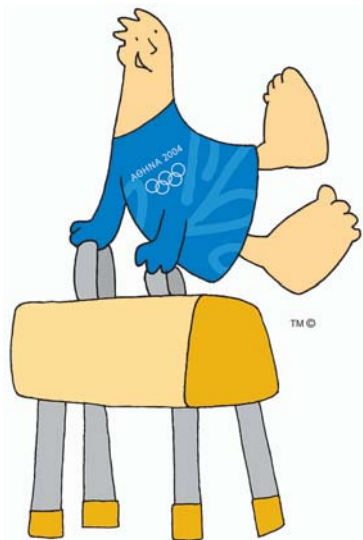


Μια δεκαετής εντυπωσιακή μεγέθυνση του κατασκευαστικού κλάδου στη χώρα μας οδηγείται ήδη σε μια παρατεταμένη περίοδο γενικευμένης δυσπραγίας, ακόμη και πτωχεύσεων σημαντικών επιχειρήσεων, με προφανείς δραματικές επιπτώσεις και στην «αγορά εργασίας» του τεχνικού κόσμου.

Στην πρόσφατη μελέτη του Ινστιτούτου Οικονομίας Κατασκευών (ΙΟΚ) υπογραμμίζεται ότι το κυριότερο χαρακτηριστικό του ελληνικού κλάδου κατασκευών από το 1994 και μετά ήταν ο συνεχής και εντεινόμενος ρυθμός ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του, μέσω των εκταμιεύσεων των Β' & Γ' ΚΠΣ και την ανάληψη της Ολυμπιάδας του 2004, με αποτέλεσμα ο κλάδος να κα-



θιρωθεί ως ο σημαντικότερος αναπτυξιακός παράγοντας της χώρας.

Χαρακτηριστικό είναι ότι στη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας ο εγχώριος κατασκευαστικός κλάδος πέτυχε σχεδόν να τριπλασιάσει, σε απόλυτες τιμές, το μέγεθός του, και συγκεκριμένα από 5,1 δισ. ευρώ το 1995 να αυξήσει τον κύκλο εργασιών του στα 14,9 δισ. ευρώ το 2004, σημειώνοντας Μέσο Ετήσιο Ρυθμό Μεταβολής (ΜΕΡΜ) 12,6%.

Αξίζει να σημειωθεί ότι τον υψηλότερο ρυθμό μεγέθυνσης πέτυχε ο κλάδος την περίοδο 1995-1999, με ΜΕΡΜ 13,3%, ενώ την αμέσως επόμενη περίοδο και παρά την προσθήκη και του προγράμματος των Ολυμπιακών έργων, ο ΜΕΡΜ ήταν 11,3%.

Κινητήρια δύναμη τα δημόσια έργα

Άμεση συνέπεια της συνεχούς μεγέθυνσης του κατασκευαστικού προϊόντος με τέτοιους υψηλούς ρυθμούς, είναι και η διαρκώς αυξανόμενη συνεισφορά του στη διαμόρφωση του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) κατά τη

διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας. Το 1995 ο κατασκευαστικός κλάδος συμμετείχε με 6,4% στη διαμόρφωση του ΑΕΠ, σε τρέχουσες τιμές, ενώ κατά το 2004 εκτιμάται ότι η συμμετοχή του ανήλθε σε 9,1%².

Αναλύοντας περαιτέρω τα στοιχεία, η μελέτη του ΙΟΚ αποκαλύπτει ότι στη **σύνθεση του προϊόντος** του κατασκευαστικού κλάδου τα δημόσια τεχνικά έργα, διαχρονικά, απέκτησαν αυξανόμενη βαρύτητα, με ΜΕΡΜ, για ολόκληρη την περίοδο 1997-2004, 18,2%, έναντι ΜΕΡΜ, για την ίδια περίοδο, 9,8% της ιδιωτικής δραστηριότητας. Αποτέλεσμα αυτής της εξέλιξης ήταν να περιοριστεί η ποσοστιαία συμμετοχή της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας κατά το 2004, στο

ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ

Από το άλμα... στην κατάδυση

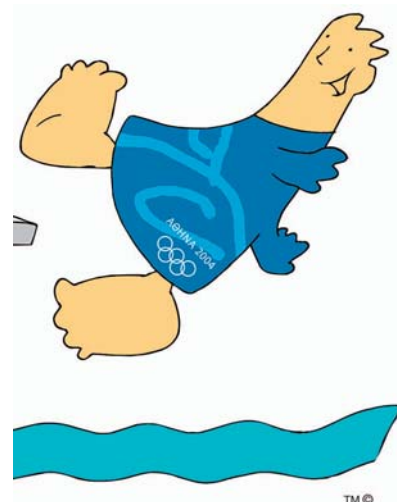
ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΜΕΛΕΤΗ ΤΟΥ ΙΟΚ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΓΕΩΡΓΙΟΣ Π. ΚΑΡΑΛΗΣ

σκευαστικός κλάδος λειτούργησε ως μοχλός οικονομικής ανάπτυξης.

Η κατανομή των έργων

Η εξέταση της κατανομής του συνολικού προϊόντος του κατασκευαστικού κλάδου ανάμεσα στις εταιρείες των ανώτερων τάξεων του ΜΕΕΠ – τις, κατά τεκμήριο, μεγαλύτερες, δηλαδή, κατασκευαστικές εταιρείες στη χώρα – κατέδειξε διαχρονική αύξηση του μεριδίου των εταιρειών της ανώτατης και της αμέσως ανώτερης τάξης επί του συνολικού κατασκευαστικού προϊόντος (από 19% το 1998 σε 25,2% το 2003 για τις εταιρείες Η' / 7ης τάξης και από 8,2% το 1998 σε



52,7% του συνόλου, έναντι του 65,8% που κατείχε το 1997.

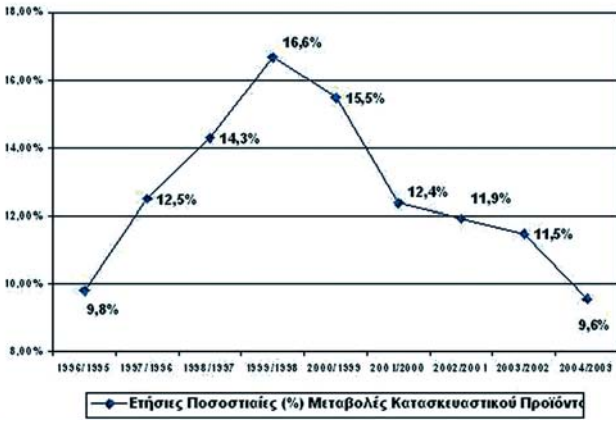
Πάντως, στη μελέτη σημειώνεται ότι κατά τα πιο πρόσφατα έτη (2000-2004), τα δύο μεγέθη έδειξαν να ακολουθούν παρόμοιους ρυθμούς μεγέθυνσης (ΜΕΡΜ της ιδιωτικής δραστηριότητας 11,56% έναντι 11,46% της δημόσιας).

Όσον αφορά στην **επιχειρησιακή διάρθρωση**, στη μελέτη διαπιστώνεται ότι ο κλάδος δε διαφοροποιείται ως προς το βασικό χαρακτηριστικό που σε παγκόσμιο επίπεδο τον διακρίνει, δηλαδή, αυτό της δραστηριοποίησης πολυάριθμων μικρού μεγέθους επιχειρήσεων, αφού σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία, κατά το 2003 δραστηριοποιήθηκαν σε αυτόν 47.000 επιχειρήσεις^{3,4}. Ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι η γεωγραφική κατανομή των τεχνικών επιχειρήσεων και αυτοαπασχολούμενων στον κλάδο εμφανίζει ισχυρή θετική συσχέτιση με την ανάλογη κατανομή του ΑΕΠ που καθεμία από τις γεωγραφικές περιοχές πετυχαίνει (συντελεστής συσχέτισης 0,97). Αυτή η διαπίστωση αποτελεί μία ισχυρή ένδειξη ότι και σε περιφερειακό επίπεδο στην Ελλάδα ο κατα-

