



Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα – 2025

Μελέτη για το Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (ΤΜΕΔΕ)

Ιούνιος 2025

Αντικείμενο της μελέτης

Η μελέτη έχει ως αντικείμενο την ανάλυση των πιο πρόσφατων δεδομένων και εξελίξεων στον τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα και την αξιολόγηση των προοπτικών του τομέα τα επόμενα χρόνια, λαμβάνοντας υπόψη τις σημαντικές προκλήσεις που αντιμετωπίζει

Περιεχόμενα της μελέτης

1

Βασικά μεγέθη και τάσεις στις Κατασκευές

- Παραγωγή, απασχόληση, επενδύσεις, δείκτες επιχειρηματικών προσδοκιών, συμβολή στην οικονομία, δείκτες κόστους κατασκευής, δημόσια έργα, κ.ά.

2

Πορεία εθνικού σχεδιασμού και προγραμμάτων

- Σχεδιασμός για τα έργα υποδομής και τα άλλα κατασκευαστικά έργα που πρόκειται να χρηματοδοτηθούν τα επόμενα χρόνια και ενδεικτικός προσδιορισμός (προβολή) των σχετικών επενδυτικών δαπανών με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία για τη χρηματοδότησή τους
- Προβολή εξέλιξης παραγωγικής δραστηριότητας των Κατασκευών τα επόμενα χρόνια (2025-2026)

3

Εξέλιξη και ανάγκες χρηματοδότησης

- Υπόλοιπα δανείων, νέα δάνεια, κόστος δανεισμού, χρηματοδοτικό κενό, εκτίμηση αναγκών τραπεζικού δανεισμού

4

Κρίσιμοι παράγοντες και προκλήσεις για τις Κατασκευές

- Ανθρώπινο δυναμικό, κόστος κατασκευών, προοπτικές μετά το 2026, ενσωμάτωση τεχνολογίας, ένταξη κριτηρίων ESG, ρυθμιστικά ζητήματα, εθνικός σχεδιασμός υποδομών, προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

1

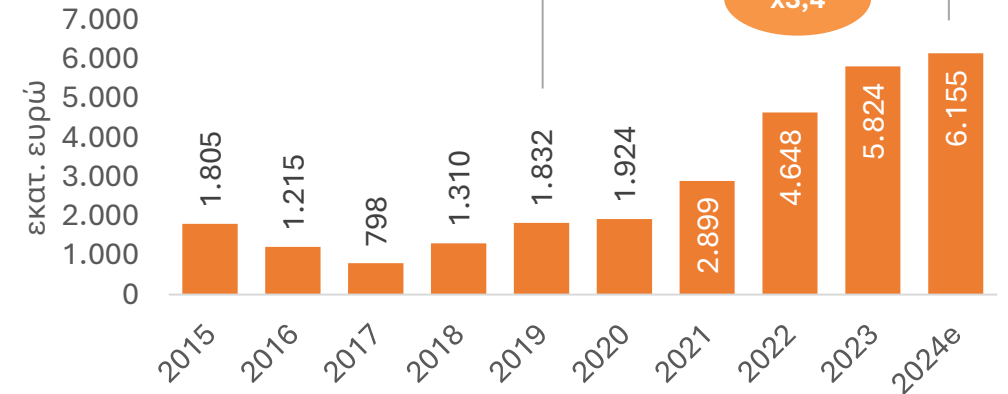
Βασικά μεγέθη και τάσεις στις Κατασκευές

Η αξία παραγωγής των Κατασκευών έχει ενισχυθεί σημαντικά τα τελευταία έτη

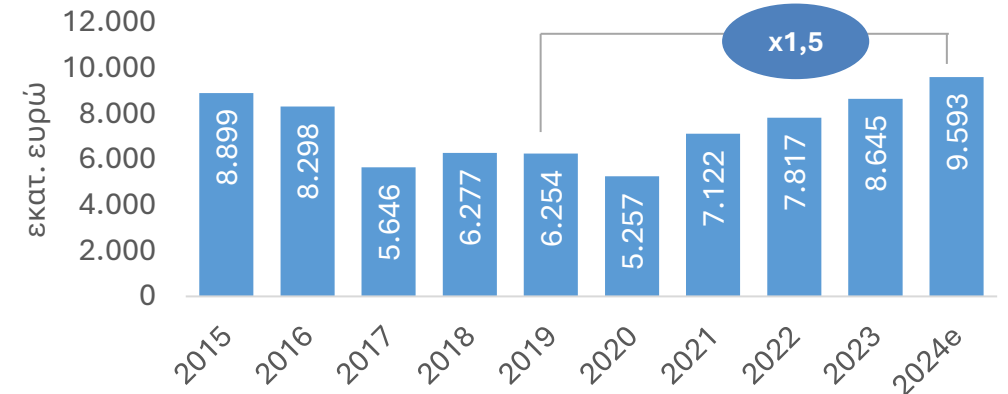
Αξία παραγωγής Κατασκευών



Κατοικίες

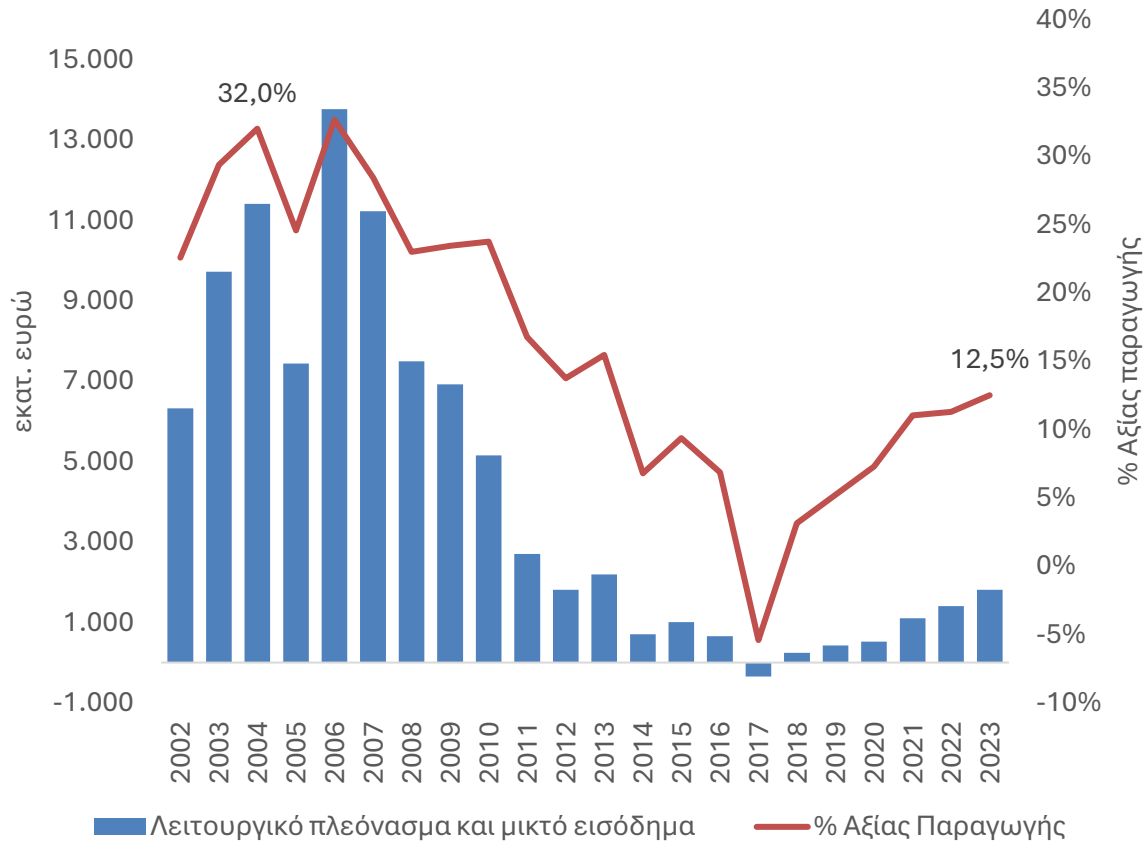


Λοιπές Κατασκευές και Κτήρια

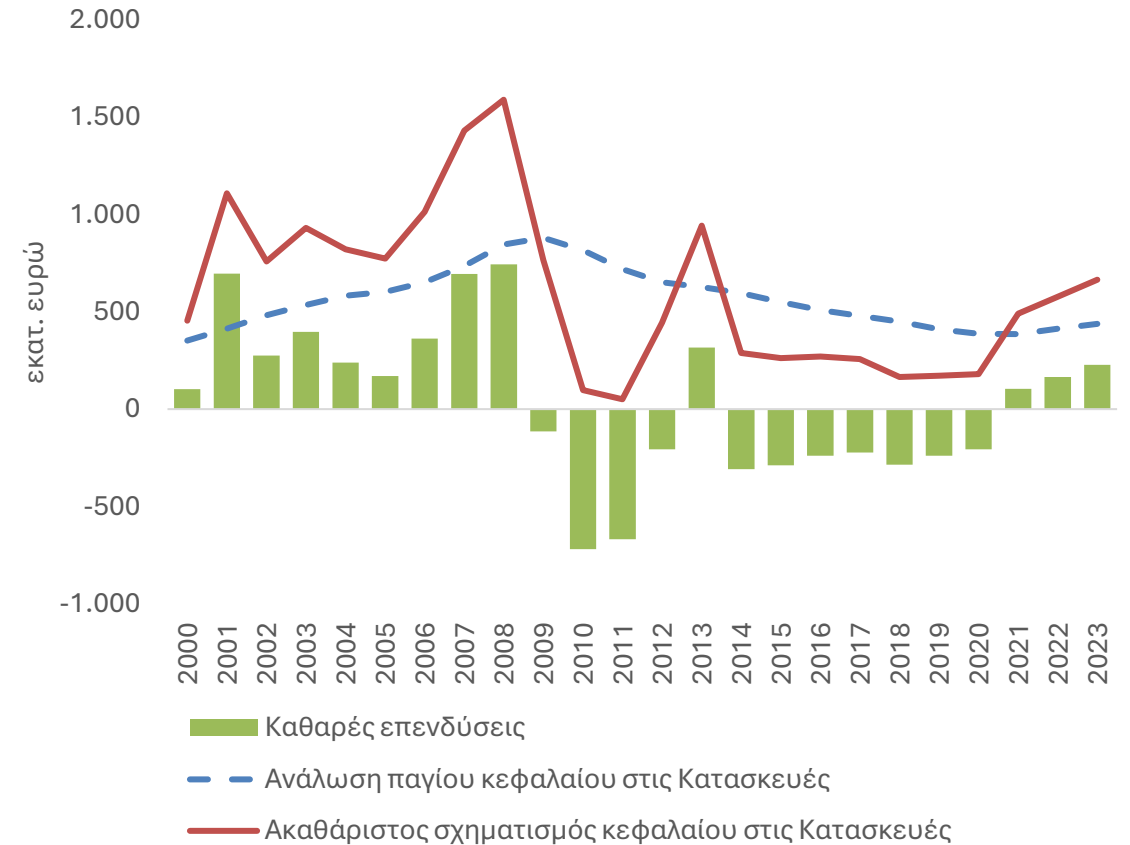


Η κερδοφορία στις Κατασκευές έχει βελτιωθεί, ενισχύοντας και το επίπεδο των επενδύσεων του κλάδου σε πάγιο κεφάλαιο

Λειτουργικό πλεόνασμα και μικτό εισόδημα Κατασκευών



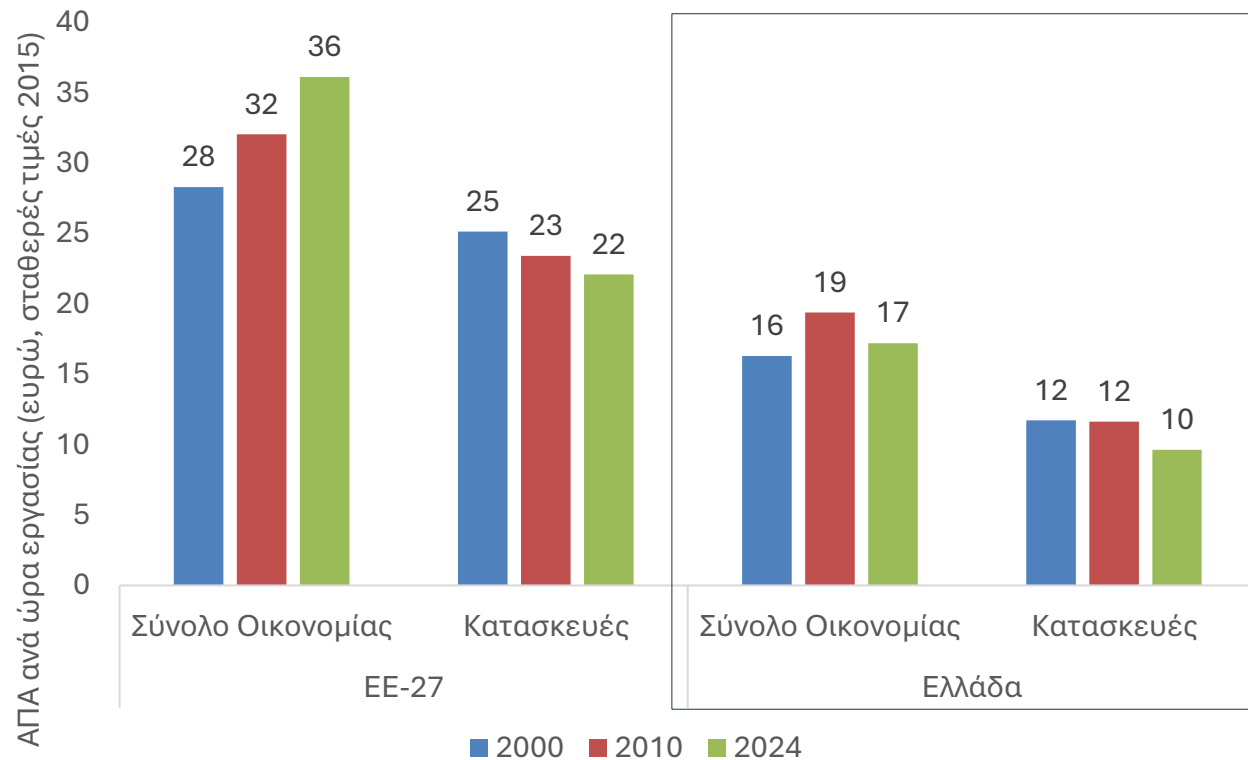
Επενδύσεις κλάδου Κατασκευών



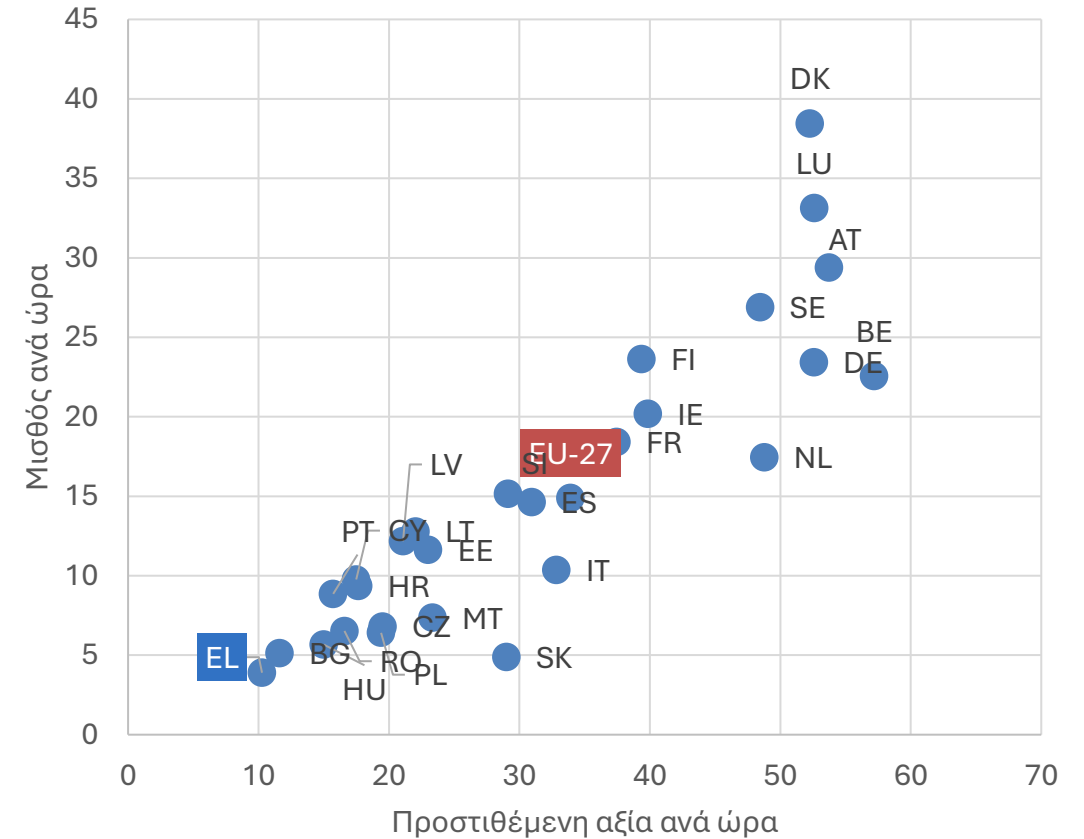
- Η κερδοφορία του κλάδου παρουσιάζει συστηματική τάση ανάκαμψης μετά το 2017, παραμένει όμως χαμηλότερα συγκριτικά με την περίοδο πριν από το 2010
- Από το 2021, οι επενδύσεις των Κατασκευών σε πάγιο κεφάλαιο (εξοπλισμός κ.ά.) καλύπτουν την ανάλωση κεφαλαίου, διευρύνοντας τις παραγωγικές δυνατότητες του κλάδου

