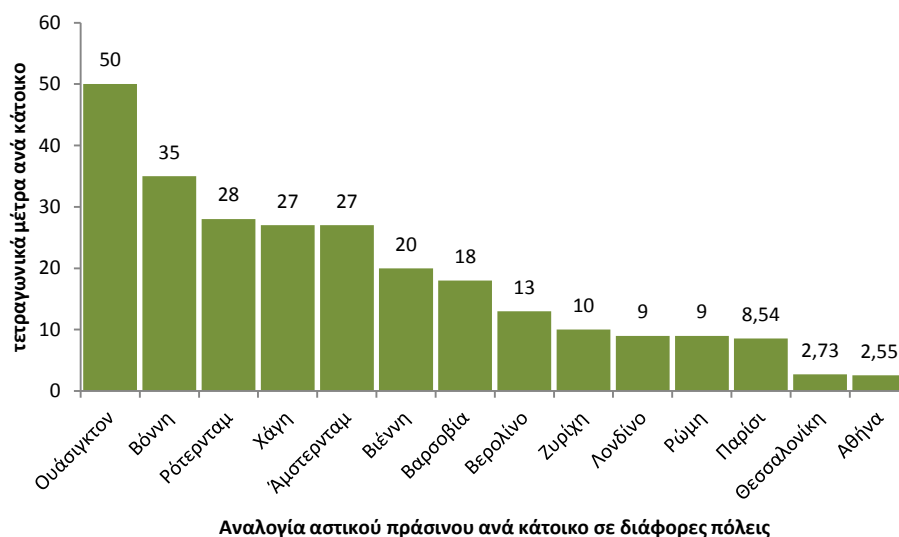
Το Εθνικό Κτηματολόγιο αναθεωρήθηκε το 2006, θέτοντας νέες βάσεις τόσο σε επίπεδο κτηματογράφησης, όσο και σε επίπεδο εφαρμογής του θεσμού. Ωστόσο, μέχρι σήμερα η

σύνταξη του Κτηματολογίου έχει ολοκληρωθεί μόνο σε ορισμένες περιφέρειες της Ελλάδας, ενώ η ολοκλήρωσή του εκτιμάται ότι θα λάβει χώρα το 2020. Μέχρι το Μάιο του 2013 είχε ολοκληρωθεί μόλις το 17,7% της κτηματογράφησης, καθώς από τα 38 εκατομμύρια σχεδόν συνολικά δικαιώματα έχουν πλήρως κτηματογραφηθεί τα 7 εκατομμύρια.

4.3.3 ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ

Το δομημένο περιβάλλον αποτελεί σημαντικό παράγοντα διαμόρφωσης της αξίας των ακινήτων και ενσωματώνει πλήθος παραμέτρων, όπως είναι το πράσινο, η ρυμοτομία, ο θόρυβος, η προσέγγιση σε κεντρικά σημεία συγκοινωνιών κ.ά. Παρά τη σημαντική αναβάθμιση του αστικού ιστού, λόγω επέκτασης των γραμμών του μετρό, τη δημιουργία κεντρικών οδικών αρτηριών (Αττική οδός) κ.ά., το δομημένο περιβάλλον στην Αθήνα δεν θεωρείται ποιοτικό: Στην Αθήνα παρέχεται η χαμηλότερη αναλογία πρασίνου ανά κάτοικο, ανάμεσα σε όλες τις ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, ενώ παρόμοια είναι και η κατάσταση στη Θεσσαλονίκη (Διάγραμμα 4.24). Έτσι, ενώ σύμφωνα με τις προϋποθέσεις των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων η επαρκής αναλογία ελεύθερων χώρων είναι περίπου 8 τ.μ. ανά κάτοικο, στην Αθήνα η αναλογία είναι 2,55 τ.μ. ανά κάτοικο.

Διάγραμμα 4.24: Αναλογία αστικού πρασίνου ανά κάτοικο



Πηγή: ΥΠΕΚΑ

4.3.4 ΔΗΜΟΣΙΑ ΈΡΓΑ

Εκτός από τα ιδιωτικά έργα, σημαντικά θέματα προκύπτουν και στα δημόσια έργα¹⁷. Η σημαντική συρρίκνωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) αποτελεί αναμφισβήτητα ένα σημαντικό πρόβλημα, καθώς το ΠΔΕ αποτελούσε πάντα ένα αναπτυξιακό εργαλείο, με συνεισφορά στην ανάπτυξη τεχνογνωσίας αλλά και στην περιφερειακή ανάπτυξη. Η δημοσιονομική προσαρμογή έχει μειώσει σημαντικά το ΠΔΕ, χωρίς να είναι ορατή η δυνατότητα αύξησης της χρηματοδότησης του προγράμματος.

¹⁷ Η μελέτη επικεντρώνεται στην ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα, όμως για λόγους πληρότητας εξετάζουμε ορισμένα από τα ζητήματα που συνδέονται με τα δημόσια έργα, χωρίς να υπεισέλθουμε σε λεπτομέρειες. Το σύνολο των ζητημάτων που αφορούν το πλαίσιο παραγωγής δημοσίων έργων χρήζει βεβαίως ιδιαίτερης προσοχής και ανάλυσης, αλλά η εξέτασή τους εκφεύγει του σκοπού της παρούσας μελέτης.

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

Πέρα όμως από το ποσοτικό σκέλος στο ΠΔΕ έχουν εντοπιστεί και άλλου είδους ζητήματα που αφορούν το ευρύτερο πλαίσιο λειτουργίας των δημοσίων έργων. Τα κυριότερα προβλήματα είναι τα εξής:

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

4.3.5 ΆΛΛΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ

Το σύστημα αντικειμενικών αξιών κρίνεται ως αναχρονιστικό, καθώς δεν προσαρμόζεται ανάλογα με τις συνθήκες της αγοράς και δεν αντανακλά την πραγματική αξία των ακινήτων, είτε σε περίοδο άνθησης είτε στην ύφεση. Έτσι, πριν την κρίση οι αντικειμενικές αξίες είχαν διαμορφωθεί σε επίπεδο χαμηλότερο από τις εμπορικές αξίες, οδηγώντας σε αύξηση της ζήτησης ακινήτων, αλλά σε μειωμένα φορολογικά έσοδα, καθώς σχεδόν οι μισοί φόροι ακινήτων υπολογίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Πλέον, η εικόνα έχει αντιστραφεί, καθώς με την κατάρρευση των εμπορικών αξιών και της αύξηση της φορολογίας, πολλά ακίνητα φορολογούνται με βάση τις υψηλότερες αντικειμενικές αξίες, δημιουργώντας σοβαρά προβλήματα στις συναλλαγές και στα φορολογικά βάρη των ιδιοκτητών ακινήτων.

ΣΥΝΔΕΟΜΕΝΕΣ / ΚΑΘΕΤΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ

Το ιδιοκτησιακό σύστημα σε κοινής ιδιοκτησίας κτίρια δυσχεραίνει τις επενδύσεις στα ακίνητα, καθώς απαιτείται η ταυτόχρονη αποδοχή απόφασης από όλους τους ιδιοκτήτες για θέματα που αφορούν το ακίνητο, γεγονός που αναστέλλει τις ενδεχόμενες κινήσεις καλύτερης αξιοποίησης των ακινήτων.

ΕΠΟΠΤΕΙΑ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ

Στην κατηγορία των δομικών προϊόντων απουσιάζει η ουσιαστική εποπτεία και ο έλεγχος στην αγορά, με αποτέλεσμα τη διακίνηση παράνομων ή ακατάλληλων προϊόντων με συνέπειες στην ποιότητα των κατασκευών. Στην πιστοποίηση προϊόντων μόλις πρόσφατα εναρμονίστηκε η εθνική νομοθεσία με την ευρωπαϊκή, ενώ απουσιάζει η συνεχής επικαιροποίηση των σχετικών Εθνικών Τεχνικών Προδιαγραφών (ΕΤΕΠ), με την εφαρμογή τους να αφορά μόνο στα δημόσια έργα.

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

Παράλληλα, η μη επαρκής κατάρτιση των τεχνικών και τεχνιτών στις νέες προδιαγραφές προκαλεί περαιτέρω προβλήματα στα έργα, επομένως και στους χρήστες των έργων. Το φαινόμενο αυτό γεννά ποικίλα προβλήματα στην αγορά και στις επιχειρήσεις, καθώς αποτρέπεται κάθε διαδικασία καινοτομίας, τεχνολογικής εξέλιξης των προϊόντων που υπάρχουν ήδη, ενώ περιορίζεται η εξαγωγική δυναμική των επιχειρήσεων που δαπανούν κεφάλαια στην έρευνα.

4.4 Διαρθρωτικοί παράγοντες

4.4.1 ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΟΜΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ

Η επιχειρηματικότητα στον κλάδο υποχωρεί συνεχώς, με σημαντική μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων τα τελευταία έτη, χωρίς μάλιστα να είναι διαθέσιμα τα στοιχεία για το 2013 και 2014, όπου με βάση την πορεία της προστιθέμενης αξίας και της απασχόλησης ο αριθμός των επιχειρήσεων εκτιμάται ότι έχει μειωθεί ακόμα περισσότερο. Στη διάρκεια της περιόδου 2009-2012 ο αριθμός των επιχειρήσεων του κλάδου των κατασκευών μειώθηκε κατά -23% (Πίνακας 4.7). Εντονότερη κάμψη καταγράφηκε στον κλάδο κατασκευής κτηρίων, εξαιτίας της ραγδαίας υποχώρησης της οικοδομικής δραστηριότητας, με μείωση κατά -42%. Οι επιχειρήσεις στον υποκλάδο κατασκευής έργων πολιτικού μηχανικού μειώθηκαν κατά -34%, ενώ μικρότερη υποχώρηση καταγράφηκε στις εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες, καθώς εκεί εντοπίζονται πολλά επαγγέλματα ελευθέρων επαγγελματιών (ηλεκτρολογικές, υδραυλικές εγκαταστάσεις κ.ά.).

Πίνακας 4.7. Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών

	Μεταβολή 2009-2012
Κλάδος Κατασκευών (κλάδοι 41-43)	-23%
Κλάδος 41 - Κατασκευές κτηρίων	-42%
Κλάδος 42 - Έργα πολιτικού μηχανικού	-34%
Κλάδος 43 - Εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες	-11%

Πηγή: Eurostat

Από τη σύγκριση με άλλες χώρες προκύπτει ότι η μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων στον κατασκευαστικό κλάδο στην Ελλάδα ήταν εντονότερη (Πίνακας 4.8). Στην Πορτογαλία και στην Ισπανία η κάμψη προσέγγισε το -17% και -15% αντίστοιχα, ενώ την ίδια περίοδο ο αριθμός των επιχειρήσεων αυξήθηκε σημαντικά στη Γερμανία και στη Γαλλία.

Πίνακας 4.8. Μεταβολή αριθμού επιχειρήσεων κλάδου κατασκευών ανά χώρα

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

Πηγή: Eurostat, Structural Business Statistics

*μεταβολή 2010-2012

Ο κατακερματισμός της παραγωγικής δομής συνεπάγεται ότι το μέγεθος των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται είναι μικρό. Πράγματι, το 97,3% των επιχειρήσεων του κλάδου στην Ελλάδα απασχολεί έως και 9 εργαζόμενους, έναντι 93,7% στην ΕΕ-28, γεγονός που δείχνει ότι η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων είναι πολύ μικρές επιχειρήσεις. Ο κατακερματισμός της παραγωγικής δομής αποτελεί τροχοπέδη για το εύρος των έργων που μπορεί να αναληφθούν, τις δυνατότητες χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, το κόστος των έργων αλλά και για την καινοτομική δραστηριότητα του κλάδου.