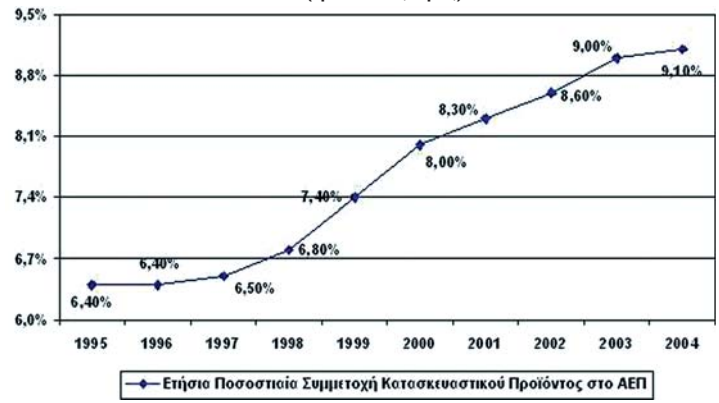
10,6% το 2003 για τις εταιρείες Ζ' / 6ης τάξης), η οποία οφείλεται στην ταχύτερη αύξηση της δημόσιας κατασκευαστικής δραστηριότητας, σε σχέση με την ιδιωτική και, κατά κύριο λόγο, στην αύξηση των προϋπολογισμών των δημοπρατούμενων δημοσίων έργων και την εξ αυτού του λόγου μετατόπιση της κατασκευαστικής δραστηριότητας προς μεσαίου και μεγάλο μεγέθους δημόσια έργα, τονίζεται στη μελέτη του ΙΟΚ.

Αναλύοντας περαιτέρω την κατανομή του δημόσιου προϊόντος του κατασκευαστικού κλάδου, διαπιστώνεται ότι οι 14 εταιρείες της 7ης τάξης, αλλά και οι 51 εταιρείες της 6ης τάξης του ΜΕΕΠ δεν καταφέρνουν, στα δύο έτη λειτουργίας τους, να συγκεντρώσουν μεγαλύτερα μερίδια της δημόσιας κατασκευαστικής αγοράς από τα αντίστοιχα μερίδια που πετύχαιναν οι προηγούμενες 60 εταιρείες Η' και 123 εταιρείες Ζ' τάξης, αντίστοιχα (αθροιστικό μερίδιο συμμετοχής των εταιρειών των ανώτερων τάξεων στο δημόσιο κατασκευαστικό προϊόν 65,9% κατά το 1997 και 69,9% το 2003). Και αυτό παρά το γεγονός ότι τα νέα συγχωνευμένα σχήματα που έλαβαν ανώτερα ερογοληπτικά πτυχία της νέας κατάταξης του

Διαχρονική εξέλιξη συνολικού προϊόντος κατασκευαστικού κλάδου



Διαχρονική εξέλιξη συμμετοχής προϊόντος στη Διαμόρφωση του ΑΕΠ (τρέχουσες τιμές)



ΜΕΕΠ - 7ης και 6ης - περιελάμβαναν 235 συνολικά εταιρείες της προηγούμενης κατάταξης του ΜΕΕΠ.

Από τις ανωτέρω αναλύσεις προκύπτουν τρεις αρκετά ενδιαφέρουσες διαπιστώσεις:

- Με τον τρόπο που οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις επέλεξαν να συγχωνευτούν δεν προκύπτει, κατ' αρχήν, αύξηση της συγκέντρωσης στον κλάδο, σε επίπεδο εργοληπτικών τάξεων, αφού πολλές από τις κατασκευαστικές εταιρείες 7ης και 6ης τάξης επέλεξαν να μην ενδυναμωθούν ουσιαστικά, αλλά εκμεταλλευόμενες μόνο το γράμμα του νόμου, συγχωνεύτηκαν με μεγάλο αριθμό μικρότερων ή και πολύ μικρότερων επιχειρήσεων.

- Η πλειοψηφία των εταιρειών 7ης, αλλά και 6ης τάξης εξαρτούν πάνω από το 80% των εσόδων τους από τα δημόσια έργα, ενώ σε μερικές εξ αυτών το ποσοστό συμμετοχής των δημοσίων έργων στο σύνολο της δραστηριότητάς τους είναι άνω του 90%.

Ελάχιστες από αυτές τις εταιρείες έχουν έσοδα που προέρχονται από το εξωτερικό.