Η παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα είναι σημαντικά χαμηλότερη έναντι της ΕΕ-27

Παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα και την ΕΕ-27



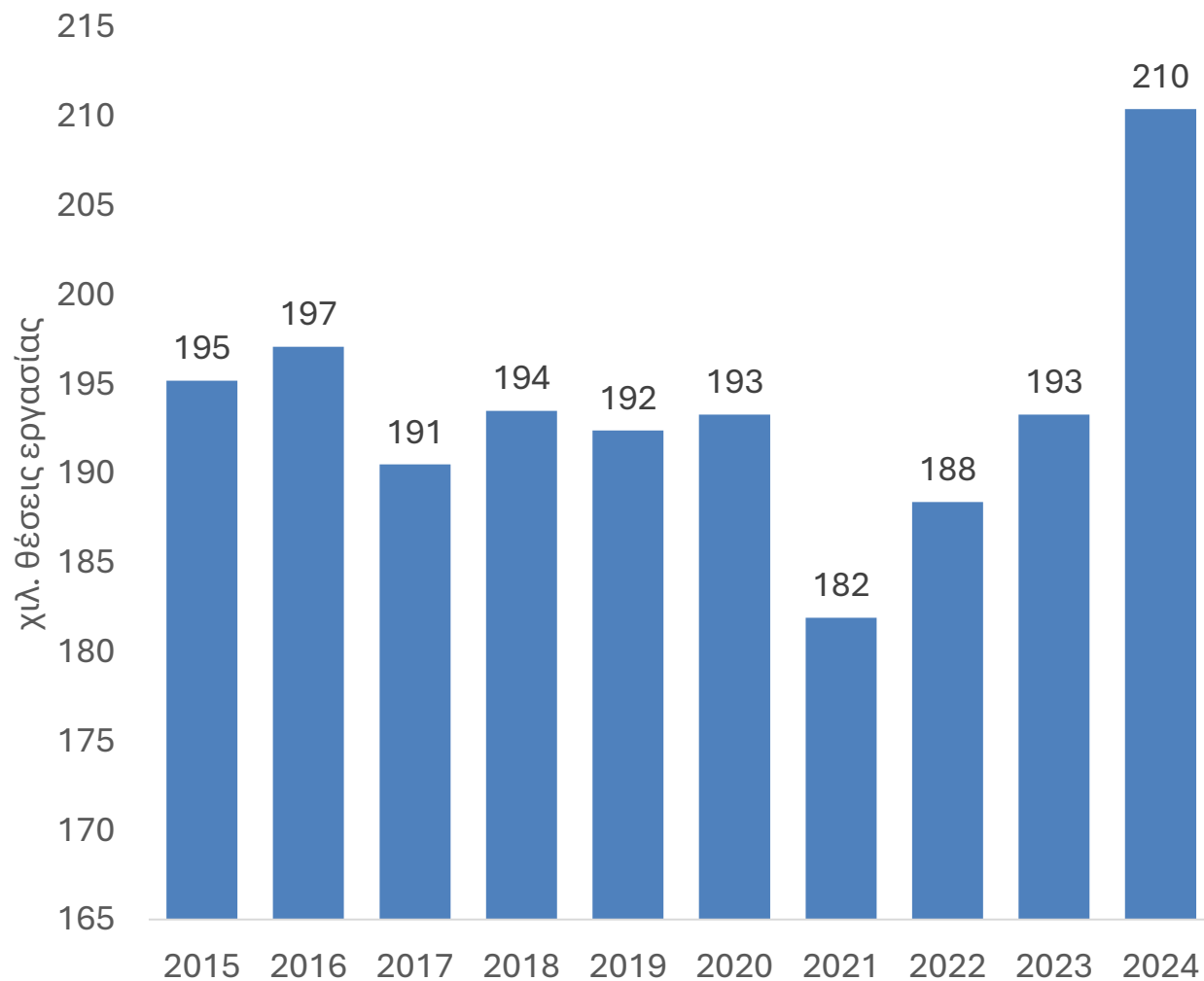
Παραγωγικότητα και Μισθοί στις Κατασκευές, 2024



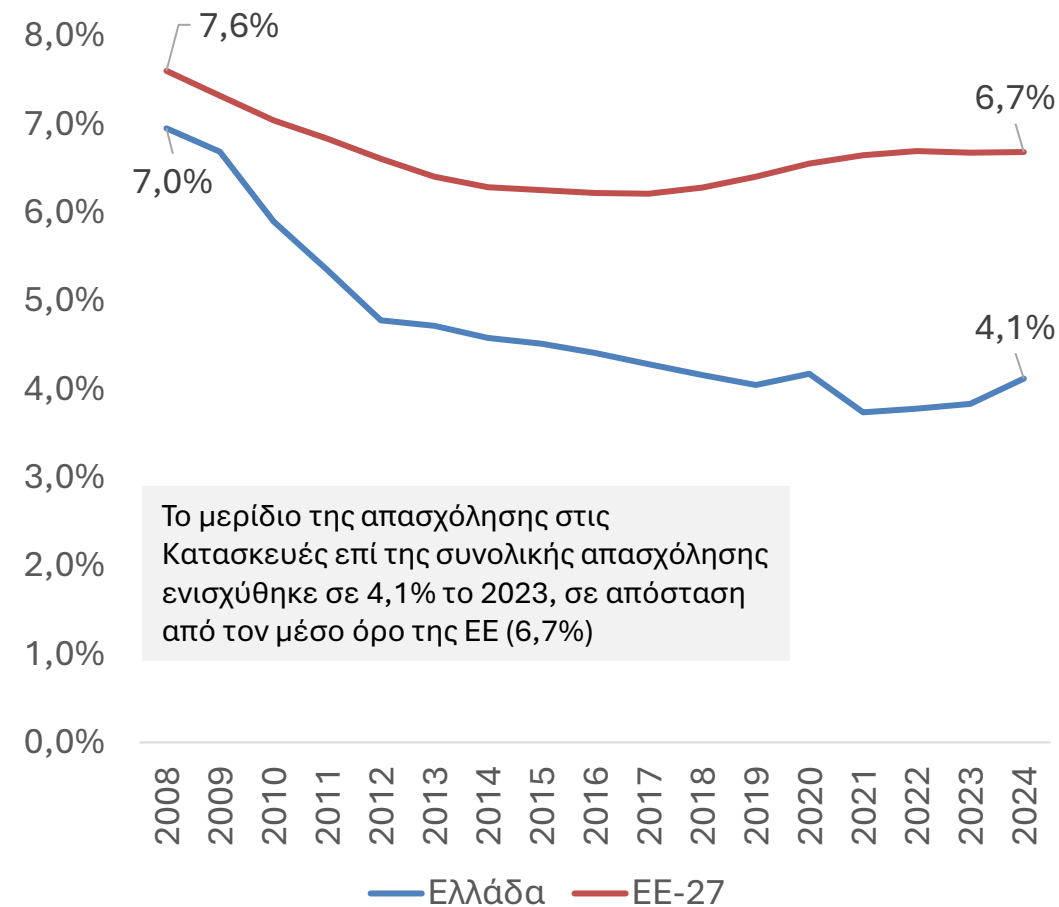
- Η παραγωγικότητα εργασίας των Κατασκευών είναι μακροχρονίως φθίνουσα στην ΕΕ-27 και την Ελλάδα
- Χαμηλότερη παραγωγικότητα στις Κατασκευές σε σύγκριση με το σύνολο της οικονομίας σε ΕΕ-27 και Ελλάδα
- Η χαμηλή παραγωγικότητα αντανακλάται στους μισθούς

Η απασχόληση στις Κατασκευές ενισχύθηκε σημαντικά το 2024

Απασχόληση στις Κατασκευές

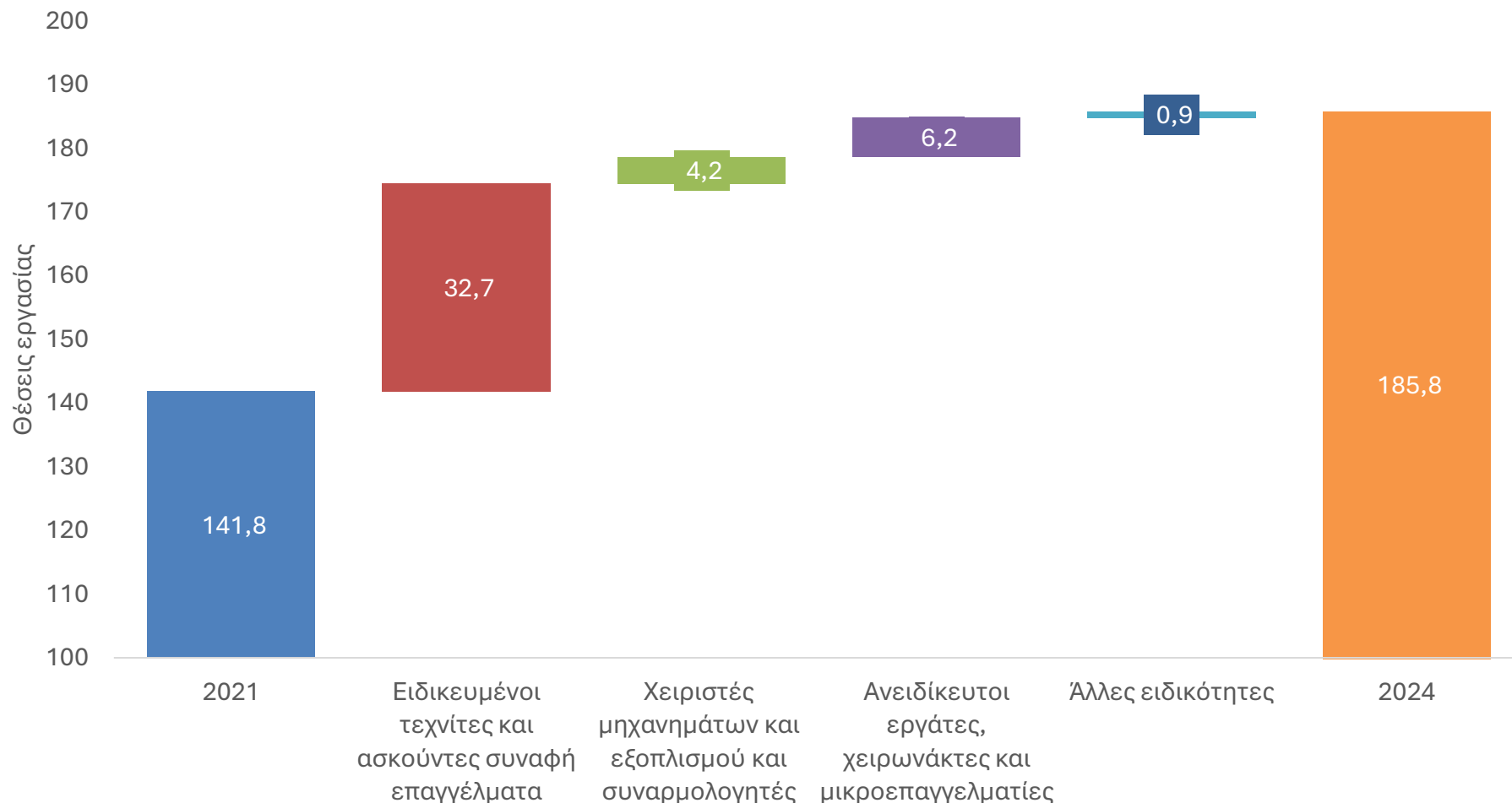


Απασχόληση στις Κατασκευές ως % στη συνολική Απασχόληση



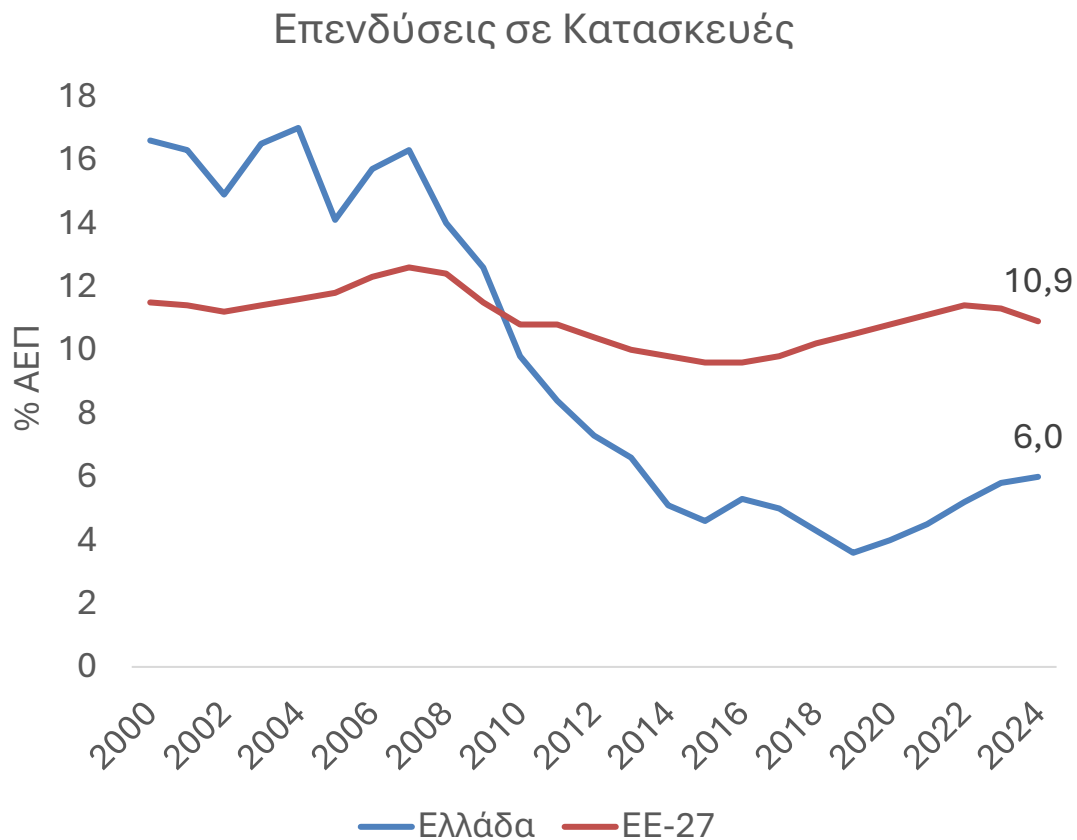
Σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ) της ΕΛΣΤΑΤ, μεταξύ των ετών 2021 και 2024 η απασχόληση στις Κατασκευές αυξήθηκε κατά 44 χιλ. άτομα (+31%)

Ανάλυση μεταβολής θέσεων εργασίας στις Κατασκευές μεταξύ των ετών 2021 και 2024, με βάση τις κύριες κατηγορίες επαγγελματιών



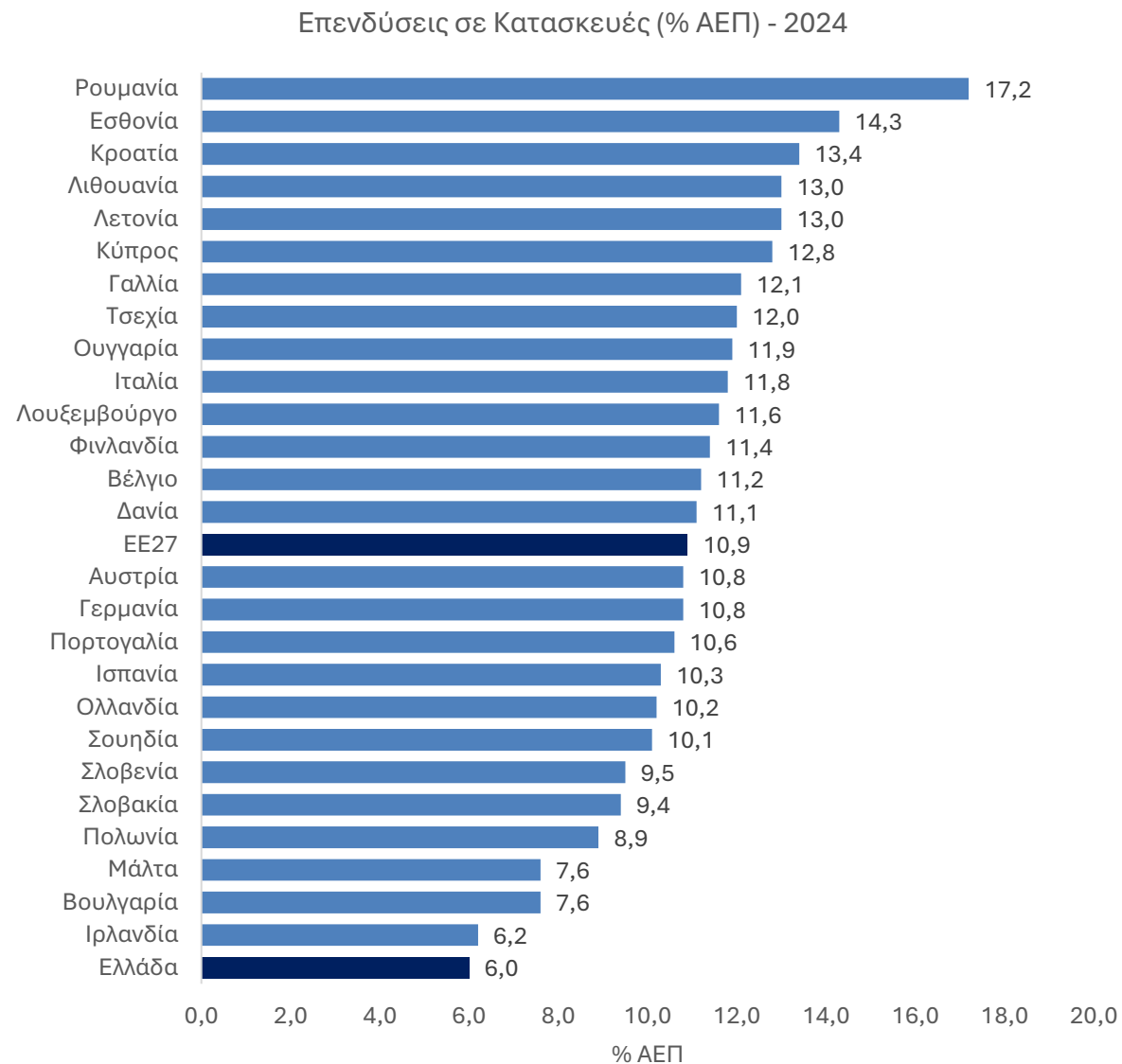
Η ΕΕΔ της ΕΛΣΤΑΤ εκτιμά ότι το 1^ο τρίμηνο του 2025, η απασχόληση στις Κατασκευές ανήλθε σε 195,4 χιλ. άτομα, μέγεθος που αντιπροσωπεύει μια **αύξηση κατά 5,2%** έναντι του μέσου όρου απασχόλησης το 2024