Πίνακας 4.9. Ποσοστό Επιχειρήσεων ανά μέγεθος απασχόλησης (Κλάδος Κατασκευών-41-43)

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

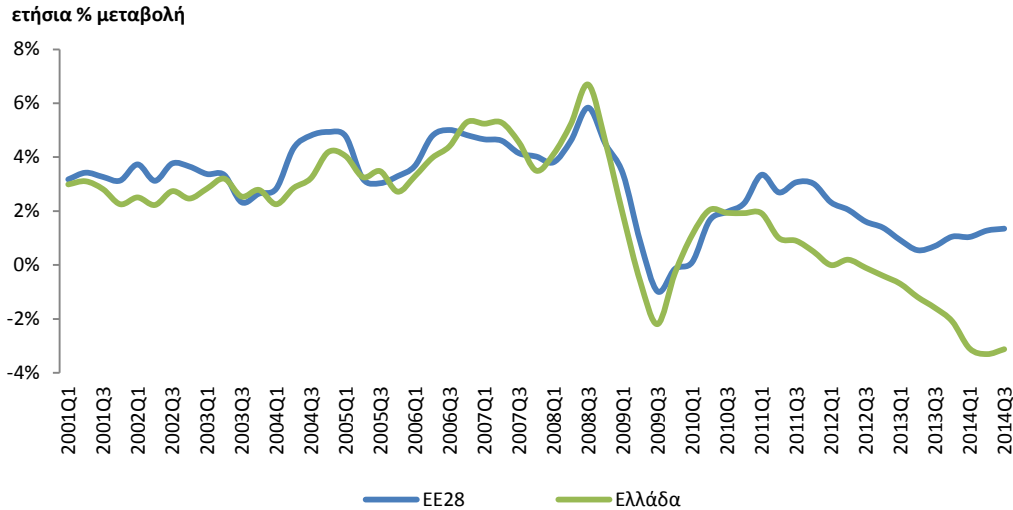
Πηγή: Eurostat

Γενικότερα, ο κατακερματισμός της παραγωγικής δομής λειτουργεί ανασταλτικά στην διαδικασία ενσωμάτωσης και προώθησης της καινοτομίας, καθώς το κόστος τέτοιων δραστηριοτήτων είναι συγκριτικά με τους κύκλους εργασιών αρκετά υψηλό. Παράλληλα, οι πολύ μικρές επιχειρήσεις δεν έχουν το ίδιο δυνητικό επίπεδο εξαγωγικής δραστηριότητας, καθώς η ανάγκη παρακολούθησης των εξελίξεων σε διεθνές επίπεδο απαιτεί κατάλληλο και εξειδικευμένο ανθρώπινο δυναμικό, με ανάλογο κόστος. Η κατακερματισμένη πλευρά της προσφοράς συνεπώς δεν επιτρέπει στις εγχώριες εταιρείες να αποκτήσουν βιώσιμο εξαγωγικό προσανατολισμό, να επενδύσουν σε νέες τεχνολογίες, ενώ μικρό είναι και το περιθώριο επένδυσης στην εκπαίδευση των τεχνιτών, με άμεση επίπτωση στην ποιότητα των έργων. Ωστόσο, θα πρέπει να σημειωθεί ότι το φαινόμενο αυτό εντοπίζεται και στην ΕΕ, όπου το 90% των εταιρειών είναι ΜΜΕ, με αποτέλεσμα να ενισχύεται η ανάγκη για τη δημιουργία μιας ολοκληρωμένης αλυσίδας αξίας μέσα στην οποία θα αξιοποιούνται όλες οι διαθέσιμες τεχνολογίες.

ΚΟΣΤΟΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Οι μεταβολές του δείκτη κόστους στις κατασκευές στην Ελλάδα συμβάδισαν με την υπόλοιπη Ευρώπη μέχρι τις αρχές του 2010, με αποτέλεσμα να μην αλλάζει και η σχετική ανταγωνιστική θέση του κλάδου (Διάγραμμα 4.25). Μετά το 2010 παρατηρείται απόκλιση, καθώς ο δείκτης κόστους υποχωρεί στην Ελλάδα, καταγράφοντας αρνητική μεταβολή, σε αντίθεση με το μέσο όρο της ΕΕ, όπου παρόλο που εξασθενεί ο δείκτης συνεχίζει να ανέρχεται, έστω και υποτονικά.

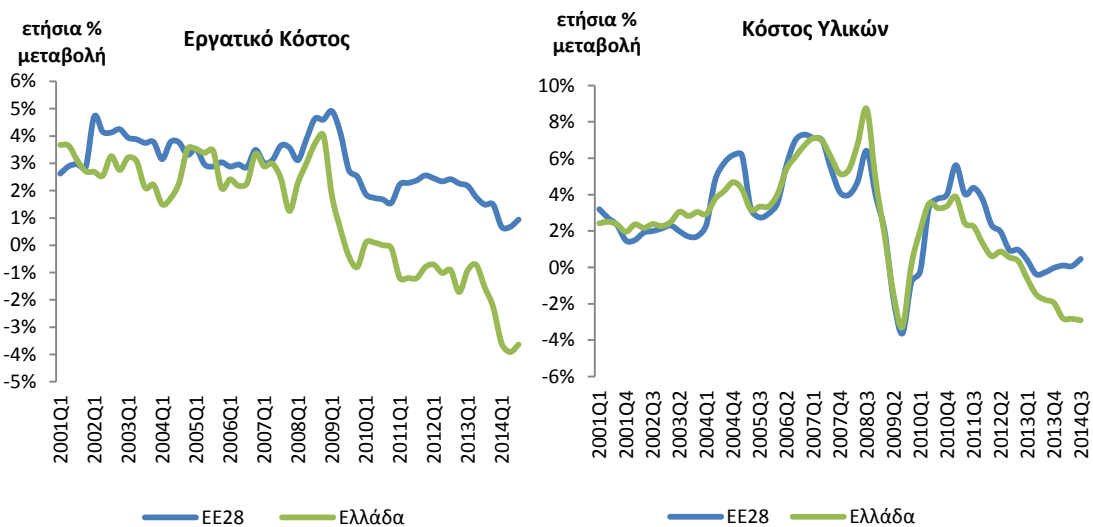
Διάγραμμα 4.25. Ποσοστιαία μεταβολή Δείκτη Κόστους στις Κατασκευές (2010=100)



Πηγή: Eurostat

Ο βασικός παράγοντας που συνέβαλε στην υποχώρηση του δείκτη είναι το εργατικό κόστος στις κατασκευές (Διάγραμμα 4.26), το οποίο υποχωρεί συνεχώς από το 2010 και μάλιστα με εντονότερο ρυθμό το 2013. Στον αντίποδα, το κόστος υλικών στις κατασκευές δεν μειώθηκε με τον ίδιο ρυθμό, καθώς ο δείκτης έλαβε αρνητικό πρόσημο μεταβολής μόλις στα μέσα του 2013.

Διάγραμμα 4.26. Ποσοστιαία μεταβολή Δείκτη Κόστους στις Κατασκευές ανά κατηγορία (2010=100)



Πηγή: Eurostat

ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΕΡΔΗ

Ο κύκλος εργασιών στον κλάδο των κατασκευών έχει μειωθεί κατά το ήμισυ στη διάρκεια της περιόδου 2008-2013, ενώ τα κέρδη έχουν περιοριστεί σημαντικά. Συγκεκριμένα, ο κύκλος εργασιών των εταιριών που δραστηριοποιούνται στον κλάδο των κατασκευών (Κλάδοι 41-43), διαμορφώθηκε το 2013 στα €3,2 δισεκ. έναντι €7,2 δισεκ. το 2008. Αντίστοιχα, τα καθαρά κέρδη του 2008 από €280 εκ. μετατράπηκαν σε ζημιές €296 εκ. το 2013, ενώ θα πρέπει να αναφερθεί ότι ο κλάδος εμφανίζει ζημιές την τελευταία 4ετία, με τις μεγαλύτερες να εντοπίζονται το 2011.

Πίνακας 4.10. Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα τεχνικών εταιριών, 2008-2013

Σε εκ. ευρώ	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Μεταβολή 2008-2013
Καθαρά αποτελέσματα (κέρδη ή ζημιές) χρήσεως προ φόρων	279,7	175,4	-168,7	-426,6	-200,2	-296,9	-206%
Κέρδη προ τόκων, αποσβέσεων και φόρων ΕΒΙΔΤΑ	1.315,2	1.197,3	555,4	443,8	357,3	273,6	-79%
Κύκλος εργασιών (πωλήσεις)	7.208,1	6.413,2	5.336,8	4.425,9	3.478,4	3.252,3	-55%

Πηγή: Λογιστικές καταστάσεις τεχνικών εταιριών.

ΔΙΑΡΘΡΩΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Σημαντική ήταν η μείωση του μέσου κόστους εργασίας στον κλάδο των κατασκευών σε €8.200 το 2012 έναντι €10.300 το 2009, η οποία σε συνδυασμό με τη βραδύτερη υποχώρηση της προστιθέμενης αξίας, οδήγησε σε αύξηση της παραγωγικότητας εργασίας του κλάδου.

Πίνακας 4.11. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευών (Κλάδοι 41-43)

Σε εκ. ευρώ	2009	2010	2011	2012
Αριθμός επιχειρήσεων	112.952	105.296,0	92.699,0	86.873
Αριθμός απασχολούμενων	285.110	242.712,0	216.003,0	197.363
Κόστος Εργασίας	2.936,3	2.211,6	2.064,1	1.617,3
Αμοιβές Απασχολούμενων	2.173,4	1.685,7	1.556,0	1.219,3
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	763,0	525,8	508,2	398,0
Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής	15.656,3	13.858,0	11.398,3	10.858,4
Σύνολο αναλώσεων	11.572	8.488	7.505	6.317
Προστιθέμενη αξία (τιμές συντελεστών παραγωγής)	4.084,6	5.369,6	3.893,2	4.541,7
Κύκλος εργασιών	15.852,2	14.287,0	11.709,7	11.254,2
Επενδύσεις	734,9	495,3	354,0	1.644,0
Επενδυτική ένταση (επενδύσεις / προστιθέμενη αξία)	18,0%	9,2%	9,1%	36,2%
Επενδύσεις ανά απασχολούμενο (σε χιλ. €)	2,6	80,5	37,3	8,3
Μέσο κόστος εργασίας (σε χιλ. €)	10,3	9,1	9,6	8,2
Απασχόληση ανά επιχείρηση	2,5	2,3	2,3	2,3
Προστιθέμενη αξία προς αξία παραγωγής	26,1%	38,7%	34,2%	41,8%
Παραγωγικότητα εργασίας (σε χιλ. €)	14,3	22,1	18,0	23,0

Πηγή: Eurostat, Structural Business Statistics

Οστόσο, η παραγωγικότητα εργασίας στην Ελλάδα είναι αρκετά χαμηλότερη σε σύγκριση με άλλα κράτη μέλη της ΕΕ. Ενδεχομένως αυτό να οφείλεται στον κατακερματισμό της παραγωγικής δομής. Στα ιδιωτικά και δημόσια έργα η σχετική κατάταξη της Ελλάδας δεν διαφοροποιείται σημαντικά. Στις λοιπές κατασκευές, λόγω της παρουσίας των

επαγγελματιών (ηλεκτρολόγοι, υδραυλικοί, ξυλουργοί, κ.ά.), η μέση παραγωγικότητα είναι ακόμα χαμηλότερη σε σύγκριση με τις υπόλοιπες χώρες.

Πίνακας 4.12. Παραγωγικότητα της εργασίας κλάδου Κατασκευών ανά χώρα (παραγωγή προστιθέμενης αξίας ανά εργαζόμενο) – 2012

	Σύνολο Κατασκευές	Ιδιωτικά έργα	Έργα πολιτικού μηχανικού	Λοιπές κατασκευές
Γερμανία	40,3	54,0	51,7	36,1
Ελλάδα	23,0	30,9	34,0	12,8
Ισπανία	36,5	39,6	57,1	30,1
Γαλλία	48,8	76,1	52,0	45,3
Ιταλία	34,4	36,8	63,0	30,7
Κύπρος	35,5	48,0	38,7	22,3
Πορτογαλία	16,9	12,9	29,9	15,4

Πηγή: Eurostat, Structural Business Statistics

4.4.2 ΕΡΓΑΤΙΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

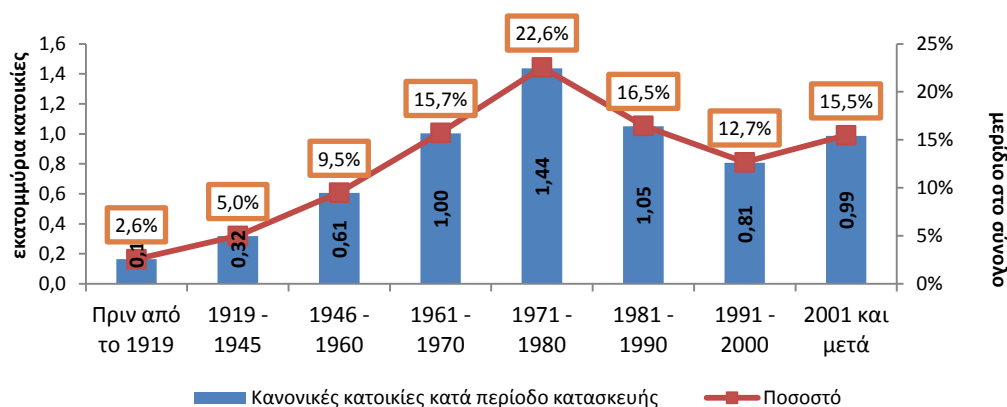
Ο κλάδος ενσωματώνει 86 κατηγορίες επαγγελματιών, στις οποίες περιλαμβάνονται περισσότερα από 150 επαγγέλματα. Σε 11 κατηγορίες επαγγελματιών, οι οποίες συγκεντρώνουν το 65% της απασχόλησης στις Κατασκευές, ο κλάδος απασχολεί πάνω από το 50% της συνολικής απασχόλησης στην οικονομία, γεγονός που δείχνει τη σημαντικότητα του κλάδου για τη διατήρηση αρκετών επαγγελματιών.

4.4.3 ΚΤΗΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Το μέγεθος και η κατάσταση του κτηριακού αποθέματος προσδιορίζει τις ανάγκες ανάπτυξης ή ανακαίνισης κτηρίων και κατοικιών. Έτσι, παρουσιάζει ιδιαίτερο ενδιαφέρον για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς εσωκλείει δυνητικά οφέλη, λόγω παλαιότητας αλλά και φθοράς ενός μεγάλου τμήματος του.

Οι συνολικές κατοικίες στην ελληνική επικράτεια το 2011 ήταν 6,4 εκ., από τις οποίες το μεγαλύτερο τμήμα (1,4 εκ. κτήρια) κτίστηκε στη δεκαετία του '70. Στη δεκαετία του 2000 κτίστηκαν 986 χιλ. κτήρια, περίπου όσα και τις προηγούμενες δεκαετίες του '80 και '90. Η μεγάλη πλειονότητα των κτισμάτων (περίπου το 55%) έχει ηλικία άνω των 30 ετών (έχουν κτιστεί πριν από το 1981), Στον αντίποδα το 7% κτίστηκε μετά το 2006, δηλαδή είχε ηλικία περίπου 5 ετών το 2011.

Διάγραμμα 4.27. Το κτηριακό απόθεμα στην Ελλάδα, 2011



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Εκτός από την ηλικία, ενδιαφέρον παρουσιάζουν και τα επιμέρους τεχνικά χαρακτηριστικά των κτηρίων, όπως το είδος της μόνωσης. Η μόνωση των κτηρίων στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί σταδιακά, καθώς το ποσοστό των κτηρίων χωρίς μόνωση έχει μειωθεί σε 9% για τα κτήρια που κτίστηκαν μετά το 2001 (7,8% για τα κτήρια μετά το 2006), όταν τα 2/3 των κτηρίων που κτίστηκαν πριν το 1981 και το 41,5% των κτηρίων που κτίστηκαν μεταξύ 1981-1990 δεν είχαν κανένα είδος μόνωσης. Αξιοσημείωτη εξέλιξη εμφανίζεται στο είδος της μόνωσης που αφορά διπλά τζάμια μαζί με μόνωση των εξωτερικών τοίχων, όπου καταγράφεται σημαντική αύξηση μεριδίου των κτηρίων μετά το 2001, στο 43,1% έναντι 29,8% την προηγούμενη δεκαετία, και πολύ χαμηλών μεριδίων τις δεκαετίες πριν το 1980.

Συνολικά, τα στοιχεία αποτυπώνουν τη βελτίωση της μόνωσης των κτηρίων, ειδικά μετά το 1991, με την αίρεση όμως ότι το μεγαλύτερο τμήμα του κτηριακού αποθέματος παραμένει με ελλείψεις που έχουν σημαντικές επιπτώσεις στην κατανάλωση ενέργειας στα κτήρια αυτά.

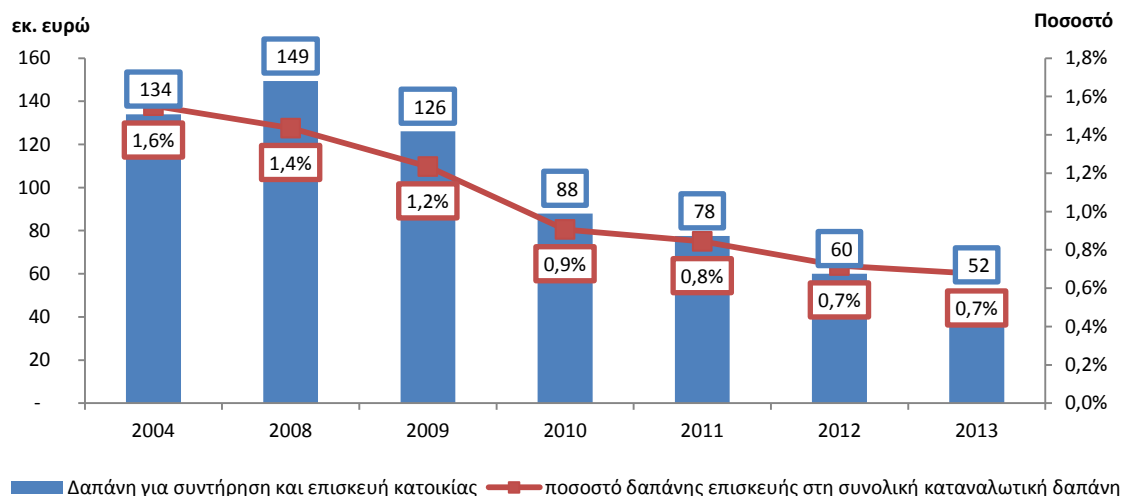
Πίνακας 4.13. Είδος μόνωσης ανά έτος κατασκευής

	Προ του 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001+
Διπλά τζάμια	7,9%	10,2%	15,5%	22,1%	24,7%	26,9%	36,9%	36,4%
Μόνωση εξωτερικών τοίχων	3,9%	3,8%	4,3%	5,1%	6,8%	10,2%	6,9%	4,6%
Διπλά τζάμια και μόνωση εξωτερικών τοίχων	1,6%	1,6%	2,1%	2,7%	4,6%	13,2%	29,8%	43,1%
Άλλο είδος	9,1%	9,5%	9,2%	7,6%	7,1%	8,3%	7,3%	6,8%
Καθόλου μόνωση	77,6%	74,9%	68,9%	62,6%	56,8%	41,5%	19,0%	9,0%

Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

Τα χαρακτηριστικά του κτηριακού αποθέματος, αλλά και η ανάγκη για παρεμβάσεις στα παλαιότερα κτήρια, θα μπορούσαν να αποδειχθούν ωφέλιμα για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς η ανακαίνιση ή αντικατάσταση του πεπαλαιωμένου κτηριακού αποθέματος αποτελεί ένα σημαντικό τομέα δυναμικής ανάπτυξης της αγοράς, υπό την προϋπόθεση ότι οι συνθήκες χρηματοδότησης στην οικονομία θα έχουν εξομαλυνθεί.

Διάγραμμα 4.28. Δαπάνες επισκευής και συντήρησης κατοικιών

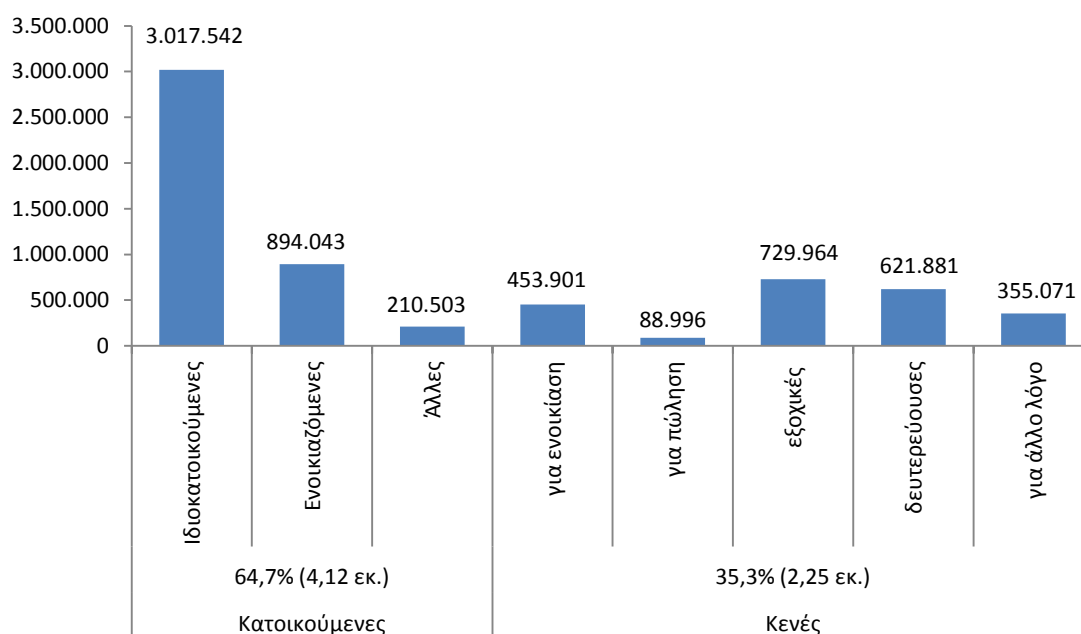


Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ. Οικογενειακοί προϋπολογισμοί.

Εκτός από την αδυναμία χρηματοδότησης νέων κατοικιών τα τελευταία χρόνια παρατηρείται και μείωση στις δαπάνες συντήρησης και επισκευής των υφιστάμενων κατοικιών. Το 2008 η δαπάνη για επισκευές ή συντήρηση κατοικιών προσέγγισε τα €150 εκ. ή το 1,4% της συνολικής καταναλωτικής δαπάνης των νοικοκυριών, ενώ το 2013 η δαπάνη είχε υποχωρήσει στα €52 εκ. (0,7% της δαπάνης).

Τέλος, διαχωρίζοντας τα κτήρια ανάλογα με τη χρήση τους, προκύπτει ότι 4,1 εκ. κατοικίες (65% του συνόλου) είναι οι κατοικούμενες κατοικίες, ενώ 2,3 εκ. κατοικίες παραμένουν κενές. Το ποσοστό ιδιοκατοίκησης σύμφωνα με τα στοιχεία αυτά ανήλθε στο 73,2%, παραμένοντας ένα από τα υψηλότερα εντός της ΕΕ. Το 1,4% του συνόλου των κατοικιών (88 χιλ.), παραμένει κενό προς πώληση, ενώ περίπου 730 χιλ. κατοικίες είναι εξοχικές.

Διάγραμμα 4.29. Κτηριακό Απόθεμα – κατανομή κατοικιών



Πηγή: ΕΛ.ΣΤΑΤ.

5. Κύριες διαπιστώσεις και προτάσεις πολιτικής για την αντιστροφή της πορείας του κλάδου των Κατασκευών

5.1 Κύριες διαπιστώσεις

Οι Κατασκευές αποτελούν έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, με τις αρχιτεκτονικές / μελετητικές δραστηριότητες και με το εμπόριο, αλλά και η ουσιαστική στήριξη που παρέχει στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία και το εμπόριο, καθώς και στην οικιστική/πολεοδομική ανάπτυξη, καθιστούν τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας.