- Το συμπέρασμα που προκύπτει από τις δύο τελευταίες διαπιστώσεις – και το οποίο έχει επανειλημμένως αναφερθεί στις μελέτες του ΙΟΚ – είναι ότι ο μονοδιάστατος προσανατολισμός των εταιρειών των ανώτερων τάξεων του ΜΕΕΠ προς τα εγχώρια δημόσια έργα, εγκυμονεί σοβαρούς κινδύνους, εάν έγκαιρα δεν προσανατολιστούν και σε διαφορετικά είδη έργων και επενδυτικών δραστηριοτήτων.

Και η ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα

Εστιάζοντας στην πρόσφατη εξέλιξη της εγχώριας ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας –βάσει του όγκου που αντιστοιχεί στις κατ' έτος εκδοθείσες άδειες- κατά τα πέντε τελευταία έτη, διαπιστώνεται ότι στο σύνολο της χώρας αυξάνεται με ΜΕΡΜ 4,6% (από 59,4 εκ. κ.μ. το 1999 σε 74,4 εκ. κ.μ. το 2004, ήτοι συνολική αύξηση 25,2%) ξεπερνώντας συνεχώς τα 70 εκ. κ.μ. από το 2001 και μετά, φαινόμενο που έχει να επαναληφθεί από την περίοδο 1977-1980.

Σημειώνεται ότι ο ηπιότερος ρυθμός μεγέθυνσης των ιδιωτικών έργων την περίοδο 2000-2004, συγκριτικά με την περίοδο 1995-2000 κρίνεται αναμενόμενος αφού –όπως και στην περίπτωση των δημοσίων έργων- ο κλάδος πετυχαίνει να μεγθύνεται με ταχείς ρυθμούς για οκτώ συνεχόμενα έτη (πλην του 1999, μείωση κατά 8%), αυξάνοντας συνεχώς την παραγωγική του δυναμικότητα, με αποτέλεσμα να βρίσκεται διαρκώς στα υψηλότερα επίπεδα δραστηριότητας των 25 τελευταίων ετών.

Σχετικά με την κατανομή της συνολικής ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, διαπιστώνεται ότι διαχρονικά σημαντικότερη περιφέρεια είναι αυτή της Αττικής (συμμετέχει κατά μέσο όρο κατά 29% στο σύνολο), ενώ αμέσως μετά κατατάσσεται η περιφέρεια της Κεντρικής Μακεδονίας (συμμετοχή κατά μέσο όρο κατά 19,9%).

Ως αιτίες των σημαντικά διαφορετικών μορφών εξέλιξης της εγχώριας ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας -συνεχιζόμενη ύφεση την περίοδο 1990-1995, συνεχής ανάκαμψη την περίοδο 1995-2003 (πλην 1999)- αναδείχθηκε μία σειρά

Σύνθεση Συνολικού Προϊόντος Κατασκευαστικού Κλάδου

ΕΤΟΣ	ΔΗΜΟΣΙΑ		ΙΔΙΩΤΙΚΑ (Νόμιμη δραστηριότητα)		Σύνολο	Ετήσια Μεταβολή (%)
	Σε δις.ευρώ	Κατανομή (%)	Σε δις.ευρώ	Κατανομή (%)		
1997	2,2	34,2	4,1	65,8	6,3	12,50
1998	2,6	35,8	4,6	64,2	7,2	14,29
1999	3,5	41,4	4,9	58,6	8,4	16,67
2000	4,6	47,4	5,1	52,6	9,7	15,48
2001	5,2	47,6	5,7	52,4	10,9	12,37
2002	5,8	47,5	6,4	52,5	12,2	11,93
2003	6,4	47,1	7,2	52,9	13,6	11,48
2004	7,1	47,3	7,9	52,7	14,9	9,56

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΙΟΚ

Γεωγραφική Κατανομή Τεχνικών Επιχειρήσεων – Γεωγραφική Κατανομή ΑΕΠ (2003)

Γεωγραφικά διαμερίσματα	Κατανομή επιχειρήσεων (%)	Κατανομή ΑΕΠ (%)
Θράκη	2,3%	1,3%
Ν. Ιονίου	2,8%	1,7%
Ήπειρος	3,9%	2,5%
Θεσσαλία	5,9%	6,1%
Λοιπή Στερεά	6,0%	8,4%
Θεσσαλονίκη	7,2%	11,3%
Πελοπόννησος	10,1%	9,2%
Λοιπή Μακεδονία	11,3%	11,4%
Ν. Αιγαίου	15,3%	10,4%
Πρωτεύουσα	35,2%	37,7%
Σύνολο	100,00%	100,0%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΙΟΚ

Συμμετοχή Εταιρειών Ανώτερων Τάξεων ΜΕΕΠ στο Συνολικό Κατασκευαστικό Προϊόν

Έτος	Συμμετοχή εταιρειών Η' τάξης-νέας 7ης από το 2002	Συμμετοχή εταιρειών Ζ' τάξης-νέας 6ης από το 2002	Άθροισμα
1997	19,3%	8,7%	28,0%
1998	19,0%	8,2%	27,2%
1999	22,2%	10,0%	32,2%
2000	27,1%	11,3%	38,4%
2001	27,5%	10,2%	37,7%
2002	25,2%	10,3%	35,5%
2003	25,6%	10,6%	36,2%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΙΟΚ

Συμμετοχή Εταιρειών Ανώτερων Τάξεων ΜΕΕΠ στο Δημόσιο Χρηματοδότηση Κατασκευαστικό Προϊόν

Έτος	Συμμετοχή εταιρειών Η' τάξης-νέας 7ης από το 2002	Συμμετοχή εταιρειών Ζ' τάξης-νέας 6ης από το 2002	Άθροισμα
1997	47,8%	18,1%	65,9%
1998	45,0%	18,2%	63,2%
1999	45,6%	18,7%	64,3%
2000	49,2%	19,5%	68,7%
2001	50,3%	19,5%	69,8%
2002	48,8%	19,3%	68,1%
2003	50,1%	19,8%	69,9%

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων ΙΟΚ

οικονομικών πολιτικών που ακολουθήθηκαν από το 1995 και μετά, όπως: η απελευθέρωση της καταναλωτικής πίστης, η πολιτική της σκληρής δραχμής, η σταδιακή μείωση του πληθωρισμού και η ανάλογη μείωση των επιτοκίων, ως αποτέλεσμα της πτώσης του πληθωρισμού, η φορολογική έκπτωση των τόκων πρώτης κατοικίας χωρίς περιορισμούς από το φορολογητέο εισόδημα για τα στεγαστικά δάνεια που έχουν συναφθεί ως τις 31/12/2002, η, σχεδόν κατ' έτος, ανακοίνωση αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στην οικοδομή, καθώς και μία σειρά οικονομικών εξελίξεων όπως: η κατακόρυφη -κατά τα πιο πρόσφατα έτη- μείωση των επιτοκίων των στεγαστικών δα-

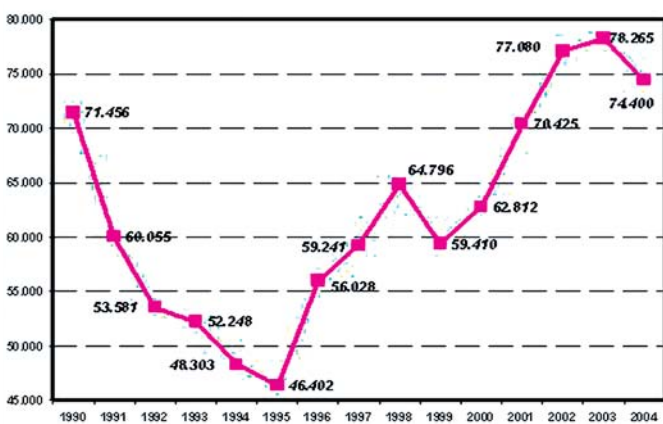
νείων, η οποία προέκυψε από τον ανταγωνισμό των τραπεζών και η γενικότερη ύφεση των κεφαλαιαγορών-χρηματαγορών που διαπιστώνεται σε παγκόσμιο επίπεδο, κατά τα πιο πρόσφατα έτη.

Τα γεγονότα αυτά συνέτειναν στη συνεχή (μερικές φορές ακόμη και εκρηκτική) αύξηση της ζήτησης για στεγαστικά δάνεια, η οποία συνεχίζεται ως και σήμερα, παρά το γεγονός ότι σχεδόν όλοι οι σχετικοί αναλυτές χαρακτηρίζουν υπερβολικές τις εγχώριες τιμές των ακινήτων, ειδικότερα στα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας.