Η Ελλάδα καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων σε Κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ μεταξύ των χωρών της ΕΕ



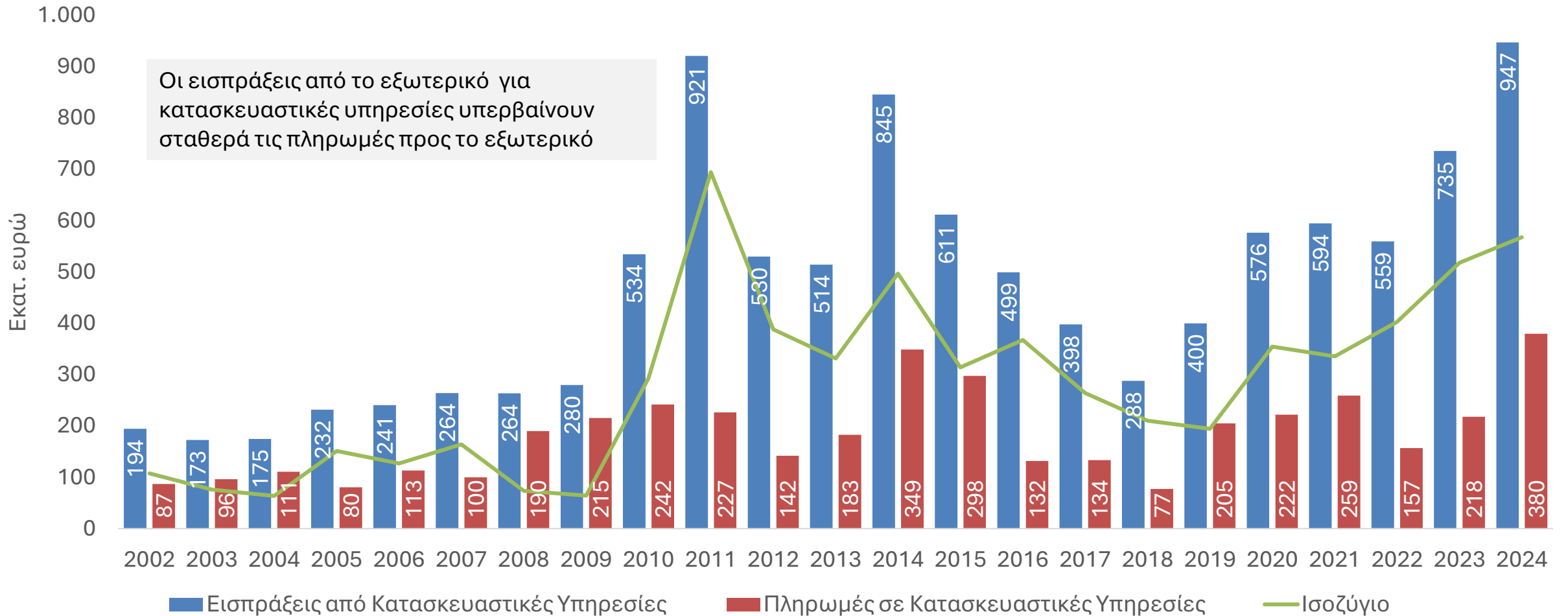
Οι επενδύσεις σε κατασκευές αντιστοιχούσαν στο 6% του ΑΕΠ το 2024, έναντι 16,3% το 2007, ενώ η απόκλιση για το 2024 σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ27 πλησιάζει τις 5 ποσοστιαίες μονάδες

Πηγή: Eurostat, Ανάλυση ΙΟΒΕ.

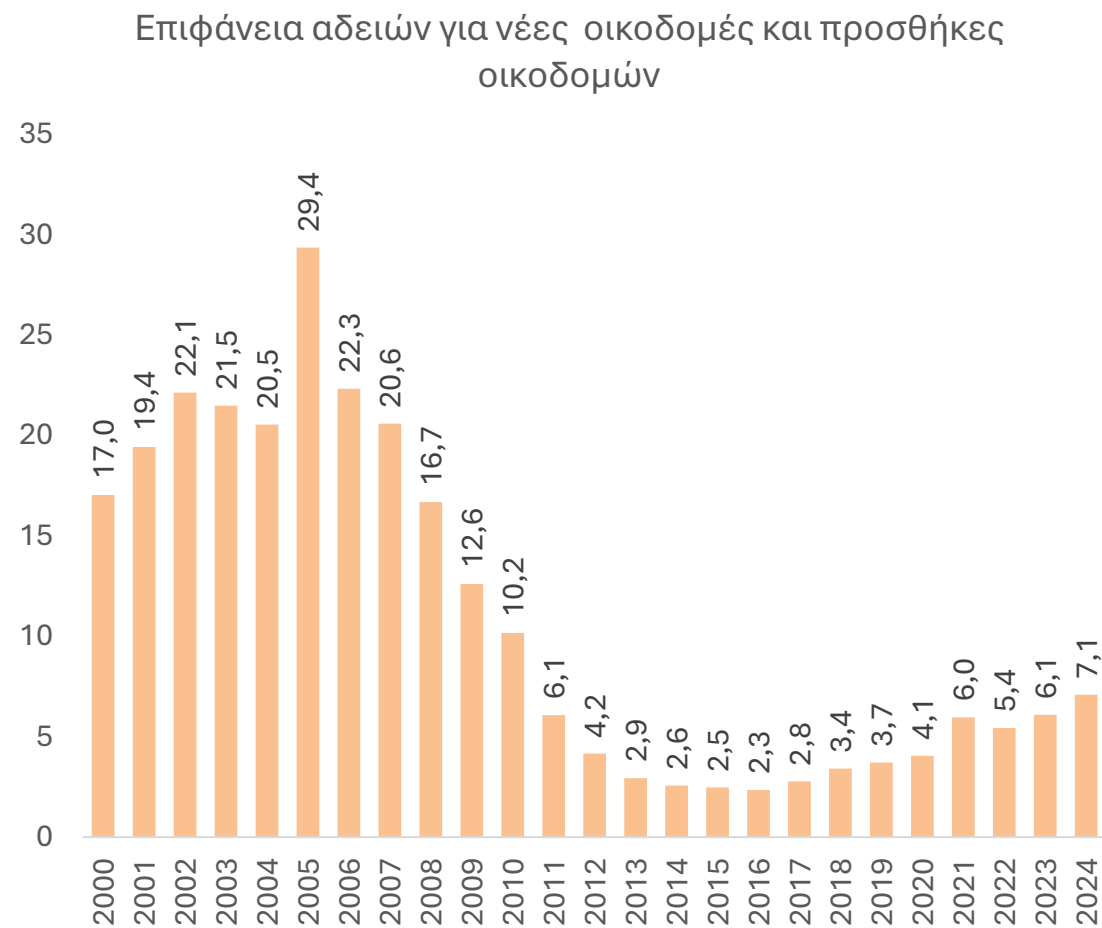
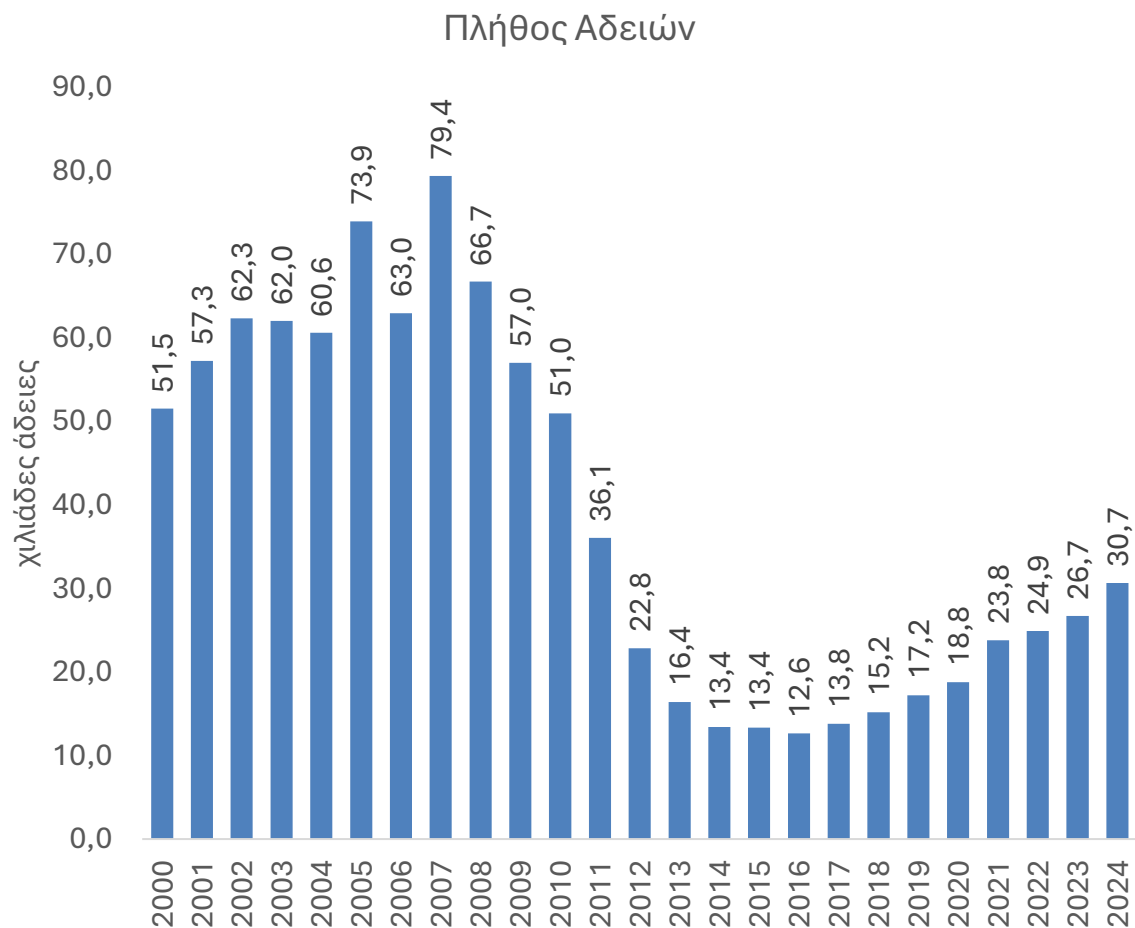


Διαχρονικά πλεονασματικό ισοζύγιο της χώρας από τις κατασκευαστικές υπηρεσίες με ενίσχυση τα τελευταία έτη

Εισπράξεις από και Πληρωμές προς το εξωτερικό για Κατασκευαστικές Υπηρεσίες



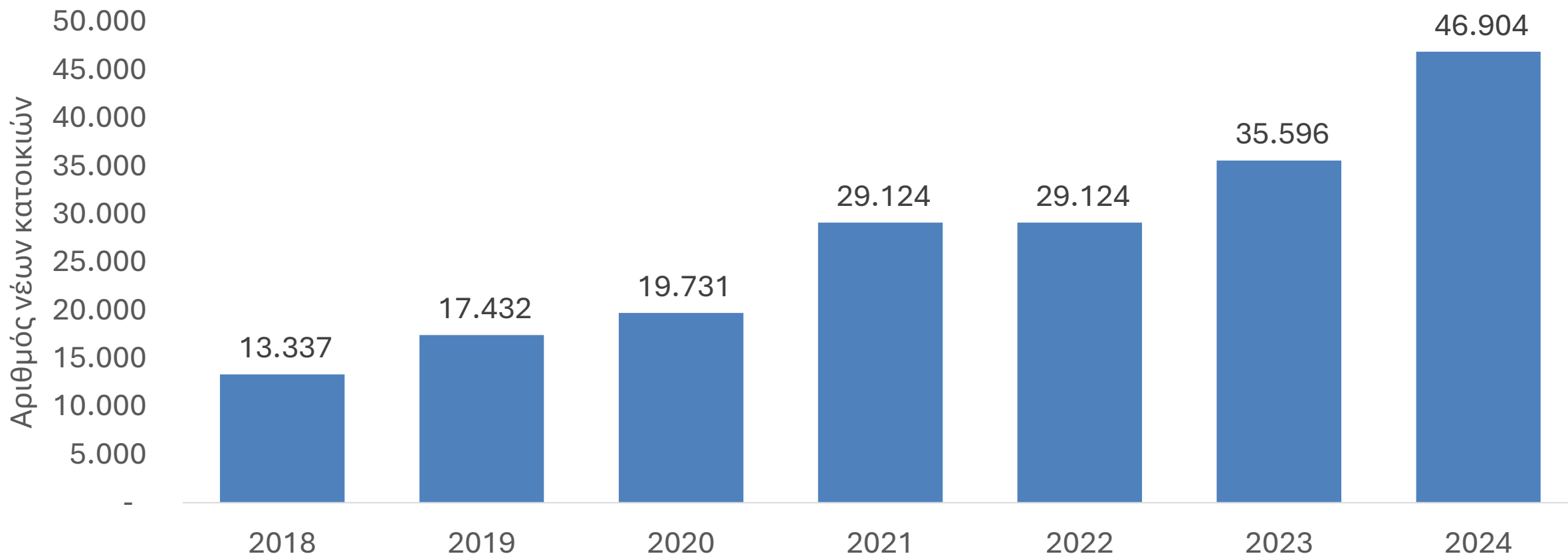
Το 2024 οι άδειες για νέες οικοδομές και προσθήκες έφτασαν τις 30,7 χιλ., με συνολική επιφάνεια 7,1 εκατ. τετραγωνικά μέτρα



Το 2024 οι νέες οικοδομικές άδειες αυξήθηκαν κατά 14,9% σε πλήθος και 16,5% σε επιφάνεια σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος.

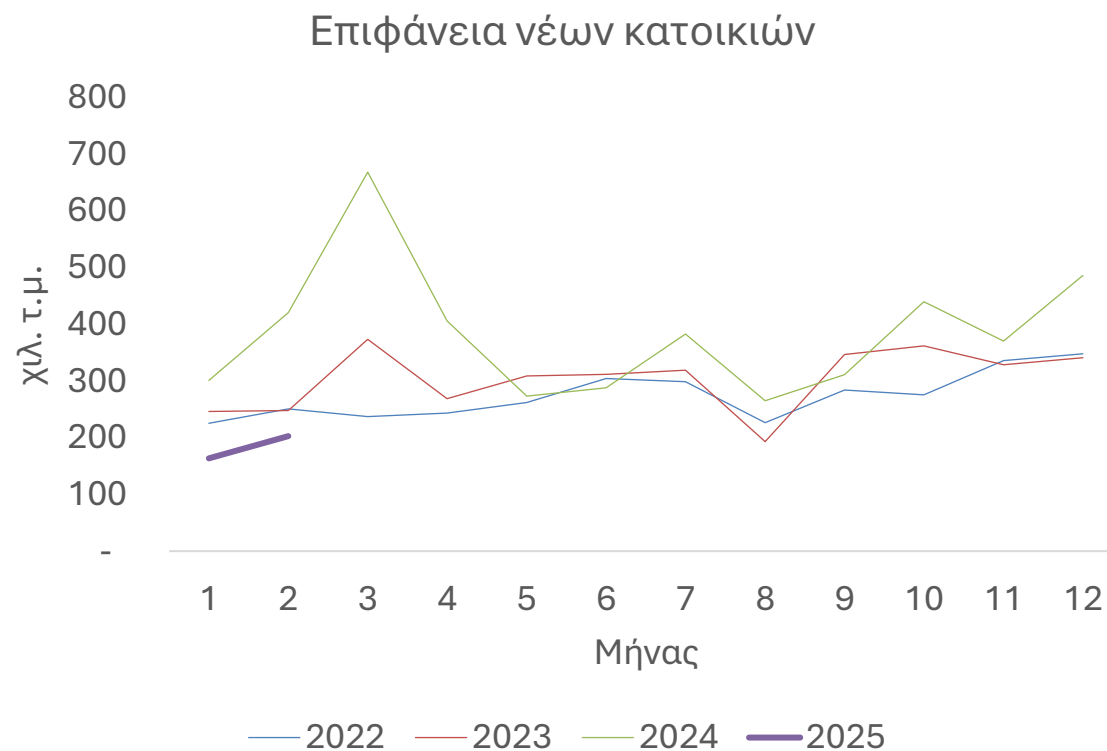
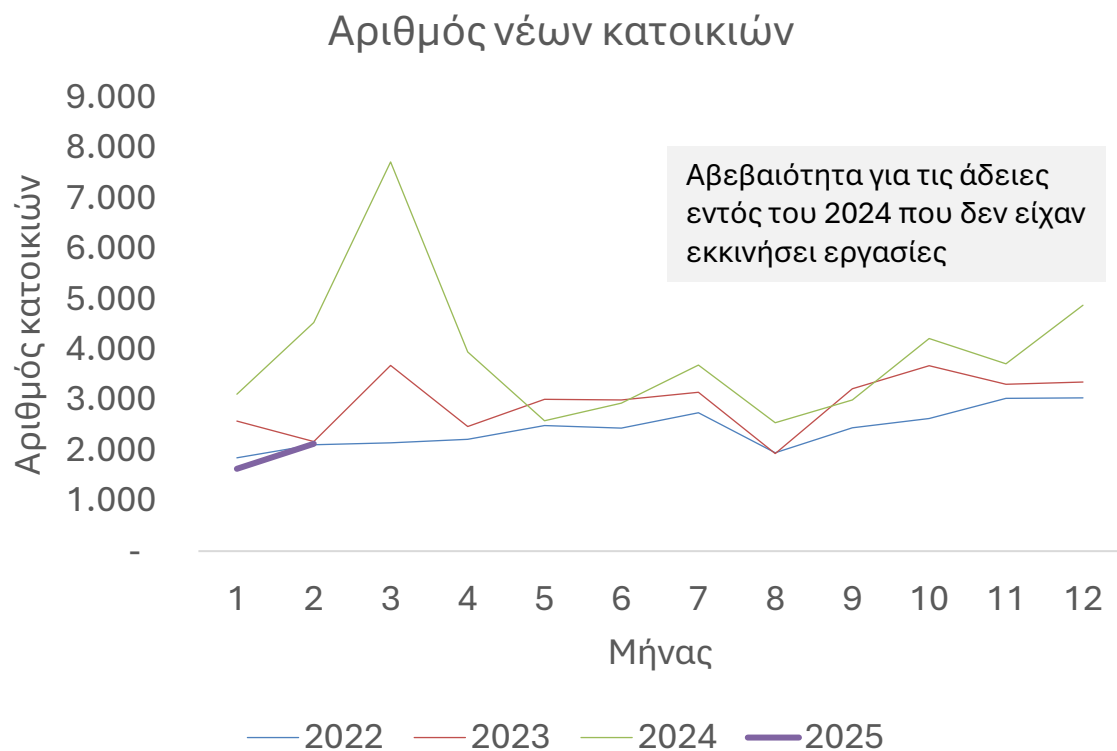
Από το 2018 μέχρι το 2024 εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες που συνολικά αντιπροσώπευαν 191 χιλ. κατοικίες