Οι αρνητικοί ρυθμοί μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013 λόγω της εφαρμογής των εκτεταμένων μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής και η διαμόρφωση εξαιρετικά αρνητικών προσδοκιών για την προοπτική της οικονομίας, οδήγησαν σε περιστολή των επενδύσεων, αναβολή επιχειρηματικών επενδυτικών σχεδίων, αποεπένδυση και κατάρρευση της αγοράς ακινήτων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Η εκτίναξη του ποσοστού ανεργίας και η κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος ανέστειλαν κάθε μείζονα αγορά εκ μέρους των καταναλωτών, ενώ αρνητικά στην πορεία των Κατασκευών επέδρασαν επίσης η μείωση των πόρων του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, η συρρίκνωση της στεγαστικής πίστης και η ανοδική κίνηση των πραγματικών επιτοκίων.

Άλλοι παράγοντες που επηρεάζουν την πορεία του κλάδου είναι οι εξής:

- Η αναλογική φορολόγηση των ακινήτων επί αντικειμενικών τιμών που δεν παρακολουθούν συστηματικά την εξέλιξη των πραγματικών (εμπορικών) τιμών, η οποία δημιουργεί σοβαρές στρεβλώσεις στην αποδοτικότητα των ακινήτων και επηρεάζει το επίπεδο δραστηριότητας στις σχετικές αγορές.
- Το ρευστό φορολογικό σύστημα με τις συχνές μεταβολές και αυξήσεις στους φορολογικούς συντελεστές (π.χ. ΦΠΑ), αλλά και η επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα (ΕΕΤΗΔΕ, ΕΝΦΙΑ), επηρέασε τις αποδόσεις των ακινήτων και οδήγησε σε υποχώρηση της οικοδομικής αλλά και εν γένει της κατασκευαστικής δραστηριότητας.
- Η δραστική μείωση της ζήτησης ακινήτων σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών είχε άμεση επίπτωση στις τιμές των ακινήτων, η εξέλιξη των οποίων τα τελευταία χρόνια δεν ήταν ευνοϊκή. Εν τω μεταξύ, το κόστος κατασκευής κατοικιών και άλλων κτηρίων τα τελευταία χρόνια έχει υποχωρήσει με αρκετά χαμηλότερο ρυθμό έναντι των τιμών, μειώνοντας την ελκυστικότητα επένδυσης σε νέες ή την αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων.
- Τα γραφειοκρατικά εμπόδια θέτουν συχνά μη αναγκαία προσκόμματα στις αγοροπωλησίες ακινήτων και στην αδειοδότηση των κατασκευαστικών έργων.
- Η απουσία ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθιστά τις συναλλαγές ευάλωτες σε μελλοντικές τροποποιήσεις, αναστέλλοντας σημαντικές επενδύσεις.
- Σημαντικά προβλήματα εγείρονται και στα δημόσια έργα με αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις τις καθυστερήσεις ή και τις υπερβάσεις δαπανών, χωρίς να επιτυγχάνεται απαραίτητα καλύτερο ποιοτικό αποτέλεσμα.

- Η απουσία ουσιαστικής εποπτείας της αγοράς δομικών προϊόντων, η απουσία συνεχούς επικαιροποίησης των Εθνικών Τεχνικών Προδιαγραφών (ΕΤΕΠ) και η εφαρμογή τους αποκλειστικά στα δημόσια έργα, η μη επαρκής κατάρτιση των τεχνικών και τεχνιτών στις νέες προδιαγραφές κ.ά.
- Ο κατακερματισμός της προσφοράς και το μικρό μέγεθος των επιχειρήσεων αποτελεί τροχοπέδη για το εύρος των έργων που μπορεί να αναληφθούν, τις δυνατότητες χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, το κόστος των έργων αλλά και για την καινοτομική δραστηριότητα του κλάδου.

Οι Κατασκευές έχουν σημαντική συνεισφορά στην ελληνική οικονομία, πάρα και την απαξίωση μεγάλου τμήματος του φυσικού και ανθρώπινου κεφαλαίου τους λόγω της οικονομικής κρίσης. Η ανάπτυξη των Κατασκευών έχει ισχυρά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στο σύνολο της οικονομίας και διευκολύνει την ανάπτυξη άλλων τομέων, όπως ο Τουρισμός, τα Logistics και η Βιομηχανία. Ταυτόχρονα, ο τομέας των κατασκευών εμφανίζει χαμηλή εξάρτηση από εισαγωγές και υπολογίσιμο εξαγωγικό προσανατολισμό. Καθώς οι Κατασκευές είναι τομέας εντάσεως εργασίας, η ανάπτυξή τους συνοδεύεται με μείωση της ανεργίας στον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας και σε ένα μεγάλο εύρος επαγγελματιών όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης. Παράλληλα, η περιφερειακή τους διάσταση επιτρέπει την ισόρροπη ανάπτυξη της οικονομίας.

Περαιτέρω, η εύρυθμη λειτουργία της αγοράς ακινήτων δεν συμβάλει μόνο στη διατήρηση της ευρύτερης κατασκευαστικής δραστηριότητας σε ανεκτό επίπεδο, αλλά έχει και σημαντικές προεκτάσεις στην οικονομία, διαμέσου των αποτελεσμάτων «πλούτου» των νοικοκυριών και της επίδρασης στον όγκο των χρηματοδοτήσεων.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, η αντιστροφή της πορείας των Κατασκευών θεωρούμε ότι θα φέρει σημαντικά θετικά αποτελέσματα στην ελληνική οικονομία, σε μια ιδιαίτερα κρίσιμη περίοδο για το μέλλον της χώρας.

5.2 Προτάσεις πολιτικής

Στο τμήμα αυτό διατυπώνονται προτάσεις για την αντιμετώπιση των ζητημάτων που αναδείχθηκαν στη μελέτη. Καθώς, ο κλάδος επηρεάζεται από πλήθος παραγόντων, οι προτάσεις κινούνται προς διάφορες κατευθύνσεις, ενώ στην προσπάθεια ανάταξης του τομέα είναι αναγκαία η συνεισφορά τόσο του ιδιωτικού και όσο και του δημόσιου τομέα. Οι προτάσεις αποσκοπούν στη διασφάλιση της βιωσιμότητας και ανάπτυξης των επιχειρήσεων του κλάδου υπό το πρίσμα της παραγωγικής ανασυγκρότησης της ελληνικής οικονομίας. Η έμφαση δίνεται στις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που απαιτούνται προκειμένου να αναστραφεί η πτωτική πορεία και να μεγιστοποιηθεί η συμβολή του κλάδου στην εθνική οικονομία τα επόμενα χρόνια. Στην Ελλάδα είναι σαφές ότι η δημοσιονομική προσαρμογή της οικονομίας δεν αφήνει μεγάλα περιθώρια για ενίσχυση του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων ή την παροχή άλλου είδους κινήτρων. Ωστόσο, η συμβολή του κράτους στην προσπάθεια ανάταξης του τομέα παραμένει σημαντική, καθώς μπορεί να καθορίσει το ευρύτερο πλαίσιο μέσα στο οποίο δραστηριοποιούνται οι επιχειρήσεις και το ανθρώπινο δυναμικό του τομέα. Παράλληλα, σύμφωνα και με τη διεθνή πρακτική, η φορολογία και τα κίνητρα μπορούν να μεταβάλλουν τις επενδυτικές προοπτικές του τομέα συνολικά.

Μέσα σε αυτό το πλαίσιο είναι αναγκαίος ο διαχωρισμός του χρονικού ορίζοντα στη λήψη μέτρων, καθώς βραχυπρόθεσμα αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση η επιβίωση του

κλάδου, ώστε να γίνει εφικτό να εφαρμοστούν στη συνέχεια μακροπρόθεσμοι σχεδιασμοί. Η ανάγκη για επαναλειτουργία του κλάδου σε βιώσιμα επίπεδα είναι επιτακτική, καθώς εγκυμονεί ο κίνδυνος για ολική απαξίωση του φυσικού και κυρίως του ανθρώπινου κεφαλαίου του.

Ειδικότερα, βραχυπρόθεσμα απαιτούνται μέτρα τόνωσης της ζήτησης, τα οποία με δεδομένη τη σχετική αδυναμία της εγχώριας ζήτησης, θα πρέπει να στοχεύουν στην προσέλκυση ζήτησης κατασκευαστικών υπηρεσιών και κεφαλαίων από το εξωτερικό. Παράλληλα, απαιτείται ενίσχυση της ρευστότητας ώστε να εξισορροπηθεί η προσφορά με την ζήτηση και να μειωθεί το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών, όπως και αναμόρφωση της φορολογίας των ακινήτων ώστε να δοθούν κίνητρα για την αγορά ή την κατασκευή νέων κατοικιών ή και την αναπαλαίωση παλαιότερων.

Μακροχρονίως, σημαντικοί παράγοντες για την αποτελεσματική συμμετοχή των Κατασκευών στο επιδιωκόμενο νέο αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας είναι η βελτίωση της παραγωγικότητάς τους (κόστος, χρόνος αποπεράτωσης, ποιότητα, καινοτομία), η συμμετοχή τους στον εξαγωγικό προσανατολισμό (προσφορά στραμμένη και στην εξωτερική ζήτηση), η συμμετοχή τους στη διαδικασία μείωσης των εκπομπών ρύπων με την κατασκευή κατοικιών / κτισμάτων με μειωμένες ενεργειακές ανάγκες και η διασφάλιση της παροχής ευκαιριών στο ανενεργό ανθρώπινο δυναμικό, ώστε να συμμετάσχει και να ενισχύσει την ανάκαμψη του τομέα.

Οι άξονες και οι παρεμβάσεις μέσα από τις οποίες θα πρέπει να επιδιωχθεί η ανάκαμψη των Κατασκευών περιλαμβάνουν:

- Την απλοποίηση και σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου
- Την κωδικοποίηση, απλοποίηση και σταθεροποίηση του συνόλου της νομοθεσίας για τα ακίνητα
- Την προώθηση της οργανωμένης δόμησης
- Την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και παρεμβάσεις στις διαδικασίες των δημοσίων έργων
- Την αναμόρφωση του κτιριακού αποθέματος
- Την ενίσχυση ζήτησης ακινήτων από το εξωτερικό
- Την ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού
- Βελτιώσεις στο ρυθμιστικό πλαίσιο για την ποιότητα των υλικών και της εφαρμογής τους.

5.2.1 ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΣΤΑΘΕΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ

Η αύξηση των φορολογικών συντελεστών και η επιβολή νέων φόρων δυσχεραίνει το ήδη πολύπλοκο και ασταθές σύστημα φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Σύμφωνα με την ΠΟΜΙΔΑ, στην ακίνητη περιουσία επιβάλλονται 40 φόροι, οι 20 εκ των οποίων προσδιορίζονται με βάση τις αντικειμενικές αξίες. Καθώς η υψηλή φορολογική επιβάρυνση λειτουργεί επιβαρυντικά στην ανάπτυξη του τομέα, η ενδεχόμενη απλοποίηση του φορολογικού συστήματος, με την καθιέρωση λίγων και διακριτών φόρων που θα στοχεύουν στην εύρυθμη λειτουργία της αγοράς και ταυτόχρονα στην αποτελεσματικότερη

είσπραξη τους θα είχε θετικό αποτέλεσμα. Ειδικότερα, θετικά θα μπορούσε να συμβάλλουν τα εξής¹⁸:

- Προσαρμογή της φορολογίας ακινήτων στη φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών.
- Μείωση συντελεστή ΦΠΑ για νέες κατοικίες με στόχο την ενίσχυση της οικοδομής, αρχικά για μια δοκιμαστική περίοδο 2 ετών.
- Περαιτέρω μείωση του κόστους συναλλαγών στην αγορά ακινήτων. Η μείωση του φόρου μεταβίβασης κινείται προς τη σωστή κατεύθυνση.
- Επανεξέταση των φόρων μεταβίβασης και υπεραξίας. Ο φόρος υπεραξίας δημιούργησε πολλαπλά προβλήματα, λόγω αδυναμίας καθορισμού του.
- Μείωση επιβαρύνσεων στα επαγγελματικά ακίνητα για την προσέλκυση επιχειρήσεων.
- Τακτική ενημέρωση του συστήματος αντικειμενικών αξιών ώστε αυτές να αντιπροσωπεύουν την πραγματική εικόνα της αγοράς (π.χ. καθορισμός έτους βάσης και ετήσια αναπροσαρμογή). Σύστημα ετήσιας αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών λειτουργεί στη Γερμανία και στο Ηνωμένο Βασίλειο.

5.2.2 ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΚΑΙ ΣΤΑΘΕΡΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΗΣ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ

Οι πολυάριθμες και πολύπλοκες διαδικασίες για έκδοση νέων αδειών ή για τη μεταβίβαση ακινήτου, αποτελούν ανασταλτικούς παράγοντες για την εύρυθμη λειτουργία της αγοράς, δημιουργώντας εμπόδια στις επενδύσεις σε ακίνητα. Στο πλαίσιο αυτό προτείνεται:

- Ριζική απλοποίηση και κυρίως σταθεροποίηση του συνόλου της νομοθεσίας για τα ακίνητα, σε ό,τι αφορά στον οικοδομικό και κτιριοδομικό κανονισμό, στη διαδικασία έκδοσης αδειών, στη διαδικασία έγκρισης των μελετών των ειδικών κτηρίων και στη διαδικασία έγκρισης σχεδίων οργανωμένης δόμησης τόσο του δημόσιου όσο και του ιδιωτικού τομέα.
- Ταχύτερη εξέταση αδειοδοτικών αιτημάτων προκειμένου να καθίσταται σαφές εκ των προτέρων εάν μια επένδυση μπορεί να πραγματοποιηθεί.
- Επανεξέταση του θεσμικού πλαισίου κάθετης ιδιοκτησίας ώστε να είναι δυνατή η σταδιακή αντικατάσταση του πεπαλαιωμένου αστικού αποθέματος μέσω οικονομικών κινήτρων.
 - Αλλαγή του τρόπου λήψης αποφάσεων σε συνδεδεμένες ιδιοκτησίες,
 - Αύξηση ύψους σε συνδυασμό με μείωση της κάλυψης,
 - Ουσιαστικά αποδοτική διαδικασία μεταφοράς συντελεστή δόμησης.

5.2.3 ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Η πρόωπη της οργανωμένης δόμησης και η απλοποίηση των διαδικασιών έγκρισης τοπικών ρυθμιστικών ή πολεοδομικών σχεδίων σε ιδιωτικές αναπτύξεις, με τελικό στόχο η οργανωμένη δόμηση να αποδειχθεί προτιμότερη και, εκ των πραγμάτων, να

¹⁸ Όπως εξάλλου επισημαίνει και ο OECD (2011), οι πολιτικές ενίσχυσης των κατασκευών δημιουργούν πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στην απασχόληση αλλά και στην οικονομική δραστηριότητα, συμβάλλοντας στην περιφερειακή ανάπτυξη. Ενδεικτικά, προτείνει τον εξορθολογισμό των δαπανών αγοράς κατοικίας (συμβολαιογραφικά έξοδα, μεσιτικά, κ.ά.) και την εξομάλυνση των φορολογικών επιβαρύνσεων, την έκπτωση των τόκων στεγαστικών δανείων από το φορολογητέο εισόδημα, την άσκηση φορολογικής πολιτικής με έμφαση στην αποτελεσματικότερη συλλογή των φόρων και την αποφυγή πολλαπλών βαρών σε πηγές που δεν αποκρύπτονται (μισθωτοί, ακίνητη περιουσία).

αντικαταστήσει σταδιακά την εκτός σχεδίου δόμηση, αποτελεί μία ουσιαστική μεταρρύθμιση που θα πρέπει να επιδιωχθεί. Ειδικότερα, στο πλαίσιο αυτό θα μπορούσαν να εξεταστούν τα εξής:

- Βελτίωση του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού ώστε να μην δημιουργούνται εμπόδια στην ανάπτυξη επενδύσεων και κατασκευών λόγω ασαφούς πλαισίου στις χρήσεις γης.
 - Απλοποίηση και απαλοιφή ανεπίκαιρων κανονισμών
 - Συγκεκριμενοποίηση των σχεδίων ώστε να μπορούν να εφαρμοστούν
 - Μείωση υπερβολικών χωροθετικών και πολεοδομικών ρυθμίσεων
 - Σαφής καταγραφή των χρήσεων γης
- Εναρμόνιση γενικού χωροταξικού πλαισίου και κλαδικών χωροταξικών σχεδίων με περιφερειακά χωροταξικά σχέδια. Κάλυψη συμβατότητας με τα Κλαδικά Χωροταξικά Σχέδια (π.χ. Τουρισμός, Βιομηχανία, Υδατοκαλλιέργειες, ΑΠΕ)
 - Ειδικά για το Κλαδικό Χωροταξικό Σχέδιο για τον Τουρισμό θα πρέπει να ενταχθούν περισσότερες περιοχές στις αναπτυσσόμενες τουριστικά περιοχές, ενώ θα πρέπει να συμπεριληφθούν και ορεινά σημεία ως αναπτυσσόμενες περιοχές με στόχο την επέκταση της τουριστικής περιόδου.
- Δημιουργία ευέλικτου ρυθμιστικού χωροταξικού κανονισμού, φιλικό προς κάθε είδους επένδυση
 - Περιοχές Ολοκληρωμένης Τουριστικής Ανάπτυξης (ΠΟΤΑ), αντιγραφή καλών πρακτικών (π.χ. Costa Navarino)
 - Περιοχές Οργανωμένης Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων (ΠΟΑΠΔ)
 - Επιχειρηματικά Πάρκα / Εμπορευματικά Κέντρα
 - Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων (ΕΣΧΑΔΑ)
 - Ειδικά Σχέδια Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ)
- Περαιτέρω επιτάχυνση της δικαστικής εμπλοκής στις διορθώσεις που προκύπτουν στο κτηματολόγιο. Έχουν ήδη πραγματοποιηθεί ενέργειες προς αυτή την κατεύθυνση αλλά απαιτείται περαιτέρω επιτάχυνση. Ενδεχομένως σε μακροπρόθεσμο διάστημα θα πρέπει να αξιολογηθεί και η δημιουργία ειδικού δικαστικού σώματος με την απαραίτητη τεχνική εξειδίκευση στα θέματα ακινήτων.
- Δημιουργία δικτύωσης κτηματολογικών γραφείων σε όλη τη χώρα, προκειμένου να καταστεί δυνατή η πλήρης καταγραφή στοιχείων και πληροφοριών σχετικά με τα αγροτεμάχια της κάθε περιοχής,
- Μέριμνα για τη δημιουργία μηχανισμού συνεχούς και συχνής επικαιροποίησης των καταγραφών, μετά το πέρας του κτηματολογίου, για την απρόσκοπτη ενημέρωση του συστήματος. Χρήση υψηλής τεχνολογίας ενσωμάτωση καλών διεθνών πρακτικών.
- Επιτάχυνση κύρωσης των δασικών χαρτών, καθώς η καθυστέρηση αναστέλλει τη συνολική λειτουργία του κτηματολογίου, το οποίο θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέχρι το 2020. Η τελική κατοχύρωση των χαρτών θα καταστήσει δυνατή την αποτελεσματικότερη προστασία του περιβάλλοντος.
- Επιτάχυνση ηλεκτρονικού περιουσιολογίου. Η δημιουργία του ηλεκτρονικού περιουσιολογίου αποτελεί προαπαιτούμενο για ένα δίκαιο και συνεκτικό φορολογικό σύστημα, καθώς με την πλήρη και ακριβή καταγραφή της περιουσίας, η φορολογική επιβάρυνση μπορεί να κατανέμεται δίκαια, με περιορισμό της παραοικονομίας.

5.2.4 ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ ΣΤΟ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΟΙΟΤΗΤΑ ΤΩΝ ΥΛΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΤΟΥΣ

Απαιτείται εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου σε ό,τι αφορά στην ποιότητα των υλικών, των μελετών και των κατασκευών και στις αρμοδιότητες, τον τρόπο επιλογής, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των μελετητών, των προμηθευτών και των κατασκευαστών, τόσο στον δημόσιο όσο και στον ιδιωτικό τομέα σε μια κατεύθυνση ποιοτικής αναβάθμισης του κλάδου. Στην κατεύθυνση αυτή θα μπορούσαν να εξεταστούν τα εξής:

- **Εισαγωγή ταυτότητας κτηρίου**
 - Η ταυτότητα του κτηρίου θα καταχωρείται στην ηλεκτρονική βάση του υπουργείου Περιβάλλοντος από ιδιώτη μηχανικό και θα περιλαμβάνει τα στοιχεία της οικοδομικής άδειας και όλα τα ιδιοκτησιακά, στατικά, ενεργειακά δεδομένα του ακινήτου. Διευκολύνει το χωροταξικό σχεδιασμό και τη διαφάνεια.
- **Θεσμικό πλαίσιο προδιαγραφών – προϊόντων**
 - Ολοκλήρωση των προσωρινών τεχνικών προδιαγραφών (ΠΕΤΕΠ) και μετατροπή τους σε εθνικές προδιαγραφές.
 - Συστηματική επικαιροποίηση των Εθνικών Τεχνικών Προδιαγραφών (ΕΤΕΠ) και εφαρμογή τους όχι μόνο στα δημόσια έργα αλλά και στα ιδιωτικά έργα ώστε να επιτυγχάνεται η συνεχής εφαρμογή της εξέλιξης της τεχνολογίας στις κατασκευές και στα δομικά προϊόντα με στόχο τη βελτίωση της ασφάλειας και της ποιότητάς τους.
 - Πλήρης και αξιόπιστη εφαρμογή του ΚΕΝΑΚ - Νόμος 4122 (ΦΕΚ 42-19/2/2013) – οι καθυστερήσεις στην τροποποίηση του εγκυμονούν τον κίνδυνο υποχρηματοδότησης από κοινοτικά προγράμματα
 - Πιστοποίηση των συστημάτων και των προϊόντων-υλικών εξοικονόμησης ενέργειας, με παράλληλη εποπτεία της σχετικής αγοράς.
 - Ενίσχυση των υφιστάμενων εργαστηρίων ή δημιουργία νέων για την κάλυψη των όσων περισσότερων δυνατών δοκιμών βάσει των τεχνικών προδιαγραφών.
 - Καλύτερη εποπτεία της αγοράς, καθώς παρατηρείται παραγωγή, εισαγωγή και διακίνηση προϊόντων που δεν πληρούν τις ευρωπαϊκές/εθνικές προδιαγραφές.

5.2.5 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ – ΔΗΜΟΣΙΑ ΈΡΓΑ

Τα έργα αναβάθμισης του δημόσιου χώρου των πόλεων, συντελούν πέρα από την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, και στην βελτίωση της αξίας των ακινήτων. Η αναβάθμιση του δημόσιου χώρου μπορεί να γίνει στο πλαίσιο ιδιωτικής ή δημόσιας πρωτοβουλίας.

Τα έργα αυτά μπορεί να αφορούν σε βελτιωτικές παρεμβάσεις, πεζοδρομήσεις, αύξηση των υπογείων θέσεων parking, με αύξηση του πρασίνου, αναπλάσεις υπαρχόντων δημοσίων χώρων, απαλλοτριώσεις, παροχή κινήτρων για την αντικατάσταση κτηρίων με τελικό σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας του δημόσιου χώρου.

Η αξιοποίηση του δημόσιου χώρου με εκτεταμένες παρεμβάσεις π.χ. το έργο στο Ελληνικό, την ανάπλαση της Πανεπιστημίου και του Φαληρικού όρμου θα μπορέσουν να αναβαθμίσουν το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον και να ενθαρρύνουν και άλλες επενδύσεις.

- Μέτρα τα οποία μπορούν να αναβαθμίσουν το ιστορικό κέντρο και μπορεί να λειτουργήσουν ως οδηγός για ευρύτερες επεμβάσεις στην πρωτεύουσα αλλά και σε άλλες πόλεις:
 - o Χαμηλότοκα ή άτοκα στεγαστικά δάνεια για κατασκευή ή ανακατασκευή κτηρίων σε συγκεκριμένες περιοχές
 - o Επιδότηση ενοικίων ή/και απαλλαγή από δημοτικά τέλη σε συγκεκριμένες περιοχές
 - o Απαλλαγή από τμήμα ή από το σύνολο του ΕΝΦΙΑ για μια περίοδο (2-4 έτη) σε συγκεκριμένες περιοχές, με δικαίωμα μεταβίβασης σε ενοικιαστή ή άλλον ιδιοκτήτη
 - o Αντίστοιχα κίνητρα για εμπορικά ακίνητα (μειωμένα δημοτικά τέλη, φοροελαφρύνσεις)
- Επιτάχυνση προγραμμάτων ΣΟΑΠ (Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης). Ήδη έχει εξαγγελθεί πρόγραμμα για το ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Το πρόγραμμα αυτό περιλαμβάνει μια σειρά παρεμβάσεων (αναβάθμιση πλατειών, πεζοδρομήσεις, αναπαλαιώσεις παλιών κτηρίων κ.ά.).