Η εκτιμώμενη κάμψη της οικοδομικής δραστηριότητας κατά 4,9% το 2004 έναντι του 2003,

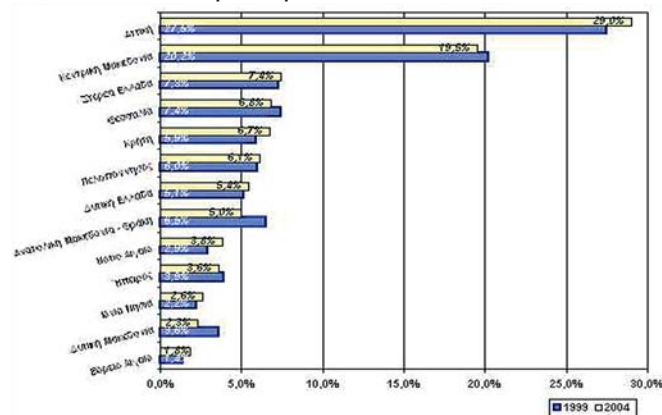
βάσει του όγκου των εκδοθεισών οικοδομικών αδειών, κατά τη μελέτη του ΙΟΚ οφείλεται: α) στη φυσιολογική κόπωση της αγοράς ύστερα από την πολυετή και έντονη άνοδο, β) στην πολιτική συγκράτησης που υιοθετούν οι κατασκευαστές, ως προς την ανέγερση νέων οικοδομών, ώστε να μην ανατραπεί η σχέση προσφοράς - ζήτησης ακινήτων, γεγονός που θα σήμαινε τη γρήγορη υποχώρηση των τιμών, γ) στα προβλήματα ρευστότητας των κατασκευαστών, εξαιτίας των πολλών αδιάθετων μεγάλων και ακριβών διαμερισμάτων και γραφείων και δ) στην αύξηση του κόστους της κατασκευής λόγω της ανόδου των τιμών των καυσίμων.

Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα στο σύνολο χώρας (όγκος σε χιλ. m³)



1. Εκπονήθηκε από τον Σπύρο Μουντρούιδη, υπεύθυνο του Τμήματος Έρευνας, Στατιστικής Ανάλυσης και Τεκμηρίωσης.
2. Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω αφορούν στην άμεση συνεισφορά του κλάδου στη δημιουργία του εγχωρίου παραγόμενου προϊόντος αφού εξίσου σημαντική είναι και η έμμεση συνεισφορά του κατασκευαστικού κλάδου στη δημιουργία του ΑΕΠ, αφού ώθησε τους βασικούς κλάδους παραγωγής δομικών υλικών (Τσιμέντο, Έτοιμο Σκυρόδεμα, Χάλυβας, Αλουμίνιο, Πλινθοκεραμοποιία, κ.ά.) σε μία γενικευμένη τάση μεγέθυνσης των παραγωγικών τους δυνατοτήτων ώστε να μπορέσουν να αντεπεξέλθουν στην αυξημένη ζήτηση των προϊόντων που προκάλεσε η συνεχιζόμενη διέγερση των κατασκευαστικών δραστηριοτήτων. (Η πραγματική συνεισφορά του κατασκευαστικού τομέα στη δημιουργία του ΑΕΠ έχει εκτιμηθεί ότι είναι σχεδόν διπλάσια από την άμεση συνεισφορά του).
3. Τονίζεται ότι το εν λόγω χαρακτηριστικό εξακολουθεί να διέπει και σήμερα τον

Περιφερειακή κατανομή ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, βάσει όγκου, 1999 και 2004



4. Το συγκεκριμένο χαρακτηριστικό του κλάδου -όπως είναι αναμενόμενο- δημιουργεί συνθήκες οξύτατου ανταγωνισμού, γεγονός που, σε παγκόσμιο επίπεδο, συμπίπτει τα ποσοστά κέρδους των κατασκευαστικών επιχειρήσεων.
5. Έρευνα της «Deutsche Bank» το 2003 αναφέρει ότι την περίοδο 1999-2002 οι τιμές των ακινήτων στην εγχώρια αγορά τριπλασιάστηκαν, ενώ ανάλογες έρευνες των ελληνικών χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων κάνουν λόγο για αύξηση στις τιμές των κατοικιών στην περιοχή της Αττικής έως και 364% από το 1990 μέχρι το 2003 (Εθνική Τράπεζα, EFG Eurobank Properties).