Αριθμός νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες



- Το 2024 ο αριθμός των νέων κατοικιών ανήλθε σε 46,9 χιλ. σημειώνοντας αύξηση κατά 32% έναντι του προηγούμενου έτους
- Το 2025 είναι πιθανή η ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας, το μέγεθος της οποίας θα εξαρτηθεί από το πλήθος των αδειών που επηρεάζονται από τις νέες νομοθετικές ρυθμίσεις

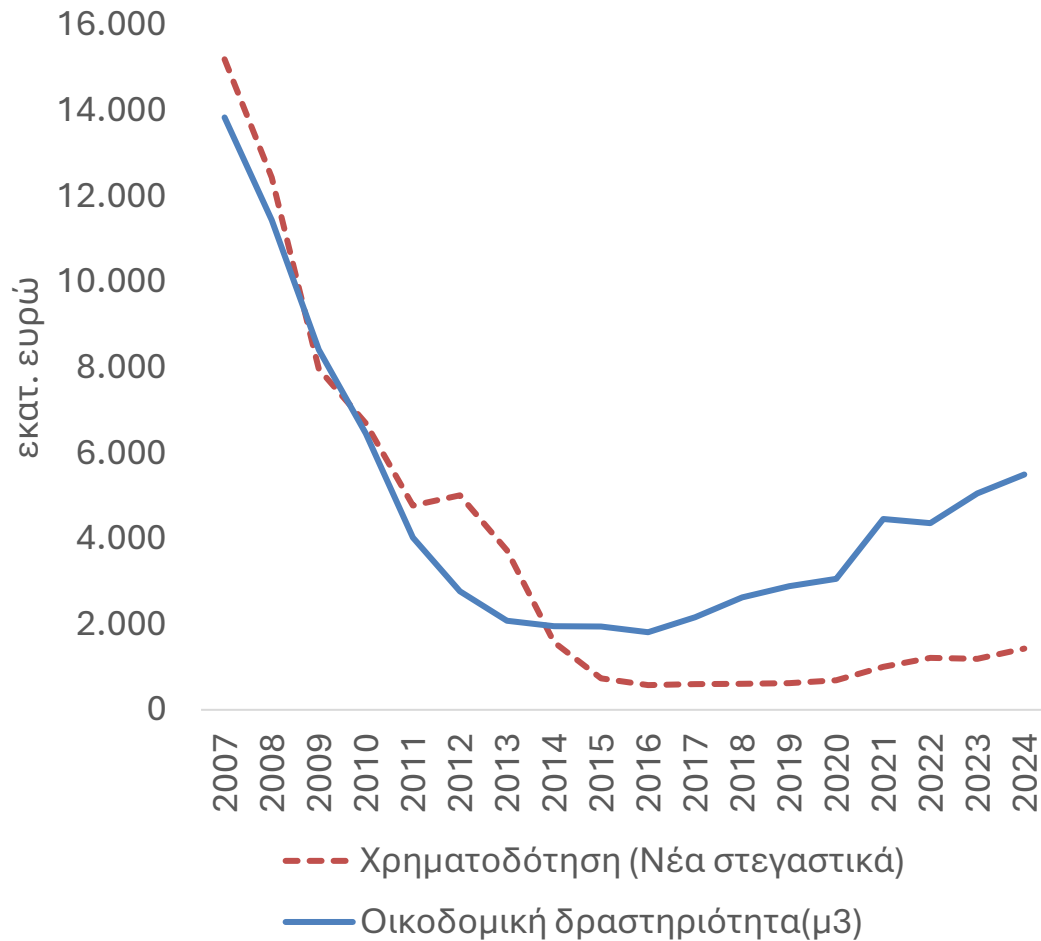
Το Α' δίμηνο του 2025 οι οικοδομικές άδειες για νέες κατοικίες μειώθηκαν κατά -51% στο πλήθος και κατά -49% στην επιφάνεια – Αβεβαιότητα για το 2026 και μετέπειτα



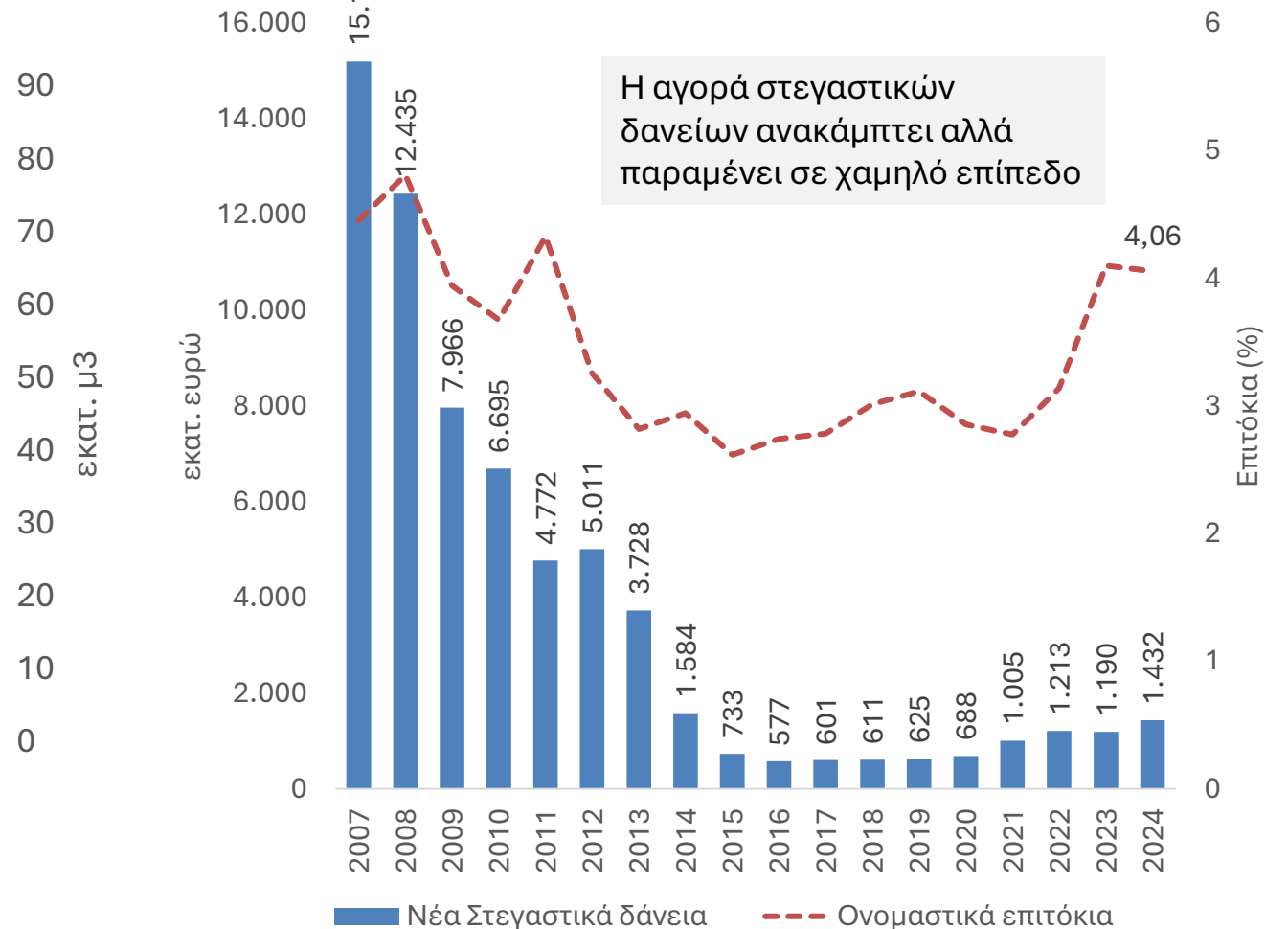
- Η αβεβαιότητα που προκλήθηκε από την απόφαση του ΣτΕ και την αναμενόμενη προσαρμογή της νομοθεσίας, σε συνδυασμό με την αναστολή έκδοσης αδειών που περιλάμβαναν τα κίνητρα του Ν.Ο.Κ., οδήγησαν σε αυτή τη σημαντική μείωση
- Θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα όπως θα καταγραφεί κυρίως στο έτος 2026
- Ο Ν.5197/2025 προβλέπει τη δυνατότητα αναθεώρησης αδειών που δεν είχαν εκκινήσει εργασίες καθώς και την εισαγωγή περιβαλλοντικού ισοδύναμου για άδειες που ακυρώνονται με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί, εφόσον έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες έως και την 11.12.2024

Η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα συμβαδίζει με το ύψος της ροής της τραπεζικής χρηματοδότησης μέσω στεγαστικών δανείων, αλλά λιγότερο στενά συγκριτικά με το παρελθόν

Οικοδομική δραστηριότητα και τραπεζική χρηματοδότηση, 2007-2024



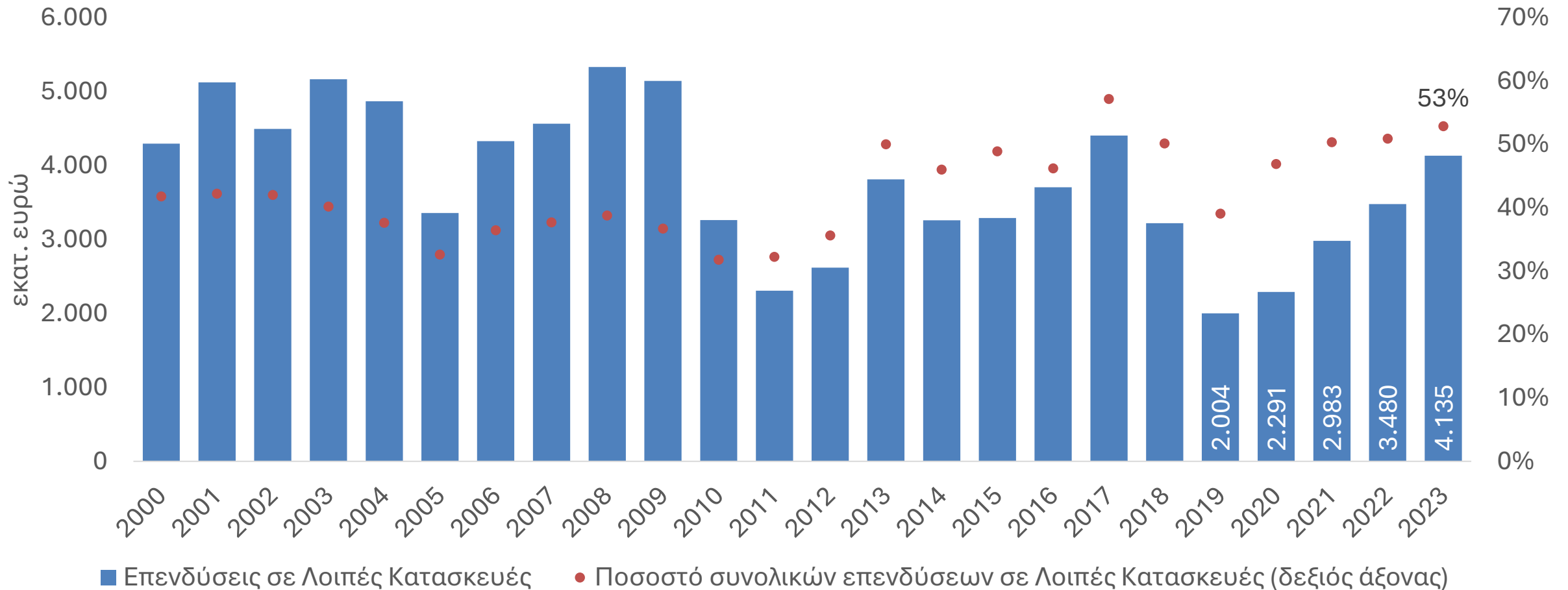
Νέα στεγαστικά δάνεια και επιτόκια



Η αγορά στεγαστικών δανείων ανακάμπτει αλλά παραμένει σε χαμηλό επίπεδο

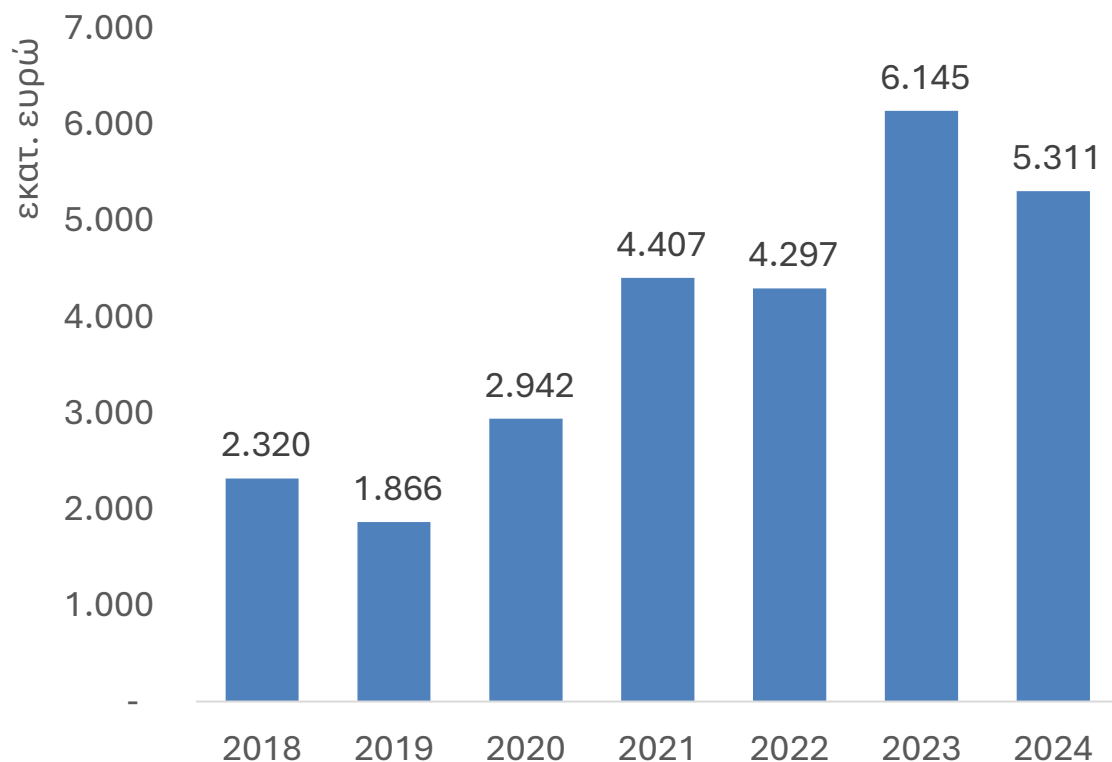
Οι δημόσιες επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές ενισχύθηκαν μετά το 2019 και αποτελούν περισσότερο από το ήμισυ των συνολικών επενδύσεων σε Κατασκευές πλην κατοικιών