Η αξιοποίηση Ελληνικού για παράδειγμα αφορά αποκλειστικά κατασκευαστική δραστηριότητα, από την οποία σύμφωνα με μελέτη του IOBE, αναμένεται να δημιουργηθούν πάνω από 35 χιλ. θέσεις εργασίας, ενώ το ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί κατά 1,2% λόγω επενδυτικής ζήτησης και ιδιωτικής κατανάλωσης. Επιπλέον, η ανάπλαση της Πανεπιστημίου εκτιμάται ότι θα τονώσει την αξία των ακινήτων στο κέντρο, και θα αναβαθμίσει το περιβάλλον, ωστόσο παραμένει αβέβαιος ο τρόπος χρηματοδότησης του έργου αλλά και η ανάπλαση των γειτονικών οδών.

Δημόσια έργα

- Αναφορικά με τα δημόσια έργα θα μπορούσε να εξεταστεί η εκκίνηση μικρών και μεσαίων έργων στην περιφέρεια για την δραστηριοποίηση του παραγωγικού δυναμικού που κινδυνεύει σε μόνιμη απαξία.
- Προγραμματισμός και ιεράρχηση έργων υποδομής σε τοπικό επίπεδο, σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα.

Σύστημα ανάθεσης δημοσίων έργων

- Περαιτέρω εκσυγχρονισμός του θεσμικού πλαισίου & συνεχής παρακολούθηση του συστήματος ανάθεσης, παραγωγής και επίβλεψης των δημοσίων έργων.
- Θεσμοθέτηση ιδιωτών μηχανικών επίβλεψης έργων.

Κόστος παραγωγής – λειτουργίας -συντήρησης

- Εστίαση πέρα από το κόστος παραγωγής και στο κόστος συντήρησης και λειτουργίας, σύμφωνα και με την κατεύθυνση που δίνεται πλέον από το νέο ΣΕΣ.

5.2.6 ΑΝΑΜΟΡΦΩΣΗ ΚΤΗΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

Το κτηριακό απόθεμα είναι αρκετά πεπαλαιωμένο, σε μεγάλο ποσοστό δεν διαθέτει τα απαραίτητα συστήματα θερμομόνωσης, ενώ περίπου το 84% έχει κτιστεί πριν το 2000, δηλαδή πριν την εφαρμογή του πιο επικαιροποιημένου Αντισεισμικού Κανονισμού. Για την αναζωογόνηση του κτηριακού αποθέματος και τη βελτίωση της ποιότητας του είναι

απαραίτητο να πραγματοποιηθούν έργα εκσυγχρονισμού ή αντικατάστασης των υπαρχόντων κτηρίων και ιδίως των αστικών πολυκατοικιών, με παροχή κινήτρων και αναθεώρηση του θεσμικού πλαισίου, για όλες τις αναγκαίες επεμβάσεις που απαιτούνται.

Κίνητρα για αναβάθμιση κτηριακού αποθέματος

- Παροχή κινήτρων για αναβάθμιση του υπάρχοντος κτηριακού αποθέματος στο σύνολο όμως των απαιτούμενων παρεμβάσεων (π.χ. στατική ενίσχυση, αντικατάσταση εφθαρμένων δικτύων κ.α.) και όχι μόνο σε ζητήματα ενεργειακής συμπεριφοράς του κτιρίου.
- Ενίσχυση του θεσμού των Εταιρειών Παροχής Ενεργειακών Υπηρεσιών

Αναπτυξιακά προγράμματα ΟΤΑ

- Συστηματικός και ολοκληρωμένος σχεδιασμός από τους Δήμους. Οι δήμοι πρέπει να συντάξουν αναπτυξιακά σχέδια δράσης, με άντληση πόρων από το νέο ΣΕΣ 2014-2020.

Διεθνής Πρακτική

Αντίστοιχα προγράμματα ενίσχυσης της πρώτης κατοικίας υλοποιούνται και σε άλλες χώρες. Στην Αγγλία υπάρχει το πρόγραμμα Help to buy, που αφορά κατοικίες έως 600.000€ ως πρώτη κατοικία. Για τα ακίνητα αυτά χορηγούνται 2 κύριοι χρηματοδοτικοί βραχίονες:

- ✓ Equity loans για αγορά νέων κατοικιών με 75% του κόστους να αντλείται με δάνειο, 5% με κατάθεση του αγοραστή και το 20% παρέχεται ως δάνειο από το Κράτος.
 - ✓ Mortgage guaranteed αφορά την αγορά νέας ή υφιστάμενης κατοικίας με 5% χρηματοδότηση από κατάθεση και 95% δάνειο αλλά με εγγυημένο τμήμα δανείου από το κράτος
- Στην Ουαλία υφίσταται αντίστοιχο πρόγραμμα για κατοικίες έως 300.000€, ενώ στην Σκωτία αφορά κατοικίες έως 250.000€.

Στην **Ιρλανδία** έχει θεσπιστεί από την κυβέρνηση η στρατηγική ενίσχυσης των κατασκευών με 7 σημεία με βασικό στόχο την ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην προσπάθεια δημιουργίας ενός ανταγωνιστικού, καινοτόμου και βιώσιμου κλάδου κατασκευών με στόχο την κατασκευή ποιοτικών κατοικιών. Στο πλαίσιο αυτό επαναξιολογείται ο φορολογικός κώδικας για τις κατοικίες και την ακίνητη περιουσία, ώστε να συμβαδίζει με τους στόχους του προγράμματος. Το πρόγραμμα αυτό αφορά φορο-ελαφρύνσεις, προσωρινή μείωση του ΦΠΑ στο 9% (από 13,5%), δημιουργία ειδικού χρηματοδοτικού ταμείου και επαναφορά πλήρους απαλλαγής επιτοκίου για κατοικίες προς εκμίσθωση.

Ταυτόχρονα, δημιουργείται μηχανισμός διάγνωσης των αναγκών και πληροφόρησης για την αποτελεσματικότερη σύζευξη προσφοράς και ζήτησης κατοικιών, ενώ συστήνεται και ομάδα κρούσης για τον συντονισμό της αγοράς κατοικίας στο Δουβλίνο (Housing Supply Coordination Task Force for Dublin), σε μια προσπάθεια αντιμετώπισης των προβλημάτων στην ανάπτυξη των κατοικιών.

Κίνητρα για πρώτη κατοικία

- Χορήγηση δανείων με εγγύηση από το Κράτος, (5-20-75), κάλυψη μέρους του κόστους με εγγυημένο δάνειο από το δημόσιο (στο πλαίσιο του Ιρλανδικού μοντέλου)
- Σχεδιασμός και προώθηση σύγχρονων χρηματοδοτικών εργαλείων για στεγαστικά δάνεια.

- Επαναφορά έκπτωσης του συνολικού φόρου από την καταβολή τόκων στεγαστικού δανείου
- Απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ για μια περίοδο ετών (π.χ. 5ετία) για την αγορά νέας κατοικίας

5.2.7 ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΕΞΩΤΕΡΙΚΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ

Το επόμενο χρονικό διάστημα, η εγχώρια ζήτηση αναμένεται να μην αναπτυχθεί ικανοποιητικά, συνεπώς θα πρέπει να δοθεί ώθηση στην εξωτερική ζήτηση για κατοικίες. Είναι αναγκαία η στόχευση στα εξής:

- **Εξοχική κατοικία:** κατασκευή οργανωμένων τουριστικών καταλυμάτων και κατοικιών, με τις απαραίτητες υποδομές.
- **Ξενοδοχειακές μονάδες:** αναβάθμιση και επέκταση σύγχρονων ξενοδοχειακών μονάδων
- Ενίσχυση του προγράμματος της **χρυσής βίζας** για την προσέλκυση κεφαλαίων για την αγορά κατοικιών
 - Βραχυχρόνια: απλοποίηση διαδικασιών ώστε να απορροφηθεί ένα τμήμα κατοικιών προς μη κατοίκους, ή φορολογική ελάφρυνση ή παροχή κινήτρων (χρυσή βίζα).
 - Μακροπρόθεσμα: θα πρέπει να προσαρμοστεί η προσφορά τουριστικών κατοικιών στις ανάγκες της ζήτησης.

Για την υλοποίηση των παραπάνω απαιτούνται:

- Έργα βελτίωσης των υποδομών και απλοποίηση των διαδικασιών αδειοδότησης και χρηματοδότησης των κατασκευών που σχετίζονται με τον τουρισμό.
- Παροχή θεσμικών κινήτρων, είτε για ξενοδοχειακές υποδομές είτε για ανάπτυξη της εξοχικής κατοικίας και της ημιμόνιμης κατοικίας για ξένους.
- Βελτίωση των υποδομών, συμπεριλαμβανομένων των οδικών δικτύων και των συγκοινωνιών, με στόχο όχι μόνο την τουριστική ανάπτυξη αλλά και γενικότερα τη βελτίωση της ποιότητας ζωής όλων των πολιτών.
- Έκδοση αδειών από κεντρικό φορέα σε οργανωμένα πολεοδομικά, νομικά και διαχειριστικά πλαίσια σε:
 - Σύνθετα έργα τουριστικής ανάπτυξης και
 - Μεγάλες και μεσαίες αναπτύξεις εντός σχεδίων πόλεων ή οικισμών από οργανωμένους φορείς επενδύσεων
- Επικέντρωση στην παραγωγή οργανωμένων και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων και όχι σε κατακερματισμένες κατασκευές, χωρίς τις αναγκαίες και απαραίτητες υποδομές που θα υποστηρίξουν τη ζήτηση. Ο νόμος Ν. 4002/2011 για το χωροταξικό σχέδιο για τον τουρισμό κινήθηκε προς την κατεύθυνση αυτή. Απαιτείται συντονισμός και επίσπευση των διαδικασιών.

5.2.8 ΑΝΘΡΩΠΙΝΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Η ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού του τομέα είναι αναγκαία συνθήκη για την ανάταξή του. Θετικά σε αυτό θα μπορούσε να συμβάλει:

- **Η δημιουργία επαγγελματικών περιγραμμάτων**

- Ολοκλήρωση των επαγγελματικών περιγραμμάτων από το ΕΟΠΠΕΠ και άμεση έναρξη επαγγελματικής εκπαίδευσης και τεχνικής κατάρτισης για επαγγέλματα της οικοδομής.
- **Η πιστοποίηση προσώπων και μεθόδων εγκατάστασης**
 - Πέρα από τα σωστά υλικά θα πρέπει να υπάρχει σωστός τρόπος εφαρμογής και πιστοποιημένος εγκαταστάτης, ώστε ο τελικός καταναλωτής να επωφελείται στο 100% των δυνατοτήτων των νέων προϊόντων. Ήδη υπάρχουν προγράμματα όπως το πρόγραμμα BUILD UP SKILLS που έχει σχεδιαστεί για τα επαγγέλματα που αφορούν στην εξοικονόμηση ενέργειας, ελέγχοντας (όχι αδειοδοτώντας) την επάρκεια των ατόμων που ασκούν τη συγκεκριμένη δραστηριότητα.
 - Ενίσχυση της εκπαίδευσης σε εξειδικευμένους εργαζόμενους και τεχνίτες.
 - Αξιολόγηση ελλείμματος δεξιοτήτων και δημιουργία κατάλληλων προγραμμάτων κατάρτισης/επανακατάρτισης με στόχο την αποτελεσματικότερη σύζευξη ζήτησης και προσφοράς εργασίας.
 - Ανάπτυξη εξ νέου των «μεσαίων επαγγελμάτων» (π.χ. εργοδηγοί), μέσω του εκπαιδευτικού συστήματος. Η εξάλειψη τους τα προηγούμενα χρόνια με τη συσσώρευση ειδικοτήτων υψηλού μορφωτικού επιπέδου και ανειδίκευτου προσωπικού, δημιούργησε ένα χάσμα με αποτέλεσμα οι εργασίες και οι αρμοδιότητες που κάλυπταν, να παρέχονται είτε υποαπασχλώντας εξειδικευμένους επιστήμονες με επιπλέον προσόντα, είτε απασχλώντας ανειδίκευτους εργαζόμενους με πιθανές επιπτώσεις στην ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.
 - Ανάπτυξη ικανοτήτων στην εφαρμογή και χρήση των εξελιγμένων μεθόδων και δομικών προϊόντων.
 - Ενημέρωση του τεχνικού κόσμου για τα νέα δομικά προϊόντα καθώς και τη σχετική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζονται οι προϋποθέσεις σωστής χρήσης και εγκατάστασης των νέων προϊόντων.

6. Βιβλιογραφία

- [1] Accelerating Change A report by the Strategic Forum for Construction Chaired by Sir John Egan
- [2] All Change in Construction: A Comparative Analysis of Construction Industry Reform in the UK, Hong Kong and Singapore
- [3] Alpha Bank, Εβδομαδιαία Δελτία Οικονομικών Εξελίξεων
- [4] Alpha Bank, Οικονομικά Δελτία
- [5] Brendan Williams, and Boyle Ian, 2012, The Role of Property Tax Incentives in Urban Regeneration and Property Market Failure in Dublin, Journal of Property Tax Assessment & Administration
- [6] CEDEFOP, 2008, Study of the Construction Sector
- [7] Department for Business Innovation and Skills, 2013, Supply Chain Analysis into the Construction Industry A Report for the Construction Industrial Strategy
- [8] Department for Business Innovation and Skills, 2013, UK Construction, An economic analysis of the sector
- [9] Dlamini Sitsabo, Relationship of construction sector to economic growth
- [10] Enterprise Greece, 2014, Άδειες διανομής πολιτών τρίτων χωρών για αγορά ακινήτων στην Ελλάδα, Απολογισμός και Ενημέρωση,
- [11] Ernst & Young, European Commission, 2014, Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth
- [12] European Commission, 2012, Strategy for the sustainable competitiveness of the construction sector and its enterprises
- [13] European Commission, 2014, COM(2014) 445 final, COMMUNICATION FROM THE COMMISSION TO THE EUROPEAN PARLIAMENT, THE COUNCIL, THE EUROPEAN ECONOMIC AND SOCIAL COMMITTEE AND THE COMMITTEE OF THE REGIONS ON RESOURCE EFFICIENCY OPPORTUNITIES IN THE BUILDING SECTOR
- [14] European Commission, 2014, The European construction sector A global partner
- [15] European Commission, 2014, VAT Rates Applied in the Member States of the European Union
- [16] European Construction Industry Federation, 2014, Annual Report
- [17] Eurostat, 2014, Taxation trends in the European Union
- [18] Forfa's, 2014, Ireland's Construction Sector: Outlook and Strategic Plan to 2015
- [19] GLP Values, Το βάρος των φόρων ακινήτων (και κυρίως φόρων κατοχής) σε Ελλάδα και ορισμένες άλλες χώρες - Φορολόγηση ακινήτων σε Γαλλία – Γερμανία – Ην. Βασίλειο
- [20] GVA, Spring 2011, Stimulating sustainable construction in the UK Do we need a scrappage scheme for buildings?
- [21] HM Government, 2013, Construction 2025
- [22] Ireland, 2014, Construction 2020 A Strategy for a Renewed Construction Sector
- [23] Ireland's Construction Sector: Outlook and Strategic Plan to 2015 - 36 Action Points
- [24] MARIKA CABRAL AND CAROLINE HOXBY, The Hated Property Tax: S Alience, Tax Rates, And Tax Revolts
- [25] McKinsey Global Institute, 2014, A blueprint for addressing the global affordable housing challenge

- [26] McKinsey, & Company, A Growth Agenda for Spain
- [27] Mitrakos T., Akantziliotou C. and Vlachostergiou V., 6-7 October 2014, Current developments and prospects of the Greek property market, Bank of Greece
- [28] Mitrakos T., Akantziliotou C., Vlachostergiou V., Tsolacos S., 2014, Exploring the determinants of residential property values in a crisis: evidence from Greece, European Real Estate Society 21st Annual Conference
- [29] OECD, 2011, Housing and renovation policies
- [30] OECD, 2011, Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries
- [31] PWC, Real Estate 2020 Building the future
- [32] UK Contractors Group, 2009, Construction in the UK Economy The Benefits of Investment
- [33] UK Contractors Group, 2012, Construction in the UK Economy The Benefits of Investment, update
- [34] Ζόνζηλος Νίκος, 2013, Η παραχώρηση και αξιοποίηση της περιοχής του Ελληνικού ως μοχλός ανάπτυξης για την ελληνική οικονομία: Αποτίμηση των μακροοικονομικών επιδράσεων, IOBE
- [35] IOBE, 2013, Προς ένα νέο αναπτυξιακό υπόδειγμα: Επιλεγμένοι τομείς και θεσμικές παρεμβάσεις για την περίοδο 2014-2020
- [36] Κολιού Ν. και Ακαντζιλιώτου Κ., 2014, Η αγορά των στεγαστικών δανείων και οι εξελίξεις της, Τράπεζα της Ελλάδος
- [37] ΟΚΕ, 2013, Γνώμη ΟΚΕ επί του «ειδικού πλαισίου χωροταξικού σχεδιασμού και αιεφόρου ανάπτυξης για τον τουρισμό»
- [38] Ράπανος Β., Καπλάνογλου Γ., Φορολογία και οικονομική ανάπτυξη Η περίπτωση της Ελλάδας
- [39] Σαμπανιώτης Θ., Χαρδούβλης Γ., 2012, Η ελληνική αγορά ακινήτων στα χρόνια της κρίσης, Eurobank
- [40] ΣΑΤΕ, 2012, Ο Ελληνικός Κατασκευαστικός Κλάδος Β|2011
- [41] ΣΑΤΕ, 2012, Ο Ελληνικός Κατασκευαστικός Κλάδος Α|2012
- [42] Σχέδιο Νόμου, Αιτιολογική Έκθεση, «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη»
- [43] Τράπεζα της Ελλάδος, 2012, Η Αγορά ακινήτων στην πρόσφατη Χρηματοοικονομική Κρίση
- [44] Τράπεζα της Ελλάδος, 2014, Έκθεση του Διοικητή 2013
- [45] Τράπεζα της Ελλάδος, Αποτελέσματα έρευνας Κτηματομεσιτικών γραφείων (Β' τρίμηνο 2014)
- [46] Τράπεζα της Ελλάδος, Αποτελέσματα έρευνας Συμβολαιογραφικών γραφείων
- [47] Τράπεζα της Ελλάδος, Νομισματική Πολιτική 2013-2014 (Κεφάλαιο III, Ενότητα 1.2, Σελ.49-52), Ιούνιος 2014

7. Παράρτημα

Πίνακας 7.1. Αλυσίδα Αξίας Τομέα Κατασκευών (2ψηφιοι κλάδοι)

ΣΤΑΚΟΔ	Περιγραφή ΣΤΑΚΟΔ
7	Εξόρυξη μεταλλευμάτων
8	Λοιπά ορυχεία και λατομεία
9	Υποστηρικτικές δραστηριότητες εξόρυξης
16	Βιομηχανία ξύλου και κατασκευή προϊόντων από ξύλο και φελλό
17	Χαρτοποιία και κατασκευή χάρτινων προϊόντων
20	Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων
22	Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό (καουτσούκ) και πλαστικές ύλες
23	Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων
24	Παραγωγή βασικών μετάλλων
25	Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων, με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού
27	Κατασκευή ηλεκτρολογικού εξοπλισμού
28	Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού
41	Κατασκευές κτηρίων
42	Έργα πολιτικού μηχανικού
43	Εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες
46	Χονδρικό Εμπόριο
47	Λιανικό Εμπόριο
68	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας
71	Αρχιτεκτονικές δραστηριότητες και δραστηριότητες μηχανικών τεχνικές δοκιμές και αναλύσεις
77	Δραστηριότητες ενοικίασης και εκμίσθωσης

Πίνακας 7.2. Αλυσίδα Αξίας Τομέα Κατασκευών

	ΣΤΑΚΟΔ	Περιγραφή ΣΤΑΚΟΔ
Εξόρυξη	7	Εξόρυξη μεταλλευμάτων
	07.1	Εξόρυξη σιδηρομεταλλεύματος
	07.2	Εξόρυξη μη σιδηρούχων μεταλλευμάτων
	8	Λοιπά ορυχεία και λατομεία
	08.1	Εξόρυξη λίθων, άμμου και αργίλου
	08.9	Ορυχεία και λατομεία π.δ.κ.α.
	9	Υποστηρικτικές δραστηριότητες εξόρυξης
	09.9	Υποστηρικτικές δραστηριότητες για άλλες εξορυκτικές και λατομικές δραστηριότητες
	Μεταποίηση	16
16.22		Κατασκευή συναρμολογούμενων δαπέδων παρκέ
16.23		Κατασκευή άλλων ξυλουργικών προϊόντων οικοδομικής
17		Χαρτοποιία και κατασκευή χάρτινων προϊόντων
17.24		Κατασκευή χαρτιού για επενδύσεις τοίχων (ταπετσαρίες)
20		Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων
20.12		Παραγωγή χρωστικών υλών
22		Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό (καουτσούκ) και πλαστικές ύλες
22.23		Κατασκευή πλαστικών οικοδομικών υλικών
23		Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων
23.1		Κατασκευή γυαλιού και προϊόντων από γυαλί
23.2		Παραγωγή πυρίμαχων προϊόντων
23.3		Παραγωγή δομικών υλικών από άργιλο
23.4		Κατασκευή άλλων προϊόντων πορσελάνης και κεραμικής
23.5		Παραγωγή τσιμέντου, ασβέστη και γύψου
23.6		Κατασκευή προϊόντων από σκυρόδεμα, τσιμέντο και γύψο
23.7		Κοπή, μορφοποίηση και τελική επεξεργασία λίθων
24		Παραγωγή βασικών μετάλλων
24.1		Παραγωγή βασικού σιδήρου και χάλυβα και σιδηροκραμάτων
24.2		Κατασκευή χαλύβδινων σωλήνων, αγωγών, κοίλων ειδών με καθορισμένη μορφή και συναφών εξαρτημάτων
24.3		Κατασκευή άλλων προϊόντων πρωτογενούς επεξεργασίας χάλυβα

	24.4	Παραγωγή βασικών πολύτιμων μετάλλων και άλλων μη σιδηρούχων μετάλλων
	24.5	Χύτευση μετάλλων
	25	Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων, με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού
	25.1	Κατασκευή δομικών μεταλλικών προϊόντων
	25.2	Κατασκευή μεταλλικών ντεπόζιτων, δεξαμενών και δοχείων
	25.5	Σφυρηλάτηση, κοίλανση, ανισόπαχη τύπωση και μορφοποίηση μετάλλων με έλαση κονιομεταλλουργία
	25.6	Κατεργασία και επικάλυψη μετάλλων - μεταλλοτεχνία
	25.9	Κατασκευή άλλων μεταλλικών προϊόντων
	27	Κατασκευή ηλεκτρολογικού εξοπλισμού
	27.12	Κατασκευή συσκευών διανομής και ελέγχου ηλεκτρικού ρεύματος
	27.3	Κατασκευή καλωδίσεων και εξαρτημάτων καλωδίωσης
	27.4	Κατασκευή ηλεκτρολογικού φωτιστικού εξοπλισμού
	28	Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού π.δ.κ.α.
	28.14	Κατασκευή άλλων ειδών κρουνοποιίας και βαλβίδων
	28.25	Κατασκευή ψυκτικού και κλιματιστικού εξοπλισμού μη οικιακής χρήσης
Κατασκευές	41	Κατασκευές κτηρίων
	41.1	Ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων
	41.2	Κατασκευή κτηρίων για κατοικίες και μη
	42	Έργα πολιτικού μηχανικού
	42.1	Κατασκευή δρόμων και σιδηροδρομικών γραμμών
	42.3	Κατασκευή κοινωφελών έργων
	43	Εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες
43.1	Κατεδαφίσεις και προετοιμασία εργοταξίου	
43.2	Δραστηριότητες ηλεκτρολογικών, υδραυλικών και άλλων κατασκευαστικών εγκαταστάσεων	
43.3	Κατασκευαστικές εργασίες ολοκλήρωσης και τελειώματος	
Εμπόριο	46	Χονδρικό Εμπόριο
	46.13	Εμπορικοί αντιπρόσωποι που μεσολαβούν στην πώληση ξυλείας και οικοδομικών υλικών
	46.72	Χονδρικό εμπόριο μετάλλων και μεταλλευμάτων
	46.73	Χονδρικό εμπόριο ξυλείας, οικοδομικών υλικών και ειδών υγιεινής
	46.74	Χονδρικό εμπόριο σιδηρικών, υδραυλικών ειδών και εξοπλισμού και προμηθειών για εγκαταστάσεις θέρμανσης
47	Λιανικό Εμπόριο	
47.52	Λιανικό εμπόριο σιδηρικών, χρωμάτων και τζαμιών σε ειδικευμένα καταστήματα	
Υπηρεσίες	68	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας
	68.1	Αγοραπωλησία ιδιόκτητων ακινήτων
	68.2	Εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων
	68.3	Διαχείριση ακίνητης περιουσίας έναντι αμοιβής ή βάσει σύμβασης
	71	Αρχιτεκτονικές δραστηριότητες και δραστηριότητες μηχανικών τεχνικές δοκιμές και αναλύσεις
	71.1	Δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών και συναφείς δραστηριότητες παροχής τεχνικών συμβουλών
	71.2	Τεχνικές δοκιμές και αναλύσεις
77	Δραστηριότητες ενοικίασης και εκμίσθωσης	
77.32	Ενοικίαση και εκμίσθωση μηχανημάτων και εξοπλισμού κατασκευών και έργων πολιτικού μηχανικού	

Η καταγραφή των κλάδων που ανήκουν στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών έχει στηριχτεί σε μελέτες¹⁹ που έχουν πραγματοποιηθεί στο εξωτερικό για τον τομέα. Η τελική λίστα με τους κλάδους του τομέα έχει προσαρμοστεί με βάση την ανάλυση του τομέα των Κατασκευών και Δομικών Προϊόντων καθώς και των Μεταλλικών Κατασκευών και Βιομηχανικού Εξοπλισμού που έγινε στο πλαίσιο του έργου «Έρευνα στις Επιχειρήσεις για

¹⁹ FWC Sector Competitiveness Studies N°B1/ENTR/06/054 – Sustainable Competitiveness of the Construction Sector, ECORYS SCS Group
 UK Construction, An economic analysis of the sector, 2013, Department for Business, Innovation and Skills
 Study of the Construction Sector - Research report on skill needs, 2008, Methodological Centre for Vocational Education and Training

την Πρόβλεψη των Μεταβολών στα Περιφερειακά Παραγωγικά Συστήματα και τις Τοπικές Αγορές Εργασίας» του ΣΕΒ, που υλοποιείται από το ΙΟΒΕ και το ΕΜΠ.

Πίνακας 7.3: Φόροι στην ακίνητη περιουσία ανά χώρα

	Φόρος Κληρονομιάς	Φόρος Δωρεάς	Φόρος κατοχής ακίνητης περιουσίας	Φόρος μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας	Γενικός φόρος περιουσίας	Ειδικός φόρος περιουσίας
Αυστρία	☒	☒	✓	✓	☒	☒
Βέλγιο	✓	☒*	☒*	☒*	☒	☒
Βουλγαρία	✓	✓	✓	✓	☒	✓
Γαλλία	✓	✓	✓	✓	✓	☒
Γερμανία	✓	✓	✓	✓	☒	☒
Δανία	✓	✓	✓	☒*	☒	✓
Ελλάδα	✓	✓	✓	✓	☒	☒
Εσθονία	☒	☒	✓	☒*	☒	✓
Η. Βασίλειο	✓	✓	✓	✓	☒	☒
Ιρλανδία	✓	✓	✓	✓	☒	☒
Ισπανία	✓	✓	✓	✓	✓	☒
Ιταλία	✓	✓	✓	☒*	☒	✓
Κροατία	✓	✓	✓	✓	☒	✓
Κύπρος	☒	☒	✓	✓	☒	☒
Λετονία	☒	☒*	✓	✓	☒	☒
Λιθουανία	✓	☒*	✓	☒	☒	☒
Λουξεμβούργο	✓	✓	✓	✓	☒	☒
Μάλτα	☒	☒	☒	✓	☒	✓
Ολλανδία	✓	✓	✓	✓	☒*	☒
Ουγγαρία	✓	✓	✓	✓	☒	☒
Πολωνία	✓	✓	✓	✓	☒	✓
Πορτογαλία	☒*	☒*	✓	✓	☒	☒
Ρουμανία	☒	☒	✓	☒*	☒	☒
Σλοβακία	☒	☒	✓	☒*	☒	☒
Σλοβενία	✓	✓	✓	☒	☒	✓
Σουηδία	☒	☒	✓	✓	☒	☒
Τσεχία	☒*	☒*	✓	✓	☒	☒
Φινλανδία	✓	✓	✓	✓	☒	☒

Πηγή: Ernst & Young, European Commission, 2014, Cross-country Review of Taxes on Wealth and Transfers of Wealth

* Ο αστερίσκος υποδηλώνει ότι υφίσταται ένας παρόμοιος φόρος που εξυπηρετεί την ίδια ανάγκη φορολογία

Πίνακας 7.4. Συντελεστές ΦΠΑ στις κατασκευές (%)

	Γης	Κατασκευής νέων Κτηρίων	Υλικών νέων Κτηρίων	Ανακαίνισης & Επισκευής
Αυστρία		20	20	20
Βέλγιο		21*	21	21*
Βουλγαρία	20	20	20	20
Γαλλία	20	20	20	20*
Γερμανία		19		19
Δανία		25		25
Ελλάδα		23	23	13
Εσθονία	20	20	20	20
Η. Βασίλειο		20	20	20*
Ιρλανδία		13,5	13,5	13,5
Ισπανία	21	10*	21*	10
Ιταλία	22	10*	22*	10
Κροατία		25	25	25
Κύπρος		21	19	5
Λετονία		21	21	21
Λιθουανία	21	21		21
Λουξεμβούργο		15*	21	15*
Μάλτα		18		18
Ολλανδία	21	21	21	21*
Ουγγαρία	27	27	27	27
Πολωνία	23	23	23	23*
Πορτογαλία		23*		23*
Ρουμανία	24	24	24	24
Σλοβακία	20	20	20	20
Σλοβενία	22	22*	22*	9,5
Σουηδία		25		25
Τσεχία	21	21	21	15
Φινλανδία		24		24

Πηγή: European Commission, 2014, VAT Rates Applied in the Member States of the European Union

* Ο αστερίσκος υποδηλώνει ότι στη χώρα αυτή επιβάλλεται πέρα από τον κανονικό συντελεστή ΦΠΑ και μειωμένος ή υπερμειωμένος συντελεστής ανάλογα με τις συνθήκες

Πίνακας 7.5. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευής Κτηρίων (Κλάδος 41)

	2009	2010	2011	2012
Αριθμός επιχειρήσεων	37.378	32.025,0	26.795,0	21.682
Αριθμός απασχολούμενων	129.459	97.871,0	88.605,0	73.579
Κόστος Εργασίας	1.646,6	1.066,8	1.044,8	731,6
Αμοιβές Απασχολούμενων	1.204,4	810,2	778,5	551,3
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	442,2	256,6	266,3	180,3
Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής	7.618,8	7.137,4	5.793,6	4.879,1
Σύνολο αναλώσεων	6.217	4.687	3.958	2.603
Προστιθέμενη αξία (τιμές συντελεστών παραγωγής)	1.402,0	2.450,6	1.836,1	2.276,0
Κύκλος εργασιών	7.783,3	7.275,0	6.005,2	4.877,0
Επενδύσεις	478,4	194,1	203,7	578,2
Επενδυτική ένταση (επενδύσεις / προστιθέμενη αξία)	34,1%	7,9%	11,1%	25,4%
Επενδύσεις ανά απασχολούμενο	3,7	12,5	6,4	7,9
Μέσο κόστος εργασίας (σε χιλ. €)	12,7	10,9	11,8	9,9
Απασχόληση ανά επιχείρηση	3,5	3,1	3,3	3,4
Προστιθέμενη αξία προς αξία παραγωγής	18,4%	34,3%	31,7%	46,6%
Παραγωγικότητα της εργασίας (σε χιλ. €)	10,8	25,0	20,7	30,9

Πηγή: Eurostat, Structural Business Statistics

Πίνακας 7.6. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου Έργων Πολιτικού Μηχανικού (Κλάδος 42)

	2009	2010	2011	2012
Αριθμός επιχειρήσεων	8.439	7.907,0	5.614,0	5.571
Αριθμός απασχολούμενων	38.097	32.471,0	25.749,0	31.887
Κόστος Εργασίας	581,3	487,2	433,7	517,1
Αμοιβές Απασχολούμενων	434,4	373,1	331,5	386,5
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	146,9	114,1	102,2	130,6
Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής	3.723,3	2.608,0	2.049,2	2.813,1
Σύνολο αναλώσεων	2.767	1.345	1.390	1.728
Προστιθέμενη αξία (τιμές συντελεστών παραγωγής)	956,8	1.263,1	659,4	1.085,2
Κύκλος εργασιών	3.687,4	2.733,4	2.010,0	3.069,1
Επενδύσεις	152,7	109,9	38,9	951,0
Επενδυτική ένταση (επενδύσεις / προστιθέμενη αξία)	16,0%	8,7%	5,9%	87,6%
Επενδύσεις ανά απασχολούμενο	4,0	43,5	14,0	29,8
Μέσο κόστος εργασίας (σε χιλ. €)	15,3	15,0	16,8	16,2
Απασχόληση ανά επιχείρηση	4,5	4,1	4,6	5,7
Προστιθέμενη αξία προς αξία παραγωγής	25,7%	48,4%	32,2%	38,6%
Παραγωγικότητα της εργασίας (σε χιλ. €)	25,1	38,9	25,6	34,0

Πηγή: Eurostat, Structural Business Statistics

Πίνακας 7.7. Χαρακτηριστικά επιχειρήσεων κλάδου εξειδικευμένων κατασκευαστικών δραστηριοτήτων (Κλάδος 43)

	2009	2010	2011	2012
Αριθμός επιχειρήσεων	67.135	65.364,0	60.290,0	59.620
Αριθμός απασχολουμένων	117.554	112.370,0	101.649,0	91.896
Κόστος Εργασίας	708,4	657,6	585,6	368,6
Αμοιβές Απασχολουμένων	534,6	502,4	446,0	281,4
Εισφορές κοινωνικής ασφάλισης	173,9	155,1	139,7	87,1
Ακαθάριστη Αξία Παραγωγής	4.314,2	4.112,6	3.555,5	3.166,3
Σύνολο αναλώσεων	2.588	2.457	2.158	1.986
Προστιθέμενη αξία (τιμές συντελεστών παραγωγής)	1.725,8	1.655,9	1.397,7	1.180,5
Κύκλος εργασιών	4.381,5	4.278,6	3.694,5	3.308,1
Επενδύσεις	103,7	191,3	111,4	114,7
Επενδυτική ένταση (επενδύσεις / προστιθέμενη αξία)	6,0%	11,6%	8,0%	9,7%
Επενδύσεις ανά απασχολούμενο	0,9	24,5	16,9	1,2
Μέσο κόστος εργασίας (σε χιλ. €)	6,0	5,9	5,8	4,0
Απασχόληση ανά επιχείρηση	1,8	1,7	1,7	1,5
Προστιθέμενη αξία προς αξία παραγωγής	40,0%	40,3%	39,3%	37,3%
Παραγωγικότητα της εργασίας (σε χιλ. €)	14,7	14,7	13,8	12,8

Πηγή: Eurostat, Structural Business Statistics