



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

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2015

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

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

Το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE) 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 και αφετέρου να παρέχει αντικειμενική πληροφόρηση και να διατυπώνει προτάσεις, οι οποίες είναι χρήσιμες στη διαμόρφωση πολιτικής. Η δραστηριότητα του IOBE μέσα στην ελληνική κοινωνία χαρακτηρίζεται από μια μοναδικότητα, αφού είναι ο μόνος ανεξάρτητος, αδέσμευτος οργανισμός που ασχολείται με τα μείζονα ζητήματα της οικονομίας και έχει βασική επιδίωξη να παρεμβαίνει έγκαιρα, να επισημαίνει, δηλαδή, σήμερα τα κρίσιμα ζητήματα του μέλλοντος και να προτείνει λύσεις.

Το σημαντικό ρόλο των Κατασκευών στην προσπάθεια ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, καθώς και τους παράγοντες που εμποδίζουν την ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας εξετάζει νέα μελέτη του Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) που διενεργήθηκε σε συνεργασία με τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων για την Ποιοτική Ανάπτυξη των Κατασκευών (ΣΕΠΑΚ).

Σύμφωνα με τη μελέτη του ΙΟΒΕ, οι Κατασκευές αποτελούν έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας, ωστόσο επηρεάστηκαν περισσότερο από τους υπόλοιπους κλάδους από την οικονομική κρίση. Η προστιθέμενη αξία του ευρύτερου τομέα των Κατασκευών διαμορφώθηκε το 2013 σε €8,1 δισεκ. (περίπου 4% του ΑΕΠ) από €22,5 δισεκ. (11% του ΑΕΠ) το 2006.

Σημαντική ήταν η επίπτωση της κρίσης και στην απασχόληση, η οποία περιλαμβάνει πλήθος ειδικοτήτων και επαγγελματιών και μειώθηκε το 2013 σε 287 χιλ. άτομα (8,7% της συνολικής απασχόλησης) από 589 χιλ. άτομα το 2008 (13% της συνολικής απασχόλησης). Είναι επίσης χαρακτηριστικό ότι περισσότερο από το 30% της ύφεσης από το 2008 έως το 2013 συνδέεται με την πτώση των επενδύσεων στις κατασκευές.

Όπως τονίζεται στη μελέτη, παρά την τεράστια πτώση της κατασκευαστικής δραστηριότητας, η συνεισφορά του κλάδου στην ελληνική οικονομία παραμένει σημαντική. Λαμβάνοντας υπόψη και τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις του, εκτιμάται ότι ο κλάδος συνεισέφερε το 2013 το 11% του ΑΕΠ και 440,6 χιλ. θέσεις εργασίας. Έτσι, για κάθε θέση που δημιουργείται στον κλάδο των κατασκευών στηρίζονται συνολικά 3 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία.

Οι αρνητικοί ρυθμοί μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013 και η επικράτηση 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.

Οι συνθήκες χρηματοδότησης των κατασκευαστικών έργων έχουν επιδεινωθεί σημαντικά. Οι πόροι του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων έχουν περιοριστεί και η στεγαστική πίστη έχει συρρικνωθεί. Την ίδια στιγμή, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων σε πραγματικούς όρους κινούνται ανοδικά λόγω του αποπληθωρισμού.

Ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων μειώθηκε από 148 χιλ. το 2007 σε περίπου 24 χιλ. το 2013 (μείωση κατά 84%). Η μείωση του αριθμού των συναλλαγών, έχει περιορίσει σημαντικά και τα έσοδα από τους φόρους συναλλαγών (φόρος μεταβίβασης, ΦΠΑ, κ.ά.). 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.

Σωρευτικά, μέχρι το 3^ο τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων είχε υποχωρήσει κατά 36% σε σχέση με το 2008. Η πτώση των τιμών στην Ελλάδα την περίοδο 2008-2013 ήταν η μεγαλύτερη μεταξύ των κρατών της ΕΕ. Στο μεταξύ, το κόστος κατασκευής κατοικιών και άλλων κτηρίων τα τελευταία χρόνια έχει υποχωρήσει με χαμηλότερο ρυθμό έναντι των τιμών, μειώνοντας την ελκυστικότητα επένδυσης σε νέες ή την αναβάθμιση παλαιότερων κτηρίων.

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. Αρνητικά επέδρασε και η φορολόγηση επί αντικειμενικών τιμών που δεν παρακολουθούν συστηματικά την εξέλιξη των πραγματικών (εμπορικών) τιμών.

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. 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. Όλα τα παραπάνω, αν και δεν έχουν εύκολα μετρήσιμη επίδραση, αποτελούν παράγοντες που επηρεάζουν την πορεία του κλάδου.

Σύμφωνα με το ΙΟΒΕ οι άξονες μέσα από τους οποίους θα μπορούσε 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 εξωτερικής ζήτησης ακινήτων
- Την ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού
- Βελτιώσεις στο ρυθμιστικό πλαίσιο για την ποιότητα των υλικών και της εφαρμογής τους.

Μπορείτε να βρείτε το πλήρες κείμενο της μελέτης στο www.iobe.gr