Δημόσιες επενδύσεις σε Κατασκευές

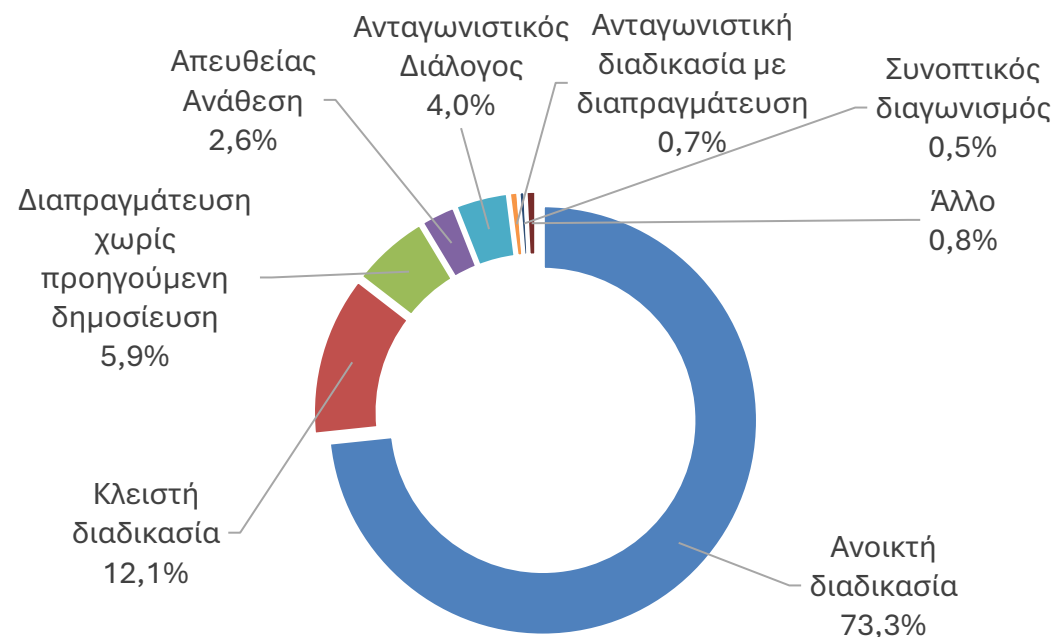


Η συνολική αξία των ενεργών συμβάσεων των δημόσιων έργων (ανεξαρτήτως προϋπολογισμού) αυξήθηκε από 2,3 δισ. ευρώ το 2018 σε 5,3 δισ. ευρώ το 2024

Συνολική Αξία υπογεγραμμένων συμβάσεων έργων του δημοσίου



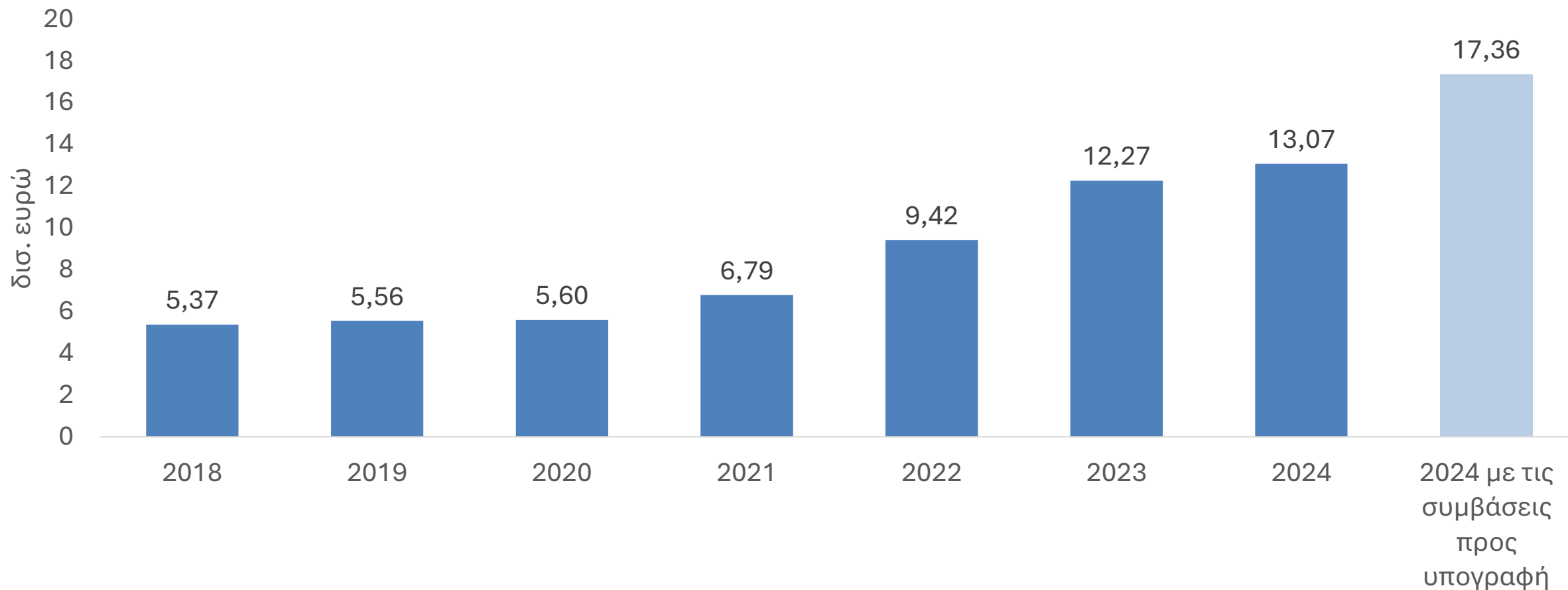
Κατανομή συνολικής αξίας συμβάσεων έργων ανά τύπο διαδικασίας ανάθεσης - Μέσος όρος περιόδου 2020-2024



Η υψηλότερη συνολική αξία συμβάσεων έργων σημειώθηκε το 2023 (6,1 δισ. ευρώ, με αύξηση κατά 43% έναντι του προηγούμενου έτους). Το 2024 όμως υποχώρησε κατά 14%

Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των μεγαλύτερων κατασκευαστικών εταιριών αυξήθηκε περαιτέρω το 2024

Ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων 5 Κατασκευαστικών Ομίλων Εισηγμένων στο ΧΑΑ (ε υπογεγραμμένες συμβάσεις)

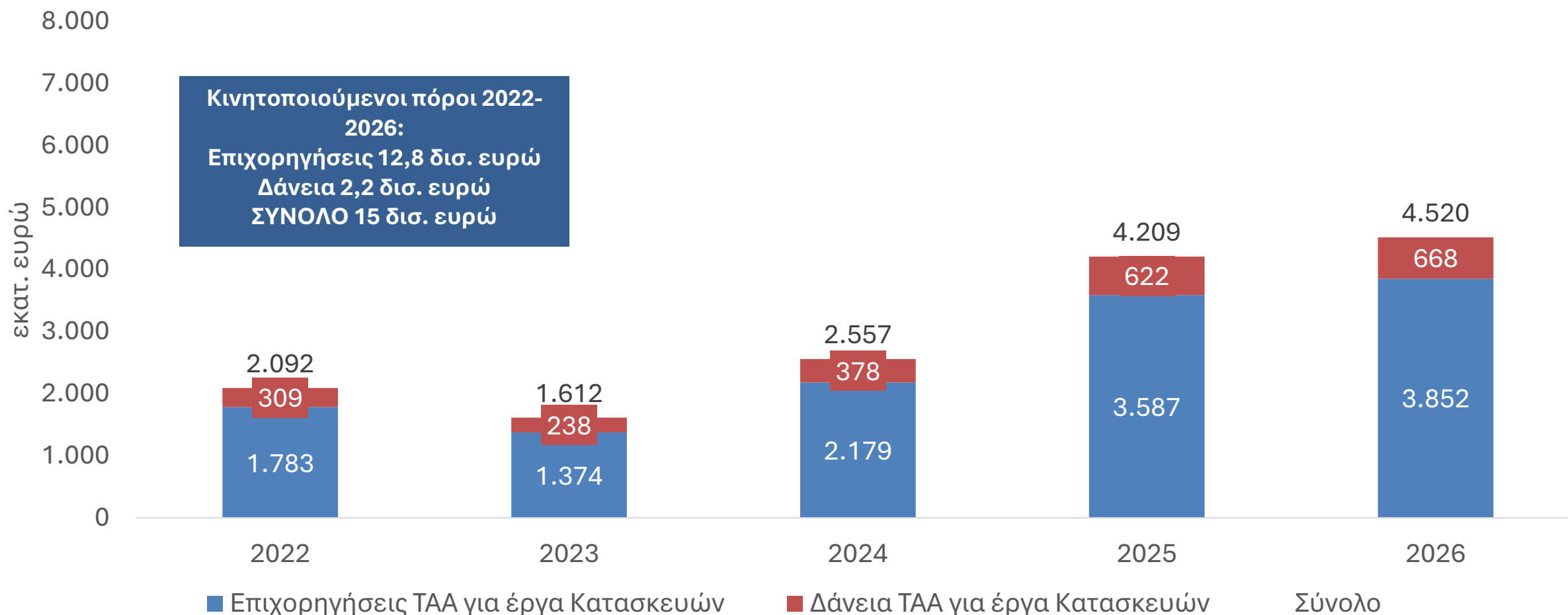


2

Πορεία εθνικού σχεδιασμού και χρηματοδοτικών προγραμμάτων

Μαζί με τους πόρους από τα δάνεια του Ταμείου Ανάκαμψης εκτιμάται ότι για έργα με άμεση σχέση με τις Κατασκευές θα κινητοποιηθούν την περίοδο 2025-2026 συνολικά €8,73 δισ.

Σύνολο κινητοποιούμενων πόρων από το Ταμείο Ανάκαμψης για έργα Κατασκευών



Σενάρια για την προοπτική ανάπτυξης της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2025 και το 2026

Υποθέσεις

- Οι επενδύσεις σε κατοικίες και άλλα κτήρια θα επηρεαστούν από τις εξελίξεις αναφορικά με τον Ν.Ο.Κ. με τις επιπτώσεις να εξετάζονται σε ένα **αισιόδοξο** και ένα **απαισιόδοξο σενάριο**
- Η ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα θα δοθεί στο μεγαλύτερο μέρος της από τους πόρους του ΤΑΑ που εκτιμάται ότι θα κατευθυνθούν σε κατασκευαστικά έργα

Αισιόδοξο σενάριο

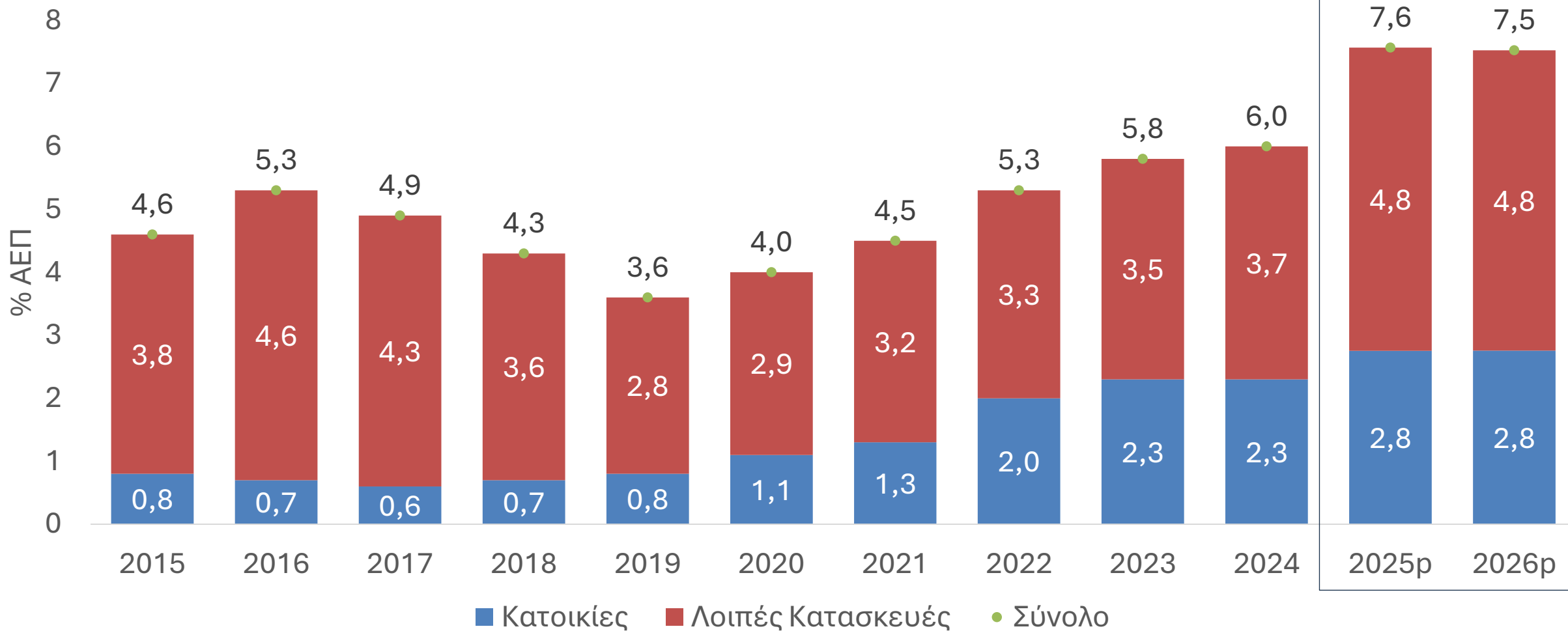
- **Επίπτωση στο 18% των αδειών νέων κατοικιών που εκδόθηκαν το 2024** (που αντιπροσωπεύουν το ποσοστό των αδειών για νέες κατοικίες τους μήνες Νοέμβριος και Δεκέμβριος)
- Θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα εντός του 2025
- **Συνολική επίπτωση κατά -20% στις κατασκευές κατοικιών το 2026**, λόγω μείωσης στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες νέων κατοικιών εντός του 2025

Απαισιόδοξο σενάριο

- **Διαφοροποιείται για τις επενδύσεις σε κατοικίες το 2026**, λόγω υψηλής αβεβαιότητας ως προς τις επιπτώσεις των ρυθμίσεων που αφορούν στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Ν.Ο.Κ, και πολεοδομικές αλλαγές που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση)
- **Υποθέτει μεγαλύτερη μείωση των οικοδομικών αδειών** για κατοικίες κατά 40% το 2025 (σε όρους επιφάνειας)-που θα επηρεάσει ανάλογα τη δραστηριότητα κατασκευής κτηρίων το 2026

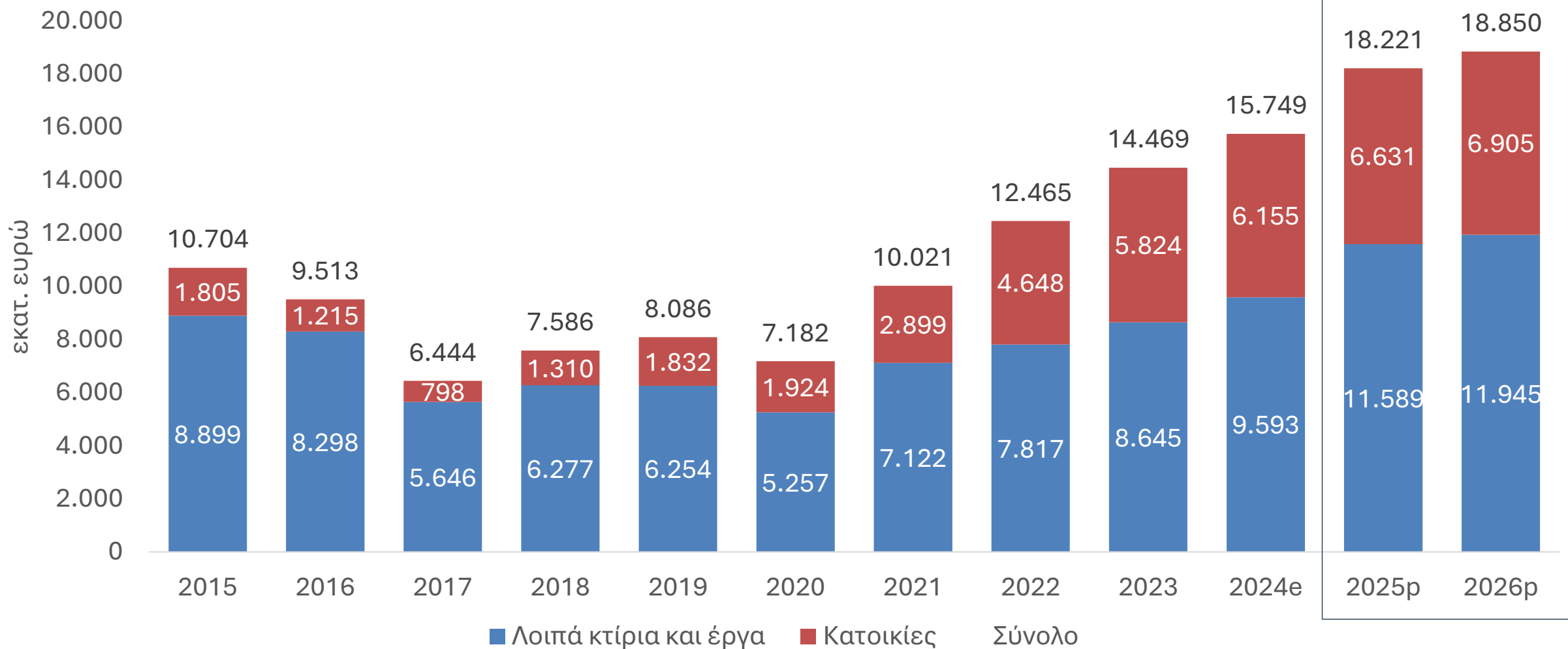
Ως αποτέλεσμα οι επενδύσεις σε Κατασκευές , κυρίως στις υποδομές, εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν το μερίδιό τους στο ΑΕΠ

Επενδύσεις σε Κατασκευές ως % του ΑΕΠ

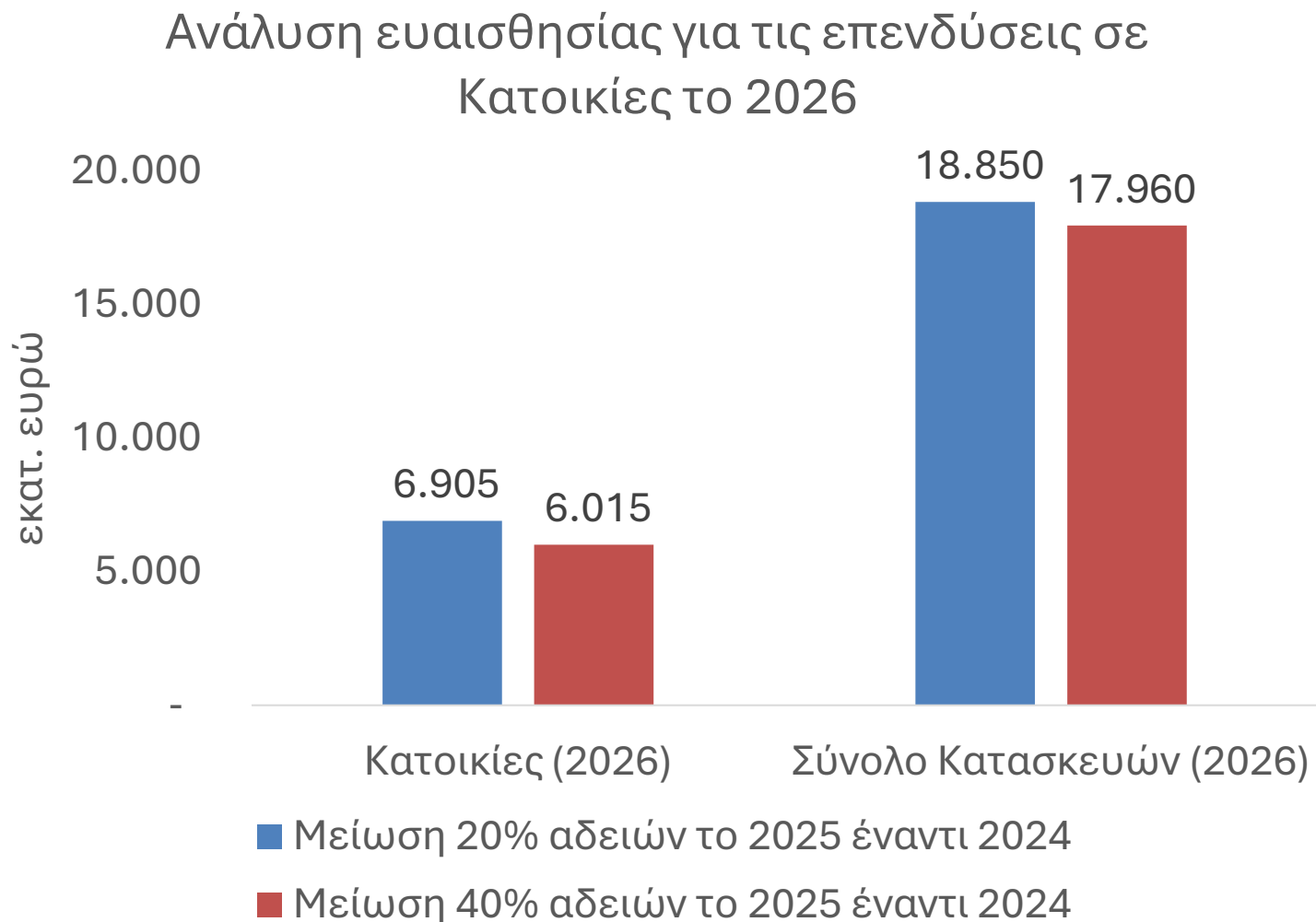


Η αξία παραγωγής των κατασκευαστικών έργων υποδομών και κατοικιών εκτιμάται κατά 20% υψηλότερη το 2026 έναντι του 2024

Αξία παραγωγής Κατασκευών



Στο απαισιόδοξο σενάριο η αξία παραγωγής των κατασκευαστικών έργων κατοικιών εκτιμάται κατά 13% χαμηλότερη το 2026 έναντι του αισιόδοξου σεναρίου



Απαισιόδοξο σενάριο

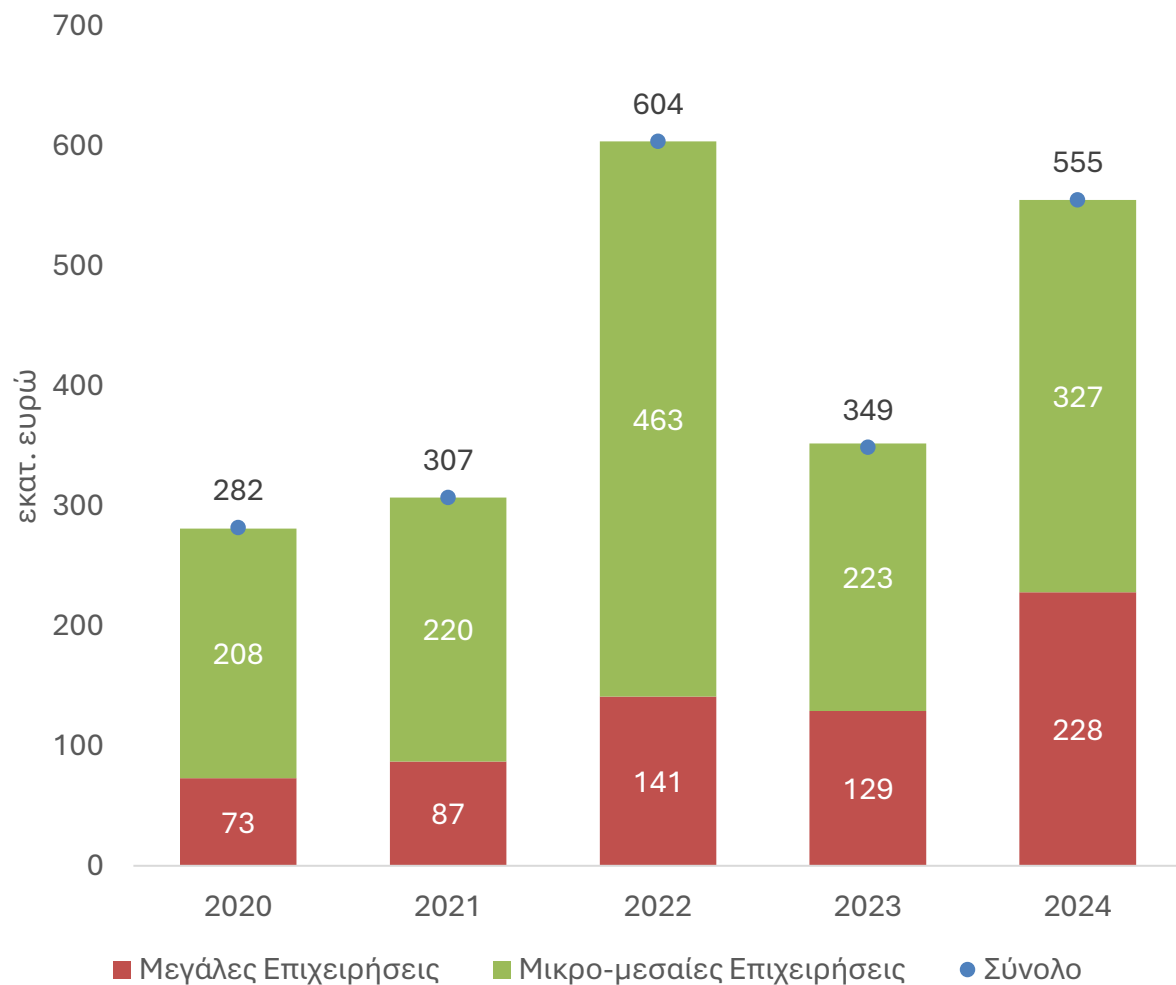
- Οι επενδύσεις σε κατοικίες υποχωρούν το 2026 σε 2,4% του ΑΕΠ (από 2,8% στο αισιόδοξο σενάριο)
- Συνολικά οι επενδύσεις σε Κατασκευές εκτιμώνται σε 7,2% του ΑΕΠ (από 7,5% στο αισιόδοξο σενάριο)
- Η αξία παραγωγής στις κατασκευές κατοικιών το 2026 εκτιμάται χαμηλότερη κατά 12,9% έναντι του αισιόδοξου σεναρίου (6 δισ. ευρώ έναντι 6,9 δισ. ευρώ)
- Συνολικά η αξία παραγωγής στις Κατασκευές είναι χαμηλότερη κατά 4,7% (17,96 δισ. ευρώ έναντι 18,85 δισ. ευρώ)
- Αβεβαιότητα για το 2027

3

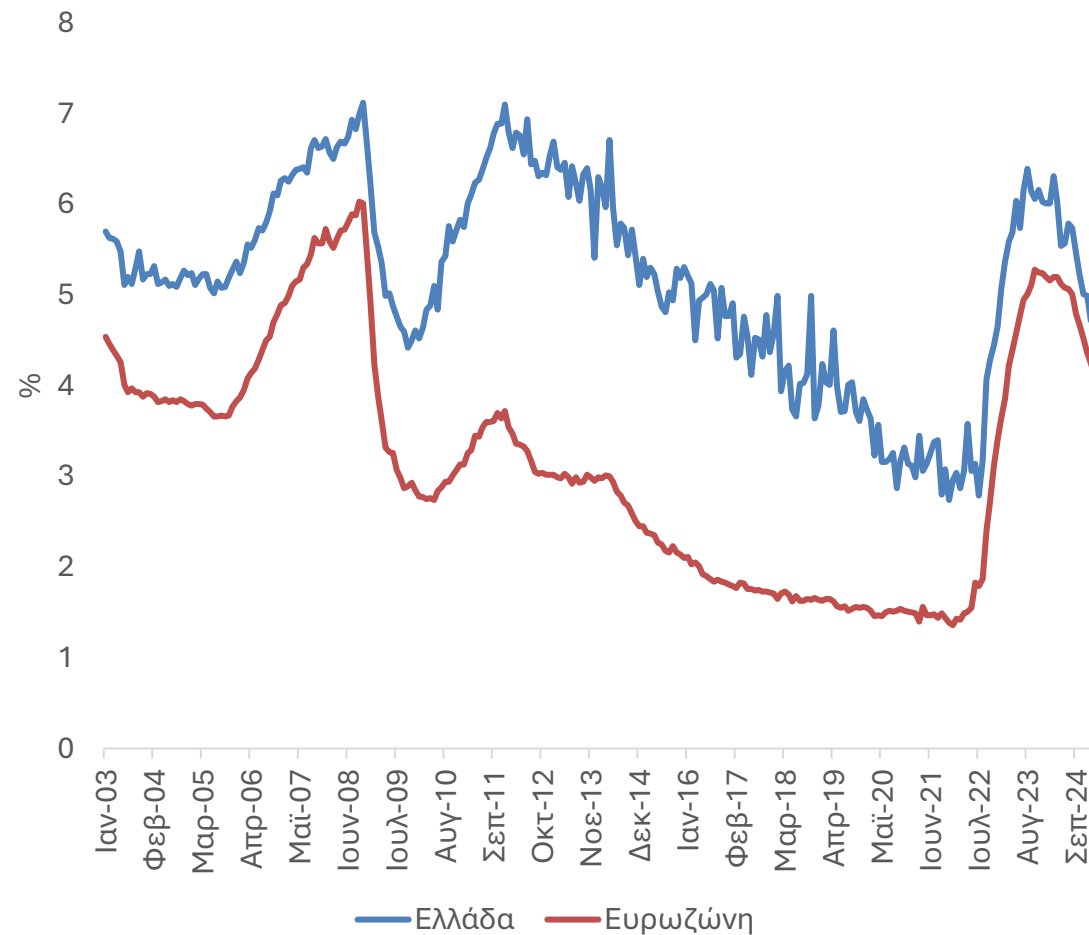
Εξέλιξη και ανάγκες χρηματοδότησης

Οι ροές νέων δανείων προς τις Κατασκευές αυξήθηκαν το 2024 και κατευθύνθηκαν κυρίως προς μικρομεσαίες επιχειρήσεις

Νέα Δάνεια στις Κατασκευές, 2020-2024

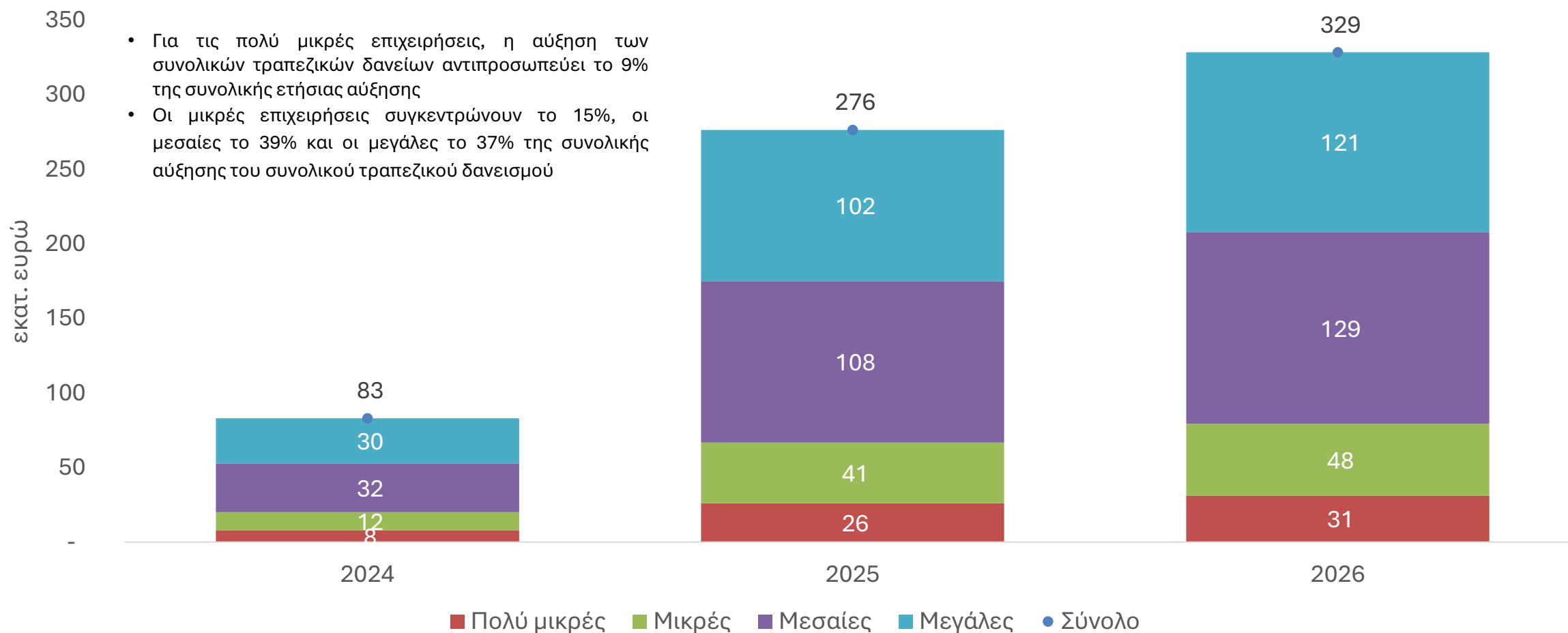


Σύνθετος δείκτης κόστους δανεισμού επιχειρήσεων στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη



Η προσδοκώμενη αύξηση του κύκλου εργασιών των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων, θα ενισχύσει την ανάγκη για αύξηση του τραπεζικού δανεισμού τους

Εκτίμηση μεταβολής συνολικών τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων



4

Κρίσιμοι παράγοντες και προκλήσεις για τις Κατασκευές

Προκλήσεις για τις Κατασκευές

Ανθρώπινο
Δυναμικό

Πρόσβαση σε
χρηματοδότηση
και πληρωμές

Προοπτική
Κατασκευών μετά
το 2026

Θεσμικά
ζητήματα

Πιστοποιήσεις
Υπηρεσιών (επιχειρήσεις)
Εργατοτεχνικού Δυναμικού
Υλικών

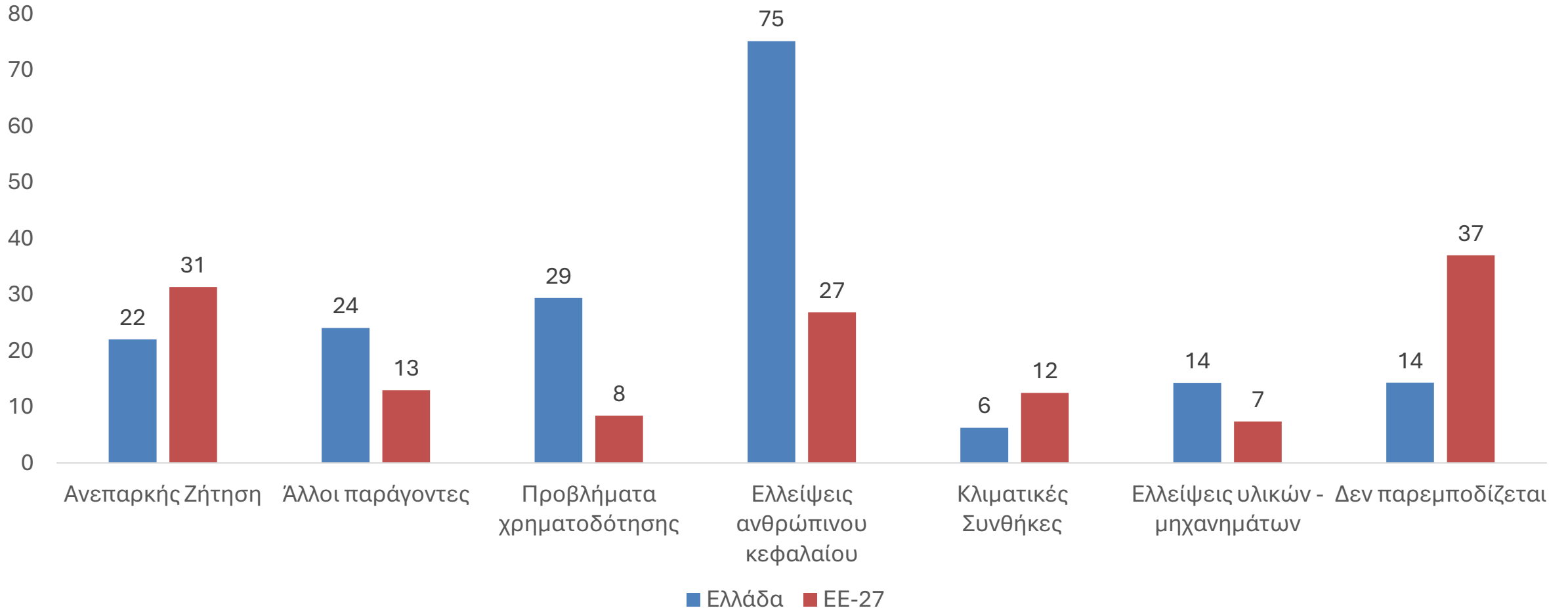
Ενσωμάτωση
τεχνολογίας και
ψηφιοποίηση

Προσαρμογή
Κατασκευών στην
κλιματική αλλαγή

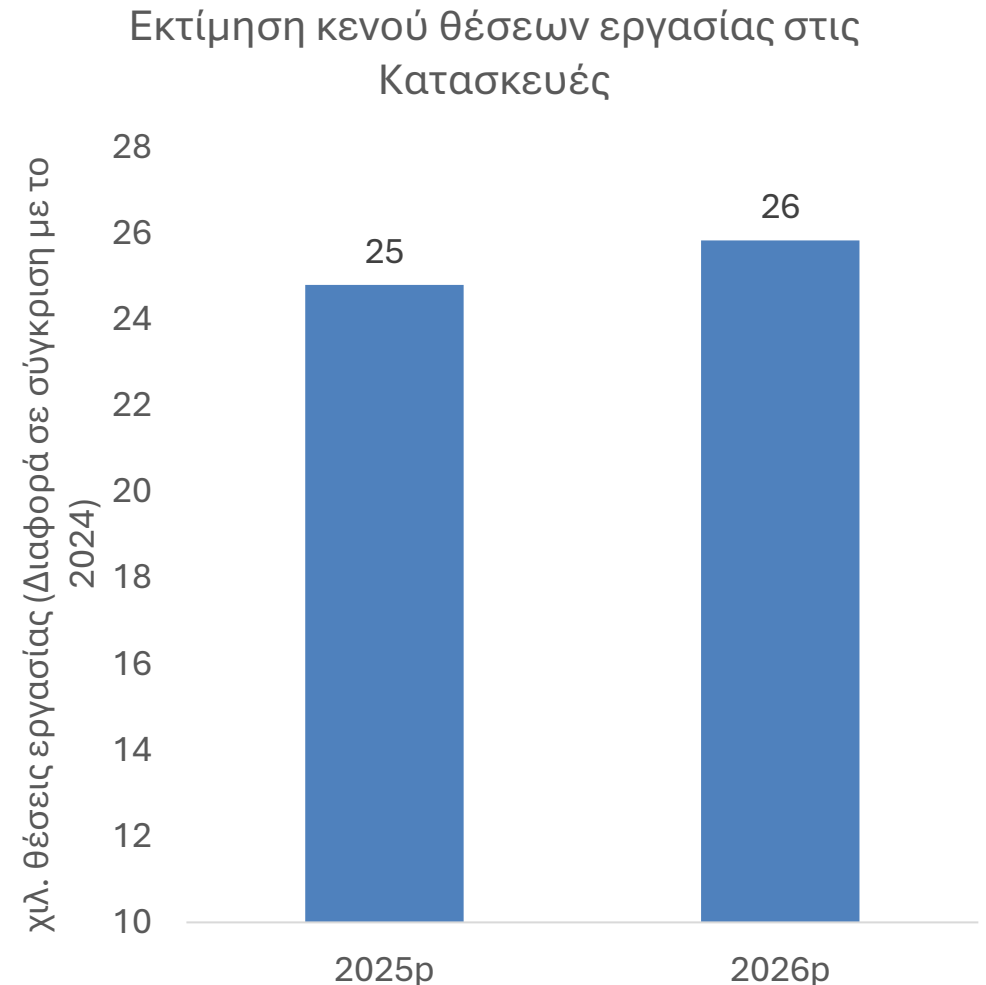
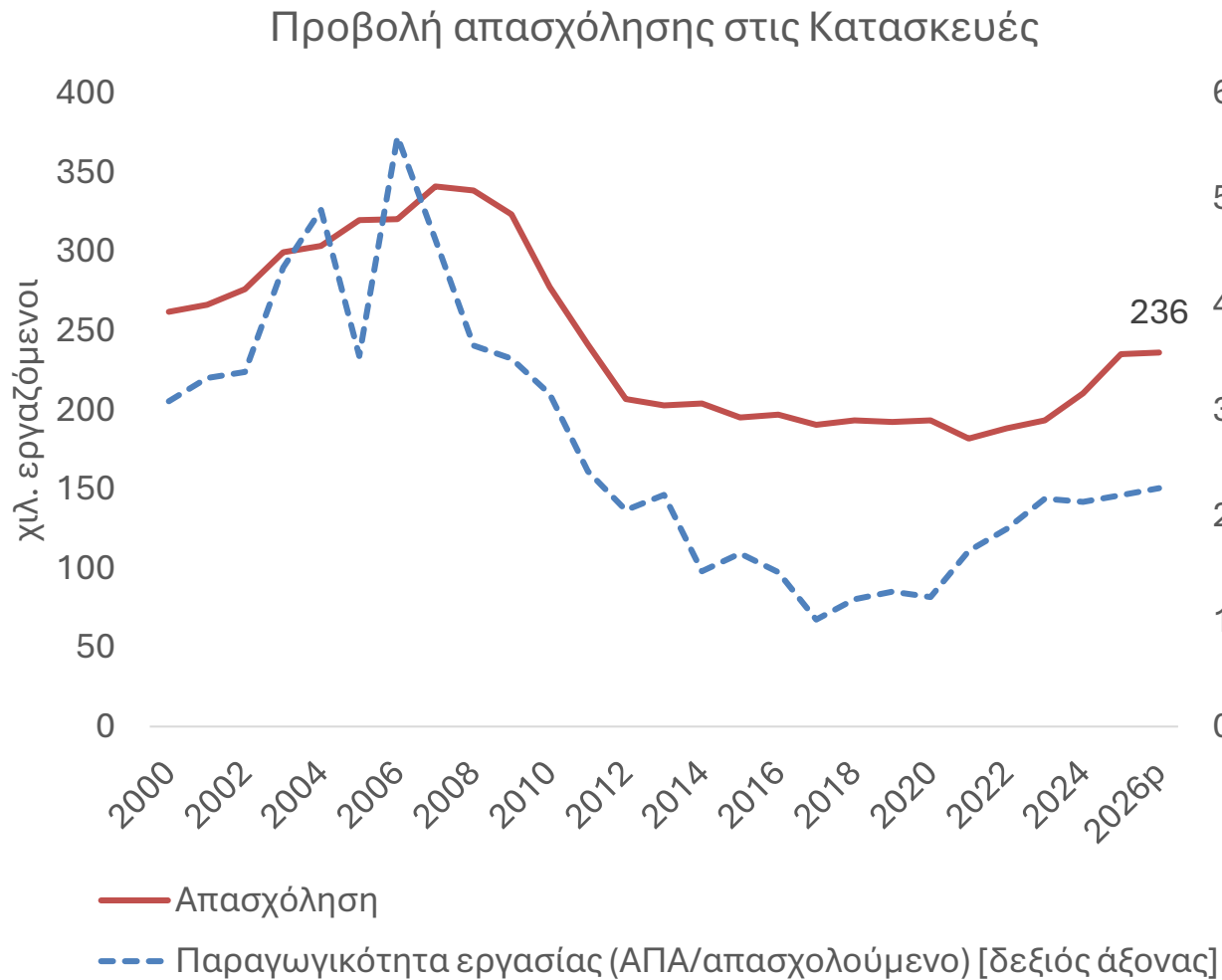
Αρχές ESG

Οι ελλείψεις ανθρωπίνου δυναμικού και τα προβλήματα χρηματοδότησης επηρεάζουν σημαντικά την κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα την τρέχουσα περίοδο

Παράγοντες που παρεμποδίζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις Κατασκευές, 2024



Σε σύγκριση με το επίπεδο απασχόλησης το 2024, οι ανάγκες σε πρόσθετες θέσεις εργασίας στις Κατασκευές για τα επόμενα έτη εκτιμώνται σε περίπου 25 χιλιάδες

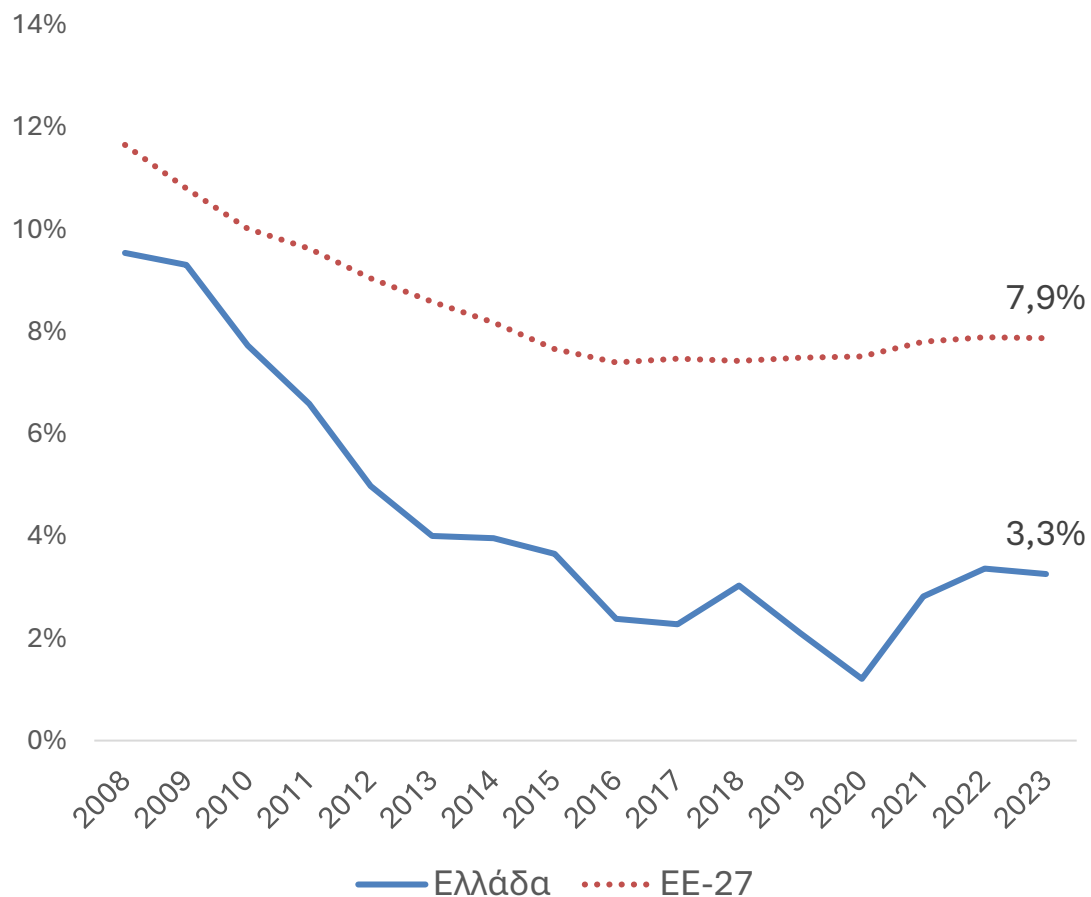


Πηγή: Eurostat και Εκτιμήσεις IOBE. Στις προβολές της απασχόλησης έχει υποτεθεί επίπεδο αξίας παραγωγής ανά εργαζόμενο όπως το 2024 και βελτίωση της ονομαστικής παραγωγικότητας εργασίας κατά 3% ανά έτος

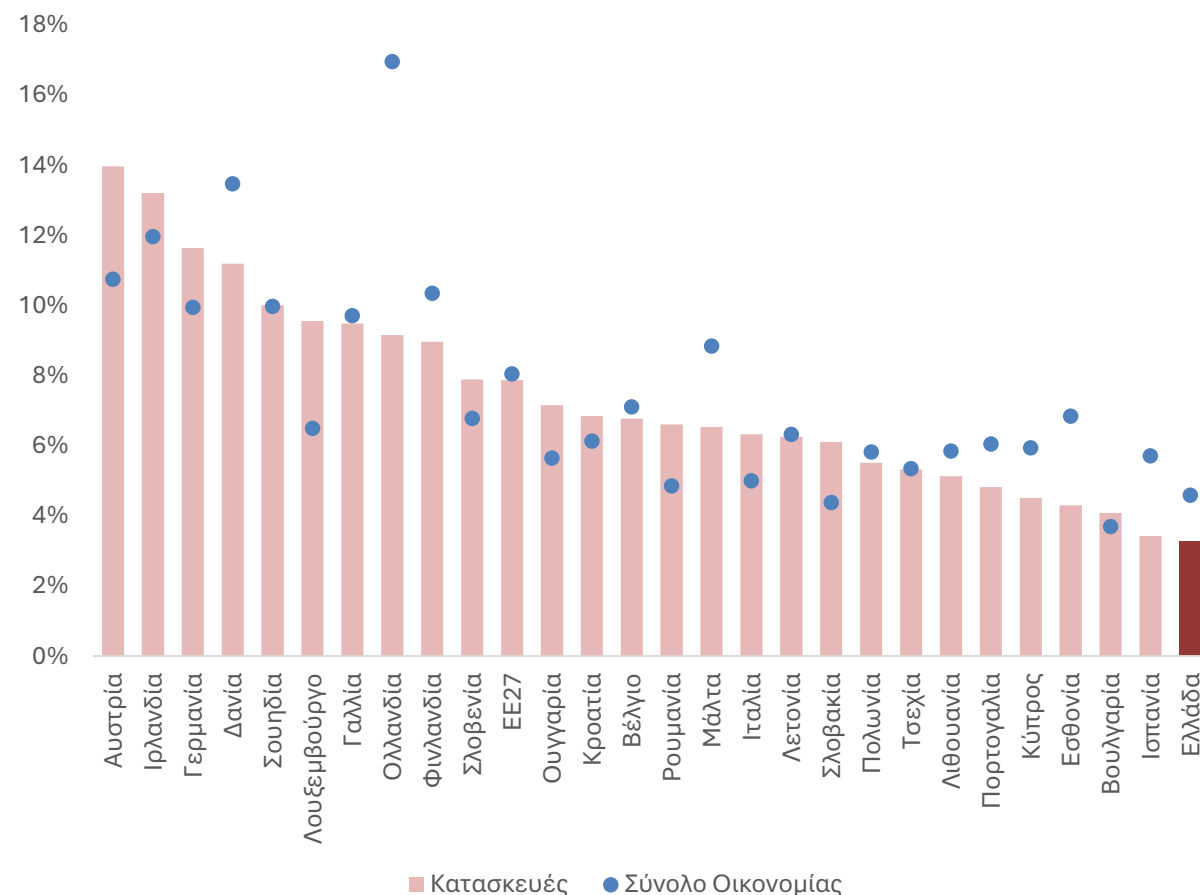
Το πρώτο τρίμηνο του 2025 σημειώθηκε αύξηση της απασχόλησης κατά 5% έναντι του μέσου όρου για το 2024

Η Ελλάδα βρίσκεται στην τελευταία θέση μεταξύ των κρατών μελών της ΕΕ27 ως προς τη συμμετοχή των νέων στο εργατικό δυναμικό του κλάδου των Κατασκευών

Συμμετοχή νέων 15-24 ετών στην απασχόληση στις Κατασκευές

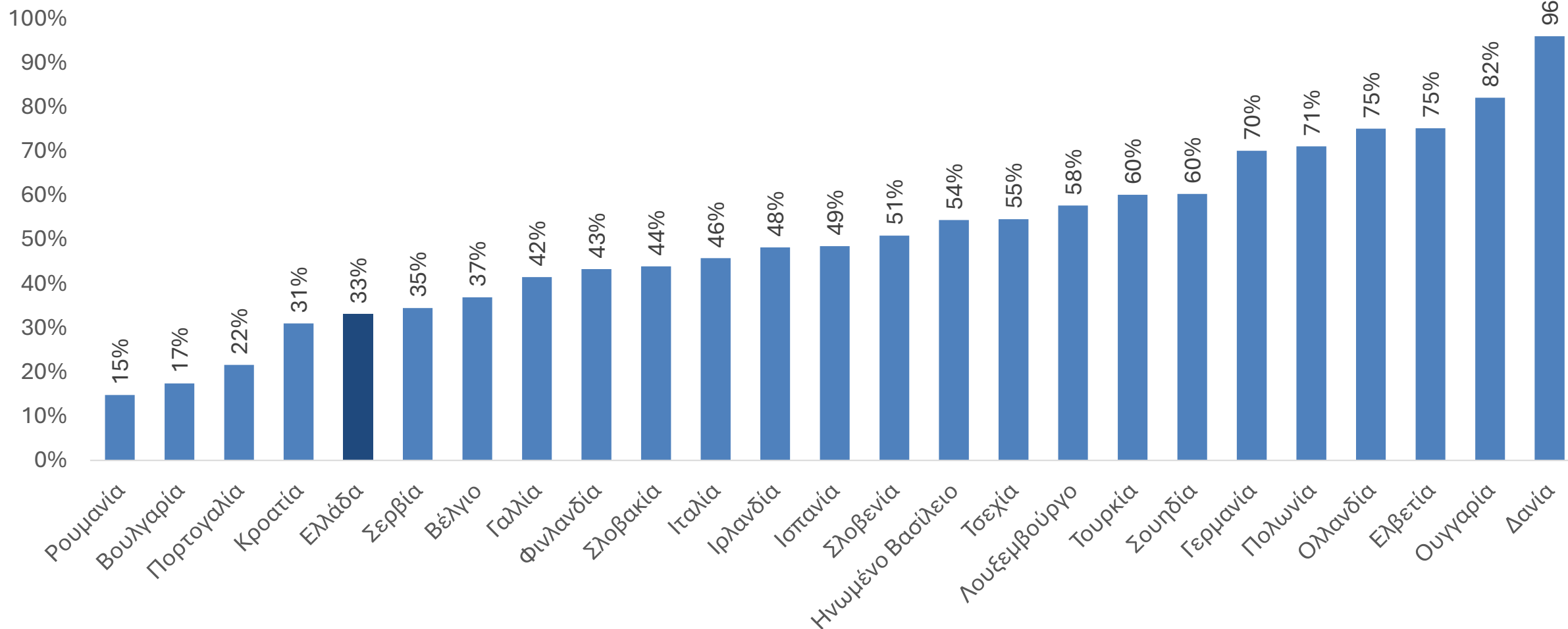


Ποσοστό απασχολούμενων ατόμων ηλικίας 15-24 ετών στον κλάδο των Κατασκευών και στο σύνολο της οικονομίας στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2023



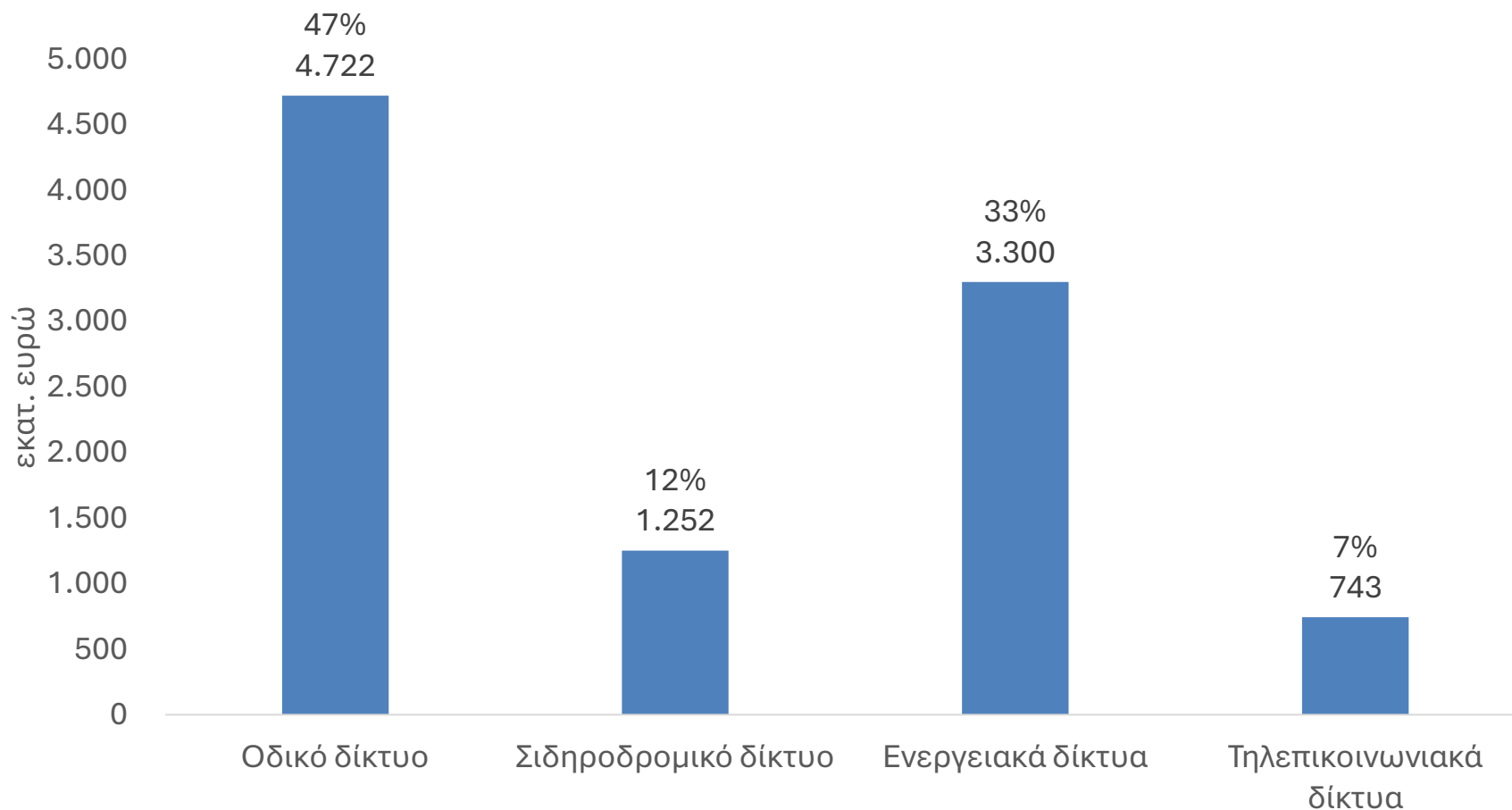
Τις ανάγκες αναζήτησης πρόσθετης χρηματοδότησης και ρευστότητας επιτείνουν οι καθυστερήσεις πληρωμών των κατασκευαστικών επιχειρήσεων

Ποσοστό έγκαιρων πληρωμών στις Κατασκευές σε διάφορες χώρες, Q4 2023



Για την περίοδο 2027-2030 σχεδιάζονται ή έχουν ήδη σχεδιαστεί και ξεκινήσει έργα συνολικού προϋπολογισμού άνω των 10 δισ. ευρώ

Προϋπολογισμός εθνικών έργων υποδομών για την περίοδο 2027-2030



- Παράλληλα, βρίσκονται σε διαδικασία δημοπράτησης ή πρόκειται να δημοπρατηθούν το επόμενο διάστημα και άλλα **έργα με τη μέθοδο ΣΔΙΤ**
- Ώθηση από εφαρμογή μέτρων για **ενεργειακές αναβαθμίσεις κτηρίων**

Θεσμικά ζητήματα

Μηχανισμός
καθορισμού
συντελεστών
αναθεώρησης
τιμών

Ενιαίο Σύστημα
Τεχνικών
Προδιαγραφών
και Τιμολόγησης
Τεχνικών Έργων
και Μελετών

(Παρατηρητήριο
Τιμών, Σύστημα
Αναλύσεων Τιμών και
Προσδιορισμού
Κόστους και Σύστημα
Ενιαίων Τεχνικών
Προδιαγραφών
(Ν.4782/2021))

Μητρώα
συντελεστών
παραγωγής
δημοσίων και
ιδιωτικών
έργων, μελετών,
τεχνικών και
λοιπών
συναφών
επιστημονικών
υπηρεσιών

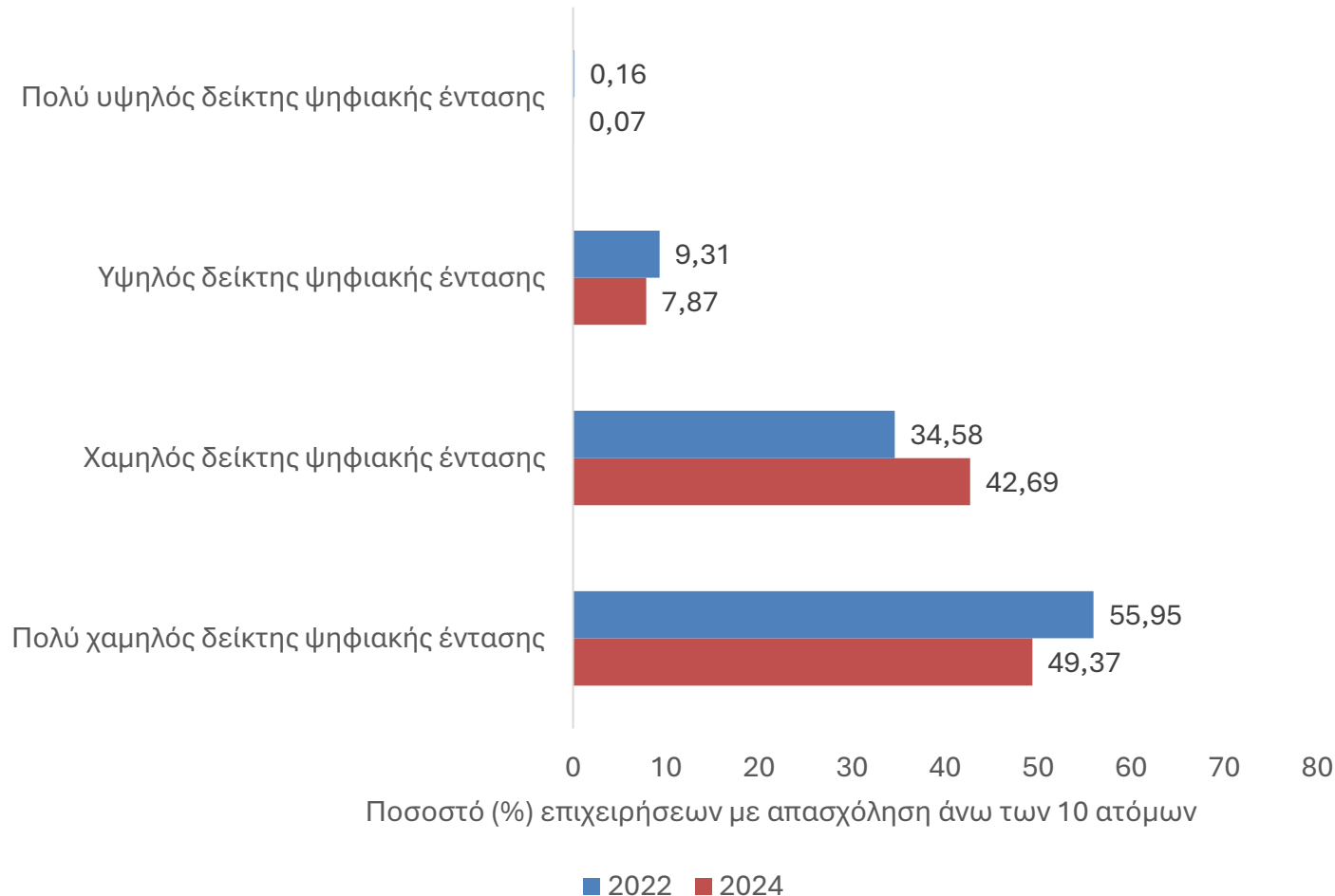
Πιστοποιήσεις

- Υπηρεσιών (εταιριών)
- Εργατοτεχνικού δυναμικού
- Υλικών

Εθνικός
στρατηγικός
σχεδιασμός
Υποδομών

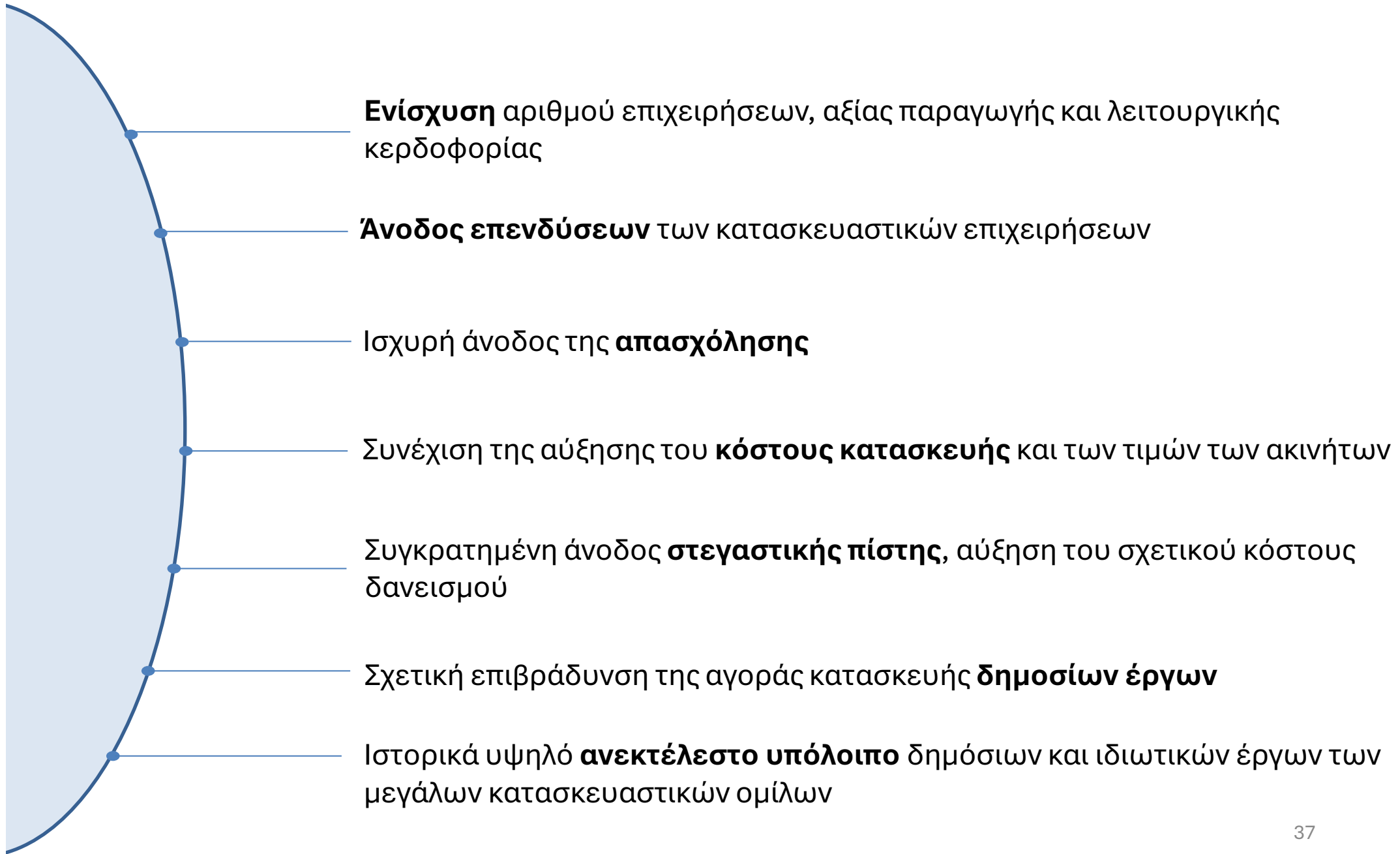
Ενσωμάτωση τεχνολογίας και ψηφιοποίηση

Δείκτης ψηφιακής έντασης στις Κατασκευές (DII version 4)



- Η ένταξη **νέων τεχνολογιών και ψηφιακών εφαρμογών** αποτελούν μείζονα πρόκληση για την ανθεκτικότητα και την ανταγωνιστικότητα του τομέα, συνυπολογίζοντας και τις αλλαγές που φέρνει η εφαρμογή της τεχνητής νοημοσύνης.
- Ανάπτυξη πολυάριθμων **εφαρμογών BIM** (Building Information Modelling), IoT (Internet of Things), αισθητήρων, ρομπότ, drones, εργαλείων σάρωσης, επιτόπιο αυτοματισμό, προκατασκευή, τρισδιάστατη εκτύπωση, κ.ά.
- Η **Τεχνητή Νοημοσύνη (TN)** αναμένεται επίσης να επηρεάσει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο σχεδιάζονται, υλοποιούνται και διαχειρίζονται τα τεχνικά έργα.
- Η **εφαρμογή του BIM** εκτιμάται ότι θα συμβάλει στην παράγωγή βιώσιμων και ανθεκτικών έργων, βελτιώνοντας τη διαδικασία ανάθεσης μελετών, κατασκευής και συντήρησης των δημόσιων έργων
- Για την ενσωμάτωση των αλλαγών που προϋποθέτει η **Εθνική Στρατηγική BIM** απαιτείται χρόνος για την ευρεία ανάπτυξη των απαραίτητων δεξιοτήτων, ώστε οι επιχειρήσεις του κλάδου να ανταποκριθούν στις νέες απαιτήσεις και να προμηθευτούν τον απαραίτητο εξοπλισμό

Μεγέθη και τάσεις



Προοπτικές και προκλήσεις

Περαιτέρω ανάπτυξη από ευρωπαϊκούς και εθνικούς πόρους

Υπό συνθήκη ανάπτυξη των επενδύσεων σε κατοικίες (;)

Διατήρηση δραστηριότητας μετά το 2026 (;)

Βελτίωση στις συνθήκες χρηματοδότησης και πληρωμών

Ελλείψεις εργατικού δυναμικού οι οποίες περιορίζονται

Βελτιώσεις στο θεσμικό πλαίσιο του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων - πιστοποιήσεις

Εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός για τις υποδομές

Ενσωμάτωση τεχνολογίας και ψηφιοποίηση των Κατασκευών

Υιοθέτηση των προτύπων ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις

Προσαρμογή Κατασκευών στην κλιματική αλλαγή



Ερευνητική Ομάδα

Γιώργος Μανιάτης, Υπεύθυνος τμήματος κλαδικών μελετών IOBE

Αντώνης Μαυρόπουλος, Ερευνητικός Συνεργάτης IOBE

Φωτεινή Στρουμπάκου, Ερευνητική Συνεργάτιδα IOBE

Συντονισμός

Νίκος Βέττας, Γενικός Διευθυντής IOBE και Καθηγητής, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών