



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ
& ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ & ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΣΤΕΛΕΧΗ (Executive MBA)

Διπλωματική Εργασία

*«Ανάλυση - διαχρονική εξέλιξη κατασκευαστικού κλάδου και προβλέψεις νέων οικοδομών.
Η περίπτωση της νήσου Λευκάδας»*



Φοιτήτρια: Ζωή Παπαρσένου

Επιβλέπων: Καθηγητής Μιχαήλ Σφακιανάκης

Παράρτημα Β: Βεβαίωση Εκπόνησης Διπλωματικής Εργασίας



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΕΘΝΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΤΜΗΜΑ
ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ ΣΤΗ
ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΓΙΑ ΣΤΕΛΕΧΗ**

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΕΚΠΟΝΗΣΗΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

«Δηλώνω υπεύθυνα ότι η διπλωματική εργασία για τη λήψη του μεταπτυχιακού τίτλου σπουδών, του Πανεπιστημίου Πειραιώς, στη Διοίκηση Επιχειρήσεων για Στελέχη: E-MBA» με τίτλο:

«Ανάλυση - διαχρονική εξέλιξη κατασκευαστικού κλάδου και προβλέψεις νέων οικοδομών.

Η περίπτωση της Λευκάδας»

έχει συγγραφεί από εμένα αποκλειστικά και στο σύνολό της. Δεν έχει υποβληθεί ούτε έχει εγκριθεί στο πλαίσιο κάποιου άλλου μεταπτυχιακού προγράμματος ή προπτυχιακού τίτλου σπουδών, στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό, ούτε είναι εργασία ή τμήμα εργασίας ακαδημαϊκού ή επαγγελματικού χαρακτήρα.

Δηλώνω επίσης υπεύθυνα ότι οι πηγές στις οποίες ανέτρεξα για την εκπόνηση της συγκεκριμένης εργασίας, αναφέρονται στο σύνολό τους, κάνοντας πλήρη αναφορά στους συγγραφείς, τον εκδοτικό οίκο ή το περιοδικό, συμπεριλαμβανομένων και των πηγών που ενδεχομένως χρησιμοποιήθηκαν από το διαδικτυο. Παράβαση της ανωτέρω ακαδημαϊκής μου ευθύνης αποτελεί ουσιώδη λόγο για την ανάκληση του πτυχίου μου».

Υπογραφή Μεταπτυχιακής Φοιτήτριας: *Παπαρσένου*

Όνοματεπώνυμο: Ζωή Παπαρσένου

Ημερομηνία: 22/11/2021

*Αφιερώνεται
στους γονείς μου Αλέξανδρο & Κατερίνα
και στην αδερφή μου Αλεξία
για την αγάπη τους
και την αδιάλειπτη στήριξή τους.*

Βιβέτ



Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία εστιάζει στην ανάλυση στοιχείων και δεικτών που αφορούν στην εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου τόσο στην Ελλάδα όσο και στην Περιφερειακή Ενότητα Λευκάδας την χρονική περίοδο 2011-2020. Επιπρόσθετα, παρουσιάζονται οι παράγοντες που επηρέασαν/επηρεάζουν τον κατασκευαστικό κλάδο και αποτυπώνονται οι προοπτικές του για το σύνολο της χώρας και για την Λευκάδα. Βάσει των ως άνω, γίνεται πρόβλεψη για τις νέες οικοδομές στην Λευκάδα για το έτος 2021 μέσω του στατιστικού πακέτου Statgraphics.

Η Λευκάδα, που αποτελεί την περιοχή μελέτης, με την πάροδο των ετών αναπτύσσεται οικιστικά, με την κατασκευή νέων οικοδομών. Στο άμεσο μέλλον, εκτιμάται ότι ο κατασκευαστικός κλάδος της Περιφερειακής Ενότητας Λευκάδας θα συνεχίσει να αναπτύσσεται, διότι ένας μεγάλος αριθμός παραγόντων θα επιδρά θετικά στην «τοπική» οικοδομική δραστηριότητα. Η εκτίμηση αυτή επαληθεύεται και μέσω των προβλέψεων που αφορούν στις νέες οικοδομές της Λευκάδας το έτος 2021.

Λέξεις κλειδιά: κατασκευαστικός κλάδος, Ελλάδα, νέες οικοδομές, Λευκάδα, προβλέψεις νέων οικοδομών

Abstract

This dissertation focuses on the analysis of data and indicators related to the development of the construction sector both in Greece and in the Regional Unit of Lefkada for the period 2011-2020. In addition, the factors that influenced in the past and will influence the construction sector are presented and the prospects of the sector for Greece and for Lefkada are reflected. Based on the above, a forecast is made for the new buildings in Lefkada for the year 2021 through the statistical package Statgraphics.

Lefkada, which is the study area, over the years witnessed residential development, with the creation of new buildings. In the near future, it is estimated that the construction sector of the Regional Unit of Lefkada will continue to grow, because a large number of factors will have a positive effect on "local" construction activity. This estimate is also verified through the forecasts concerning the new constructions of Lefkada in the year 2021.

Keywords: construction sector, Greece, new buildings, Lefkada, forecasts of new buildings

Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω ιδιαίτερα τον Καθηγητή κ. Μιχαήλ Σφακιανάκη για την ουσιαστική συμβολή του στην εκπόνηση της Μεταπτυχιακής Διπλωματικής Εργασίας μου, την καθοδήγηση και τις εύστοχες παρατηρήσεις του.

Θα ήθελα να απευθύνω θερμές ευχαριστίες και στο σύνολο των Καθηγητών και Καθηγητριών του ΠΜΣ «Διοίκηση Επιχειρήσεων για Στελέχη» (Executive MBA) του Πανεπιστημίου Πειραιώς που μας μετέδωσαν γνώσεις και μας βοήθησαν να διευρύνουμε τους ορίζοντες μας στην επιστήμη και την έρευνα.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ στους γονείς μου Κατερίνα και Αλέξανδρο και στην αδερφή μου Αλεξία για την αδιάλειπτη στήριξή τους στα επιστημονικά μου βήματα.

Περιεχόμενα

Αντικείμενο και δομή εργασίας.....	1
Μεθοδολογία εργασίας.....	2
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	3
1.1. Ορισμοί εννοιών.....	3
1.2. Κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα.....	4
1.2.1. Βασικά χαρακτηριστικά κλάδου/τομέα κατασκευών.....	4
1.2.2. Συμβολή του κλάδου/τομέα κατασκευών και της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία.....	7
1.2.3. Διαχρονική εξέλιξη κατασκευαστικού κλάδου	10
1.2.4. Διαχρονική εξέλιξη οικοδομικής δραστηριότητας.....	14
1.2.5. Ελλάδα και Ευρωπαϊκή Ένωση.....	19
1.3. Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον κατασκευαστικό κλάδο και την αγορά ακινήτων.....	22
1.4. Προοπτικές του κλάδου κατασκευών.....	28
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ	30
2.1. Γενικά στοιχεία.....	30
2.1.1. Ιστορική αναδρομή.....	30
2.1.2. Γεωγραφικά στοιχεία.....	31
2.1.3. Διοικητική διάρθρωση.....	32
2.2. Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά	33
2.2.1. Πληθυσμός	33
2.2.2. ΑΕΠ & απασχόληση	35
2.2.3. Τουρισμός.....	36
2.3. Ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά οικοδομημάτων.....	40
2.4. Γενικά στοιχεία κλάδου κατασκευών.....	44
2.5. Διαχρονική εξέλιξη νέων οικοδομών Λευκάδας.....	46
2.6. Ανάλυση SWOT.....	55
2.7. Προοπτικές του κλάδου κατασκευών στην Λευκάδα	56
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΣΤΗΝ ΛΕΥΚΑΔΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ 2021	58
3.1. Περιγραφή - παρουσίαση δεδομένων.....	58
3.2. Ανάλυση χρονοσειρών με χρήση μεθοδολογιών.....	59
3.3. Προκρινόμενο μοντέλο πρόβλεψης.....	62
3.4. Σύγκριση πραγματικών και αναμενόμενων αποτελεσμάτων	66
Συμπεράσματα.....	68
Πηγές τεκμηρίωσης.....	70

Κατάλογος Πινάκων, Διαγραμμάτων, Εικόνων, Χαρτών & ΣχεδίωνΠίνακες

Πίνακας 1. Ο τομέας κατασκευών και η συμμετοχή του στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας (2019).....	8
Πίνακας 2. Ποσοστιαία κατανομή αριθμού επιχειρήσεων με κριτήριο τους απασχολούμενους.....	9
Πίνακας 3. Κύκλος εργασιών ανά επιχείρηση.....	9
Πίνακας 4. Μέσος όρος απασχολουμένων ανά επιχείρηση.....	10
Πίνακας 5. Μέσος όρος κύκλου εργασιών ανά επιχείρηση.....	10
Πίνακας 6. Αριθμός επιχειρήσεων ανά υποκλάδο του τομέα κατασκευών.....	11
Πίνακας 7. Αριθμός απασχολουμένων ανά υποκλάδο του τομέα κατασκευών.....	11
Πίνακας 8. Αξία Παραγωγής.....	13
Πίνακας 9. Κύκλος Εργασιών.....	13
Πίνακας 10. Νέες οικοδομές στην Ελλάδα (2011-2020).....	14
Πίνακας 11. Όγκος νέων οικοδομών στην Ελλάδα (2011-2020).....	15
Πίνακας 12. Αριθμός αδειών ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα (2011-2020).....	15
Πίνακας 13. Αριθμός αδειών δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα (2011-2020).....	16
Πίνακας 14. Αριθμός αδειών ιδιωτικής & δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας ανά Περιφέρεια (2011-2020).....	18
Πίνακας 15. Πληθυσμός Λευκάδας, Ιονίων Νήσων και Ελλάδας (2001, 2011).....	33
Πίνακας 16. Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (2011-2018).....	35
Πίνακας 17. Ξενοδοχειακό δυναμικό ανά κατηγορία.....	37
Πίνακας 18. Αφίξεις τουριστών.....	39
Πίνακας 19. Απασχολούμενοι στον κλάδο κατασκευών.....	45
Πίνακας 20. Αριθμός Νομικών Μονάδων (Κατασκευές).....	45
Πίνακας 21. Κτήρια αποκλειστικής και μικτής χρήσης (2011).....	46
Πίνακας 22. Νέες οικοδομές στην Λευκάδα (2011-2020).....	47
Πίνακας 23. Νέες οικοδομές στην Ελλάδα, την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και την ΠΕ Λευκάδας (2011-2020).....	49
Πίνακας 24. Όγκος νέων οικοδομών στην Λευκάδα (2011-2020).....	49
Πίνακας 25. Όγκος νέων οικοδομών στην Ελλάδα, την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και την ΠΕ Λευκάδας (2011-2020).....	50
Πίνακας 26. Δεδομένα - Νέες οικοδομές στη Λευκάδα (2011-2020).....	58

Πίνακας 27. Συγκριτικός πίνακας νέων οικοδομών - πραγματικών δεδομένων (2020) και πρόβλεψης νέων οικοδομών (2021).....	67
--	----

Διαγράμματα

Διάγραμμα 1. Δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στον κλάδο των κατασκευών	4
Διάγραμμα 2. Επιπλέον δραστηριότητες που συνδέονται με τον κλάδο των κατασκευών	5
Διάγραμμα 3. Κατηγορίες έργων υποδομής.....	6
Διάγραμμα 4. Κατηγορίες κτηριακών/οικοδομικών έργων.....	7
Διάγραμμα 5. Αριθμός αδειών σε επίπεδο χώρας (2011-2020).....	17
Διάγραμμα 6. Περιφερειακή ποσοστιαία κατανομή αριθμού αδειών (2011-2020).....	19
Διαγράμματα 7-8. Επενδύσεις στις κατασκευές στην Ελλάδα και στην Ευρωπαϊκή Ένωση την περίοδο 2011-2020.....	20
Διάγραμμα 9. Επενδύσεις σε κατασκευές (2019).....	21
Διάγραμμα 10. Συνολικός αριθμός επιχειρήσεων (2019).....	21
Διάγραμμα 11. Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατασκευαστικού τομέα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα (2010-2019).....	22
Διάγραμμα 12. Υπόλοιπα δανείων στις επιχειρήσεις κατασκευών.....	26
Διάγραμμα 13. Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στα νοικοκυριά.....	26
Διάγραμμα 14. Μόνιμος πληθυσμός ΠΕ Λευκάδας (1991, 2001, 2011).....	34
Διάγραμμα 15. Ηλικιακή Πυραμίδα ΠΕ Λευκάδας (2011).....	34
Διάγραμμα 16. Απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας Λευκάδας (2001, 2011).....	36
Διάγραμμα 17. Αριθμός καταλυμάτων ξενοδοχείων και ομοειδών καταλυμάτων ΠΕ Λευκάδας (2011-2020).....	37
Διάγραμμα 18. Αριθμός κλινών ξενοδοχείων και ομοειδών καταλυμάτων ΠΕ Λευκάδας (2011-2020).....	38
Διάγραμμα 19. Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) ΠΕ Λευκάδας (2011-2020).....	39
Διάγραμμα 20. Νέες οικοδομές στην Λευκάδα (2011-2020).....	47
Διάγραμμα 21. Νέες οικοδομές στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων (2011-2020).....	48
Διάγραμμα 22. Όγκος νέων οικοδομών στην Λευκάδα (2011-2020).....	50
Διάγραμμα 23. Δεδομένα - Νέες οικοδομές στη Λευκάδα (2011-2020).....	59
Διάγραμμα 24. Γράφημα χρονοσειράς.....	60
Διάγραμμα 25. Γράφημα αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.....	60
Διάγραμμα 26. Γράφημα μερικών αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.....	61
Διάγραμμα 27. Περιοδόγραμμα χρονοσειράς.....	61
Διάγραμμα 28. Γράφημα χρονοσειράς.....	63

Διάγραμμα 29. Περιοδόγραμμα χρονοσειράς.....	64
Διάγραμμα 30. Γράφημα αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.....	64
Διάγραμμα 31. Γράφημα μερικών αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.....	65
Διάγραμμα 32. Γράφημα πρόβλεψης νέων οικοδομών στην Λευκάδα.....	66
Διάγραμμα 33. Σύγκριση πραγματικών τιμών και προβλέψεων.....	67

Εικόνες

Εικόνες 1-4. Οικοδομήματα στην πόλη.....	40
Εικόνες 5-8. Οικοδομήματα στην πόλη.....	42
Εικόνες 9-12. Οικοδομήματα στην πόλη.....	42
Εικόνες 13-15. Οικοδομήματα στην πόλη.....	42
Εικόνα 16. Οικία Ζαμπελίων.....	43
Εικόνες 17-20. Οικοδομήματα στην πόλη.....	43
Εικόνα 21. Το εσωτερικό λιμάνι της πόλης λίγο μετά την κατασκευή του (1898-1903).....	44
Εικόνες 22-23. Η αρχή του κεντρικού δρόμου της πόλης και η βορειοδυτική γωνία της κεντρικής πλατείας πριν το 1900 και το 1902-1903.....	44
Εικόνες 24-27. Κεντρικός εμπορικός δρόμος.....	44

Χάρτες

Χάρτης 1. Χάρτης Αμβρακικού Κόλπου και Λευκάδας (1420).....	30
Χάρτης 2. Χάρτης Λευκάδας (1574).....	30
Χάρτης 3. Χάρτης Λευκάδας (1687).....	31
Χάρτης 4. Χάρτης Λευκάδας (1823).....	31
Χάρτης 5. Απεικόνιση ΠΕ Λευκάδας.....	32
Χάρτες 6-7. Απεικόνιση νήσου Λευκάδας στην Ελλάδα και στα Επτάνησα.....	32
Χάρτης 8. Χάρτης Λευκάδας.....	33
Χάρτες 9-11. Βασικές φάσεις επέκτασης σχεδίου πόλεως.....	41

Σχέδια

Σχέδιο 1. Όψη οικίας Ζαμπελίων.....	43
-------------------------------------	----

Κατάλογος Ακρωνυμίων & Συντομογραφιών

ΑΕΠ	Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν
ΑΠΑ	Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία
ΔΕ	Δημοτική Ενότητα
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΝΦΙΑ	Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων
ΕΣΠΑ	Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης
ΙΟΒΕ	Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών
ΠΔΕ	Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων
ΠΕ	Περιφερειακή Ενότητα
ΠΕΠ	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΙΝ	Περιφέρεια Ιονίων Νήσων
ΤτΕ	Τράπεζα της Ελλάδος
ΦΕΚ	Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

Αντικείμενο και δομή εργασίας

Αντικείμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η συλλογή, επεξεργασία και ανάλυση στοιχείων που αφορούν στην εξέλιξη του τομέα των κατασκευών στην Ελλάδα και την ΠΕ Λευκάδας την τελευταία δεκαετία, με σκοπό να προβλεφθούν οι νέες οικοδομές στην Λευκάδα σε βραχυχρόνιο ορίζοντα.

Πρόκειται για έναν σημαντικό τομέα της ελληνικής οικονομίας, που επηρεάζει βασικά μεγέθη αυτής, όπως πχ. την απασχόληση, την παραγωγή, την προστιθέμενη αξία και τις επενδύσεις. Ο εν λόγω τομέας κλονίστηκε σοβαρά σε όλη την εξεταζόμενη περίοδο, αν και την τελευταία τριετία (2018-2020) δεν καταγράφεται περαιτέρω επιδείνωση των βασικών μεγεθών του.

Αφορμή για την επιλογή του συγκεκριμένου θέματος ήταν το ιδιαίτερο ενδιαφέρον μου για τον κατασκευαστικό κλάδο, ενώ κριτήριο επιλογής της περιοχής μελέτης αποτελεί το γεγονός ότι η Λευκάδα είναι τόπος καταγωγής μου.

Τα βασικά ερευνητικά ερωτήματα που διαπραγματεύεται η εργασία είναι τα εξής:

- Πώς εξελίχθηκε ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα το χρονικό διάστημα 2011-2020;
- Από ποιους παράγοντες επηρεάστηκε και επηρεάζεται ο κατασκευαστικός κλάδος και η αγορά ακινήτων;
- Πώς εξελίχθηκε ο κατασκευαστικός κλάδος στην Λευκάδα την περίοδο 2011-2020;
- Πώς προβλέπεται να εξελιχθούν οι νέες οικοδομές στην Λευκάδα το έτος 2021;

Η εν λόγω διπλωματική εργασία περιλαμβάνει τρία μέρη. Το Α' Μέρος αφορά στην ανάλυση του κατασκευαστικού κλάδου σε επίπεδο χώρας. Πιο συγκεκριμένα, αναλύονται τα βασικά χαρακτηριστικά του κλάδου, η συμβολή των κατασκευών στην ελληνική οικονομία, η διαχρονική εξέλιξη του κλάδου και της οικοδομικής δραστηριότητας, οι βασικοί παράγοντες που τον επηρεάζουν και οι προοπτικές του τομέα κατασκευών.

Στο Β' Μέρος παρουσιάζεται η Λευκάδα, που αποτελεί την περίπτωση μελέτης και γίνεται αναφορά στα βασικά χαρακτηριστικά της (γεωγραφικά, διοικητικά, κοινωνικοοικονομικά), στα ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά των οικοδομημάτων, σε γενικά στοιχεία του κλάδου κατασκευών, στη διαχρονική εξέλιξη των νέων οικοδομών, στην ανάλυση SWOT και στις προοπτικές του κατασκευαστικού τομέα.

Στο Γ' Μέρος γίνονται, με τη βοήθεια του στατιστικού πακέτου Statgraphics, οι προβλέψεις που αφορούν στις νέες οικοδομές στη Λευκάδα το έτος 2021 και αναλύονται τα δεδομένα που χρησιμοποιούνται, η μεθοδολογία των προβλέψεων, οι χρονοσειρές, το προκρινόμενο μοντέλο πρόβλεψης και τα πραγματικά και αναμενόμενα αποτελέσματα.

Το κείμενο ολοκληρώνεται με την παρουσίαση των συμπερασμάτων της παρούσας διπλωματικής εργασίας.

Μεθοδολογία εργασίας

Η έρευνα βασίστηκε στην αναζήτηση δευτερογενούς υλικού και αξιοποιήθηκαν στοιχεία από βιβλιογραφικές πηγές και διαδικτυακούς τόπους. Ειδικότερα, η αναζήτηση πληροφοριών κρίθηκε πολύ χρήσιμη για την εργασία, καθώς αντλήθηκαν και συμπεριλήφθηκαν στοιχεία από βιβλία, μελέτες, εισηγήσεις επιστημονικών ημερίδων και συνεδρίων, καθώς και άρθρα επιστημονικών περιοδικών. Ακόμη, χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία και μελέτες από την Ελληνική Στατιστική Αρχή, το Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών και την Τράπεζα της Ελλάδος.

Επιπλέον, για τη διπλωματική εργασία κρίθηκε απαραίτητη η αξιολόγηση και επεξεργασία πρωτογενούς υλικού μέσω επιτόπιων επισκέψεων ή/και τηλεφωνικής επικοινωνίας με φορείς και υπηρεσίες του Δήμου Λευκάδας, την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων (ΠΙΝ), τη Διεύθυνση Πολεοδομίας του Δ. Λευκάδας, τα Γενικά Αρχεία Κράτους - Αρχεία Νομού Λευκάδας και τη Δημόσια Βιβλιοθήκη. Επίσης, χρησιμοποιήθηκαν χάρτες, σχέδια, διαγράμματα, πίνακες και φωτογραφικό υλικό από ποικίλες πηγές, καθώς και από το προσωπικό μου αρχείο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**1.1. Ορισμοί εννοιών**

Οι έννοιες στις οποίες γίνεται κατά κόρον αναφορά στην παρούσα διπλωματική εργασία και αφορούν τον τομέα κατασκευών είναι οι εξής:

∞ *Κατασκευαστικός κλάδος/τομέας: είναι ο κλάδος/τομέας δραστηριότητας των κατασκευαστικών ομίλων - επιχειρήσεων με κύρια δραστηριότητα τις κατασκευές - κατασκευαστικές εργασίες (<https://ec.europa.eu>), όπως την κατασκευή κτηρίων, σπιτιών, διαμερισμάτων, γραφείων, σχολείων, εργοστασίων, αποθηκών καθώς και υποδομών, πχ. δρόμων, γεφυρών, λιμανιών, μαρίνων, σιδηρόδρομων και υπόγειων σιδηροδρόμων, σιράγγων, αεροδρομίων, έργων ύδρευσης και αποχέτευσης κ.ά. (OECD, 2008). Εφεξής στην παρούσα διπλωματική εργασία οι όροι «κατασκευαστικός κλάδος», «τομέας κατασκευών» ή «κατασκευαστικός τομέας» είναι ταυτόσημες έννοιες.*

Όσον αφορά στις παρακάτω έννοιες έχουν οριστεί από την Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ) - Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας 2011-2020 ως ακολούθως:

- ∞ *Νέα οικοδομή: είναι κάθε οικοδομή που κτίζεται από την αρχή σε ακάλυπτο έδαφος ή στη θέση παλιάς οικοδομής που κατεδαφίστηκε.*
- ∞ *Οικοδομική άδεια: αναφέρεται σε όλα τα είδη των οικοδομικών αδειών, δηλαδή στις οικοδομικές άδειες για νέα οικοδομή ή προσθήκη, επισκευή, αναπαλαίωση, κατεδάφιση, περιτοίχιση, νομιμοποίηση, αναθεώρηση και τροποποίηση οικοδομής.*
- ∞ *Κτήριο: είναι κάθε μόνιμη και ανεξάρτητη οικοδομική κατασκευή, η οποία έχει τοίχους και στέγη και αποτελείται από ένα ή περισσότερα δωμάτια ή λοιπούς χώρους. Κατά κανόνα, τα κτήρια έχουν τέσσερις (4) τοίχους. Θεωρείται όμως κτήριο και μια μόνιμη οικοδομική κατασκευή, η οποία είναι ανοικτή από τη μία ή τις δύο πλευρές της, αρκεί να έχει στέγη.*
- ∞ *Όγκος οικοδομής: νοείται, ο ακαθάριστος οικοδομικός όγκος, δηλαδή ο χώρος που περιλαμβάνεται μεταξύ της εξωτερικής επιφάνειας των εξωτερικών τοίχων, του χαμηλότερου δαπέδου (του υπογείου, αν υπάρχει, ή του ισογείου) και της στέγης της οικοδομής. Αν μεταξύ του χαμηλότερου δαπέδου και της στέγης της οικοδομής μεσολαβεί πλωτή, ο όγκος αυτής συνυπολογίζεται στο σύνολο του όγκου των λοιπών χώρων. Ο όγκος της οικοδομής υπολογίζεται κατά την έκδοση άδειας από τις αρμόδιες αρχές.*

1.2. Κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα

1.2.1. Βασικά χαρακτηριστικά κλάδου/τομέα κατασκευών

Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ¹, ο κατασκευαστικός κλάδος με την επωνυμία «Τομέας ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ» και με τους κωδικούς 41, 42, 43 περιλαμβάνει οικονομικές δραστηριότητες που σχετίζονται:

α) με κατασκευές κτηρίων και ειδικότερα με την ανάπτυξη οικοδομικών σχεδίων και την κατασκευή κτηρίων για κατοικίες και μη - κωδικός 41

β) με έργα Πολιτικού Μηχανικού και ειδικότερα με την κατασκευή δρόμων, αυτοκινητόδρομων, σιδηροδρομικών γραμμών, υπογείων σιδηροδρόμων, γεφυρών, σηράγγων, κοινωφελών έργων (ύδρευση, αποχέτευση, ενέργεια, τηλεπικοινωνίες) και λιμενικών έργων - κωδικός 42

γ) με εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες και ειδικότερα με κατεδαφίσεις και προετοιμασία εργοταξίου, με ηλεκτρολογικές, υδραυλικές και άλλες κατασκευαστικές εγκαταστάσεις και με κατασκευαστικές εργασίες ολοκλήρωσης και τελειώματος - κωδικός 43.



Διάγραμμα 1. Δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στον κλάδο των κατασκευών.
Πηγή: IOBE (2021), σ. 23.

¹ Στατιστική Ταξινόμηση Οικονομικών Δραστηριοτήτων - ΣΤΑΚΟΔ 08

Επισημαίνεται ότι με τον κλάδο/τομέα κατασκευών συνδέονται διάφοροι τομείς και κλάδοι της οικονομίας όπως η εξόρυξη, η βιομηχανία, το εμπόριο και οι υπηρεσίες.



Διάγραμμα 2. Επιπλέον δραστηριότητες που συνδέονται με τον κλάδο των κατασκευών.
Πηγή: IOBE (2021), σ. 24.

Βάσει των ως άνω, η κατασκευαστική δραστηριότητα μπορεί να κατανεμηθεί σε δύο κατηγορίες: στα δημόσια και στα ιδιωτικά έργα.

Δημόσια έργα είναι τα έργα υποδομής της χώρας που καλύπτουν βασικές ανάγκες του κοινωνικού συνόλου, συμβάλλουν στην ανάπτυξη των παραγωγικών δυνατοτήτων, στην αύξηση του εθνικού προϊόντος, στην ασφάλεια της χώρας και γενικά αποσκοπούν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής του λαού. Από τεχνικής άποψης δημόσια έργα είναι όλα τα έργα που εκτελούν φορείς του δημόσιου τομέα και συνδέονται με οποιοδήποτε τρόπο με το έδαφος, το υπέδαφος ή τον υποθαλάσσιο χώρο, όπως και τα πλωτά τμήματα των τεχνικών έργων (Ν. 1418/1984, άρθρο 1) ή τα έργα του Δημοσίου που εκτελούν φορείς του ιδιωτικού τομέα για λογαριασμό του Δημοσίου.

Ιδιωτικά έργα είναι τα έργα που σχετίζονται σε μεγάλο βαθμό με το επίπεδο διαβίωσης των πολιτών και αφορούν στον ιδιωτικό τομέα. (IOBE, 2019, σ. 23)

Συμπληρωματικά, τα κατασκευαστικά έργα μπορούν να διακριθούν σε δύο βασικές κατηγορίες: στα έργα υποδομών και στα κτηριακά/οικοδομικά έργα.

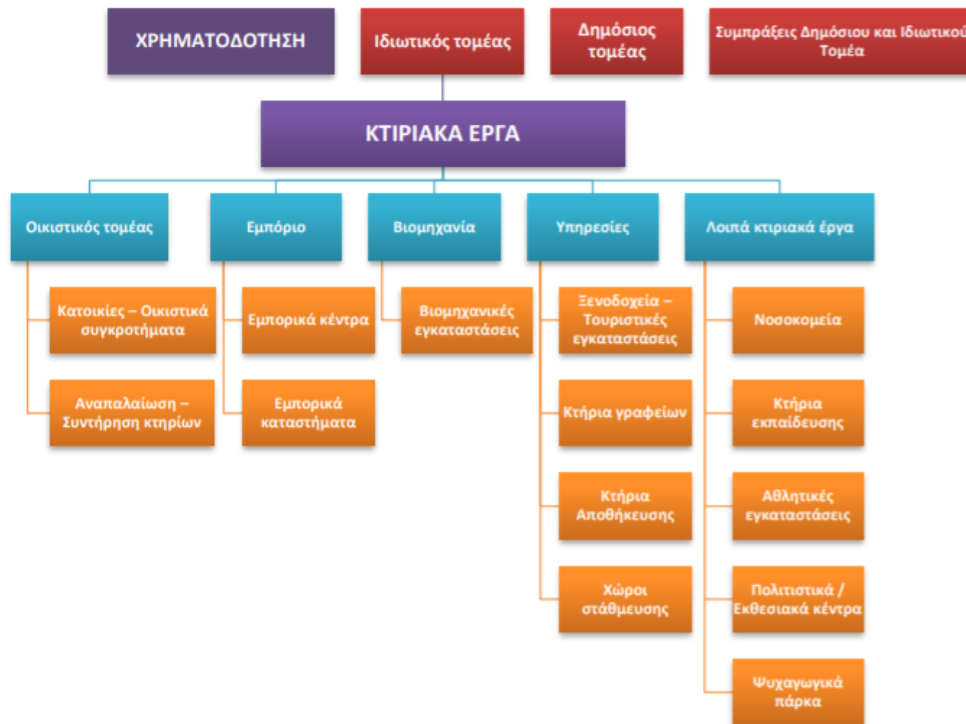
Στα έργα υποδομών συγκαταλέγονται: οι αστικοί & υπεραστικοί αυτοκινητόδρομοι και άλλα οδικά έργα (γέφυρες, σήραγγες), τα μέσα σταθερής τροχιάς (μετρό, τραμ, σιδηρόδρομοι), τα έργα στους τομείς της ενέργειας και των τηλεπικοινωνιών (σταθμοί παραγωγής, αγωγοί, δίκτυα), τα έργα αστικής ανάπτυξης

(έργα ύδρευσης - αποχέτευσης, αναπλάσεις, πεζοδρομήσεις, περιβαλλοντικά έργα) και τα έργα υποδομής (λιμάνια, μαρίνες, αεροδρόμια και υδραυλικά έργα).



Διάγραμμα 3. Κατηγορίες έργων υποδομής. Πηγή: IOBE (2019), σ. 23.

Τα κτηριακά/οικοδομικά έργα θα μπορούσαν να κατανεμηθούν σε πέντε κατηγορίες: στον οικιστικό τομέα, στο εμπόριο, στη βιομηχανία, στις υπηρεσίες και στα λοιπά κτηριακά έργα. Στον οικιστικό τομέα συμπεριλαμβάνονται έργα που αφορούν σε κατοικίες - οικιστικά συγκροτήματα και σε εργασίες αναπαλαίωσης - συντήρησης υφιστάμενων κτηρίων. Στα κτηριακά έργα, συγκαταλέγονται και έργα κατασκευής εγκαταστάσεων στους τομείς του εμπορίου, της βιομηχανίας, των υπηρεσιών και του δημοσίου. Ειδικότερα πρόκειται για εμπορικά καταστήματα και εμπορικά κέντρα, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, τουριστικές εγκαταστάσεις, κτήρια γραφείων, αποθηκευτικούς χώρους, χώρους στάθμευσης, νοσοκομεία, εκπαιδευτικές εγκαταστάσεις, πολιτιστικά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.ά.



Λιάγραμμα 4. Κατηγορίες κτηριακών/οικοδομικών έργων. Πηγή: IOBE (2019), σ. 24.

1.2.2. Συμβολή του κλάδου/τομέα κατασκευών και της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία

Από την Έρευνα Διάρθρωσης Επιχειρήσεων για τα έτη 2018 και 2019 (ΕΛΣΤΑΤ, 2020, 2021), παρατηρούνται τα εξής:

Κατά το έτος 2019 δραστηριοποιήθηκαν στην Ελλάδα 718.624 επιχειρήσεις (709.696 το 2018). Στον τομέα των κατασκευών δραστηριοποιήθηκαν 61.771 επιχειρήσεις (59.843 το 2018) ή το 8,6% του συνόλου των επιχειρήσεων της χώρας. Οι εν λόγω επιχειρήσεις εμφάνισαν κύκλο εργασιών €10,5 δις (€10 δις το 2018) ή 3,9% του συνολικού κύκλου εργασιών των ελληνικών επιχειρήσεων και ακαθάριστη προστιθέμενη αξία €2 δις (€1,83 δις το 2018) η οποία αντιστοιχούσε στο 3,9% της συνολικής ακαθάριστης αξίας της χώρας. Όσον αφορά στην αξία παραγωγής παρέμεινε ίδια το 2019 σε σχέση με το 2018, ήτοι €9,24 δις ή ποσοστό 5,7% της συνολικής αξίας παραγωγής το 2019.

Ακόμη, ο αριθμός των απασχολουμένων στον κλάδο κατασκευών ανήλθε σε 140.832 (έναντι 147.915 το 2018) συμμετέχοντας με ποσοστό 5,3% (5,7% το 2018) στον συνολικό αριθμό των απασχολουμένων των ελληνικών επιχειρήσεων. Από τον αριθμό των απασχολουμένων στον κλάδο κατασκευών ποσοστό 61,8% (έναντι 65,7% το 2018) ήταν μισθωτοί έναντι αντίστοιχου ποσοστού 74,9% (75,2% το 2018) των

επιχειρήσεων σε επίπεδο χώρας. Οι ακαθάριστες επενδύσεις σε υλικά αγαθά ανήλθαν σε €210,5 εκατ. και σε €253,1 εκατ. τα έτη 2018 και 2019, αντίστοιχα ή 3,4% και 3,8% των ακαθάριστων επενδύσεων των επιχειρήσεων της χώρας.

Πίνακας 1. Ο τομέας κατασκευών και η συμμετοχή του στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας (2019)

	A. Σύνολο Χώρας	B. Τομέας Κατασκευών	B ως % A	Σειρά Κατάταξης
Αριθμός Επιχειρήσεων	718.624	61.771	8,6%	4
Κύκλος Εργασιών (χιλ. €)	266.452.166	10.504,506	3,9%	6
Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (χιλ. €)	51.020.352	2.005.121	3,9%	8
Αριθμός Απασχολουμένων	2.647.560	140.832	5,3%	7
Αριθμός Μισθωτών	1.982.137	86.986	4,4%	7
Κόστος Προσωπικού	32.763.816	1.221.727	3,7%	8
Αξία Παραγωγής (χιλ. €)	163.400.612	9.249.430	5,7%	μδ
Ακαθάριστες Επενδύσεις σε υλικά αγαθά (χιλ. €)	6.621.019	253.129	3,8%	μδ
Συνολικές Αγορές Αγαθών και Υπηρεσιών (χιλ. €)	225.738.406	8.733.054	3,9%	μδ

* Επισήμανση: τα ως άνω στοιχεία καλύπτουν όλους τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας εκτός από τους τομείς: γεωργία, δασοκομία, αλιεία, εκπαίδευση, υγεία, κοινωνική μέριμνα, κοινωνική ασφάλιση, δημόσια διοίκηση και άμυνα και προσωπικές υπηρεσίες.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου. Έρευνα Διάρθρωσης Επιχειρήσεων (2018 & 2019) και ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2018 & 2019), μδ: μη διαθέσιμα στοιχεία, Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Με κριτήριο τα ως άνω ποσοστά μπορεί να λεχθεί ότι ο τομέας κατασκευών είναι ένας από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας, όπως δείχνει και η σειρά κατάταξής του μεταξύ των 13 τομέων/κλάδων της χώρας (Πίνακας 1).

Το μέγεθος (ως προς τον αριθμό των απασχολούμενων) των επιχειρήσεων του τομέα κατασκευών δεν διαφέρει από τη γενική εικόνα των επιχειρήσεων της χώρας. Τη διετία 2018-2019 κυριαρχούν στον εξεταζόμενο τομέα οι πολύ-πολύ μικρές επιχειρήσεις (έως 9 άτομα απασχολούμενοι) κατέχοντας ποσοστό 96,8% του συνόλου του τομέα υπερτερώντας μάλιστα και του αντίστοιχου μέσου ποσοστού χώρας (94,5%), καθώς και οι πολύ μικρές (από 10 έως 19 άτομα) με ποσοστό 2% του συνόλου του τομέα (έναντι αντίστοιχου ποσοστού χώρας 3,2%).

Πίνακας 2. Ποσοστιαία κατανομή αριθμού επιχειρήσεων
με κριτήριο τους απασχολούμενους

Απασχολούμενοι	έως 9	10-19	20-49	50+
2018				
Σύνολο Χώρας	94,8%	3,1%	1,5%	0,6%
Τομέας Κατασκευών	96,7%	2,0%	0,9%	0,4%
2019				
Σύνολο Χώρας	94,3%	3,3%	1,7%	0,7%
Τομέας Κατασκευών	96,8%	1,9%	0,9%	0,4%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου. Έρευνα Διάρθρωσης Επιχειρήσεων (2018 & 2019) και ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2018 & 2019), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Το γεγονός της κυριαρχίας των πολύ μικρών επιχειρήσεων όσον αφορά στον αριθμό των απασχολούμενων δεν επιτρέπει τη δημιουργία υψηλού μέσου κύκλου εργασιών ανά επιχείρηση στη συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων του τομέα, όπως φαίνεται στον Πίνακα 3.

Πίνακας 3. Κύκλος εργασιών ανά επιχείρηση (μέσος όρος, σε χιλ. ευρώ)

Απασχολούμενοι	έως 9	10-19	20-49	50-249	250+
2018					
Σύνολο Χώρας	106	979	2.850	13.545	153.740
Τομέας Κατασκευών	64	776	2.860	8.111	161.179
2019					
Σύνολο Χώρας	104	958	2.828	13.604	154.762
Τομέας Κατασκευών	69	866	2.991	8.690	141.631

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου. Έρευνα Διάρθρωσης Επιχειρήσεων (2018 & 2019) και ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2018 & 2019), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Όμως θα πρέπει να τονιστεί ότι ένας μικρός σχετικά αριθμός επιχειρήσεων του κλάδου/τομέα κατασκευών (15 μεγάλες επιχειρήσεις το 2018) εμφάνισαν συνολικό κύκλο εργασιών €2,41 δις που αντιστοιχεί στο ¼ του συνολικού κύκλου εργασιών του κλάδου/τομέα κατασκευών ή κύκλο εργασιών κατά μέσο όρο ανά επιχείρηση €161,2 εκατ., έναντι αντίστοιχου μέσου όρου χώρας €153,7 εκατ. Ομοίως, το 2019 14 μεγάλες επιχειρήσεις του κλάδου κατασκευών εμφάνισαν κύκλο εργασιών €1,98 δις που αντιστοιχεί σχεδόν στο 19% του συνολικού κύκλου εργασιών του κλάδου κατασκευών ή κύκλο εργασιών κατά μέσο όρο ανά επιχείρηση €141,6 εκατ. Τούτο καταδεικνύει ότι στον κατασκευαστικό κλάδο υπάρχει μια σημαντική συγκέντρωση του κύκλου εργασιών σε έναν μικρό αριθμό κατασκευαστικών εταιρειών, η πλειονότητα των οποίων έχει εισαχθεί στο Χρηματιστήριο Αθηνών, γεγονός που τους επιτρέπει, μεταξύ άλλων, να αντλούν με ικανοποιητικούς όρους χρηματοδότηση.

1.2.3. Διαχρονική εξέλιξη κατασκευαστικού κλάδου

Από την εξέλιξη του εξεταζόμενου κλάδου την τελευταία δεκαετία παρατηρείται το ίδιο φαινόμενο, δηλαδή η κυριαρχία σε όλη την περίοδο των πολύ μικρών επιχειρήσεων στον τομέα κατασκευών (Πίνακας 4). Ακόμη, από την εξέταση των στοιχείων προκύπτει ότι 2 στις 3 επιχειρήσεις (κατά μέσο όρο ετησίως 65,3%) την περίοδο 2011-2019 δραστηριοποιούνται στον υποκλάδο 43 (εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες), όπως προκύπτει από τον Πίνακα 6, υποκλάδος με τον μικρότερο μέσο όρο απασχολουμένων ανά επιχείρηση μεταξύ των τριών υποκλάδων του τομέα κατασκευών.

Πίνακας 4. Μέσος όρος απασχολουμένων ανά επιχείρηση

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Κλάδος 41	3,3	3,4	3,3	2,0	1,8	1,9	2,0	2,6	2,5
Κλάδος 42	4,6	5,7	6,1	3,9	4,6	3,9	4,9	5,6	4,8
Κλάδος 43	1,7	1,5	1,6	1,6	1,4	1,6	1,7	2,0	1,9
Τομέας Κατασκευών	2,3	2,3	2,3	1,9	1,8	1,9	2,0	2,5	2,3
Ελλάδα	2,8	2,7	3,0	2,8	2,7	3,0	3,3	3,7	3,7

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων (2011-2019), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Επίσης, την ίδια περίοδο διαπιστώνεται ότι ο μέσος όρος του κύκλου εργασιών ανά επιχείρηση στον τομέα κατασκευών υστερεί σημαντικά σε σύγκριση με τον αντίστοιχο μέσο όρο σε επίπεδο χώρας (Πίνακας 5).

Πίνακας 5. Μέσος όρος κύκλου εργασιών ανά επιχείρηση (χιλ. ευρώ)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Κλάδος 41	279,0	315,3	215,7	157,4	155,3	132,8	163,8	162,2	179,6
Κλάδος 42	481,2	732,6	824,6	475,0	766,9	690,3	974,9	993,9	958,1
Κλάδος 43	50,4	45,6	38,2	42,6	49,5	43,9	57,5	66,2	70,5
Τομέας Κατασκευών	142,6	157,0	132,7	114,1	139,4	119,7	159,8	167,6	170,0
Ελλάδα	278,8	274,3	271,0	287,6	296,4	287,5	342,0	361,4	370,8

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων (2011-2019), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Βέβαια θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι μεταξύ των υποκλάδων του εξεταζόμενου τομέα οι επιχειρήσεις που εκτελούν έργα πολιτικού μηχανικού (κωδικός 42) παρουσιάζουν πολύ υψηλότερους μέσους όρους σε σχέση με τους αντίστοιχους μέσους όρους της χώρας και του τομέα.

Μεταξύ των ετών 2011 και 2019 παρατηρείται μια σημαντική πτώση του αριθμού των επιχειρήσεων και των απασχολουμένων στον τομέα κατασκευών. Συγκεκριμένα, ο αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιείται στον κλάδο

κατασκευών μειώθηκε κατά 30.928 (-33,4%) και ο αριθμός των απασχολουμένων κατά 75.172 άτομα (-34,8%), όπως προκύπτει από τους Πίνακες 6 & 7.

Πίνακας 6. Αριθμός επιχειρήσεων ανά υποκλάδο του τομέα κατασκευών

Κωδικός υποκλάδου	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
41	26.796	21.682	21.565	25.016	20.816	21.795	15.878	15.820	16.950
42	5.614	5.571	5.303	7.745	6.250	6.063	5.059	4.906	4.847
43	60.290	59.620	57.754	54.231	47.271	49.371	40.896	39.117	39.974
(1) Σύνολο	92.699	86.873	84.622	86.992	74.337	77.229	61.833	59.843	61.771
41 ως % 1	28,9%	25,0%	25,5%	28,8%	28,0%	28,2%	25,7%	26,4%	27,4%
42 ως % 1	6,1%	6,4%	6,3%	8,9%	8,4%	7,9%	8,2%	8,2%	7,9%
43 ως % 1	65,0%	68,6%	68,2%	62,3%	63,6%	63,9%	66,1%	65,4%	64,7%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2011-2019),
Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Πίνακας 7. Αριθμός απασχολουμένων ανά υποκλάδο του τομέα κατασκευών

Κωδικός υποκλάδου	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
41	88.605	73.579	71.589	48.951	36.457	40.860	31.658	41.295	42.612
42	25.749	31.887	32.257	30.310	28.606	23.583	24.907	27.580	23.214
43	101.650	91.896	89.786	85.349	67.008	80.617	67.696	78.320	75.006
(1) Σύνολο	216.004	197.363	193.633	164.610	132.071	145.060	124.261	147.195	140.832
41 ως % 1	41,0%	37,3%	37,0%	29,7%	27,6%	28,2%	25,5%	28,1%	30,3%
42 ως % 1	11,9%	16,2%	16,7%	18,4%	21,7%	16,3%	20,0%	18,7%	16,5%
43 ως % 1	47,1%	46,5%	46,3%	51,9%	50,7%	55,5%	54,5%	53,2%	53,2%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2011-2019),
Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Όσον αφορά στην εξέλιξη των ως άνω μεγεθών ανά υποκλάδο δραστηριότητας, η εικόνα, μεταξύ των ετών 2019 και 2011, είναι η εξής: ως προς τον αριθμό των επιχειρήσεων εμφανίζεται μείωση και στους τρεις κλάδους, ήτοι: -36,7% στον υποκλάδο 41, -33,7% στον υποκλάδο 43 και -13,7% στον υποκλάδο 42. Ως προς τον αριθμό των απασχολουμένων μεγάλη μείωση εμφανίζεται στον υποκλάδο 41 (-51,9%) και στον υποκλάδο 43 (-26,2%), ενώ στον υποκλάδο 42 η μείωση προσεγγίζει το 10%.

Η αξία παραγωγής (€5,79 δις το 2011, €4,50 δις το 2013, €3,05 δις το 2015, €2,37 δις το 2018 και €2,87 δις το 2019) και ο κύκλος εργασιών (€7,47 δις το 2011, €4,65 δις το 2013, €3,23 δις το 2015, €2,56 δις το 2018 και €3,04 δις το 2019), παρουσιάζουν δραματική και αδιάλειπτη πτώση στον υποκλάδο 41 έως το έτος 2018, όπως δείχνουν οι Πίνακες 8 και 9, ενώ στον υποκλάδο 43 είναι καθηλωμένοι γύρω στα €2,43 δις και €2,50 δις αντίστοιχα, κατά μέσο όρο ετησίως την περίοδο 2011-2019. Αντίθετα, μεταξύ

των ετών 2011 και 2019, η αξία παραγωγής και ο κύκλος εργασιών εμφανίζουν αύξηση κατά 95% και 72% αντίστοιχα στον υποκλάδο 42 (έργα πολιτικού μηχανικού).

Αναλυτικότερα για τον υποκλάδο 42 διαπιστώνεται, βάσει των Πινάκων 8 και 9, ότι η αξία παραγωγής από €2,84 δις, κατά μέσο όρο ετησίως την τετραετία 2011-2014, αυξάνεται σε €4,5 δις, κατά μέσο όρο ετησίως την πενταετία 2015-2019, ενώ οι αντίστοιχοι αριθμοί για τον κύκλο εργασιών είναι €3,7 δις και €4,7 δις.

Συνθετικά και συμπερασματικά: ο κλάδος κατασκευών παραμένει ένας από τους βασικούς κλάδους της οικονομίας. Όμως, η οικονομική κρίση της τελευταίας δεκαετίας έχει επηρεάσει δυσμενώς τον εν λόγω κλάδο με αποτέλεσμα στο τέλος της δεύτερης δεκαετίας του 21^{ου} αιώνα οι περισσότεροι δείκτες του να δείχνουν χειροτέρευση σε σχέση με την αρχή της ίδιας δεκαετίας.

Πίνακας 8. Αξία Παραγωγής (€)

Κωδικός κλάδου	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
41	5.793.619.000	4.879.074.000	4.509.110.000	3.878.337.664	3.059.683.489	2.737.611.365	2.504.260.313	2.375.338.992	2.874.012.192
42	2.049.252.000	2.813.050.000	2.963.052.000	3.543.068.230	4.654.040.690	4.217.192.858	4.903.611.779	4.685.416.509	4.001.471.475
43	3.555.530.000	3.166.296.000	2.765.798.000	2.001.438.662	2.017.259.532	1.838.394.051	1.984.687.288	2.181.755.006	2.373.946.484
(1) Σύνολο	11.398.402.000	10.858.420.000	10.237.960.000	9.422.844.556	9.730.983.710	8.793.198.274	9.392.559.381	9.242.510.507	9.249.430.151
41 ως % 1	50,8%	44,9%	44,0%	41,2%	31,4%	31,1%	26,7%	25,7%	31,1%
42 ως % 1	18,0%	25,9%	28,9%	37,6%	47,8%	48,0%	52,2%	50,7%	43,3%
43 ως % 1	31,2%	29,2%	27,1%	21,2%	20,8%	20,9%	21,1%	23,6%	25,6%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2011-2019), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Πίνακας 9. Κύκλος Εργασιών (€)

Κωδικός κλάδου	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
41	7.477.350.000	6.836.726.000	4.651.935.000	3.938.253.174	3.233.852.246	2.895.117.367	2.601.680.284	2.566.460.508	3.044.101.832
42	2.701.757.000	4.081.354.000	4.373.074.000	3.679.135.919	4.793.521.346	4.185.794.063	4.932.231.778	4.875.879.080	4.643.921.774
43	3.039.407.000	2.721.852.000	2.208.710.000	2.315.499.095	2.340.639.802	2.168.391.656	2.352.693.604	2.590.987.603	2.816.482.579
(1) Σύνολο	13.218.514.000	13.639.932.000	11.233.719.000	9.932.888.187	10.368.013.395	9.249.303.087	9.886.605.666	10.033.327.191	10.504.506.185
41 ως % 1	56,6%	50,1%	41,4%	39,6%	31,2%	31,3%	26,3%	25,6%	29,0%
42 ως % 1	20,4%	29,9%	38,9%	37,0%	46,2%	45,3%	49,9%	48,6%	44,2%
43 ως % 1	23,0%	20,0%	19,7%	23,4%	22,6%	23,4%	23,8%	25,8%	26,8%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Βασικά Οικονομικά Μεγέθη στον Τομέα Κατασκευών (2011-2019), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

1.2.4. Διαχρονική εξέλιξη οικοδομικής δραστηριότητας

Από την πορεία του αριθμού των νέων οικοδομών στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία (Πίνακας 10) διαπιστώνεται σημαντική πτώση σε όλη την περίοδο 2012-2020 σε σχέση με το έτος 2011. Ο αριθμός των νέων οικοδομών από 15.114 το έτος 2011 μειώθηκε σε 9.066 το 2012 και κυμαίνεται κατά μέσο όρο ετησίως σε 5.349 την περίοδο 2013-2020. Το έτος 2016 εμφανίζεται ο μικρότερος αριθμός νέων οικοδομών (4.305), ο οποίος στη συνέχεια παρουσιάζει συνεχή ανοδική πορεία με τις νέες οικοδομές να ανέρχονται το 2020 σε 6.915 ή ποσοστό 45,8% των νέων οικοδομών του έτους 2011.

Πίνακας 10. Νέες οικοδομές στην Ελλάδα (2011-2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	673	912	525	319	305	241	267	323	289	499
Φεβρουάριος	888	957	366	336	382	321	314	397	337	578
Μάρτιος	1.200	1.027	390	321	415	310	481	509	428	459
Απρίλιος	1.172	826	519	363	399	357	378	401	402	300
Μάιος	1.436	1.066	380	433	446	288	449	529	464	516
Ιούνιος	1.415	727	475	393	504	380	409	492	496	696
Ιούλιος	1.742	820	586	502	326	463	438	546	667	787
Αύγουστος	1.087	513	388	354	288	335	322	408	481	499
Σεπτέμβριος	1.671	568	412	383	372	385	440	467	488	693
Οκτώβριος	1.132	554	552	432	368	358	464	633	644	632
Νοέμβριος	1.421	440	641	372	398	384	500	566	656	584
Δεκέμβριος	1.277	656	441	412	415	483	468	415	692	672
Σύνολο	15.114	9.066	5.675	4.620	4.618	4.305	4.930	5.686	6.044	6.915

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Όσον αφορά στον όγκο των νέων οικοδομών (σε μ³) παρατηρείται η εξής εικόνα: από το 2012 έως το 2016 εμφανίζεται αδιάλειπτη πτώση του όγκου, με αποτέλεσμα το 2016 ο όγκος των νέων οικοδομών να αποτελεί ποσοστό 32% του αντίστοιχου όγκου του έτους του 2011. Αντιθέτως, μετά το 2016 καταγράφεται μια συνεχής ανοδική πορεία και το έτος 2020 ο όγκος των νέων οικοδομών ανήλθε σε 11.333.022 μ³, αποτελώντας ποσοστό περίπου 70% του έτους αναφοράς 2011.

Πίνακας 11. Όγκος νέων οικοδομών στην Ελλάδα (2011-2020) (μ³)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	971.219	934.111	592.171	376.682	385.960	245.608	364.439	499.762	446.527	731.798
Φεβρουάριος	978.775	784.785	412.698	359.378	372.526	712.680	421.511	506.505	461.302	714.551
Μάρτιος	1.212.667	1.083.020	355.512	411.870	465.632	354.103	728.965	647.163	566.927	950.958
Απρίλιος	1.483.954	875.330	669.956	536.136	595.161	329.726	500.625	771.618	631.258	671.820
Μάιος	1.398.892	1.273.189	365.499	463.746	492.014	282.413	586.309	773.380	710.265	681.033
Ιούνιος	1.277.943	658.106	496.250	738.900	699.139	415.756	548.089	737.720	912.375	1.015.148
Ιούλιος	2.246.426	904.698	749.017	554.352	324.760	517.265	794.844	972.436	998.830	1.504.948
Αύγουστος	1.261.761	657.041	483.016	534.871	264.902	448.880	510.480	695.887	985.214	973.331
Σεπτέμβριος	1.778.860	734.745	437.234	459.088	404.878	502.190	573.836	646.837	1.298.438	1.089.035
Οκτώβριος	1.004.846	529.826	584.718	638.673	373.376	448.993	820.025	1.263.833	1.204.398	948.313
Νοέμβριος	1.479.516	420.470	885.461	452.355	376.828	386.748	634.224	913.135	1.143.483	944.383
Δεκέμβριος	1.317.091	722.232	462.676	478.552	617.145	609.807	600.788	599.855	1.248.227	1.107.704
Σύνολο	16.411.950	9.577.553	6.494.208	6.004.603	5.372.321	5.254.169	7.084.135	9.028.131	10.607.244	11.333.022

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Από την εξέλιξη του αριθμού των αδειών ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας (Πίνακας 12) διαπιστώνεται ομοίως «καθίζηση» της εν λόγω δραστηριότητας στη δεύτερη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα. Ο αριθμός των αδειών της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας το έτος 2020 αντιστοιχούσε περίπου στο ήμισυ (52,1%) του αντίστοιχου αριθμού του έτους 2011 (έτος αναφοράς με τον αριθμό των νέων οικοδομικών αδειών να φθάνει τις 35.422).

Πίνακας 12. Αριθμός αδειών ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα (2011-2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	1.512	2.182	1.406	898	852	691	765	915	847	1.328
Φεβρουάριος	2.157	2.252	1.230	975	1.074	937	906	985	954	1.586
Μάρτιος	2.733	2.456	1.206	1.010	1.207	1.067	1.335	1.339	1.152	1.296
Απρίλιος	2.772	1.988	1.577	1.015	1.080	1.024	1.017	1.048	1.218	960
Μάιος	3.489	2.403	1.190	1.208	1.237	843	1.229	1.310	1.442	1.322
Ιούνιος	3.343	1.950	1.331	1.195	1.363	1.072	1.174	1.362	1.457	1.731
Ιούλιος	4.433	2.132	1.615	1.499	1.016	1.382	1.344	1.500	1.832	2.102
Αύγουστος	2.313	1.201	1.073	862	767	890	856	1.000	1.295	1.287
Σεπτέμβριος	3.647	1.438	1.230	1.095	1.055	1.061	1.070	1.186	1.316	1.719
Οκτώβριος	2.615	1.487	1.548	1.265	1.116	1.052	1.261	1.575	1.832	1.763
Νοέμβριος	3.437	1.150	1.554	1.079	1.155	1.139	1.296	1.544	1.779	1.573
Δεκέμβριος	2.971	1.776	1.250	1.175	1.236	1.259	1.218	1.166	1.791	1.799
Σύνολο	35.422	22.415	16.210	13.276	13.158	12.417	13.471	14.930	16.915	18.466

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου, Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας (2011-2020),

Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Αναλυτικότερα, παρατηρείται μια κατακόρυφη πτώση του αριθμού των αδειών, των νέων οικοδομών και του όγκου αυτών την τριετία 2012-2014 σε σχέση με το έτος

2011, επακόλουθο της εφαρμογής υφεσιακής γενικής οικονομικής πολιτικής στην Ελλάδα, η οποία ξεκίνησε από τα μέσα του 2010 με την εφαρμογή των μνημονίων και την επιβολή, μεταξύ άλλων, του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), με αποτέλεσμα το έτος 2014 οι νέες οικοδομικές άδειες, οι νέες οικοδομές και ο όγκος αυτών να αντιστοιχούν περίπου στο 1/3 των αντίστοιχων αριθμών του έτους 2011. Στη συνέχεια και έως το τέλος του έτους 2017, η συνέχιση της εφαρμογής των μνημονίων και της περιοριστικής γενικής οικονομικής πολιτικής σε συνδυασμό με τα προβλήματα του τραπεζικού κλάδου (κόκκινα δάνεια κλπ.), τη συστολή των τραπεζικών δανείων και τη δυσκολία πρόσβασης στη χρηματοδότηση επιχειρήσεων του τομέα κατασκευών και νοικοκυριών για επιχειρηματικά και στεγαστικά δάνεια δημιούργησαν συνθήκες στασιμότητας στον κλάδο/τομέα κατασκευών με αποτέλεσμα οι νέες ετήσιες οικοδομικές άδειες, οι νέες οικοδομές και ο όγκος αυτών να παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα. Αντίθετα, την τριετία 2018-2020 εμφανίζεται βελτίωση του αριθμού των νέων οικοδομικών αδειών που ξεπέρασαν και στα τρία έτη τους αντίστοιχους ετήσιους αριθμούς της περιόδου 2014-2017.

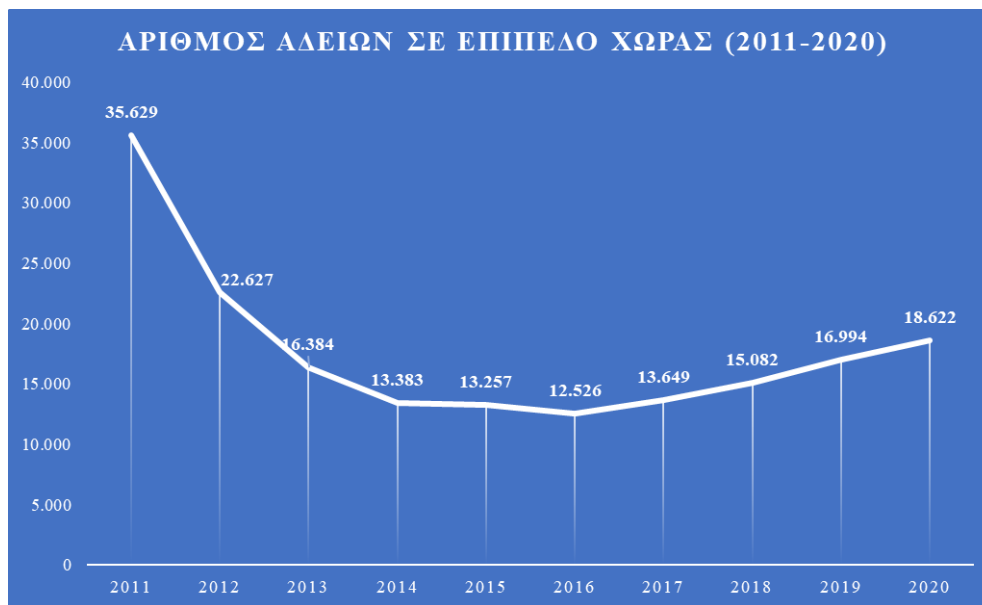
Πίνακας 13. Αριθμός αδειών δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα (2011-2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	8	45	12	19	0	1	4	11	6	11
Φεβρουάριος	9	15	10	8	9	14	5	4	1	13
Μάρτιος	14	27	12	13	11	11	9	7	4	9
Απρίλιος	17	21	15	10	9	7	5	10	10	13
Μάιος	14	7	13	9	3	6	8	8	11	17
Ιούνιος	26	12	16	8	17	9	4	12	4	16
Ιούλιος	22	18	20	5	12	10	15	21	9	14
Αύγουστος	22	9	10	6	2	7	8	15	5	7
Σεπτέμβριος	16	11	11	7	8	13	11	11	7	13
Οκτώβριος	13	19	19	4	9	9	14	20	8	17
Νοέμβριος	20	6	21	9	11	11	6	18	6	12
Δεκέμβριος	26	22	15	9	8	11	15	15	8	14
Σύνολο	207	212	174	107	99	109	104	152	79	156

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου, Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας (2011-2020),
Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Αξιοσημείωτη είναι η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας το έτος 2020 μολονότι στη χώρα εμφανίζεται η υγειονομική κρίση εξαιτίας της πανδημίας covid-19 και εφαρμόζονται περιοριστικά μέτρα σε πολλές οικονομικές δραστηριότητες. Η δυναμική που εμφανίζεται τη διετία 2019-2020 μπορεί να αποδοθεί κυρίως σε παράγοντες όπως: «η εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για αγορά ακινήτων και η

στροφή εξειδικευμένων εταιρειών (όπως πχ. οι Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία/ΑΕΕΑΠ και άλλα χαρτοφυλάκια επενδυτών) σε ανάπτυξη ακινήτων και προς χρήσεις οι οποίες μέχρι τα τέλη του 2017 είχαν προσελκύσει μικρό ή μηδαμινό ενδιαφέρον». Ειδικότερα, «οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων ανήλθαν σε €1,44 δις και €0,87 δις τα έτη 2019 και 2020 αντίστοιχα με την αγορά ακινήτων να αποτελεί ένα σημαντικό μερίδιο στις ξένες άμεσες επενδύσεις, ήτοι 32,3% και 28% του συνόλου τα έτη 2019 και 2020 αντίστοιχα». Επίσης, «το ενδιαφέρον των ΑΕΕΑΠ, των επενδυτικών χαρτοφυλακίων και των εταιρειών ανάπτυξης ακινήτων στρέφεται σταδιακά, μεταξύ άλλων, προς επενδύσεις που αφορούν στην οργανωμένη-εξειδικευμένη κατοικία εισοδήματος, σε φοιτητικές εστίες, σε μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων, σε αποθηκευτικούς χώρους κοντά σε μεγάλα αστικά κέντρα, σε τουριστικά ακίνητα, σε εμπορικά κέντρα και πάρκα, σε θεματικά πάρκα και χώρους αναψυχής». (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020, σσ. 118-121)



Διάγραμμα 5. Αριθμός αδειών σε επίπεδο χώρας (2011-2020).

*Σημείωση: Ο αριθμός αδειών αφορά στο σύνολο της δημόσιας και ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου, Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας (2011-2020),
Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Σημειώνεται ότι ο αριθμός των αδειών της δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας, αποτελεί μόλις το 0,7% του συνολικού αριθμού των αδειών την περίοδο 2011-2020, γεγονός που δεν επηρεάζει τον συνολικό αριθμό των αδειών της δημόσιας και ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας μεταξύ των ετών 2011 και 2020, ο οποίος παρουσιάζει μείωση της τάξης του 47,7%.

Όσον αφορά στη συνολική οικοδομική δραστηριότητα -ιδιωτική & δημόσια- σε επίπεδο περιφέρειας, διαπιστώνεται (Πίνακας 14) ότι σε όλα τα έτη της εξεταζόμενης περιόδου 2011-2020 η Περιφέρεια Αττικής κατέχει την πρώτη θέση σε άδειες, κάτι που μπορεί να αιτιολογηθεί από το μέγεθός της και τη μεγάλη συγκέντρωση του πληθυσμού σε αυτή, καθώς και από τη δυνατότητα πολλών επενδυτικών επιλογών στην αγορά ακινήτων². Τη δεύτερη θέση κατέχει η Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας, που ενσωματώνει τη συμπρωτεύουσα της Ελλάδας και τη Χαλκιδική και συνεπώς και στην περίπτωση αυτή, υπάρχουν δυνατότητες πολλών επενδυτικών επιλογών στην αγορά ακινήτων. Η Περιφέρεια Ιονίων Νήσων (ΠΙΝ), στην οποία συγκαταλέγεται και η Λευκάδα, κατέχει σε αριθμό αδειών ποσοστό 4,1% του συνόλου χώρας, κατά μέσο όρο ετησίως, την περίοδο 2011-2015 και 6,4% την περίοδο 2016-2020, δηλαδή αυξάνει σημαντικά το σχετικό μερίδιο της σε σύνολο χώρας στη δεύτερη πενταετία της εξεταζόμενης περιόδου. Επίσης, αξίζει να σημειωθεί ότι το 2018 στην ΠΙΝ η συμμετοχή των κατασκευών στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία και την Απασχόληση ήταν 5,8% και 1,7% αντίστοιχα, με τους αντίστοιχους μέσους όρους στο σύνολο της χώρας να είναι 4,3% και 1,5%. (IOBE, 2021, σ. 37) Οι εν λόγω αριθμοί καταδεικνύουν ότι στα Ιόνια Νησιά η συμμετοχή του κατασκευαστικού κλάδου στην οικονομική δραστηριότητα και την απασχόληση είναι υπολογίσιμη.

Πίνακας 14. Αριθμός αδειών ιδιωτικής & δημόσιας οικοδομικής δραστηριότητας ανά Περιφέρεια (2011-2020)

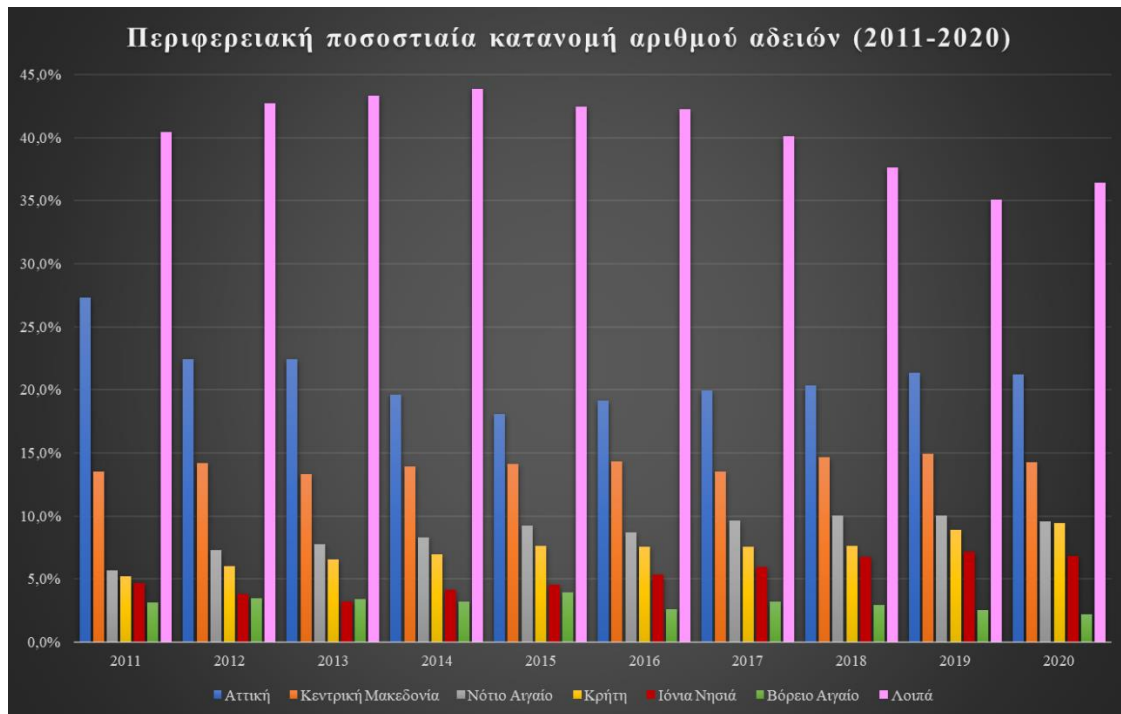
Περιφέρειες	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Αττική	9.723	5.077	3.675	2.627	2.397	2.400	2.710	3.065	3.631	3.958
Κεντρική Μακεδονία	4.825	3.215	2.185	1.862	1.875	1.798	1.837	2.209	2.533	2.654
Πελοπόννησος	3.179	2.412	1.747	1.467	1.452	1.325	1.290	1.311	1.297	1.476
Νότιο Αιγαίο	2.036	1.647	1.269	1.108	1.221	1.088	1.308	1.514	1.707	1.784
Δυτική Ελλάδα	2.744	1.841	1.452	1.180	1.112	1.005	1.185	1.225	1.060	1.235
Στερεά Ελλάδα	2.891	1.696	1.337	1.101	1.025	1.093	1.111	1.050	923	1.054
Κρήτη	1.867	1.369	1.069	935	1.011	951	1.027	1.155	1.517	1.761
Θεσσαλία	2.140	1.372	1.030	717	712	654	723	845	994	1.158
Ιόνια Νησιά	1.658	867	529	557	601	673	811	1.023	1.212	1.270
Αν. Μακεδονία & Θράκη	1.707	1.097	713	620	572	527	463	467	890	936
Ήπειρος	1.113	814	509	469	476	410	468	530	577	672
Βόρειο Αιγαίο	1.123	783	556	427	522	324	437	443	432	412
Δυτική Μακεδονία	623	437	313	313	281	278	279	245	221	252
Σύνολο Χώρας	35.629	22.627	16.384	13.383	13.257	12.526	13.649	15.082	16.994	18.622

Σημείωση: Το έτος 2017 υπάρχει μια διαφορά 74 αδειών μεταξύ του Πίνακα 14 και των Πινάκων 12 & 13.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου, Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας (2011-2020),

Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

² Αφορά στην εξέλιξη των τιμών παλαιών και νέων κατοικιών, οικιστικών ακινήτων, διαμερισμάτων, γραφείων, καταστημάτων, αποθηκών και γης σε αστικές, ημιαστικές και αγροτικές περιοχές.



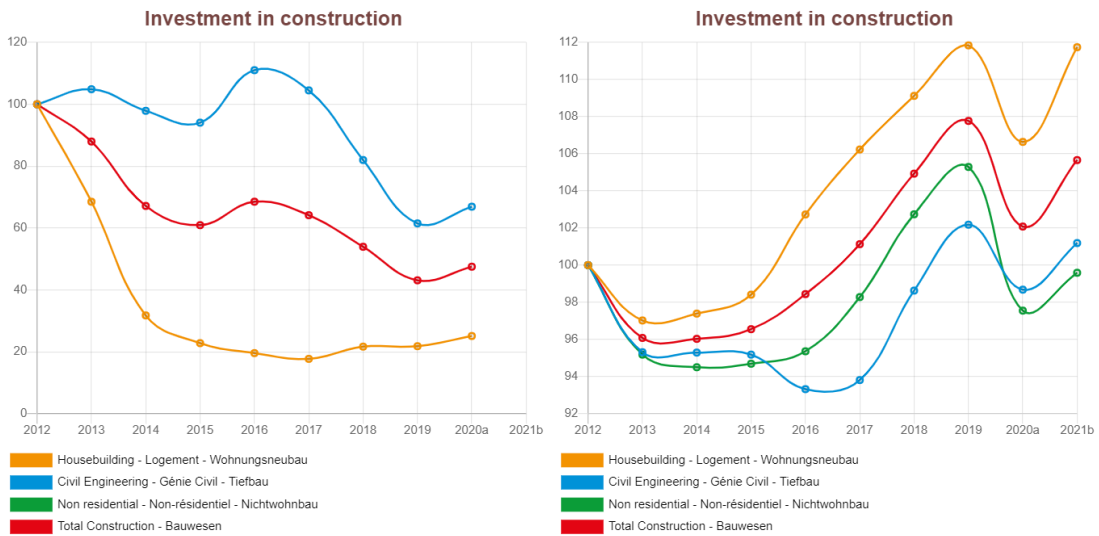
Διάγραμμα 6. Περιφερειακή ποσοστιαία κατανομή αριθμού αδειών (2011-2020).

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Δελτίο Τύπου, Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας 2011-2020, Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

1.2.5. Ελλάδα και Ευρωπαϊκή Ένωση

Στις 27 χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) ως κύριες δραστηριότητες του κατασκευαστικού κλάδου το 2019 αναφέρονται οι κάτωθι (European Construction Industry Federation, 2019, σ. 2):

- ∞ Έργα Πολιτικού Μηχανικού (civil engineering) - όπως αυτοκινητόδρομοι, οδοί, σιδηρόδρομοι, διάδρομοι αεροδρομίων, γέφυρες, σήραγγες, υπόγειες διαβάσεις, λιμένες, φράγματα, υδραυλικά έργα κλπ.- με ποσοστό 18,8% του συνόλου
- ∞ Κτήρια που δεν χρησιμοποιούνται για κατοικίες (non-residential) - όπως αποθήκες, εμπορικά κτήρια, γραφεία, βιομηχανικά κτήρια, ξενοδοχεία, υγειονομικά κτήρια, εκπαιδευτικά κτήρια, κτήρια για δημόσια αναψυχή, εστιατόρια κλπ. - με ποσοστό 31,6% του συνόλου
- ∞ Εργασίες αποκατάστασης και συντήρησης (rehabilitation & maintenance) με ποσοστό 28% του συνόλου
- ∞ Νέες κατοικίες (new housebuilding) με ποσοστό 21,6% του συνόλου.

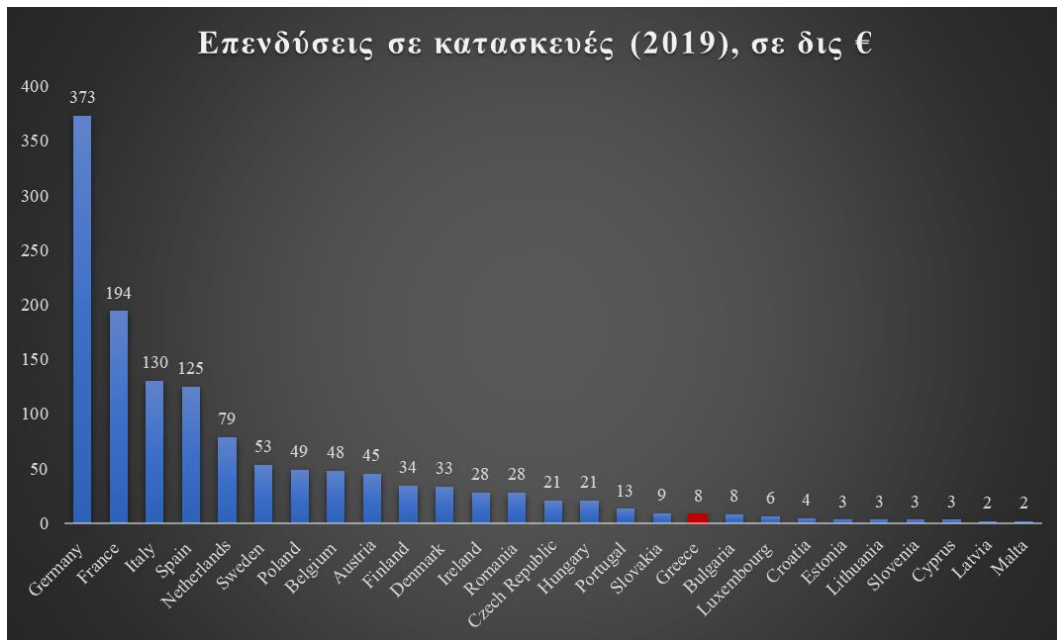


Διαγράμματα 7-8. Επενδύσεις στις κατασκευές στην Ελλάδα (αριστερά) και στην Ευρωπαϊκή Ένωση (δεξιά) την περίοδο 2011-2020.

Πηγή: European Construction Industry Federation, Statistical Report N° 64, 2021.

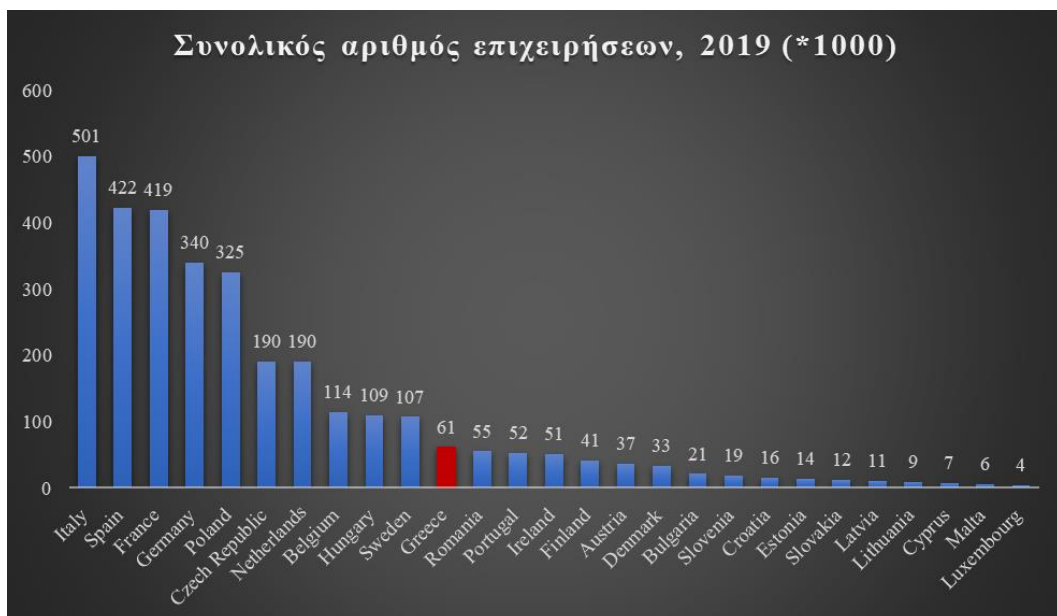
Από τα σχετικά διαγράμματα που αφορούν σε επενδύσεις στις κατασκευές παρατηρείται ότι στην Ελλάδα οι εν λόγω επενδύσεις έχουν μειωθεί σημαντικά στη δεύτερη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα, με εξαίρεση τα έργα Πολιτικού Μηχανικού (civil engineering), τα οποία παρουσιάζουν μικρή αύξηση την περίοδο 2015-2017. Όσον αφορά στην Ευρωπαϊκή Ένωση τα έργα Πολιτικού Μηχανικού παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα σε όλη την περίοδο 2013-2020 σε σχέση με το έτος 2012, ενώ η κατασκευή νέων κατοικιών (housebuilding) και άλλων οικοδομημάτων (non residential) φαίνεται να εμφανίζει μια δυναμική το χρονικό διάστημα 2015-2019.

Συγκρίνοντας ορισμένα μεγέθη του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα και σε κράτη μέλη της ΕΕ για το έτος 2019 διαπιστώνεται ότι οι επενδύσεις σε κατασκευές στην Ελλάδα ανήλθαν σε περίπου €8 δις και βρίσκονταν σε χαμηλότερα επίπεδα σε σχέση με άλλες χώρες που έχουν σχεδόν ίδιο ή μικρότερο πληθυσμό (πχ. Πορτογαλία, Ουγγαρία, Ιρλανδία, Βουλγαρία, Αυστρία). Επισημαίνεται ότι, την περίοδο 2000-2019, σε απόλυτους όρους το ανώτατο μέγεθος που καταγράφηκε στις επενδυτικές δαπάνες του κλάδου κατασκευών στην Ελλάδα ήταν το 2007 φθάνοντας τα €34,1 δις και εξ αυτών ποσό €25,2 δις (ή 73,9% του συνόλου) αφορούσε επενδύσεις σε κατοικίες. Το 2019 οι ετήσιες επενδύσεις σε κατοικίες διαμορφώθηκαν σε €1,4 δις. (IOBE, 2021, σσ. 39-40)



Διάγραμμα 9. Επενδύσεις σε κατασκευές (2019) σε δις €.

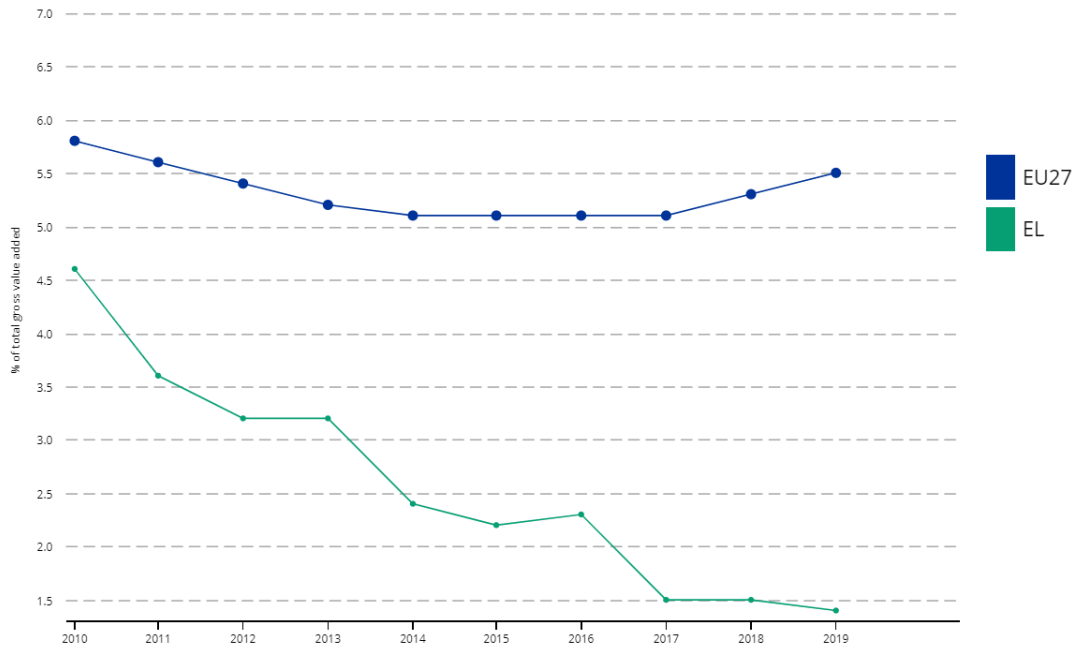
Πηγή: European Construction Industry Federation (2019), σ. 2, Ιδία επεξεργασία στοιχείων.



Διάγραμμα 10. Συνολικός αριθμός επιχειρήσεων (2019) *1000.

Πηγή: European Construction Industry Federation, (2019), σ. 3, Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Αντίθετα, παρά την κρίση που υφίσταται ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα, ο αριθμός των επιχειρήσεων (61.771) που δραστηριοποιούνται στον εν λόγω κλάδο θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως υψηλός, συγκρίνοντας τον με χώρες αντίστοιχου πληθυσμού (πχ. Πορτογαλία).



Διάγραμμα 11. Ακαθάριστη προστιθέμενη αξία κατασκευαστικού τομέα στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στην Ελλάδα (2010-2019) (ως % της συνολικής ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας).
Πηγή: <https://ec.europa.eu>

Όσον αφορά στην ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του κατασκευαστικού κλάδου ως ποσοστό της συνολικής Ακαθάριστης Προστιθέμενης Αξίας (ΑΠΑ) στην ΕΕ κυμαίνεται από 5% έως 6% σε όλη την περίοδο 2010-2019. Αντίθετα, στην Ελλάδα η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του κατασκευαστικού κλάδου ως ποσοστό του ΑΠΑ παρουσιάζει μια αδιάλειπτη πτωτική πορεία και βρίσκεται σε πολύ χαμηλά επίπεδα σε σχέση με αυτά της ΕΕ, όπως δείχνει το Διάγραμμα 11.

1.3. Βασικοί παράγοντες που επηρεάζουν τον κατασκευαστικό κλάδο και την αγορά ακινήτων

Ο κατασκευαστικός κλάδος εξαρτάται και επηρεάζεται από διάφορους παράγοντες, οι οποίοι θα μπορούσαν να ταξινομηθούν σε τρεις κατηγορίες: α) *οικονομικοί παράγοντες*, όπως πχ. το μακροοικονομικό περιβάλλον και οι προοπτικές της οικονομίας, η φορολογική και δημοσιονομική πολιτική και κατ' επέκταση η φορολογική επιβάρυνση, οι όροι και οι προϋποθέσεις πρόσβασης σε χρηματοοικονομικούς πόρους και στην τραπεζική χρηματοδότηση, η περιουσιακή κατάσταση των νοικοκυριών, η πορεία των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων και της αγοράς ακινήτων β) *θεσμικοί παράγοντες*, όπως πχ. το νομικό και θεσμικό πλαίσιο κατασκευών και τεχνικών έργων ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, το θεσμικό πλαίσιο χωροταξίας, πολεοδομίας και κτηματολογίου γ) *υγειονομικοί και λοιποί παράγοντες*,

όπως πχ. η υγειονομική κατάσταση, το επίπεδο υποδομών και κτηριακού αποθέματος, η ηλικιακή πυραμίδα του πληθυσμού, η παραγωγικότητα και τεχνογνωσία του εργατικού δυναμικού και η ανθεκτικότητα, ευρωστία και εξωστρέφεια των επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου.

Αναλυτικότερα:

Οικονομικοί παράγοντες

Σε γενικές γραμμές, σε περιόδους οικονομικής μεγέθυνσης, παραγωγής σημαντικών έργων υποδομών (πχ. αυτοκινητόδρομοι, οδοί, σιδηρόδρομοι, διάδρομοι αεροδρομίων, γέφυρες, σήραγγες, υπόγειες διαβάσεις, λιμένες, φράγματα, υδραυλικά έργα, υγειονομικά κτήρια, εκπαιδευτικά κτήρια, κτήρια για δημόσια αναψυχή κλπ.) και έλλειψης επαρκούς κτηριακού αποθέματος δημιουργούνται συνθήκες άνθησης της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Ο συνδυασμός των τριών ως άνω παραγόντων έδρασε καταλυτικά στην άνθηση της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα σε μεγάλα χρονικά διαστήματα της περιόδου 1961-2007. Αξίζει να τονιστεί ότι το σύνολο των κτηρίων της χώρας ανερχόταν κατά την τελευταία απογραφή του 2011 σε 4.105.637 έναντι 1.087.824 το 1960 (Λαμπρακόπουλος, 2020, σ. 23) και 1.691.432 το 1970 (ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή κτηρίων 2011). Συνεπώς, ποσοστό 73,5% του συνόλου των κτηρίων κατασκευάστηκε το χρονικό διάστημα 1961-2010, περίοδος κατά την οποία το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ) της χώρας αυξήθηκε σημαντικά και παράλληλα κατασκευάστηκαν, με τη χρηματοδοτική υποστήριξη κοινοτικών προγραμμάτων, μεγάλης εμβέλειας έργα υποδομών. Επισημαίνεται ότι η οικοδομική δραστηριότητα αναπτύχθηκε έντονα στη χώρα μας και λόγω της αύξησης του πλούτου και της περιουσιακής κατάστασης (αποταμίευσης και καταθέσεων, αξίας ακινήτων, αξίας μετοχών κλπ.) των νοικοκυριών και της εύκολης, για μια δεκαετία και έως το 2009, πρόσβασης επιχειρήσεων του κλάδου και κυρίως νοικοκυριών στη τραπεζική χρηματοδότηση και τη στεγαστική πίστη, η οποία μάλιστα πολλές φορές συνοδεύθηκε με ευνοϊκούς για τους δανειολήπτες όρους.

Σε περιόδους οικονομικής ύφεσης η οικοδομική δραστηριότητα εμφανίζει καθοδική-πτωτική πορεία. Το γεγονός αυτό εμφανίστηκε, όπως καταδείχθηκε σε προηγούμενα κεφάλαια στο μεγαλύτερο μέρος της περιόδου 2011-2020. Η ανεπαρκής ζήτηση αποτελούσε στην εν λόγω περίοδο το βασικό εμπόδιο για την ανάπτυξη έργων στον κατασκευαστικό κλάδο. Έτσι, οι επενδύσεις σε κατασκευές στην Ελλάδα μειώθηκαν κατακόρυφα μετά το 2010, με την εφαρμογή των μνημονίων και την

οικονομική κρίση της χώρας, με αποτέλεσμα να αποτελούν το 4,1% του ΑΕΠ το 2019, έναντι ποσοστού 14,7% το 2007 και αντίστοιχου μέσου όρου της ΕΕ 10,4% το 2019. (IOBE, 2021, σ. 37) Οι επενδύσεις σε κατασκευές μπορούν να διακριθούν σε δύο βασικές κατηγορίες: επενδύσεις από ιδιώτες σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές (πχ. αποθήκες, εμπορικά κτήρια, γραφεία, βιομηχανικά κτήρια, ξενοδοχεία κλπ.) και επενδύσεις σε κατασκευές υποδομών και συντηρήσεις έργων από το ελληνικό δημόσιο, μέσω του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ) και άλλων πηγών χρηματοδότησης από προγράμματα της ΕΕ. Την περίοδο 2000-2018 οι δαπάνες του ΠΔΕ, μόνο για υποδομές/κατασκευές και συντηρήσεις έργων (και όχι οι συνολικές δαπάνες του ΠΔΕ), κυμάνθηκαν από €2,7 δις έως €4,3 δις με τον μέσο ετήσιο όρο της εν λόγω περιόδου να είναι €3,31 δις και της περιόδου 2010-2018 €3,23 δις. Επομένως, η χρηματοδότηση κατασκευών και συντήρησης έργων υποδομών μέσω του ΠΔΕ δεν εμφανίζει, με εξαίρεση κάποια έτη, μεγάλες διακυμάνσεις. Αντίθετα, οι επενδύσεις σε κατοικίες των ιδιωτών μειώθηκαν σημαντικά τη δεύτερη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα (μέσος ετήσιος όρος περιόδου 2010-2019 €3,85 δις) σε σχέση με τη πρώτη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα (μέσος ετήσιος όρος περιόδου 2000-2009 €17,31 δις) και οδήγησαν στη συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας. (IOBE, 2021, σ. 40)

Ειδικότερα, στη δεύτερη δεκαετία του 21^{ου} αιώνα η μείωση των εισοδημάτων και η συστολή των τραπεζικών δανείων σε συνδυασμό με μια σειρά άλλων παραμέτρων όπως πχ. η απομείωση του πλούτου των νοικοκυριών, η υψηλή ανεργία, ο υπερδανεισμός επιχειρήσεων και νοικοκυριών μέσω εγγυήσεων που βασίζονται στην ακίνητη περιουσία τους και το υψηλό ποσοστό μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων και επιχειρηματικών δανείων στον κλάδο κατασκευών, καθώς και η επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα (πχ. ΕΝΦΙΑ) είχαν ως αποτέλεσμα, μεταξύ άλλων: α) τη μείωση των επενδύσεων ιδιωτών σε ακίνητα, β) την πτώση της ζήτησης για αγορά ή ενοικίαση κατοικιών, γ) τη δημιουργία ενός σημαντικού αδιάθετου αποθέματος κατοικιών, παράγοντες που συμπάρευσαν με τη σειρά τους προς τα κάτω τις τιμές των ακινήτων. Η σημαντική μείωση των τιμών ακινήτων (πάνω από 30% όπως θα αναφερθεί στη συνέχεια) και παράλληλα η διατήρηση του κόστους κατασκευής κατοικιών στα ίδια σχεδόν επίπεδα (μεταξύ των ετών 2007 και 2017 μείωση του κόστους μόλις 1,6%) συμπίεσε το περιθώριο κέρδους των επενδυτών και των κατασκευαστών στην εν λόγω αγορά και περιόρισε ακόμη περισσότερο την οικοδομική δραστηριότητα. (IOBE, 2021, σ. 65) Ο συνδυασμός των ως άνω παραμέτρων (παρά τη συγκράτηση των δαπανών του ΠΔΕ) οδήγησε στη συρρίκνωση του κατασκευαστικού

κλάδου. Η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία του εν λόγω κλάδου κυμάνθηκε γύρω στα €2,2 δις κατά μέσο όρο ετησίως την τριετία 2017-2019 (ή 1,5% του ΑΕΠ) έναντι ποσού €18,1 δις (ή 9,4% του ΑΕΠ) το 2006, έτος καταγραφής του υψηλότερου αντίστοιχου ποσοστού της τελευταίας εικοσαετίας. (IOBE, 2021, σ. 29)

Ιδιαίτερα θα πρέπει να τονιστεί ότι σύμφωνα με την ΤτΕ, οι δείκτες τιμών κατοικιών/διαμερισμάτων, γραφείων και καταστημάτων βρίσκονται σε χαμηλά επίπεδα την περίοδο 2010-2020 σε σχέση με το έτος αναφοράς 2007=100, αν και την περίοδο 2018-2020 καταγράφεται (σε ονομαστικούς όρους) αύξηση των τιμών. Ειδικότερα: στο τέλος του 2020 ο δείκτης τιμών κατοικιών προσεγγίζει το 67, δηλαδή υστερούν οι μέσες τιμές διαμερισμάτων κατά 33% το 2020 σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές του 2007. Όσον αφορά στους δείκτες γραφείων και καταστημάτων (81 και 83 αντίστοιχα στο τέλος του 2020), οι μέσες τιμές αυτών υστερούν κατά 19% και 17% αντίστοιχα το 2020 σε σχέση με τις αντίστοιχες τιμές του 2007. (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020, σσ. 118-121)

Αξίζει να επισημανθεί ότι το 2020, έτος με πρωτόγνωρες συνθήκες λόγω της πανδημίας covid-19, καταγράφεται αύξηση των τιμών διαμερισμάτων (σε ονομαστικούς όρους) κατά 4,2%, αλλά μικρότερη αυτής του 2019 (7,2%). (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020, σ. 118) Επίσης, το ίδιο έτος λόγω της παγκόσμιας υγειονομικής κρίσης η δυναμική της αγοράς οικιστικών ακινήτων περιορίστηκε σημαντικά, όπως σημειώθηκε και σε προηγούμενο σημείο της μελέτης, γεγονός που αποτυπώνεται, μεταξύ άλλων, στα στοιχεία του προγράμματος Golden Visa και στην περιορισμένη εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό. «Οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις στην Ελλάδα για την αγορά ακινήτων ανήλθαν το 2020 σε €874,9 εκατ. έναντι €1.449,5 εκατ. το 2019 ή μείωση κατά 39,6% μεταξύ των ετών 2020 και 2019. Ωστόσο, η αγορά ακινήτων εξακολουθεί να αποτελεί σημαντικό μερίδιο των ξένων άμεσων επενδύσεων, 28% του συνόλου για το 2020 έναντι ποσοστού 32,3% για το 2019». (ΤτΕ, Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020, σ. 119)

Ένας άλλος βασικός παράγοντας που επηρεάζει σημαντικά την ιδιωτική οικοδόμηση και εν γένει τις κατασκευές είναι η χρηματοοικονομική και τραπεζική αγορά. Η μείωση της προσφοράς τραπεζικών δανείων κατά τη διάρκεια της δεύτερης δεκαετίας του 21^{ου} αιώνα διαφαίνεται ότι έδρασε αρνητικά στην κατασκευαστική δραστηριότητα στη χώρα μας.

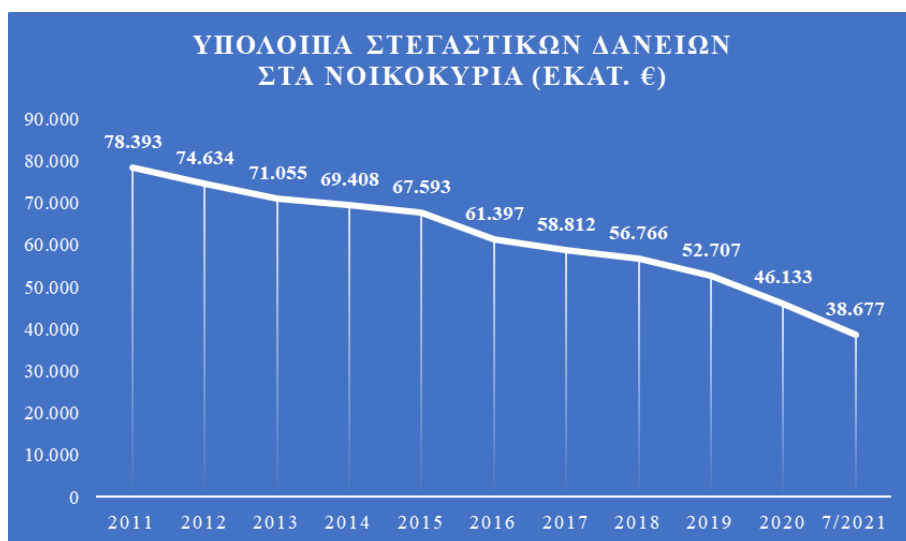


Διάγραμμα 12. Υπόλοιπα δανείων στις επιχειρήσεις κατασκευών (εκατ. €).

Πηγή: ΤτΕ, Στατιστικό Δελτίο Συγκυρίας (2016), σ. 112 και Στατιστικό Δελτίο Συγκυρίας (2021), σ. 113, Ιδία επεξεργασία.

Τα υπόλοιπα των δανείων στις επιχειρήσεις του κλάδου κατασκευών εμφανίζουν συνεχή πτωτική πορεία και από €10,55 δις το 2011 μειώθηκαν σε €9,75 δις το 2016 και σε €5,77 το 2020. Τον Ιούλιο του 2021 η πτώση των υπολοίπων των δανείων συνεχίστηκε (€4,8 δις), όπως δείχνει το σχετικό διάγραμμα.

Παράλληλα τα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων προς τους ιδιώτες, «τα οποία επηρεάζουν σημαντικά και την αγορά ακινήτων όπως πχ. τις τιμές και τον αριθμό συναλλαγών» (ΙΟΒΕ, 2021, σ. 62) μειώνονται δραματικά την περίοδο 2011-2020, από €78,4 δις το 2011 σε €61,4 δις και σε €46,1 δις τα έτη 2016 και 2020 αντίστοιχα. Η πτώση των υπολοίπων των δανείων συνεχίζεται και στο τρέχον έτος και τον Ιούλιο του 2021 ανέρχονται σε €38,7 δις.



Διάγραμμα 13. Υπόλοιπα στεγαστικών δανείων στα νοικοκυριά (εκατ. €).

Πηγή: ΤτΕ, Στατιστικό Δελτίο Συγκυρίας (2016), σ. 115 και Στατιστικό Δελτίο Συγκυρίας (2021), σ. 116, Ιδία επεξεργασία.

Συνεπώς, στην Ελλάδα, και στο μεγαλύτερο διάστημα της δεκαετίας 2011-2020, καταγράφεται η ύπαρξη συσχέτισης μεταξύ δεικτών του κατασκευαστικού κλάδου (αριθμός επιχειρήσεων, αριθμός και όγκος νέων οικοδομών, κύκλος εργασιών και αξία παραγωγής, τιμές κατοικιών) και της τραπεζικής χρηματοδότησης (υπόλοιπα δανείων σε κατασκευαστικές εταιρείες και υπόλοιπα στεγαστικών δανείων).

Θεσμικοί και λοιποί παράγοντες

Έκτος των οικονομικών παραγόντων, τον κατασκευαστικό κλάδο επηρέασαν (και επηρεάζουν) στην Ελλάδα, όπως και σε ευρωπαϊκό ή παγκόσμιο επίπεδο, θεσμικοί και λοιποί παράγοντες, όπως πχ. η πολεοδομική και χωροταξική πολιτική, σε συνδυασμό με το σχετικό με την αγορά ακινήτων νομικό και θεσμικό πλαίσιο (πχ. golden visa κλπ.), η διαθεσιμότητα γης σε συνδυασμό με την εξέλιξη του πληθυσμού, οι διαδικασίες και η ταχύτητα επίλυσης προβλημάτων στις εκδόσεις αδειών ανέγερσης/κατασκευής κτηρίων, το σύστημα παραγωγής δημοσίων έργων, η ποιότητα των υποδομών της χώρας αλλά και του κτηριακού αποθέματος κ.ά.

Ιδιαίτερη μνεία θα πρέπει να γίνει σε δύο θεσμικούς παράγοντες, στο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό και στο Εθνικό Κτηματολόγιο, με μεγάλη επίδραση στον κατασκευαστικό κλάδο, στη δυνατότητα αξιοποίησης των ακινήτων και κατ' επέκταση στην αξία τους. Σε γενικές γραμμές και παρά τις συνεχείς προσαρμογές, ο χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός επιδέχεται βελτιώσεις, όπως και το νομοθετικό πλαίσιο για τις χρήσεις γης. Επιπρόσθετα, δεν έχει ολοκληρωθεί το Εθνικό Κτηματολόγιο, το οποίο υπολογίζεται να ολοκληρωθεί το 2024. Η προσαρμογή του νομοθετικού πλαισίου και των χωροταξικών και πολεοδομικών σχεδίων σε εθνικό, περιφερειακό και τοπικό επίπεδο και η ολοκλήρωση του Εθνικού Κτηματολογίου εκτιμάται ότι, μεταξύ άλλων, θα δημιουργήσουν συνθήκες περιορισμού των ασαφειών γύρω από το καθεστώς χρήσεων γης, αποσαφήνισης των περιοχών επιτρεπόμενης δόμησης και των όρων δόμησης, προστασίας του περιβάλλοντος, περιορισμού της γραφειοκρατίας, απλούστευσης των διαδικασιών μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας, αναβάθμισης της αγοράς ακινήτων και εν τέλει ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας και του κατασκευαστικού κλάδου.

Επιπρόσθετα μέσα στην ίδια χώρα οι ως άνω οικονομικοί και θεσμικοί παράγοντες σε συνδυασμό με μια σειρά άλλων παραμέτρων (μεγαλουπόλεις ή μη, ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά όπως πχ. φυσικό περιβάλλον, μικροκλίμα, πολιτισμός, αρχαιότητες, ευκολία προσέγγισης, ανάπτυξη τουριστικού τομέα,

εσωτερική μετακίνηση πληθυσμών κλπ.) επηρεάζουν σε τοπικό ή/και περιφερειακό επίπεδο την αγορά και τις τιμές ακινήτων (νέων ή παλαιών ακινήτων, επαγγελματικών και οικιστικών), τις αποδόσεις και τη δημιουργία ή μη υπεραξιών από τις επενδυτικές κινήσεις επί των ακινήτων και κατ' επέκταση την εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου.

1.4. Προοπτικές του κλάδου κατασκευών

Συνθετικά και συμπερασματικά: η πορεία της ελληνικής οικονομίας, η ανάδειξη ή μη νέων δραστηριοτήτων επενδυτικού ενδιαφέροντος στον τομέα κατασκευών, η αποτελεσματική ή μη αντιμετώπιση κρίσεων (οικονομικών, χρηματοπιστωτικών, υγειονομικών κλπ.), η άνοδος ή μη του επιπέδου του πλούτου/περιουσιακής κατάστασης των νοικοκυριών, η δυναμική ή μη της εγχώριας και διεθνούς επενδυτικής ζήτησης για κατασκευές και ακίνητα και η ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου, το ύψος και οι όροι της χρηματοδότησης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων και των νοικοκυριών για στεγαστική πίστη, καθώς και η φορολογική πολιτική επί των ακινήτων και της αγοραπωλησίας αυτών θα διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην πορεία του κατασκευαστικού κλάδου στο μέλλον.

Στο ερώτημα εάν ο κατασκευαστικός κλάδος θα έχει ευκαιρίες ανάπτυξης στο άμεσο μέλλον στη χώρα μας, η απάντηση είναι ναι, υπό προϋποθέσεις:

- προϋπόθεση πρώτη ότι δεν θα πληγεί η υφήλιος από νέα υγειονομική κρίση και θα απαλλαγεί πλήρως από την πανδημία covid-19.
- προϋπόθεση δεύτερη ότι δεν θα εφαρμοστούν εκ νέου προγράμματα προσαρμογής της οικονομίας, όπως στην προηγούμενη δεκαετία.
- προϋπόθεση τρίτη ότι η χρηματοοικονομική και χρηματοπιστωτική αγορά θα υποστηρίξει την επιχειρηματικότητα, θα χρηματοδοτήσει επενδύσεις υγιών επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου και θα προωθήσει προϊόντα στεγαστικής πίστης στα αξιόπιστα νοικοκυριά.

Επιπρόσθετα, εκτιμάται ότι στο άμεσο μέλλον θα υπάρξει ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου εάν ληφθούν υπόψη, μεταξύ άλλων, και τα εξής:

- Η Ελλάδα υστερεί, σε σύγκριση με άλλες χώρες της ΕΕ, στην ποιότητα και το επίπεδο των υποδομών (πχ. σιδηροδρομικό δίκτυο, οδικοί άξονες, υποδομές αερομεταφορών, λιμενικές υποδομές, σύστημα υγείας, υποδομές εκπαίδευσης, προστασία, ανάδειξη και προβολή της πολιτιστικής κληρονομιάς, οπτικές ίνες,

κλπ.) και ως εκ τούτου απαιτούνται επενδύσεις μεγάλης κλίμακας στις εν λόγω υποδομές. (IOBE, 2021, σσ. 72, 94, 97, 99) Η δημιουργία/κατασκευή υποδομών και η ανάπτυξη δικτύων αποτελούν σημαντικό τμήμα του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης 2021-2025. (Ν. 4635/2019 και ΦΕΚ 174/Α'/10.9.2020) Εκτιμάται ότι ένα μεγάλο μέρος των επενδυτικών αναγκών στις υποδομές θα καλυφθεί από το ΕΣΠΑ/ΠΕΠ 2021-2027 και το Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας, τα οποία υπολογίζεται ότι θα κινητοποιήσουν συνολικά χρηματοδοτικούς πόρους με τη μορφή επιχορήγησης, δανείων και ιδιωτικής συμμετοχής επενδυτών που θα ξεπεράσουν τα €70 δις έως τα τέλη της τρέχουσας δεκαετίας.

- Η Ελλάδα διαθέτει σήμερα ένα σημαντικό απόθεμα κτηρίων, αλλά το 58% του κτηριακού δυναμικού της χώρας έχει κατασκευαστεί πριν το 1981. Συνεπώς απαιτούνται επενδύσεις εξοικονόμησης ενέργειας και ενεργειακής αναβάθμισης, καθώς και έργα εκσυγχρονισμού ή αντικατάστασης υπαρχόντων κτηρίων, επενδύσεις οι οποίες εν μέρει τουλάχιστον θα καλυφθούν επίσης από προγράμματα του νέου ΕΣΠΑ και του Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας.
- Η Ελλάδα θα συνεχίσει να ελκύει εκατομμύρια ξένων τουριστών και ως εκ τούτου θα δημιουργούνται ανάγκες επενδύσεων στον τουριστικό κλάδο και παράλληλα μέρος των τουριστών θα αποτελεί δυνητική πελατεία για κατασκευές ή/και αγορές ακινήτων. Συνεπώς, είτε με εγχώρια τραπεζική χρηματοδότηση είτε με ξένες άμεσες επενδύσεις θα δημιουργούνται στη χώρα μας συνθήκες συγκράτησης της οικοδομικής δραστηριότητας ή και σημαντικής ανόδου της, σε περίπτωση οικονομικής μεγέθυνσης της ευρωπαϊκής και παγκόσμιας οικονομίας.
- Το νομικό και θεσμικό πλαίσιο εκτιμάται ότι θα βελτιώνεται με την πάροδο του χρόνου, ενώ αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2024 το Εθνικό Κτηματολόγιο.
- Παράλληλα, δεν αναμένεται τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα επιβάρυνση των ακινήτων μέσω της αύξησης του ΕΝΦΙΑ.

Τα ως άνω εκτιμάται ότι θα περιορίσουν τα προβλήματα στις δραστηριότητες των κατασκευαστικών επιχειρήσεων και θα επιτρέψουν τη βελτίωση του επενδυτικού κλίματος στις κατασκευές. Η αναμενόμενη ανάπτυξη του κατασκευαστικού κλάδου εκτιμάται ότι θα διαχυθεί σε όλη την επικράτεια και ως εκ τούτου θα επωφεληθούν, και οι περιφέρειες και κατ' επέκταση οι Περιφερειακές Ενότητες και οι Δήμοι της χώρας, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους.

Στο πλαίσιο αυτό εξετάζεται στη συνέχεια η περίπτωση της Λευκάδας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΛΕΥΚΑΔΑΣ2.1. Γενικά στοιχεία

2.1.1. Ιστορική αναδρομή

Η παρουσία της Λευκάδας στο ιστορικό γίνεσθαι ανάγεται από την εποχή της αρχαιότητας, γεγονός που επιβεβαιώθηκε και από τον διαπρεπή Γερμανό αρχαιολόγο William Dörpfeld, ο οποίος ανέδειξε μέσα από τις ανασκαφές στην περιοχή του Νυδριού Λευκάδας ευρήματα της εποχής του Χαλκού (2.000 π.Χ. περίπου) συνδέοντας τη Λευκάδα με την ομηρική Ιθάκη. Το νησί αναφέρεται ως αποικία των Κορινθίων τον 7^ο αι. π.Χ. με σημαντικό στοιχείο τον ισθμό, ως συνδετικό κρίκο με τα λιμάνια της Ηπείρου. (Τσερές, Η Λευκάδα μέσα από την Ιστορία και Ροντογιάννης, 2006, σ. 135)

Η παρουσία του νησιού ήταν έντονη και στην Ελληνιστική εποχή, ενώ το 197 π.Χ. κατελήφθη από τους Ρωμαίους που κατασκεύασαν μεγάλα έργα υποδομής για τη σύνδεση της Λευκάδας με την Ακαρνανία. (Ροντογιάννης, 2006, σσ. 171, 180^ε, 194)

Μετά το 31 π.Χ., η Λευκάδα οδηγήθηκε σε φάση παρακμής και ιστορικής αφάνειας, κυρίως λόγω του μαρασμού της κοινωνικής ζωής του τόπου, των θεομηνιών, των σεισμών και των βαρβαρικών επιδρομών. (Ροντογιάννης, 2006, σσ. 198-199)

Τη Βυζαντινή εποχή, η Λευκάδα, ως θέμα της Κεφαλληνίας, αποτελεί μέρος της αυτοκρατορίας και συνεχίζει την στενή σχέση της με την Ηπειρωτική Ελλάδα. (Ροντογιάννης, 2006, σσ. 275)

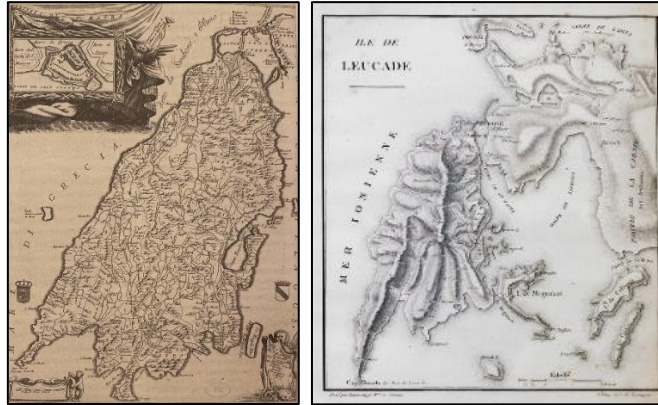
Από το 1296 έως το 1479 το νησί περιήλθε στην εξουσία των ξένων - κατακτητών, όπου και παρέμεινε έως το 1864, με την Ένωση των Ιονίων Νήσων με την Ελλάδα. Η Λευκάδα αναφέρεται ως τμήμα του Δεσποτάτου της Ηπείρου, ενώ αργότερα υποτάσσεται στους Ανδεγαυούς και τους Τόκκους. (Ροντογιάννης, 2006, σσ. 284, 291, 295)



Χάρτης 1. Χάρτης Αμβρακικού Κόλπου και Λευκάδας (1420), Φλωρεντινού περιηγητή Bouendolmonde (εκ του αρχείου Α. Χαραμύγλη). Πηγή: Παπαδάτου-Γιαννοπούλου (1999), σ. 34.

Χάρτης 2. Χάρτης Λευκάδας (1574). Πηγή: Camocio (1574), σ. 4.

Το 1479 οι Τούρκοι κυριάρχησαν στο νησί και παρέμειναν ως κατακτητές για 205 χρόνια. Το χρονικό διάστημα 1684-1797, οι Ενετοί κατέλαβαν την Λευκάδα, περίοδος που χαρακτηρίστηκε από την έντονη επίδραση του επτανησιώτικου πολιτισμού και την πολιτική σύνδεσή της με τα άλλα νησιά της Επτανήσου. (Ροντογιάννης, 2006, σσ. 378, 381, 383)



Χάρτης 3. Χάρτης Λευκάδας (1687), Isolario του V. Coronelli.

Πηγή: Σκλαβενίτης, Δ., Χαραμόγλης, Α., Σκλαβενίτης, Τ., Ασδραχάς, Σ. (2004), σ. 26.

Χάρτης 4. Χάρτης Λευκάδας (1823). Πηγή: Bory De Saint-Vincent (1823).

Η Λευκάδα βίωσε από το 1797 έως το 1809 μια μεταβατική περίοδο με την παρουσία Δημοκρατικών Γάλλων - Ρωσοτούρκων - Επτανήσου Πολιτείας - Αυτοκρατορικών Γάλλων. Το 1810 η Λευκάδα κυριεύτηκε από τον αγγλικό στόλο και έως το 1864 η περίοδος χαρακτηρίστηκε από την Αγγλική Προστασία. (Τσερές, Η Λευκάδα μέσα από την Ιστορία)

Την 21^η Μαΐου 1864, με τις συνθήκες της 14^{ης} Νοεμβρίου 1863 και τις 17^{ης} Μαΐου 1864 ολοκληρώνεται η διαδικασία ενσωμάτωσης των Επτανήσων στην Ελλάδα. (Τσερές, Η Λευκάδα μέσα από την Ιστορία)

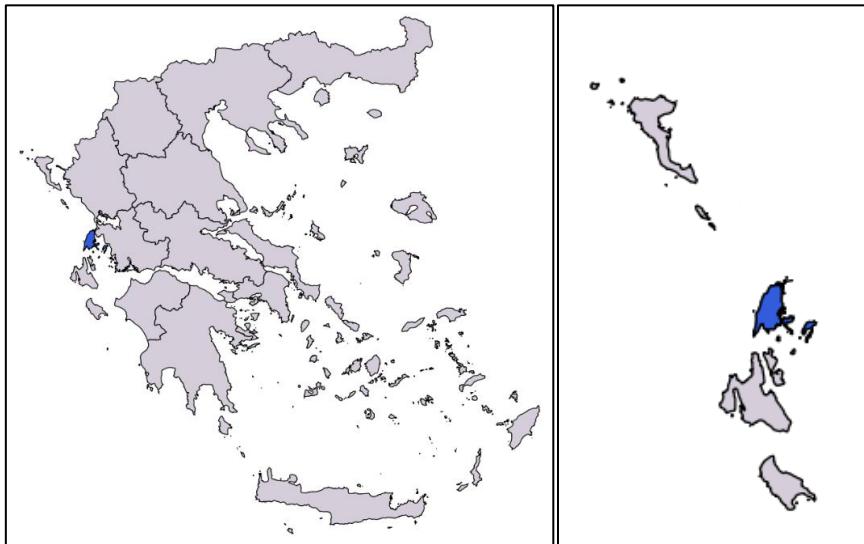
2.1.2. Γεωγραφικά στοιχεία

Η Λευκάδα αποτελεί ένα από τα νησιά των Επτανήσων, βρίσκεται στο κέντρο της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων και έχει έκταση 302,5 τ. χλμ. Το νησί αποτελεί το διοικητικό και οικονομικό κέντρο της Περιφερειακής Ενότητας (ΠΕ) Λευκάδας. (ΕΠ Δήμου Λευκάδας, 2015, σ. 11)



Χάρτης 5. Απεικόνιση ΠΕ Λευκάδας. Πηγή: Google earth.

Στην ΠΕ Λευκάδας συμπεριλαμβάνονται τα νησιά: Λευκάδα, Μεγανήσι, Κάλαμος, Καστός, Σκορπιός, Σκορπίδι, Σπάρτη και Μαδουρή.



Χάρτες 6-7. Απεικόνιση νήσου Λευκάδας στην Ελλάδα και στα Επτάνησα.
Πηγή: <http://geodata.gov.gr>, Ίδια επεξεργασία.

2.1.3. Διοικητική διάρθρωση

Σύμφωνα με το Ν. 2539/1997 (άρθρο 1) «*Συγκρότηση Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Πρόγραμμα Ι. Καποδίστριας*», στο νησί συγκροτήθηκαν οι δήμοι: Λευκάδας, Καρυάς, Σφακιωτών, Απολλωνίων, Ελλομένου και Μεγανησιού.

Σύμφωνα με το Ν. 3852/2010 «*Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης*» συστάθηκε ο Δήμος Λευκάδας και μαζί με το Δήμο Μεγανησιού αποτελούν την ΠΕ Λευκάδας. Ο Δήμος Λευκάδας αποτελείται από 7 Δημοτικές Ενότητες (ΔΕ): Λευκάδας, Καρυάς, Σφακιωτών, Απολλωνίων, Ελλομένου, Καλάμου και Καστού.



Χάρτης 8. Χάρτης Λευκάδας. Πηγή: fagotto books.

2.2. Κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά

2.2.1. Πληθυσμός

Βάσει της τελευταίας απογραφής 2011 (Πίνακας 15) ο πληθυσμός της ΠΕ Λευκάδας αντιστοιχεί στο 11,4% του πληθυσμού της ΠΙΝ και στο 0,22% του συνολικού πληθυσμού της χώρας.

Πίνακας 15. Πληθυσμός Λευκάδας, Ιονίων Νήσων και Ελλάδας (2001, 2011)

Μόνιμος πληθυσμός	2001	2011	% 2001 της ΠΙΝ	% 2011 της ΠΙΝ	% 2001 της Ελλάδας	% 2011 της Ελλάδας
ΠΕ Λευκάδας	21.888	23.693	10,28%	11,40%	0,20%	0,22%
ΠΕ Ζακύνθου	38.883	40.759	18,27%	19,61%	0,36%	0,38%
ΠΕ Κεφαλληνίας	37.756	35.801	17,74%	17,22%	0,35%	0,33%
ΠΕ Κέρκυρας	111.081	104.371	52,19%	50,21%	1,02%	0,96%
ΠΕ Ιθάκης	3.212	3.231	1,52%	1,56%	0,03%	0,03%
Περιφέρεια Ιονίων Νήσων	212.820	207.855	100%	100%	1,95%	1,92%
Ελλάδα	10.934.097	10.816.286	-	-	-	-

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή πληθυσμού (2001, 2011), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Όσον αφορά στην εξέλιξη του πληθυσμού της ΠΕ Λευκάδας παρουσιάζεται αύξηση μεταξύ των ετών 1991 και 2011, από 21.111 σε 23.693 κατοίκους. Ακόμη, μεταξύ των ετών 2001 και 2011, ο πληθυσμός είναι αυξημένος κατά 1.805. Το 2011 στο Δήμο Λευκάδας καταγράφονται 22.652 κάτοικοι και στο Δήμο Μεγανησίου 1.041. Το 2001 ο Δήμος Λευκάδας είχε 11.094 κατοίκους, ο Δήμος Ελλομένου 3.215, ο Δήμος

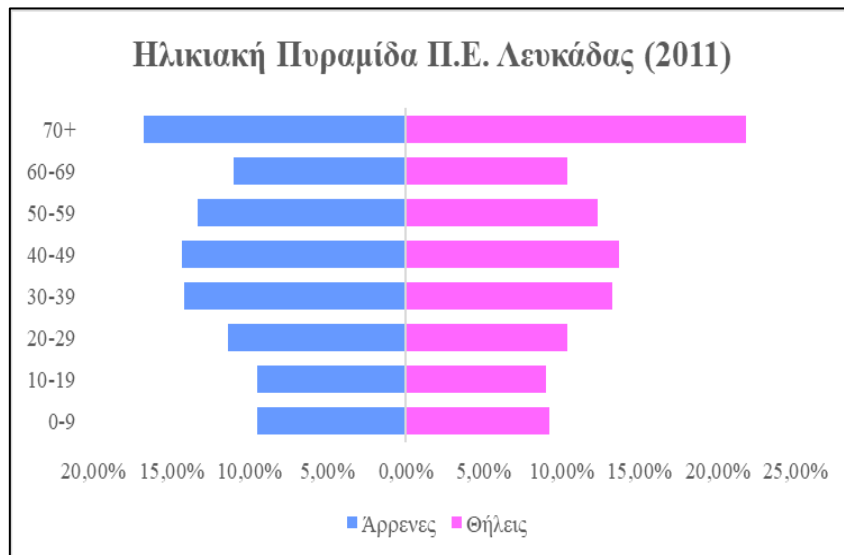
Απολλωνίων 3.065, ο Δήμος Σφακιωτών 1.667, ο Δήμος Καρυάς 1.254 και ο Δήμος Μεγανησίου 994 κατοίκους. (ΕΛΣΤΑΤ)



Διάγραμμα 14. Μόνιμος πληθυσμός ΠΕ Λευκάδας (1991, 2001, 2011).
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Απογραφή πληθυσμού (1991, 2001, 2011), Ιδία επεξεργασία.

Η πυκνότητα του νησιού το έτος 2011 ανήλθε σε 78 κατοίκους/τ.χλμ. (ΕΛΣΤΑΤ)

Ο αριθμός των ανδρών είναι υψηλότερος αυτού των γυναικών και ανήλθε το 2011 σε 11.917, έναντι 11.776 των γυναικών. Το ίδιο φαινόμενο παρατηρείται και το έτος 2001 - άνδρες: 11.029 και γυναίκες: 10.859. (ΕΛΣΤΑΤ)



Διάγραμμα 15. Ηλικιακή Πυραμίδα ΠΕ Λευκάδας (2011). Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2011), Ιδία επεξεργασία.

Όπως προκύπτει από την ηλικιακή πυραμίδα (2011), οι άνδρες καταγράφουν υψηλότερη πληθυσμιακή συγκέντρωση στις ηλικίες 0-69 χρονών, ενώ οι γυναίκες στην ηλικιακή τάξη 70+. Το έτος 2011 η μέση ηλικία προσέγγιζε τα 43,6 χρόνια,

καθιστώντας τη Λευκάδα νησί που δεν αντιμετωπίζει ιδιαίτερα προβλήματα δημογραφικής γήρανσης.

2.2.2. ΑΕΠ & απασχόληση

Το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν της Λευκάδας μειώνεται από το 2011 έως το 2017 και από €332 εκατ. το 2011 αγγίζει τα €285 εκατ. το 2017. Αντιθέτως, το 2018 εμφανίζεται μια μικρή αύξηση και προσεγγίζει τα €304 εκατ., το οποίο αντιστοιχεί σε ποσοστό 9,6% του ΑΕΠ της ΠΙΝ και σε ποσοστό 0,17% του ΑΕΠ της Ελλάδας. (Πίνακας 16)

Πίνακας 16. Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (2011-2018) (εκατ. ευρώ)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
ΠΕ Λευκάδας (1)	332	316	301	300	292	287	285	304
ΠΙΝ (2)	3.422	3.209	3.075	3.154	3.083	3.029	3.059	3.183
Ελλάδα (3)	203.308	188.389	179.616	177.349	176.110	174.237	177.152	179.727
1 ως % 2	9,7%	9,8%	9,8%	9,5%	9,5%	9,5%	9,3%	9,6%
1 ως % 3	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
2 ως % 3	1,7%	1,7%	1,7%	1,8%	1,8%	1,7%	1,7%	1,8%

Σημείωση: τρέχουσες τιμές, 2018 *: προσωρινά στοιχεία

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (2011-2018), Ενημέρωση: 18/1/2021,
Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Σχετικά με τον αριθμό των απασχολούμενων διαπιστώνεται μια αύξηση κατά 11,1% σε απόλυτα μεγέθη (8.141 το 2011 έναντι 7.323 το 2001). Επίσης, παρατηρείται ότι, μεταξύ των ετών 2001 και 2011, οι απασχολούμενοι του πρωτογενούς τομέα χάνουν σημαντικό μερίδιο, ενώ οι απασχολούμενοι του δευτερογενούς τομέα βρίσκονται σε λίγο υψηλότερα επίπεδα. Αντιθέτως, ο τριτογενής τομέας απασχολεί το 71,9% του συνόλου των απασχολούμενων το 2011, έναντι αντίστοιχου ποσοστού 59,4% το 2001. (ΕΛΣΤΑΤ) Ο τριτογενής τομέας απασχολεί (η ίδια τάση εμφανίζεται και σε επίπεδο χώρας) με μεγάλη διαφορά το υψηλότερο ποσοστό των απασχολούμενων στη Λευκάδα. Η οικονομία της Λευκάδας χαρακτηρίζεται από υψηλή παρουσία υπηρεσιών, συμπεριλαμβανομένων και των τουριστικών υπηρεσιών.



Διάγραμμα 16. Απασχολούμενοι κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας Λευκάδας (2001, 2011). Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (2001, 2011), Ίδια επεξεργασία.

2.2.3. Τουρισμός

Ο τουρισμός αποτελεί κύριο τομέα ανάπτυξης της Λευκάδας. Την τελευταία δεκαπενταετία, το νησί παρουσιάζει μεγάλη τουριστική ανάπτυξη με τη δημιουργία ξενοδοχειακών μονάδων, ενοικιαζόμενων δωματίων και λοιπών καταλυμάτων, συμπεριλαμβανομένων των καταλυμάτων βραχυχρόνιας μίσθωσης. Οι τουριστικές μονάδες είναι χωροθετημένες σε συγκεκριμένα σημεία του νησιού, που παρουσιάζουν μεγαλύτερη τουριστική ανάπτυξη. Παράλληλα, παρατηρείται ικανοποιητική προσφορά καταλυμάτων προς διανυκτέρευση στο σύνολο του νησιού, συμπεριλαμβανομένων και των ορεινών οικισμών. Στους παρακάτω πίνακες και διαγράμματα παρουσιάζονται αναλυτικά στοιχεία του τουριστικού κλάδου για την ΠΕ Λευκάδας (Δήμος Λευκάδας & Δήμος Μεγανησίου) την τελευταία δεκαετία.



Διάγραμμα 17. Αριθμός καταλυμάτων ξενοδοχείων και ομοειδών καταλυμάτων ΠΕ Λευκάδας (2011-2020). Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Ξενοδοχεία, κάμπινγκ και ενοικιαζόμενα καταλύματα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.

Την χρονική περίοδο 2011-2020 λειτουργούν ξενοδοχεία όλων των κατηγοριών, με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 17. Ο αριθμός των ξενοδοχείων και ομοειδών καταλυμάτων αυξάνεται κατά 4 την εξεταζόμενη περίοδο. Η κατηγορία 5* ενισχύθηκε το 2020 με τη λειτουργία ενός επιπλέον ξενοδοχείου. Ο αριθμός των ξενοδοχείων στις κατηγορίες 3* και 4* αυξάνεται, σε αντίθεση με την κατηγορία 2* που μειώθηκε και την κατηγορία 1* που παρουσιάζει στασιμότητα.

Πίνακας 17. Ξενοδοχειακό δυναμικό ανά κατηγορία

Έτος	5*	4*	3*	2*	1*
2011	1	8	19	66	4
2012	1	8	19	66	4
2013	1	8	19	64	4
2014	1	8	20	64	4
2015	1	9	21	63	4
2016	1	8	23	62	4
2017	1	9	23	62	4
2018	1	9	25	61	4
2019	1	11	28	56	4
2020	2	10	30	56	4

Πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας (2011-2020) - Επεξεργασία INSETTE Intelligence.

Επίσης, μεταξύ των ετών 2011-2020 ο αριθμός των κλινών αυξάνεται κατά 350, όπως φαίνεται στο παρακάτω διάγραμμα.



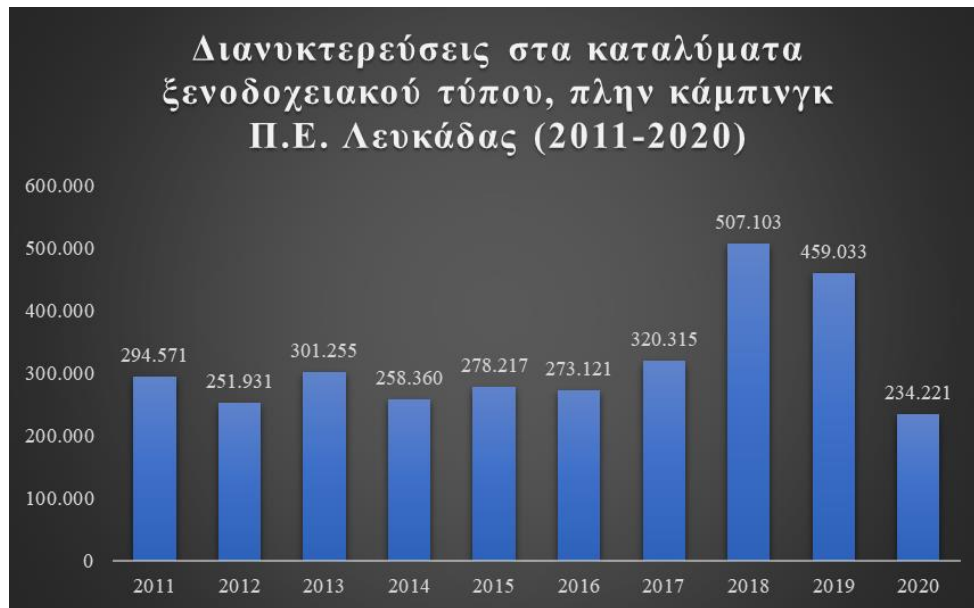
Διάγραμμα 18. Αριθμός κλινών ξενοδοχείων και ομοειδών καταλυμάτων ΠΕ Λευκάδας (2011-2020). Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Ξενοδοχεία, κάμπινγκ και ενοικιαζόμενα καταλύματα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.

Όσον αφορά στα ποσοστά πληρότητας των κλινών των καταλυμάτων ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) κυμαίνονται, την περίοδο 2011-2020 μεταξύ 32,6% και 40,7%, δηλαδή τα ετήσια ποσοστά πληρότητας είναι χαμηλά, καταδεικνύοντας ότι η τουριστική περίοδος του νησιού διαρκεί λίγους μήνες.

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
40,7%	34,1%	39,9%	34,1%	34,2%	32,6%	37%	39,1%	35%	33%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Ξενοδοχεία, κάμπινγκ και ενοικιαζόμενα καταλύματα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.

Ο αριθμός των διανυκτερεύσεων παρουσιάζει αυξομειώσεις μεταξύ των ετών 2011-2017, όπως δείχνει το Διάγραμμα 19, κυμαινόμενος κατά μέσο όρο ετησίως σε 282.539 και εκτινασσόμενος σε 483.068, κατά μέσο όρο ετησίως, τη διετία 2018-2019. Το 2020 λόγω της covid-19 ο αριθμός των διανυκτερεύσεων μειώθηκε δραματικά σε 234.221, αγγίζοντας το χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας δεκαετίας.



Διάγραμμα 19. Διανυκτερεύσεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου (πλην κάμπινγκ) ΠΕ Λευκάδας (2011-2020). Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Ξενοδοχεία, κάμπινγκ και ενοικιαζόμενα καταλύματα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.

Σχετικά με την πορεία των τουριστικών αφίξεων στην Λευκάδα παρατηρείται σημαντική αύξηση τη διετία 2018-2019, παράλληλα με την αύξηση των διανυκτερεύσεων που αναφέρθηκε παραπάνω. Η αυξητική πορεία των τουριστικών αφίξεων την περίοδο 2018-2019 αποτυπώνεται και σε επίπεδο ΠΙΝ και σε επίπεδο χώρας, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα. Μάλιστα, η αύξηση των αφίξεων τουριστών φαίνεται ότι ήταν πιο έντονη στα άλλα νησιά της ΠΙΝ, με αποτέλεσμα να μειωθεί η ποσοστιαία συμμετοχή της Λευκάδας από 6,8% το 2011 σε 4,3% τη διετία 2018-2019.

Πίνακας 18. Αφίξεις τουριστών

	ΠΕ Λευκάδας (1)	ΠΙΝ (2)	Ελλάδα (3)	1 ως % 2	1 ως % 3	2 ως % 3
2011	79.317	1.165.435	16.354.725	6,8%	0,5%	7,1%
2012	60.134	1.067.562	14.501.479	5,6%	0,4%	7,4%
2013	72.439	1.147.073	16.008.948	6,3%	0,5%	7,2%
2014	62.800	1.244.552	17.418.863	5,0%	0,4%	7,1%
2015	65.988	1.375.479	18.478.701	4,8%	0,4%	7,4%
2016	56.683	1.490.856	18.996.381	3,8%	0,3%	7,8%
2017	61.770	1.717.806	20.936.316	3,6%	0,3%	8,2%
2018	98.917	2.249.351	26.718.867	4,4%	0,4%	8,4%
2019	95.775	2.290.210	27.063.766	4,2%	0,4%	8,5%

Πηγή: INSETE Intelligence (2011-2020), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

2.3. Ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά οικοδομημάτων

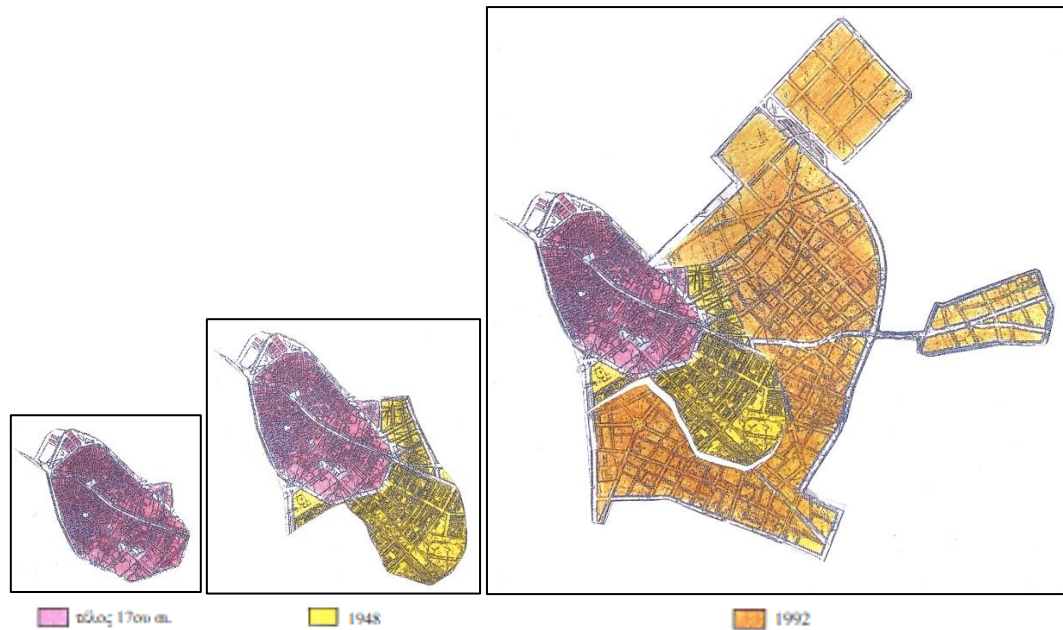
Βασικά χαρακτηριστικά

Η πόλη του νησιού καθορίζεται από ιδιαίτερα ιστορικά και πολεοδομικά στοιχεία, συμπεριλαμβανομένου του αρχιτεκτονικού αντισεισμικού σχεδιασμού της κατασκευής των κτηρίων, με βάση την τοπική αρχιτεκτονική. Παρά τα σοβαρά σεισμολογικά γεγονότα, κατά τη διάρκεια των ετών, διατηρούνται έως σήμερα σημαντικά στοιχεία του ιστορικού παρελθόντος, όσον αφορά στην πολεοδομική της συγκρότηση και την υλική πολιτιστική της κληρονομιά. (Λαμπρινού, 2007, σσ. 66-67) Η πόλη, χτισμένη την εποχή της ενετοκρατίας, αποτελεί δείγμα μεσαιωνικής πολεοδομίας και έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος (ΦΕΚ 103/Β'/1982 και 95/Δ'/1992).



Εικόνες 1-4. Οικοδομήματα στην πόλη. Πηγή: Σκλαβενίτης (2019), 11, 5, 29, 60.

Στους χάρτες που ακολουθούν απεικονίζονται οι βασικές φάσεις επέκτασης του σχεδίου πόλεως της Λευκάδας. Ο αρχικός πυρήνας συνεχίζει να διατηρεί τη δομή του από το τέλος του 17^{ου} αιώνα, ενώ μετά τον καταστρεπτικό σεισμό του 1948 αναπτύσσεται η Νεάπολη στη νότια πλευρά της πόλης, που είναι περίπου ίσης έκτασης με την παλιά πόλη. Το 1992 παρατηρείται νέα επέκταση της πόλης. (Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, 1999, σ. 79)



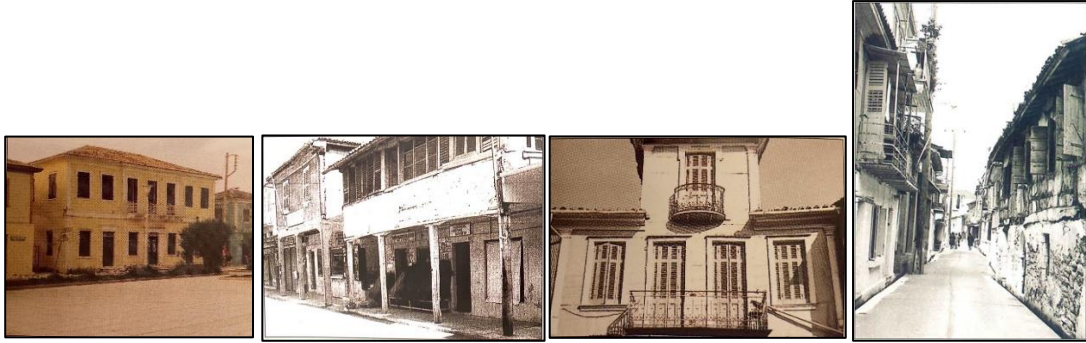
Χάρτες 9-11. Βασικές φάσεις επέκτασης σχεδίου πόλεως.
 Πηγή: Παπαδάτου-Γιαννοπούλου (1999), σ. 76, Ιδία επεξεργασία.

Ορισμένοι οικισμοί και ορεινά χωριά της Λευκάδας, όπως για παράδειγμα η Καρυά, η Κατούνα, η Βαυκερή, η Εξάνθεια ο Πόρος και το Καλαμίτσι χαρακτηρίζονται από κτίσματα με παραδοσιακά κατασκευαστικά στοιχεία. Οι οικισμοί Ρουπακιά και Κοντάρνα διαθέτουν πέτρινα αγροτόσπιτα, ενώ ο οικισμός Δρυμώνας κτίσματα τυπικής λευκαδίτικης αρχιτεκτονικής. Η νήσος Μαδουρή έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος (ΦΕΚ 503/Β'/1974), ενώ οι οικισμοί Σύβοτα και Άγιος Νικήτας (ΦΕΚ 594/Δ'/1978) και τμήματα των οικισμών Αλέξανδρος και Κολυβάτα του Δήμου Λευκάδας (ΦΕΚ 611/Δ'/2020) έχουν χαρακτηριστεί ως παραδοσιακοί οικισμοί.

Τα νησιά Κάλαμος και Καστός, χαρακτηρίζονται από δείγματα παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, περιοχές με λιθόκτιστες αγροτικές κατοικίες, γραφικά σοκάκια και διώροφα πέτρινα σπίτια.

Ιστορικά οικοδομήματα πόλης

Τα ιστορικά οικοδομήματα της πόλης χαρακτηρίζονται από τον ιδιαίτερο τρόπο κατασκευής τους και την αντοχή τους, όπως προαναφέρθηκε, στα σοβαρά σεισμικά γεγονότα της περιοχής. (Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, 1999, σ. 83)



Εικόνες 5-8. Οικοδομήματα στην πόλη.

Πηγή: Παπαδάτου-Γιαννοπούλου (1999), σσ. 151, 131, 152, 92.

Η κατασκευαστική αυτή τεχνική, που πρωτοεμφανίστηκε κατά τη διάρκεια της Ενετοκρατίας (17^{ος} αι.), αποτελούσε ανάγκη για οικοδόμηση κτηρίων που έπρεπε να ανταπεξέλθουν στις ισχυρές σεισμικές δονήσεις. Οι κατασκευές θωρακίζονται μέσω της μικτής τεχνικής, δύο δηλαδή «παράλληλων» κατασκευών, της πέτρινης και πλίνθινης κατασκευής του ισόγειου και της ξύλινης κατασκευής των ορόφων. Μέσω του συστήματος αυτού, οι ξύλινες κατασκευές δεν αντιμετωπίζουν κανένα πρόβλημα στα έντονα σεισμικά φαινόμενα, καθώς αποτελούν ανεξάρτητη ξυλοκατασκευή παράλληλη με την ισόγεια λίθινη. (Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, 1999, σσ. 84-85, 92)



Εικόνες 9-12. Οικοδομήματα στην πόλη. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.

Όσον αφορά στο θέμα της θεμελίωσης των κατοικιών στην πόλη, λόγω του προσχωσιγενούς εδάφους, χρησιμοποιήθηκε μια ιδιαίτερη κατασκευαστική τεχνική, με βάση την οποία, σε περίπτωση σεισμού, το οικοδόμημα «κινείται αυτόνομα» και επανέρχεται στη θέση του, χωρίς να αντιμετωπίζει κίνδυνο κατάρρευσης. (Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, 1999, σ. 94 και Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, 2014, σσ. 17-18)



Εικόνες 13-15. Οικοδομήματα στην πόλη. Πηγή: Σκλαβενίτης (2019), 13, 17, 39.

Παράδειγμα οικοδομήματος που έχει κατασκευαστεί πριν από 200 χρόνια αποτελεί το διώροφο κτήριο Ζαμπελίων, που βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της πόλης και είναι χτισμένο με βάση το σύστημα της λευκαδίτικης αντισεισμικής κατασκευής.



Εικόνα 16. Οικία Ζαμπελίων.

Σχέδιο 1. Όψη οικίας Ζαμπελίων. Πηγή: Παπαδάτου-Γιαννοπούλου (2014), σσ. 43, 51.

Εξέλιξη κατασκευαστικής δραστηριότητας και υποδομών

Η πόλη της Λευκάδας τη χρονική περίοδο 1864-1948 χαρακτηρίστηκε από έντονη κατασκευαστική δραστηριότητα με ανοικοδομήσεις σε δημόσια κτήρια και κατοικίες. Συγχρόνως, κατασκευάστηκαν έργα υποδομής στους τομείς της συγκοινωνίας, των λιμενικών εγκαταστάσεων, της ύδρευσης, του ηλεκτροφωτισμού και των κοινωνικών υποδομών, ενώ παρατηρήθηκε έντονη ανάπτυξη στους τομείς της εκπαίδευσης και του πολιτισμού. (Ροντογιάννης, 1988, σσ. 210-211)



Εικόνες 17-20. Οικοδομήματα στην πόλη. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.

Όσον αφορά στην κατασκευή οικοδομημάτων, την πρώιμη περίοδο, κυριαρχούν τα μεγάλα «κασσονόσχημα» σπίτια, με κλειστούς πόντζους και τη χρήση, στην εξωτερική επιφάνεια, τσίγκου, ενώ στο τέλος του 19^{ου} αιώνα παρατηρούνται στοιχεία κλασικού ρυθμού, όπως η οικία Π. Ζουλίνου, που σήμερα φιλοξενεί τη Δημόσια Βιβλιοθήκη Λευκάδας. (Ροντογιάννης, 1988, σσ. 211-214)



Εικόνα 21. Το εσωτερικό λιμάνι της πόλης λίγο μετά την κατασκευή του, 1898-1903.

Εικόνες 22-23. Η αρχή του κεντρικού δρόμου της πόλης και η βορειοδυτική γωνία της κεντρικής πλατείας πριν το 1900 και το 1902-1903. Πηγή: Ροντογιάννης (1988), σσ. 284, 285.

Η χρονική περίοδος 1948-1970 χαρακτηρίστηκε από τον καταστροφικό σεισμό του 1948 και την κατασκευή κατοικιών για τους σεισμοπαθείς. Συγχρόνως, με την περαιτέρω ανάπτυξη της πόλης κατασκευάστηκε πλήθος αναγκαίων υποδομών και οικοδομημάτων. (Ροντογιάννης, 1988, σσ. 217-219)

Τα τελευταία 50 χρόνια (1970-σήμερα) εμφανίζεται στη Λευκάδα μια έντονη οικοδομική δραστηριότητα, σε συνδυασμό με την υλοποίηση πληθώρας έργων/υποδομών, με στόχο την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και των επισκεπτών, τη βελτίωση της ποιότητας παροχής υπηρεσιών και την εν γένει ανάπτυξη του αστικού περιβάλλοντος. Αξίζει να σημειωθούν, μεταξύ άλλων, η δημιουργία και λειτουργία της μαρίνας Λευκάδας, του Διοικητηρίου, του Δικαστικού Μεγάρου και πρόσφατα του νέου Νοσοκομείου Λευκάδας. Ακόμη, έχουν υλοποιηθεί έργα που αφορούν σε εκπαιδευτικές, πολιτιστικές, κοινωνικές, αθλητικές και λοιπές δραστηριότητες. Συγχρόνως, ενισχύθηκε το οδικό δίκτυο που συνδέει την Λευκάδα, τόσο με το εσωτερικό του νησιού, όσο και με την υπόλοιπη Ελλάδα.



Εικόνες 24-27. Κεντρικός εμπορικός δρόμος πόλης. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.

2.4. Γενικά στοιχεία κλάδου κατασκευών

Η απασχόληση στον τομέα κατασκευών, την περίοδο 2011-2018, παρουσιάζει σημαντική πτώση σε επίπεδο χώρας, ΠΙΝ και ΠΕ Λευκάδας, με το ποσοστό της ΠΙΝ και της ΠΕ Λευκάδας να κυμαίνονται γύρω στο 2,5% και 0,5% του συνόλου της χώρας, αντίστοιχα. Όσον αφορά στη συμμετοχή της ΠΕ Λευκάδας στην απασχόληση του

τομέα κατασκευών της ΠΠΝ, αυξομειώνεται την περίοδο 2011-2018, με το ποσοστό αυτό να ανέρχεται, κατά μέσο όρο ετησίως, σε 17,3%.

Πίνακας 19. Απασχολούμενοι στον κλάδο κατασκευών

	Ελλάδα (1)	ΠΠΝ (2)	ΠΕ Λευκάδας (3)	2 ως % 1	3 ως % 1	3 ως % 2
2011	246.563	5.924	936	2,4%	0,4%	15,8%
2012	199.331	4.474	741	2,2%	0,4%	16,6%
2013	196.093	4.295	796	2,2%	0,4%	18,5%
2014	185.387	4.924	862	2,7%	0,5%	17,5%
2015	141.268	3.421	723	2,4%	0,5%	21,1%
2016	158.050	4.335	783	2,7%	0,5%	18,1%
2017	124.224	3.086	500	2,5%	0,4%	16,2%
2018	126.669	3.299	494	2,6%	0,4%	15,0%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων (2011-2018), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Συγκεκριμένα, ο αριθμός των απασχολουμένων στον εν λόγω τομέα στην ΠΕ Λευκάδας μειώνεται κατά 442 άτομα το 2018 σε σχέση με το 2011 ή μείωση κατά 47%. Την ίδια περίοδο, και ο αριθμός των νομικών μονάδων στις κατασκευές συρρικνώνεται από 643 το 2011 σε 439 το 2018, όπως αποτυπώνεται στον Πίνακα 20.

Πίνακας 20. Αριθμός Νομικών Μονάδων (Κατασκευές)

	Ελλάδα (1)	ΠΠΝ (2)	ΠΕ Λευκάδας (3)	2 ως % 1	3 ως % 1	3 ως % 2
2011	114.460	3.955	643	3,5%	0,6%	16,3%
2012	100.149	3.539	580	3,5%	0,6%	16,4%
2013	88.293	3.231	567	3,7%	0,6%	17,5%
2014	87.251	3.173	567	3,6%	0,6%	17,9%
2015	70.464	2.580	449	3,7%	0,6%	17,4%
2016	61.190	2.330	399	3,8%	0,7%	17,1%
2017	62.749	2.440	431	3,9%	0,7%	17,7%
2018	58.771	2.377	439	4,0%	0,7%	18,5%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων (2011-2018), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Στην ΠΕ Λευκάδας, σύμφωνα με την απογραφή του 2011, ο αριθμός των κτηρίων ανήλθε σε 17.573. Από το σύνολο αυτών τα 16.361 (93,1%) είναι αποκλειστικής χρήσης, ενώ τα 1.212 (6,9%) μικτής χρήσης. Αναλυτικότερα, το μεγαλύτερο ποσοστό κτηρίων αποκλειστικής χρήσης παρουσιάζει η κατοικία (76,9%), ενώ τα καταστήματα - γραφεία κατέχουν την 2^η θέση με ποσοστό 3,8% και τα ξενοδοχεία την 3^η θέση με

ποσοστό 3,6%. Όσον αφορά στις μικτές χρήσεις οι κατοικίες κατέχουν την 1^η θέση με ποσοστό 81% και τα ξενοδοχεία τη δεύτερη (12,8%), με αποτέλεσμα ο συνδυασμός κατοικία-ξενοδοχεία να συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ποσοστό. Η ΠΕ Λευκάδας διαθέτει το 12,5% των κτηρίων της Περιφέρειας και η ΠΙΝ το 3,4% της χώρας.

Πίνακας 21. Κτήρια αποκλειστικής και μικτής χρήσης (2011)

	ΠΕ Λευκάδας (1)	ΠΙΝ (2)	Ελλάδα (3)	1 ως % 2	1 ως % 3	2 ως % 3
Σύνολο κτηρίων	17.573	140.810	4.105.637	12,5%	0,4%	3,4%
Σύνολο κτηρίων αποκλειστικής χρήσης	16.361	133.501	3.775.848	12,3%	0,4%	3,5%
Κατοικία	12.578	103.780	2.990.324	12,1%	0,4%	3,5%
Εκκλησία-Μοναστήρι	265	1.840	47.872	14,4%	0,6%	3,8%
Ξενοδοχείο	582	4.557	34.736	12,8%	1,7%	13,1%
Εργοστάσιο-Εργαστήριο	97	756	30.731	12,8%	0,3%	2,5%
Σχολικό κτήριο	77	523	19.474	14,7%	0,4%	2,7%
Κατάστημα-Γραφείο	624	6.740	153.510	9,3%	0,4%	4,4%
Σταθμός αυτοκινήτων	18	1.190	16.952	1,5%	0,1%	7,0%
Νοσοκομείο-Κλινική	4	39	1.749	10,3%	0,2%	2,2%
Άλλη χρήση	2.116	14.076	480.500	15,0%	0,4%	2,9%
Σύνολο κτηρίων μικτής χρήσης	1.212	7.309	329.789	16,6%	0,4%	2,2%
Κατοικία	982	4.427	255.684	22,2%	0,4%	1,7%
Εκκλησία-Μοναστήρι	2	15	515	13,3%	0,4%	2,9%
Ξενοδοχείο	155	836	8.780	18,5%	1,8%	9,5%
Εργοστάσιο-Εργαστήριο	3	67	3.031	4,5%	0,1%	2,2%
Σχολικό κτήριο	3	71	2.379	4,2%	0,1%	3,0%
Κατάστημα-Γραφείο	56	1.765	52.744	3,2%	0,1%	3,3%
Σταθμός αυτοκινήτων	0	14	515	-	-	2,7%
Νοσοκομείο-Κλινική	1	6	224	16,7%	0,4%	2,7%
Άλλη χρήση	10	108	5.917	9,3%	0,2%	1,8%

Σημείωση: μικτή χρήση: συνδυασμός χρήσεων

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή κτηρίων 2011), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

2.5. Διαχρονική εξέλιξη νέων οικοδομών Λευκάδας

Οι νέες οικοδομές της ΠΕ Λευκάδας (όπως και της ΠΙΝ) δεν παρουσιάζουν, σε μηνιαία βάση, μια κανονικότητα στην εξεταζόμενη περίοδο 2011-2020 και ως εκ τούτου η οικοδομική δραστηριότητα ποικίλει μεταξύ των μηνών και των ετών.

Πίνακας 22. Νέες οικοδομές στην Λευκάδα (2011-2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	12	7	14	2	5	4	3	7	7	22
Φεβρουάριος	13	13	4	4	8	4	5	9	2	18
Μάρτιος	25	10	1	4	9	1	9	17	8	15
Απρίλιος	18	9	5	6	8	2	5	12	17	12
Μάιος	22	10	3	8	6	5	15	11	7	10
Ιούνιος	6	9	2	7	8	5	7	5	12	7
Ιούλιος	18	5	7	5	5	1	10	7	16	20
Αύγουστος	14	2	5	6	5	4	7	6	6	14
Σεπτέμβριος	18	6	5	9	3	4	11	11	8	22
Οκτώβριος	20	2	2	6	4	4	9	10	16	12
Νοέμβριος	23	2	4	1	4	5	6	17	9	9
Δεκέμβριος	25	9	2	4	7	10	2	14	31	18
Σύνολο	214	84	54	62	72	49	89	126	139	179

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Οι νέες οικοδομές σε επίπεδο νησιού και σε ετήσια βάση παρουσιάζουν σημαντική μείωση την περίοδο 2012-2016 σε σχέση με το έτος 2011. Αντιθέτως, την τετραετία 2017-2020 καταγράφεται ανοδική πορεία. Το 2020 οι νέες οικοδομές παρά την αύξησή τους, αποτελούν ως ποσοστό το 83,6% των νέων οικοδομών του έτους αναφοράς 2011.



Διάγραμμα 20. Νέες οικοδομές στην Λευκάδα (2011-2020).

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.

Όσον αφορά στις νέες οικοδομές στην ΠΠΝ και σε σχέση με το 2011, τη διετία 2012-2013 εμφανίζεται μια μείωση της τάξης του 74%, ενώ από το 2013 έως το 2020 παρουσιάζεται αυξητική πορεία στις νέες οικοδομές. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι το έτος 2020 οι νέες οικοδομές αποτελούν ποσοστό 66,9% των νέων οικοδομών του έτους αναφοράς 2011.



Διάγραμμα 21. Νέες οικοδομές στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων (2011-2020).

*Σημείωση: οι νέες οικοδομές αποτελούν το 53% του συνόλου των νέων αδειών της περιόδου 2011-2020.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.

Από τη διαχρονική εξέλιξη των νέων οικοδομών στην ΠΙΝ παρατηρείται ότι η Λευκάδα παρουσιάζει μια ιδιαίτερη δυναμική την περίοδο 2011-2020 σε σύγκριση με τα άλλα 4 νησιά, με κριτήριο την ποσοστιαία συμμετοχή της στο σύνολο των νέων οικοδομών της εν λόγω Περιφέρειας. Πράγματι, η Λευκάδα κατέχει υψηλό ποσοστό με το μέσο ετήσιο όρο δεκαετίας να ανέρχεται σε 21,2% του συνόλου των νέων οικοδομών, ενώ το ΑΕΠ της Λευκάδας αντιστοιχεί στο 9,6% του ΑΕΠ της Περιφέρειας, ο πληθυσμός της αποτελεί το 11,4% του πληθυσμού της ΠΙΝ, οι αφίξεις τουριστών στην Λευκάδα αντιπροσωπεύουν το 5,2% των συνολικών αφίξεων τουριστών στην Περιφέρεια και με τον δείκτη σύνολο κτηρίων ως προς τον πληθυσμό να είναι υψηλότερος στην Λευκάδα (0,74:1) έναντι του αντίστοιχου δείκτη στην ΠΙΝ (0,68:1) και σε επίπεδο χώρας (0,38:1). Η δυναμική αυτή σε σχέση με τα άλλα νησιά της ΠΙΝ εξηγεί και το γεγονός της ύπαρξης υψηλού αριθμού νομικών εταιρειών στον κλάδο κατασκευών στην Λευκάδα (17,9% του συνόλου της Περιφέρειας). Επίσης, η συμμετοχή της Λευκάδας ως ποσοστό στο σύνολο της χώρας των νέων οικοδομών αυξάνεται τα τελευταία τέσσερα (4) έτη, αποτελώντας κατά μέσο όρο ετησίως το 2,2%, έναντι αντίστοιχου ποσοστού 1,2% την περίοδο 2011-2016.

Πίνακας 23. Νέες οικοδομές στην Ελλάδα, την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων
και την ΠΕ Λευκάδας (2011-2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ελλάδα (1)	15.114	9.066	5.675	4.620	4.618	4.305	4.930	5.686	6.044	6.915
ΠΙΝ (2)	971	470	252	280	317	331	456	583	618	650
ΠΕ Λευκάδας (3)	214	84	54	62	72	49	89	126	139	179
2 ως % 1	6,4%	5,2%	4,4%	6,1%	6,9%	7,7%	9,2%	10,3%	10,2%	9,4%
3 ως % 1	1,4%	0,9%	1,0%	1,3%	1,6%	1,1%	1,8%	2,2%	2,3%	2,6%
3 ως % 2	22,0%	17,9%	21,4%	22,1%	22,7%	14,8%	19,5%	21,6%	22,5%	27,5%

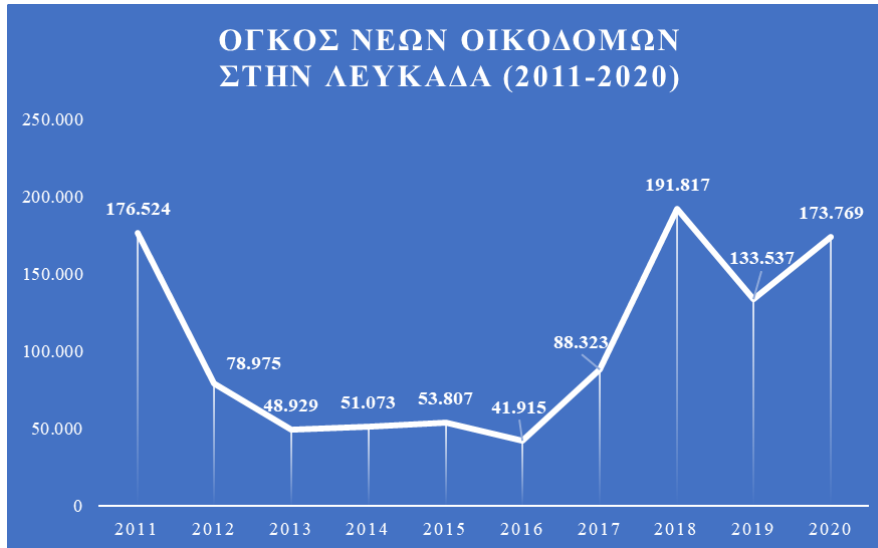
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Ειδικότερα, ο όγκος των νέων οικοδομών στην Λευκάδα (όπως και στην ΠΙΝ) παρουσιάζει μεγάλη πτώση από το 2012 έως το 2016, έτος στο οποίο εμφανίζεται ο μικρότερος όγκος νέων οικοδομών στην εν λόγω Περιφερειακή Ενότητα (41.915 μ³ έναντι 176.524 μ³ το 2011). Αξιοσημείωτο είναι ότι στη συνέχεια αυξάνεται κατακόρυφα ο όγκος των νέων οικοδομών και το 2018 ανέρχεται σε 191.817 μ³, ξεπερνώντας και αυτόν του έτους αναφοράς 2011, ενώ το 2020 βρίσκεται σχεδόν στα ίδια επίπεδα του 2011.

Πίνακας 24. Όγκος νέων οικοδομών στην Λευκάδα (2011-2020) (σε μ³)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	14.200	4.473	18.462	971	3.768	3.305	1.798	8.327	4.529	19.954
Φεβρουάριος	11.043	10.160	3.197	8.635	4.592	2.183	3.937	5.832	2.622	21.376
Μάρτιος	22.018	8.954	1.101	2.591	6.505	813	8.785	14.352	7.209	12.298
Απρίλιος	14.987	8.529	2.625	4.171	5.469	1.117	4.735	75.465	16.633	13.333
Μάιος	11.902	8.020	3.150	6.301	3.536	3.314	11.485	8.594	7.651	7.422
Ιούνιος	5.593	8.714	354	5.220	9.461	3.465	5.025	7.139	11.483	5.300
Ιούλιος	12.093	4.463	8.303	3.625	2.034	1.188	12.108	6.226	18.995	16.494
Αύγουστος	9.759	1.024	2.539	2.408	6.891	3.997	17.625	10.329	4.878	9.101
Σεπτέμβριος	15.459	8.679	3.130	7.824	1.118	3.055	9.766	8.698	13.862	26.004
Οκτώβριος	17.402	2.212	2.778	4.235	2.657	3.542	6.990	10.957	13.005	10.313
Νοέμβριος	15.358	3.184	2.738	608	2.559	7.289	4.546	22.243	8.558	12.313
Δεκέμβριος	26.710	10.563	552	4.484	5.217	8.647	1.523	13.655	24.112	19.861
Σύνολο	176.524	78.975	48.929	51.073	53.807	41.915	88.323	191.817	133.537	173.769

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία.



Διάγραμμα 22. Όγκος νέων οικοδομών στην Λευκάδα (2011-2020).

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ίδια επεξεργασία.

Έτσι, το ποσοστό της Λευκάδας, όσον αφορά στον όγκο των νέων οικοδομών στο σύνολο της χώρας, αντιστοιχεί την τετραετία 2017-2020, κατά μέσο όρο ετησίως στο 1,5%, έναντι ποσοστού 1% για την περίοδο 2011-2016. Το αντίστοιχο ποσοστό της Λευκάδας στην Περιφέρεια ανέρχεται κατά μέσο όρο ετησίως σε 20,9% την περίοδο 2011-2016, ενώ στην τετραετία 2017-2020 το αντίστοιχο ποσοστό είναι 23,2%.

Πίνακας 25. Όγκος νέων οικοδομών στην Ελλάδα, την Περιφέρεια Ιονίων Νήσων και την ΠΕ Λευκάδας (2011-2020)

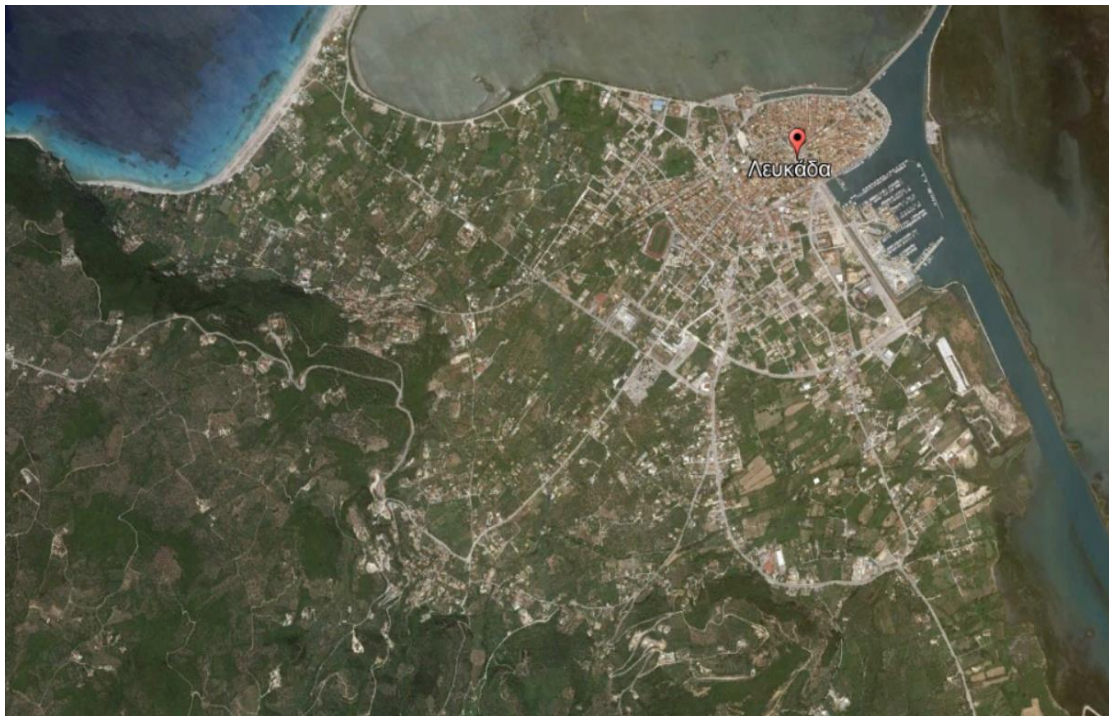
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ελλάδα (1)	16.411.950	9.577.553	6.494.208	6.004.603	5.372.321	5.254.169	7.084.135	9.028.131	10.607.244	11.333.022
ΠΙΝ (2)	693.238	443.504	202.064	217.487	252.218	323.355	521.815	746.160	565.535	653.288
ΠΕ Λευκάδας (3)	176.524	78.975	48.929	51.073	53.807	41.915	88.323	191.817	133.537	173.769
2 ως % 1	4,2%	4,6%	3,1%	3,6%	4,7%	6,2%	7,4%	8,3%	5,3%	5,8%
3 ως % 1	1,1%	0,8%	0,8%	0,9%	1,0%	0,8%	1,2%	2,1%	1,3%	1,5%
3 ως % 2	25,5%	17,8%	24,2%	23,5%	21,3%	13,0%	16,9%	25,7%	23,6%	26,6%

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ίδια επεξεργασία στοιχείων.

Παρατηρώντας τις παρακάτω αεροφωτογραφίες μπορεί να διαπιστωθεί και οπτικά η μεγάλη ανοικοδόμηση που έχει επέλθει σε βάθος περίπου μιας δεκαπενταετίας τόσο στην πόλη της Λευκάδας με τις επεκτάσεις του αστικού ιστού, όσο και σε άλλους οικισμούς, όπως ο Αγ. Ιωάννης, η Βασιλική και το Νυδρί. (<https://earth.google.com>)



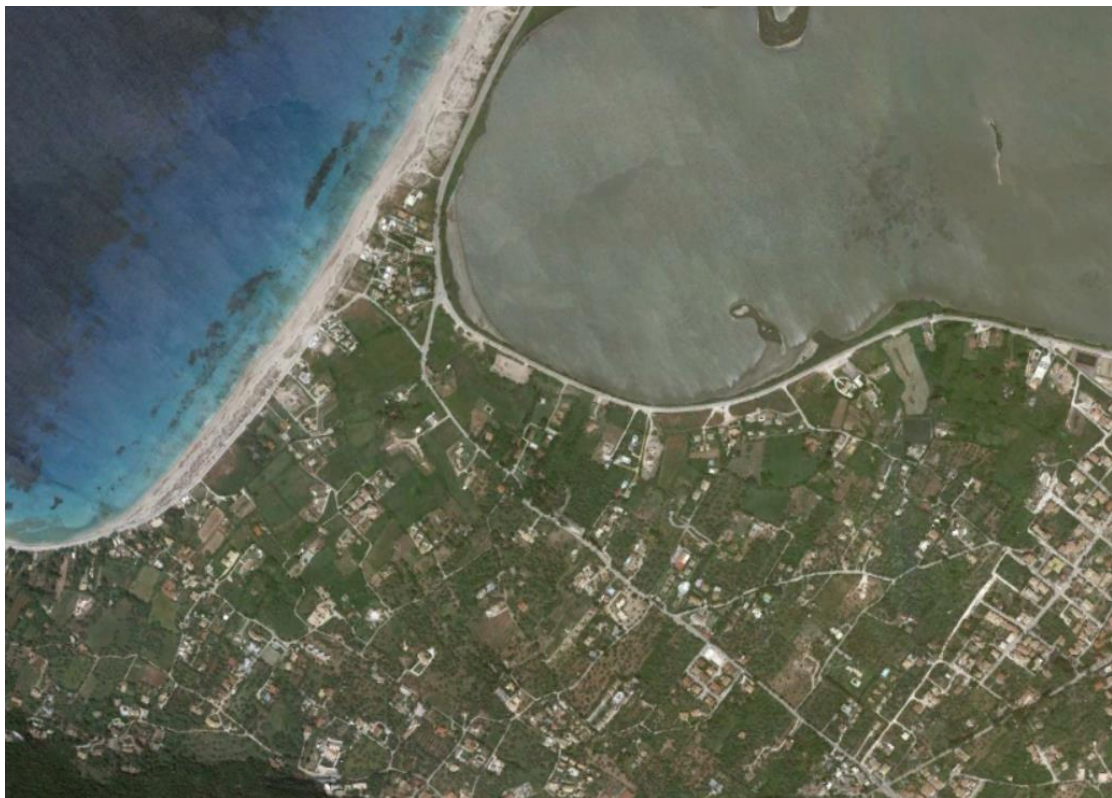
Δεκέμβριος 2005 - Πόλη Λευκάδας



Μάϊος 2020 - Πόλη Λευκάδας



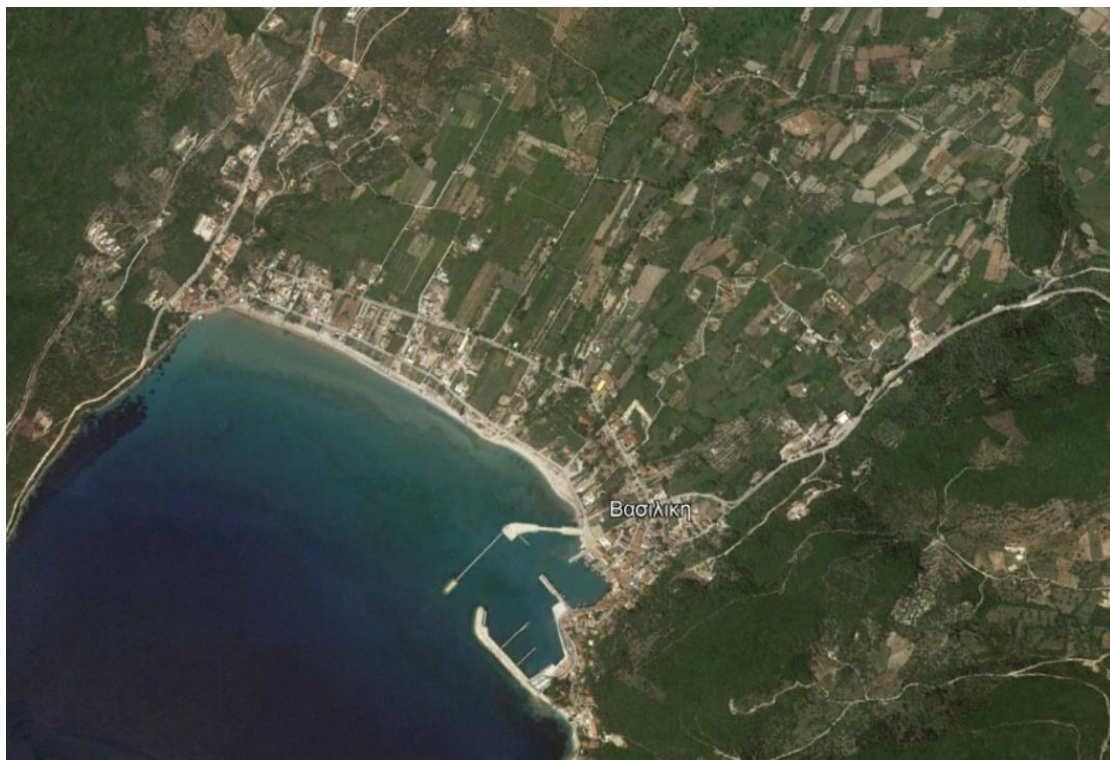
Δεκέμβριος 2005 - Αγ. Ιωάννης



Μάιος 2020 - Αγ. Ιωάννης



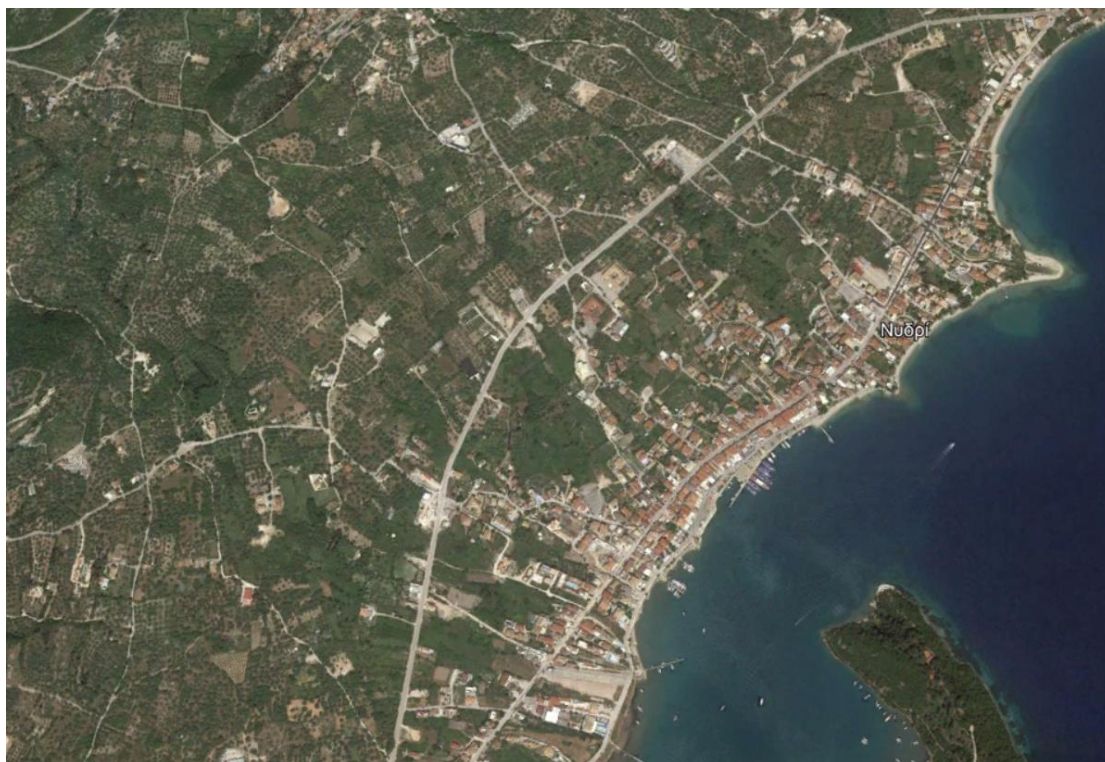
Ιούνιος 2003 - Βασιλική



Μάϊος 2020 - Βασιλική



Ιούνιος 2003 - Νυδρί



Μάϊος 2020 - Νυδρί

2.6. Ανάλυση SWOT

Από την ανάλυση SWOT προκύπτει ότι υπάρχουν δυνατότητες περαιτέρω ανάπτυξης του κατασκευαστικού κλάδου στην Λευκάδα, λόγω της παρουσίας πολλών επενδυτικών ευκαιριών.

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
<ul style="list-style-type: none"> • Διαχρονική αύξηση πληθυσμού και αραιοδομημένο νησί • Εύκολη πρόσβαση στο νησί: οδικώς μέσω πλωτής γέφυρας, αεροπορικώς μέσω διεθνούς αερολιμένα Ακτίου και ακτοπλοϊκώς με Ιόνια Νησιά (λιμένες Νυδριού και Βασιλικής) • Εγγύτητα με μεγάλες πόλεις της ηπειρωτικής Ελλάδας λόγω και της κατασκευής της Ιόνιας Οδού • Κυριαρχία του τριτογενούς τομέα με την προσφορά ποιοτικών τουριστικών υπηρεσιών, λειτουργία μαρίνας και ικανοποιητικού αριθμού τουριστικών καταλυμάτων, με δυνατότητα και εναλλακτικών μορφών τουρισμού • Αξιόλογο κτηριακό απόθεμα και πληθώρα κτισμάτων χαρακτηρισμένων ως διατηρητέων • Ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον και κάλος σε παράκτιο μέτωπο και ενδοχώρα, προστατευόμενες περιοχές Natura και Ramsar • Πλούσια πολιτιστική κληρονομιά και ιστορική ταυτότητα • Διατήρηση σε καλύτερα επίπεδα της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τη διάρκεια της κρίσης σε σύγκριση με τα υπόλοιπα νησιά της ΠΙΝ και του συνόλου της χώρας • Ικανοποιητικός αριθμός νομικών μονάδων στον κλάδο κατασκευών • Παρουσία συμπλέγματος νησιών που δημιουργεί συνθήκες πολλαπλασιαστικού αποτελέσματος στην οικονομία της ΠΕ Λευκάδας και κατ' επέκταση του νησιού της Λευκάδας 	<ul style="list-style-type: none"> • Έμφαση στον τριτογενή τομέα (και ιδιαίτερα στον τουρισμό) και απουσία ισχυρού πρωτογενούς και δευτερογενούς τομέα • Μη επαρκής συνολική στρατηγική για επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου και για προώθηση παραδοσιακών τοπικών προϊόντων • Προβλήματα λόγω φυσικών καταστροφών και έντονης σεισμικής δραστηριότητας • Μη αξιοποίηση ακίνητης περιουσίας Δήμου • Μεγάλος αριθμός οικοδομημάτων κατασκευής προ του 1981 • Ανεπαρκή δίκτυα κοινής ωφελείας (ύδρευση και διαχείριση απορριμμάτων) κυρίως κατά τους θερινούς μήνες • Έλλειψη χώρων στάθμευσης κυρίως κατά τους θερινούς μήνες • Μη αναθεωρημένο θεσμικό πλαίσιο για τον πολεοδομικό σχεδιασμό - Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Λευκάδας 1997 • Υψηλή εξάρτηση της οικονομικής δραστηριότητας από δημόσιες επενδύσεις
ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ	ΚΙΝΔΥΝΟΙ
<ul style="list-style-type: none"> • Κατασκευή νέων ξενοδοχείων και τουριστικών καταλυμάτων κυρίως πέμπτης κατηγορίας • Κατασκευή νέων ιδιωτικών κατοικιών σε όλο το νησί • Αξιοποίηση Ταμείου Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας και ΠΕΠ Ιονίων Νήσων 2021-2027 για κατασκευές δημοσίων υποδομών, ιδιωτικών έργων και επενδυτικών σχεδίων υψηλού σχετικά κόστους για τις νέες απαιτήσεις της κλιματικής αλλαγής • Επενδύσεις εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης κτηρίων της Λευκάδας και επενδύσεις εξοικονόμησης ενέργειας και ενεργειακής αναβάθμισης • Επενδύσεις δημιουργίας νέων χώρων στάθμευσης • Ανάδειξη νέων δραστηριοτήτων επενδυτικού ενδιαφέροντος στον τομέα κατασκευών • Αναβάθμιση κτηριακών αποθεμάτων Δήμου • Ενίσχυση αεροπορικών συνδέσεων διεθνούς αερολιμένα Ακτίου, με συχνότερα δρομολόγια από το εξωτερικό και το εσωτερικό, με στόχο την επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου στο νησί • Δράσεις ανάπλασης και επεμβάσεων αστικού χαρακτήρα στον Ιστορικό Τόπο και ένταξη ιστορικού οικιστικού αποθέματος σε εθνικά και ευρωπαϊκά προγράμματα χρηματοδότησης 	<ul style="list-style-type: none"> • Ασταθές οικονομικό περιβάλλον λόγω οικονομικής ύφεσης και υγειονομικής κρίσης covid-19 • Καθυστερήσεις και αδυναμία χρηματοδότησης έργων υποδομής στο νησί από ΠΔΕ και ευρωπαϊκά προγράμματα • Έντονες ανταγωνιστικές τάσεις σε τουριστικό επίπεδο με άλλες περιοχές και νησιά • Φυσικές καταστροφές (πλημμύρες, πυρκαγιές, σεισμοί) και κλιματική αλλαγή • Καθυστέρηση ολοκλήρωσης έργων Ιόνιας Οδού για απευθείας σύνδεση με τη Λευκάδα • Συστολή τραπεζικών δανείων σε επιχειρήσεις κατασκευαστικού κλάδου και στεγαστικών δανείων σε νοικοκυριά

2.7. Προοπτικές του κλάδου κατασκευών στην Λευκάδα

Όπως σε επίπεδο χώρας έτσι και στην περίπτωση της Λευκάδας παράγοντες που θα επηρεάσουν καταλυτικά την εξέλιξη των κατασκευών στο άμεσο μέλλον θα είναι μεταξύ άλλων: η ευρωστία ή μη της ελληνικής και τοπικής οικονομίας, η ανάδειξη ή μη νέων δραστηριοτήτων επενδυτικού ενδιαφέροντος στον τομέα κατασκευών, το επίπεδο του πλούτου/περιουσιακής κατάστασης των ελληνικών και ντόπιων νοικοκυριών, η δυναμική ή μη της εγχώριας και διεθνούς επενδυτικής ζήτησης για κατασκευές και ακίνητα του νησιού και η ανάπτυξη του τουριστικού κλάδου, το ύψος και οι όροι της χρηματοδότησης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων και των νοικοκυριών για στεγαστική πίστη, καθώς και η φορολογική πολιτική επί των ακινήτων και της αγοραπωλησίας αυτών.

Με την προϋπόθεση ότι το οικονομικό περιβάλλον θα επανέλθει στην κανονικότητα και παράλληλα θα βελτιωθούν οι υποδομές της Λευκάδας σε δίκτυα κοινής ωφέλειας πχ. ύδρευση, διαχείριση απορριμμάτων, μέσω έργων και προγραμμάτων που θα ενταχθούν κυρίως στο ΠΕΠ Ιονίων Νήσων και στο Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας εκτιμάται ότι ο τομέας κατασκευών θα έχει ευκαιρίες ανάπτυξης στο άμεσο μέλλον στη Λευκάδα, ειδικότερα εάν συνυπολογιστούν και τα κάτωθι:

- Η Λευκάδα προβλέπεται να συνεχίσει να ελκύει Έλληνες και ξένους τουρίστες και ως εκ τούτου θα δημιουργούνται ανάγκες νέων επενδύσεων (ξενοδοχείων, τουριστικών καταλυμάτων, ακινήτων για ιδιώτες κλπ.) στο νησί.
- Παράλληλα, μέρος των Ελλήνων και ξένων τουριστών θα αποτελεί δυνητική πελατεία για κατασκευές ή/και αγορές ακινήτων της Λευκάδας λόγω των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της (απόσταση περίπου 20 χλμ. από το διεθνή αερολιμένα Ακτίου, πρόσβαση οδικώς στο νησί με πλωτή γέφυρα, λειτουργία αξιόλογης σε μέγεθος μαρίνας, ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον και κάλλος σε παράκτιο χώρο και ενδοχώρα με προστατευόμενες περιοχές Natura και Ramsar κλπ.).
- Ένα σημαντικό ποσοστό του κτηριακού δυναμικού της Λευκάδας έχει κατασκευαστεί πριν το 1981. Τούτο σημαίνει ότι θα χρειαστούν επενδύσεις εκσυγχρονισμού και αναβάθμισης κτηρίων της Λευκάδας και παράλληλα λόγω της κλιματικής αλλαγής θα δημιουργούνται ανάγκες επενδύσεων εξοικονόμησης ενέργειας και ενεργειακής αναβάθμισης.

- Η ΠΕ Λευκάδας περιλαμβάνει εκτός από το νησί της Λευκάδας, το οποίο είναι το διοικητικό και οικονομικό κέντρο της εν λόγω ΠΕ, και ένα σύμπλεγμα επτά (7) άλλων νησιών (Μεγανήσι, Κάλαμος, Καστός, Σκορπιός, Σκορπίδι, Σπάρτη, Μαδουρή) τα οποία αποτελούν επίσης πόλους έλξης επενδυτικών σχεδίων σε ξενοδοχεία και ακίνητα και συνεπώς δημιουργούν συνθήκες ανάπτυξης του κατασκευαστικού κλάδου της Λευκάδας.

Λαμβάνοντας υπόψη και τα ως άνω, στο επόμενο κεφάλαιο γίνονται προβλέψεις νέων οικοδομών στη Λευκάδα για το έτος 2021 μέσω του στατιστικού πακέτου Statgraphics.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΣΤΗΝ ΛΕΥΚΑΔΑ ΓΙΑ
ΤΟ ΕΤΟΣ 2021****3.1. Περιγραφή - παρουσίαση δεδομένων**

Στην παρούσα διπλωματική εργασία θα χρησιμοποιηθεί η χρονοσειρά που περιλαμβάνει τα δεδομένα που αφορούν στη μεταβλητή νέες οικοδομές στην Λευκάδα σε μηνιαία βάση, για την χρονική περίοδο 2011-2020. Στη συνέχεια, θα γίνουν μηνιαίες προβλέψεις των νέων οικοδομών στην Λευκάδα, με διάστημα πρόβλεψης από τον Ιανουάριο του 2021 έως το Δεκέμβριο του 2021, με τη βοήθεια του στατιστικού πακέτου Statgraphics.

Η μονάδα μέτρησης της μεταβλητής αναφέρεται στον αριθμό των νέων οικοδομών.

Πρόκειται για ευάριθμα δεδομένα, δηλαδή για ικανοποιητικό αριθμό παρατηρήσεων για το μοντέλο της χρονοσειράς και τις προβλέψεις, δεδομένου ότι η χρονοσειρά αφορά 10 χρόνια με μηνιαία δεδομένα, συνεπώς 120 δεδομένα.

Η Ελληνική Στατιστική Αρχή αποτελεί την πηγή άντλησης των δεδομένων. Πιο συγκεκριμένα, τα στοιχεία συλλέχθηκαν από τους αναρτημένους πίνακες που αφορούν στην Οικοδομική Δραστηριότητα.

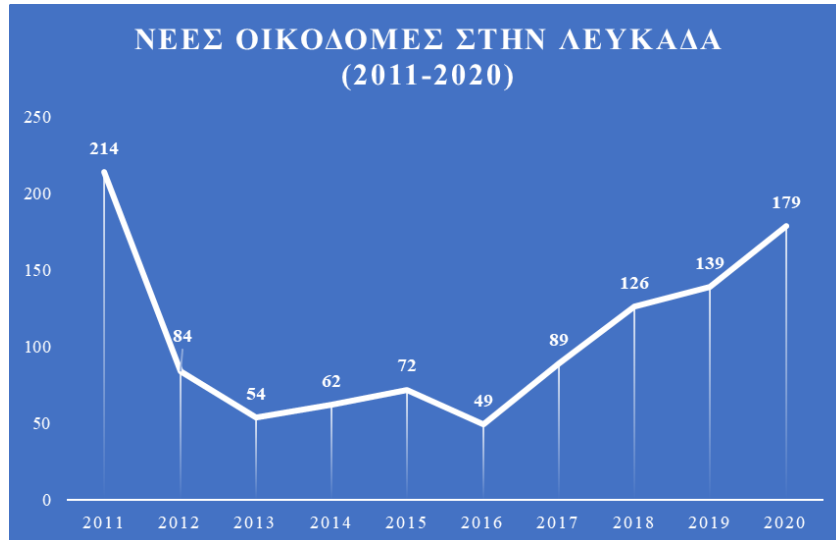
Πίνακας 26. Δεδομένα - Νέες οικοδομές στη Λευκάδα (2011-2020)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ιανουάριος	12	7	14	2	5	4	3	7	7	22
Φεβρουάριος	13	13	4	4	8	4	5	9	2	18
Μάρτιος	25	10	1	4	9	1	9	17	8	15
Απρίλιος	18	9	5	6	8	2	5	12	17	12
Μάιος	22	10	3	8	6	5	15	11	7	10
Ιούνιος	6	9	2	7	8	5	7	5	12	7
Ιούλιος	18	5	7	5	5	1	10	7	16	20
Αύγουστος	14	2	5	6	5	4	7	6	6	14
Σεπτέμβριος	18	6	5	9	3	4	11	11	8	22
Οκτώβριος	20	2	2	6	4	4	9	10	16	12
Νοέμβριος	23	2	4	1	4	5	6	17	9	9
Δεκέμβριος	25	9	2	4	7	10	2	14	31	18

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ιδία επεξεργασία στοιχείων.

Από τον παραπάνω πίνακα συμπεραίνεται ότι οι νέες οικοδομές της ΠΕ Λευκάδας δεν παρουσιάζουν, σε μηνιαία βάση, μια κανονικότητα την περίοδο 2011-2020 και ως εκ τούτου η ανοικοδόμηση ποικίλει μεταξύ των μηνών και των ετών.

Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζονται οι νέες οικοδομές στη Λευκάδα - πραγματικές τιμές, την εξεταζόμενη περίοδο. Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι υπάρχει μια σημαντική μείωση μεταξύ του 2012 και του 2016 σε σχέση με το 2011, ενώ παρατηρείται μια αυξητική τάση την τετραετία 2017-2020.



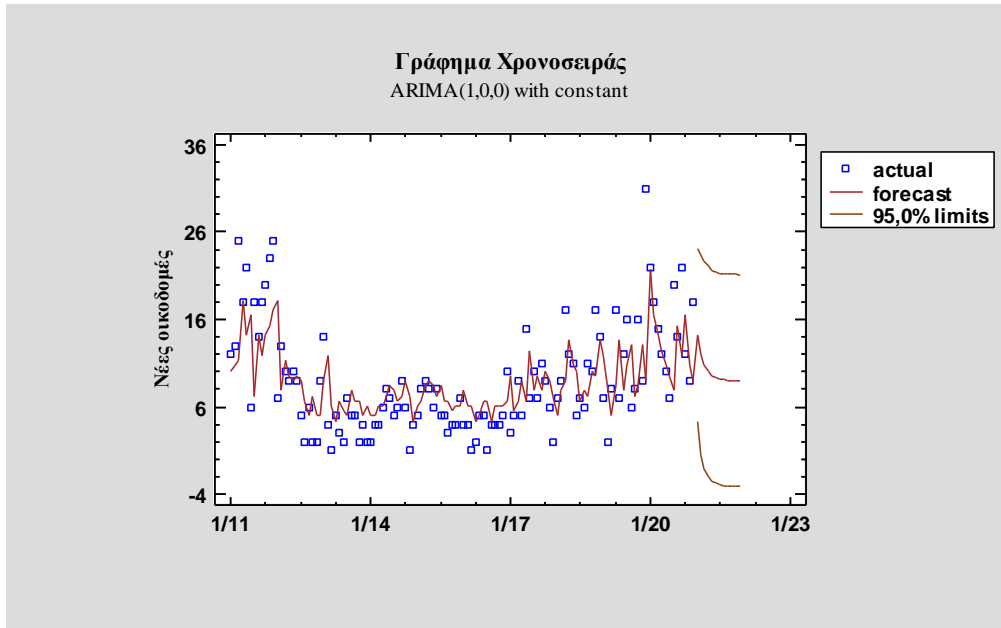
Διάγραμμα 23. Δεδομένα - Νέες οικοδομές στην Λευκάδα (2011-2020).

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ - Οικοδομική Δραστηριότητα (2011-2020), Ίδια επεξεργασία στοιχείων.

3.2. Ανάλυση χρονοσειρών με χρήση μεθοδολογιών

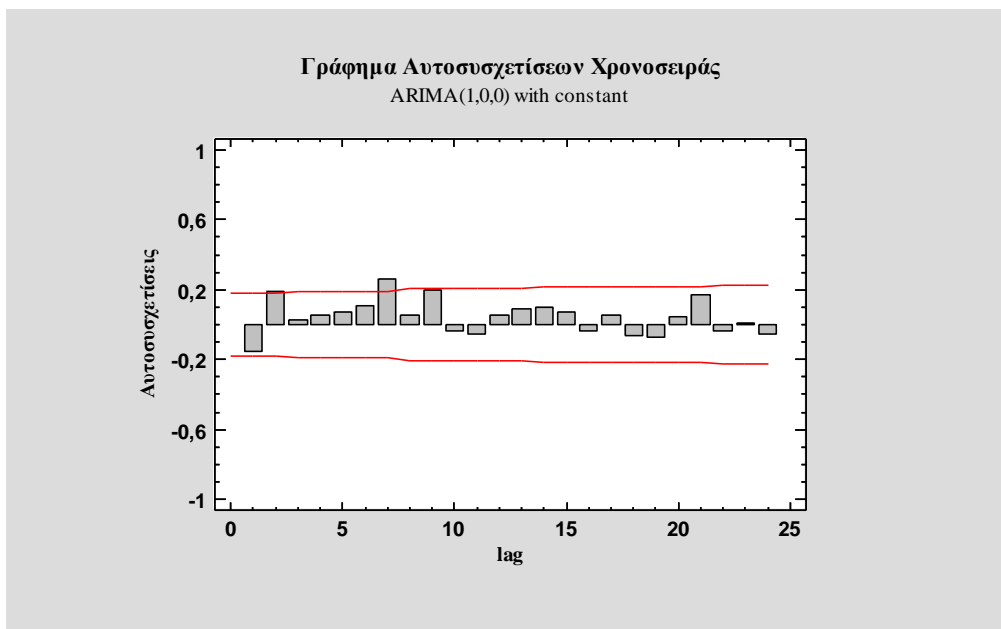
Θα γίνει πρόβλεψη - forecast με τη μεθοδολογία User - Specified Model. Επιλέγεται η χρονοσειρά, η οποία περιλαμβάνει τις μηνιαίες τιμές των νέων οικοδομών και ξεκινάει από τον 1/11 (Ιανουάριος 2011). Στη συνέχεια, επιλέγονται τα πέντε (5) μοντέλα πρόβλεψης και πιο συγκεκριμένα: A. Simple Exponential Smoothing, B. Brown's Linear Exponential Smoothing, C. Holt's Linear Exponential Smoothing, D. Quadratic Exponential Smoothing και E. ARIMA Model. Έπειτα, γίνεται η επιλογή τεσσάρων (4) διαγνωστικών γραφημάτων: Time Sequence Plot, Residual Autocorrelation Function, Residual Partial Autocorrelation Function και Residual Periodogram, προκειμένου να διαπιστωθεί αν η χρονοσειρά έχει εποχικότητα.

Το πρώτο γράφημα Time Sequence Plot - Γράφημα Χρονοσειράς απεικονίζει ανά έτος το πως «συμπεριφέρεται» η χρονοσειρά. Ειδικότερα, για τα 10 χρόνια ακολουθείται το ίδιο μοτίβο ανά 6 μήνες και η χρονοσειρά παρουσιάζει εποχικότητα διάρκειας 6 μηνών.



Διάγραμμα 24. Γράφημα χρονοσειράς. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.

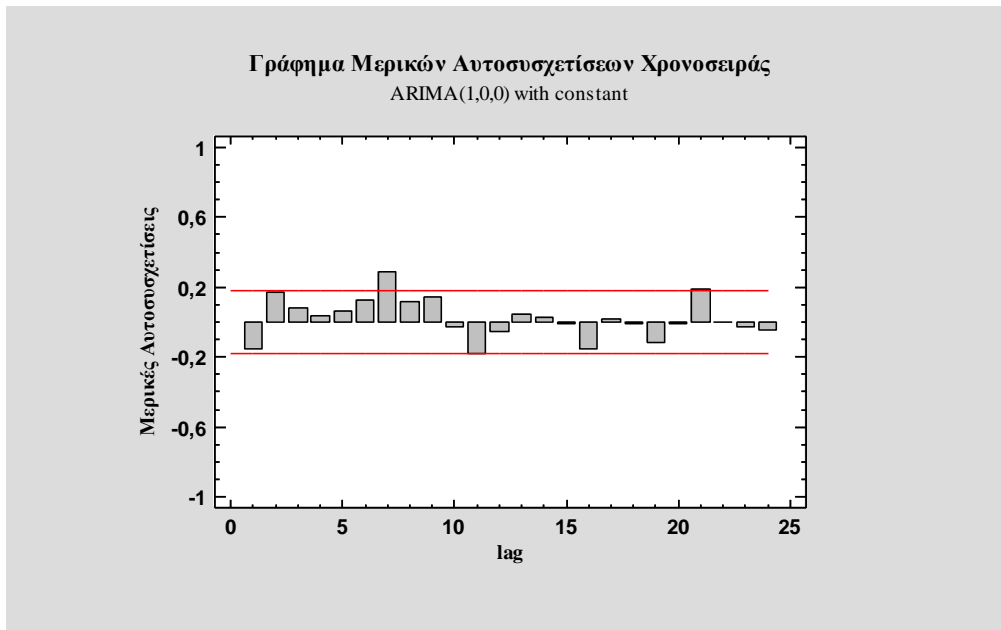
Το δεύτερο γράφημα Residual Autocorrelation Function - Γράφημα Αυτοσυσχετίσεων Χρονοσειράς παρουσιάζει στο 7^ο σημείο μια προεξοχή στην μπάρα -reak. Επίσης, από το συγκεκριμένο διάγραμμα, μπορούν να εκτιμηθούν τα ρ και Q , σύμφωνα με τον εμπειρικό κανόνα, και να λάβουν τιμές μέχρι 1, καθώς προεξέχει μόνο μια μπάρα.



Διάγραμμα 25. Γράφημα αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.

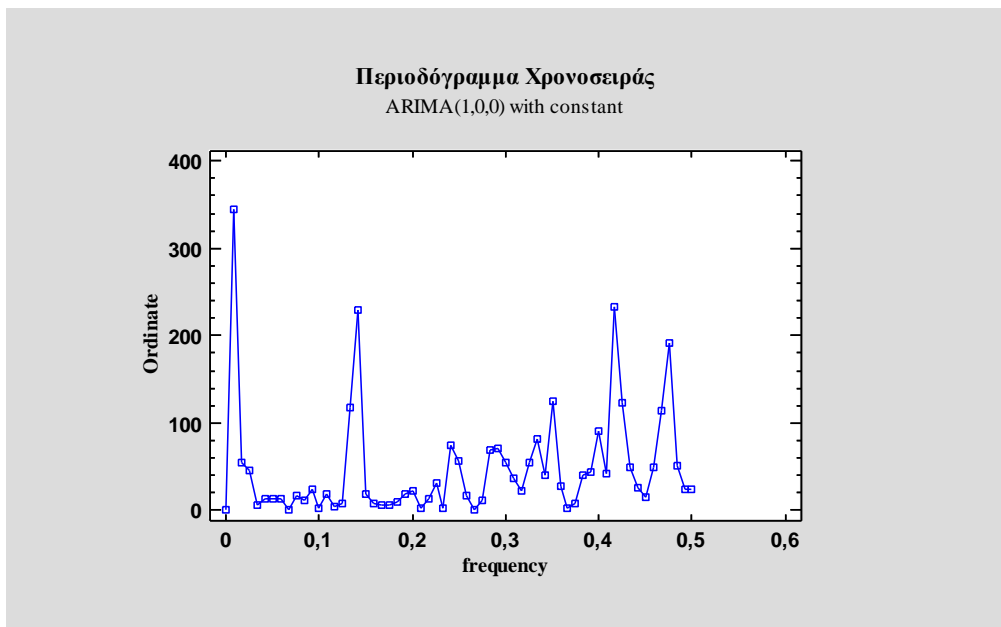
Το τρίτο γράφημα Residual Partial Autocorrelation Function - Γράφημα Μερικών Αυτοσυσχετίσεων Χρονοσειράς παρουσιάζει στην 7^η μπάρα προεξοχή,

συνεπώς υπάρχει προδιάθεση ότι το μοντέλο είναι εποχικό. Επίσης, από το συγκεκριμένο διάγραμμα, μπορούν να εκτιμηθούν τα ρ και P , σύμφωνα με τον εμπειρικό κανόνα, και να λάβουν τιμές μέχρι 1, καθώς μόνο μια μπάρα προεξέχει.



Διάγραμμα 26. Γράφημα μερικών αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια επεξεργασία μέσω statgraphics.

Το τέταρτο γράφημα Residual Periodogram - Περιοδόγραμμα Χρονοσειράς παρουσιάζει την εποχικότητα της χρονοσειράς. Η χρονοσειρά είναι εποχική με εποχικότητα 6 μήνες, η οποία προσδιορίζεται ως $s=1/0,16$.



Διάγραμμα 27. Περιοδόγραμμα χρονοσειράς.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια επεξεργασία μέσω statgraphics.

Συνεπώς, τα τέσσερα διαγνωστικά γραφήματα δείχνουν ότι η χρονοσειρά παρουσιάζει εποχικότητα μήκους 6 μηνών, η οποία θα πρέπει να δηλωθεί στη συνέχεια. Επιπλέον, επειδή η χρονοσειρά παρουσιάζει ισχυρή τάση θα πρέπει να οριστεί ως Non Seasonal Order = 1.

Προκειμένου να βρεθεί το καλύτερο μοντέλο πρόβλεψης γίνονται αρκετές δοκιμές με διαφορετικούς συνδυασμούς των παραμέτρων AR, MA, SAR και SMA, όπως επίσης και με διαφορετικούς μετασχηματισμούς natural log, base 10 log και square root.

Για την επιλογή του καλύτερου μοντέλου θα πρέπει να γίνουν τρεις (3) έλεγχοι: α) να έχει το μικρότερο RMSE (Root Mean Square Error - Τετραγωνική ρίζα του μέσου τετραγώνου του σφάλματος), β) στους διαγνωστικούς ελέγχους των καταλοίπων να προκρίνεται με πέντε (5) OK και γ) τα P-value (στατιστική σημαντικότητα) όλων των συντελεστών να είναι μικρότερα από 10%.

3.3. Προκρινόμενο μοντέλο πρόβλεψης

Οι έλεγχοι που έγιναν καθορίζουν το κατά πόσο το μοντέλο είναι κατάλληλο να χρησιμοποιηθεί για πρόβλεψη, βάσει των διαθέσιμων δεδομένων. Μεταξύ των 5 μοντέλων, προκρίνεται το μοντέλο E. ARIMA(1,1,1)x(0,1,1)₆ με σταθερά με μετασχηματισμό square root, διότι διαθέτει το μικρότερο RMSE = 4,64174, στους διαγνωστικούς ελέγχους των καταλοίπων προκρίνεται με πέντε (5) OK και τα P-value όλων των συντελεστών είναι μικρότερα από 10%, δηλαδή είναι στατιστικά σημαντικοί.

Σύγκριση προτεινόμενων μοντέλων

Model	RMSE	MAE	MAPE	ME	MPE
(A)	4,73511	3,52809	65,4164	-0,0369133	-39,066
(B)	4,84452	3,62987	63,1873	-0,0958676	-32,2333
(C)	4,77621	3,60352	61,0368	0,373463	-26,2638
(D)	4,94244	3,70158	62,717	-0,0679496	-28,5674
(E)	4,64174	3,45938	71,8455	-0,529666	-48,6266

Models

- (A) Simple exponential smoothing with alpha = 0,263
- (B) Brown's linear exp. smoothing with alpha = 0,1376
- (C) Holt's linear exp. smoothing with alpha = 0,2267 and beta = 0,037
- (D) Brown's quadratic exp. smoothing with alpha = 0,1015
- (E) ARIMA(1,1,1)x(0,1,1)₆ with constant
Math adjustment: Square root

Έλεγχοι καταλοίπων

Model	RMSE	RUNS	RUNM	AUTO	MEAN	VAR
(A)	4,73511	OK	OK	**	OK	OK
(B)	4,84452	OK	OK	**	OK	OK
(C)	4,77621	OK	OK	**	OK	OK
(D)	4,94244	OK	OK	**	OK	OK
(E)	4,64174	OK	OK	OK	OK	OK

Key

RMSE = Root Mean Squared Error

RUNS = Test for excessive runs up and down

RUNM = Test for excessive runs above and below median

AUTO = Ljung-Box test for excessive autocorrelation

MEAN = Test for difference in mean 1st half to 2nd half

VAR = Test for difference in variance 1st half to 2nd half

OK = not significant ($p \geq 0,05$)

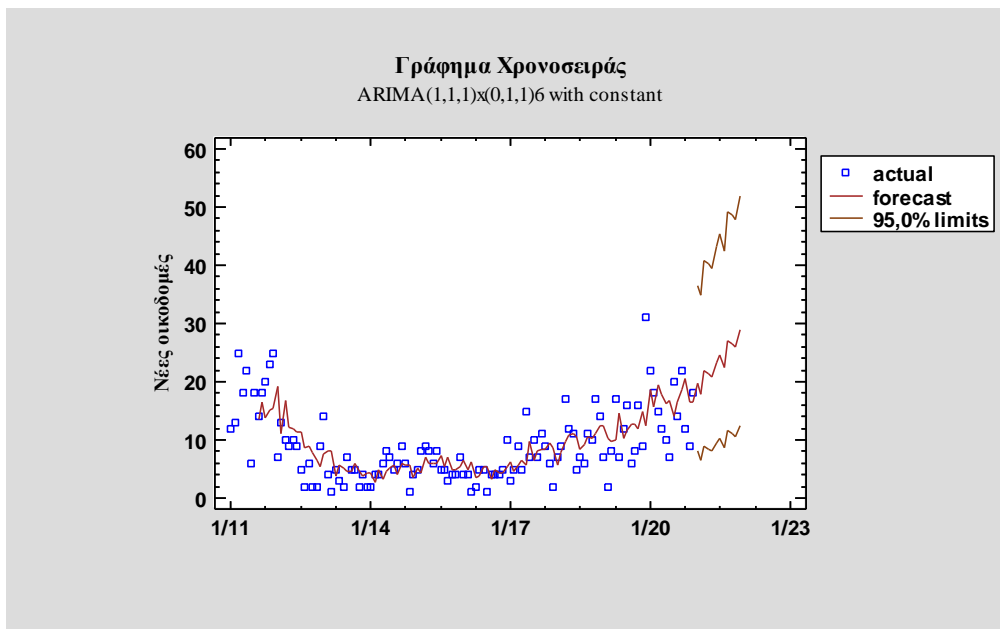
* = marginally significant ($0,01 < p \leq 0,05$)

** = significant ($0,001 < p \leq 0,01$)

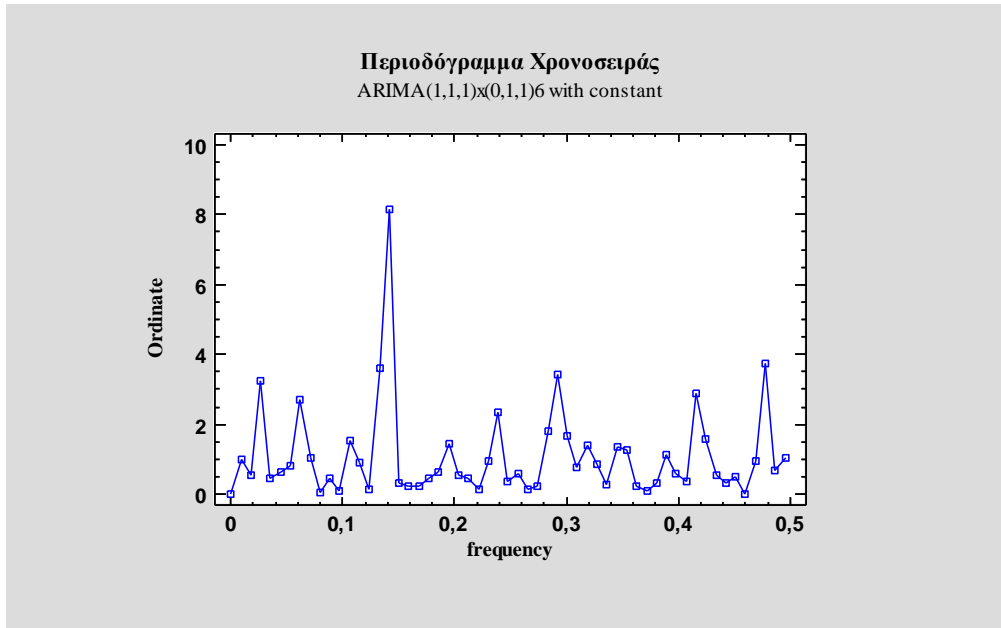
*** = highly significant ($p \leq 0,001$)

ARIMA Model Summary

Parameter	Estimate	Std. Error	t	P-value
AR(1)	0,239713	0,112728	2,12648	0,035720
MA(1)	0,906897	0,0544693	16,6497	0,000000
SMA(1)	0,910669	0,0720686	12,6361	0,000000
Mean	0,00725042	0,00269328	2,69203	0,008223
Constant	0,00551239			

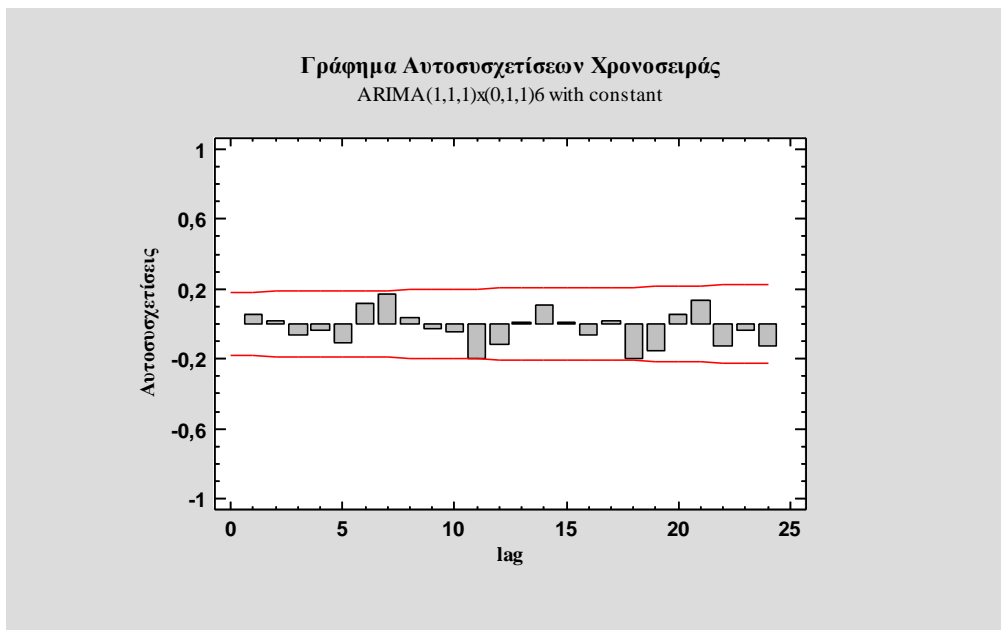


Διάγραμμα 28. Γράφημα χρονοσειράς. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια επεξεργασία μέσω statgraphics.

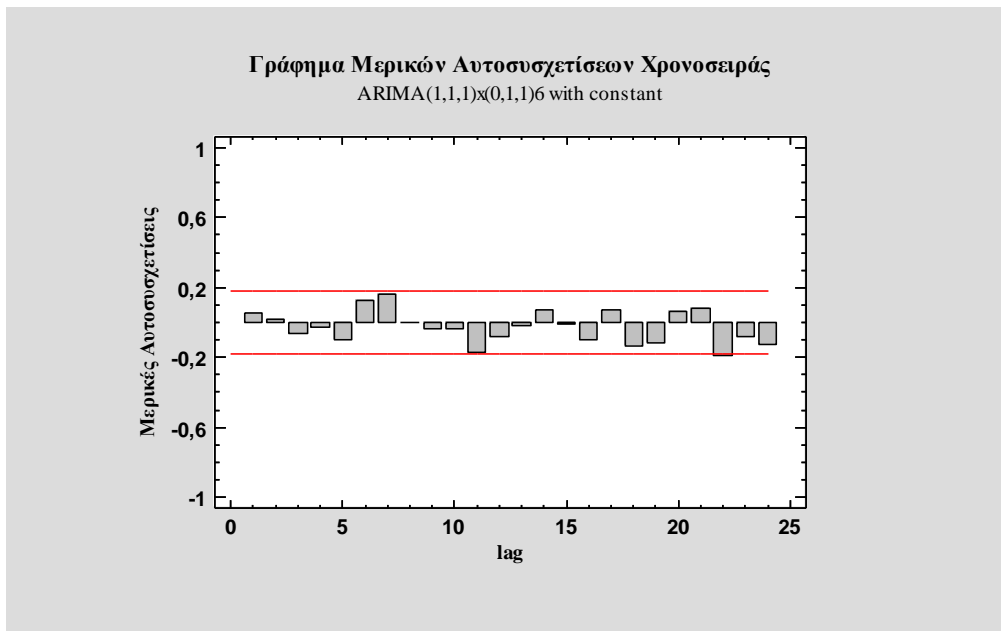


Διάγραμμα 29. Περιοδόγραμμα χρονοσειράς.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.

Όπως φαίνεται και από τα γραφήματα των Αυτοτοσυσχετίσεων της Χρονοσειράς και των Μερικών Αυτοσυσχετίσεων της Χρονοσειράς, οι μπάρες δεν προεξέχουν πλέον, όπως συνέβαινε πριν, δηλαδή έχουν «ισορροπήσει» τα γραφήματα. Συνεπώς, το παραπάνω μοντέλο είναι ένα αποδεκτό μοντέλο.



Διάγραμμα 30. Γράφημα αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.



Διάγραμμα 31. Γράφημα μερικών αυτοσυσχετίσεων χρονοσειράς.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.

Το προκρινόμενο μοντέλο $ARIMA(1,1,1) \times (0,1,1)_6$ με σταθερά, το οποίο είναι της μορφής $ARIMA(p,d,q) \times (P,D,Q)_s$, ερμηνεύεται ως ακολούθως:

$p=1$, η πρόβλεψη επηρεάζεται από την τιμή της προηγούμενης παρατήρησης, δηλαδή η πρόβλεψη της παρατήρησης $1/21$ επηρεάζεται από την τιμή της παρατήρησης $12/20$, δηλαδή από την τιμή 18

$d=1$, η χρονοσειρά παρουσιάζει ισχυρή τάση

$D=1$, η χρονοσειρά είναι εποχική

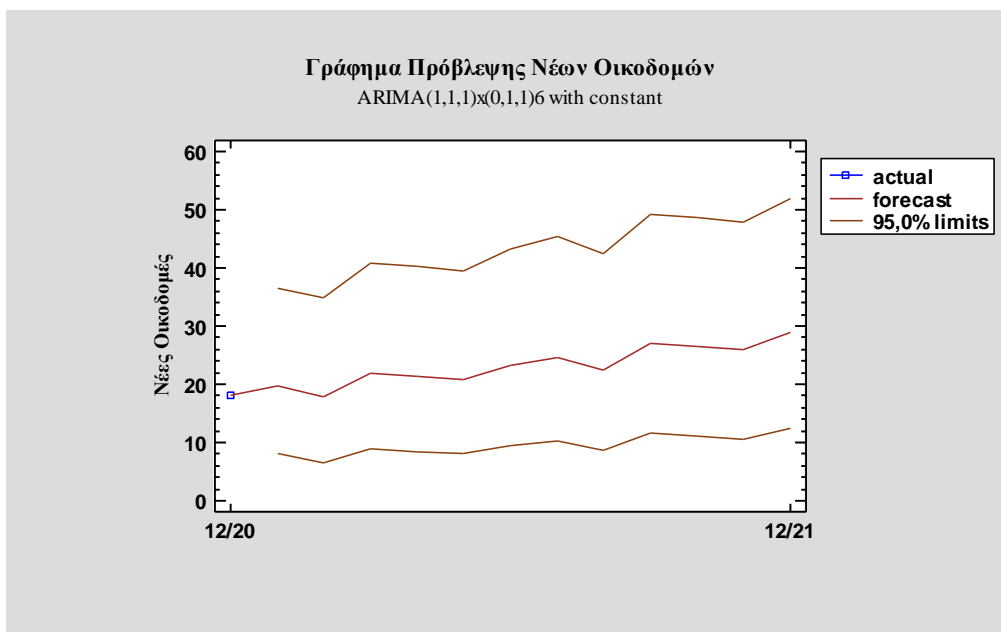
$Q=1$, η πρόβλεψη για τον $1/21$ επηρεάζεται από τα σφάλματα της παρατήρησης $12/19$, δηλαδή από την τιμή 31

$s=6$, εποχικότητα διάρκειας 6 μηνών

Με την ολοκλήρωση της παραπάνω διαδικασίας και τον προσδιορισμό του επιθυμητού μοντέλου, γίνεται η επιλογή ενός πίνακα Forecast Table και ενός γραφήματος Forecast Plot. Το Γράφημα των Προβλέψεων δείχνει σε ένα βαθμό τις προβλέψεις που απεικονίζονται στο τέλος του Γραφήματος της Χρονοσειράς, από το οποίο μπορεί να προκύψει το συμπέρασμα ότι μάλλον θα έχει ανοδική κατεύθυνση, γιατί η μεγαλύτερη τιμή της πρόβλεψης είναι πιο πάνω από την προηγούμενη πραγματική τιμή.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι προβλέψεις που προκύπτουν από το μοντέλο, όπως και το αντίστοιχο διάστημα εμπιστοσύνης.

Μήνας	Πρόβλεψη	Διάστημα εμπιστοσύνης 95%	
	Κεντρική τιμή	Κάτω όριο	Πάνω όριο
1/21	19,6903	8,07457	36,3991
2/21	17,7719	6,42021	34,7808
3/21	21,9901	8,91037	40,8792
4/21	21,4197	8,47007	40,271
5/21	20,768	7,99633	39,5213
6/21	23,3364	9,54956	43,1822
7/21	24,617	10,1662	45,3555
8/21	22,3731	8,64572	42,5064
9/21	27,1115	11,5854	49,1404
10/21	26,5424	11,1293	48,5502
11/21	25,8877	10,6252	47,8358
12/21	28,8237	12,4472	51,9768



Διάγραμμα 32. Γράφημα πρόβλεψης νέων οικοδομών στην Λευκάδα.
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.

3.4. Σύγκριση πραγματικών και αναμενόμενων αποτελεσμάτων

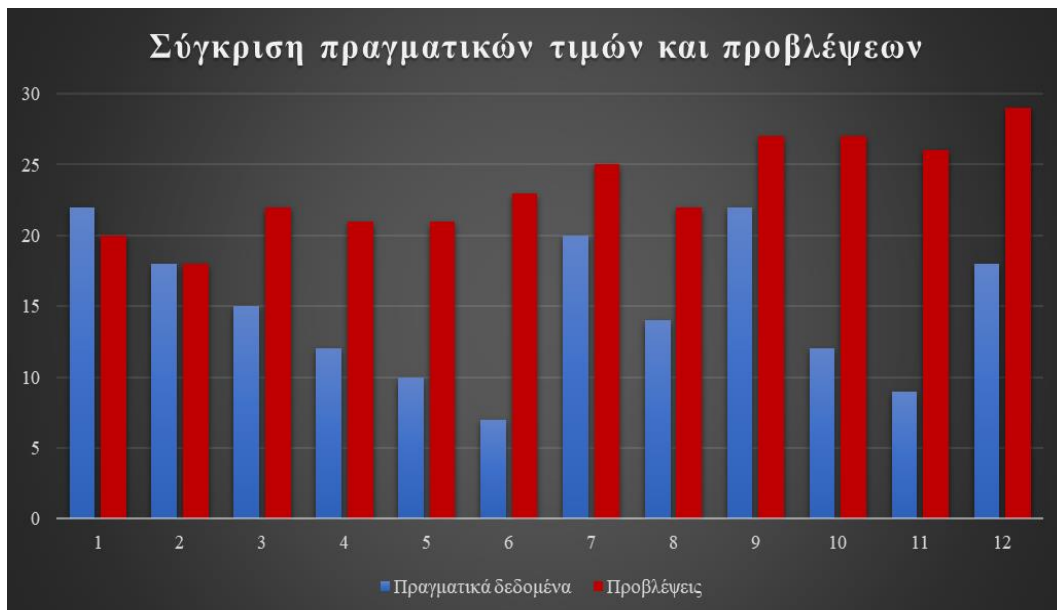
Στη συνέχεια, γίνεται σύγκριση των προβλέψεων με τις πραγματικές τιμές για όλους τους μήνες της πρόβλεψης, προκειμένου να εξεταστεί αν υπάρχει αύξηση ή μείωση των τιμών.

Πίνακας 27. Συγκριτικός πίνακας νέων οικοδομών - πραγματικών δεδομένων (2020) και πρόβλεψης νέων οικοδομών (2021)

Μήνας	Πραγματικά δεδομένα (2020)	Προβλέψεις (2021)	% Μεταβολής
Ιανουάριος	22	20	0,91
Φεβρουάριος	18	18	1,00
Μάρτιος	15	22	1,47
Απρίλιος	12	21	1,75
Μάϊος	10	21	2,10
Ιούνιος	7	23	3,29
Ιούλιος	20	25	1,25
Αύγουστος	14	22	1,57
Σεπτέμβριος	22	27	1,23
Οκτώβριος	12	27	2,25
Νοέμβριος	9	26	2,89
Δεκέμβριος	18	29	1,61
Σύνολο	179	281	1,57

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία μέσω statgraphics.

Στο παρακάτω διπλό ραβδόγραμμα απεικονίζονται με μπλε χρώμα οι τιμές των πραγματικών δεδομένων (Ιανουάριος - Δεκέμβριος 2020) και με κόκκινο χρώμα οι τιμές των προβλέψεων (Ιανουάριος - Δεκέμβριος 2021), ενώ ο άξονας x αφορά στους μήνες. Από τη σύγκριση των τιμών συμπεραίνεται ότι, η πρόβλεψη χαρακτηρίζεται από ανοδική τάση - αύξηση σε όλη την εξεταζόμενη χρονική περίοδο, εκτός από τον Ιανουάριο και τον Φεβρουάριο που παρατηρείται μείωση και στασιμότητα, αντίστοιχα. Ενδεικτικά, η πραγματική τιμή του Μαρτίου του 2020 ήταν 15 και η πρόβλεψη του Μαρτίου του 2021 είναι 22.

**Διάγραμμα 33.** Σύγκριση πραγματικών τιμών και προβλέψεων.

Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ιδία επεξεργασία.

Συμπεράσματα

Συνοψίζοντας, όπως προκύπτει από την ανάλυση και τη διαχρονική εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα και την ΠΕ Λευκάδας την εξεταζόμενη περίοδο 2011-2020 τα βασικά συμπεράσματα που εξάγονται είναι τα εξής:

- ∞ Ο τομέας κατασκευών επηρεάστηκε δυσμενώς, όπως και οι άλλοι τομείς της οικονομίας, από την οικονομική κρίση η οποία έπληξε την Ελλάδα μετά το 2007, καθώς και από την τραπεζική συστολή των δανείων προς τις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού κλάδου και των στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά. Εν τούτοις, παραμένει ένας από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας με κριτήρια τον αριθμό των επιχειρήσεων, τον κύκλο εργασιών, τον αριθμό των απασχολουμένων κ.ά.
- ∞ Παράλληλα, η οικοδομική δραστηριότητα με κριτήριο δείκτες όπως ο αριθμός νέων αδειών οικοδομικής δραστηριότητας, ο αριθμός νέων οικοδομών, ο όγκος νέων οικοδομών, εμφάνισε πτωτική πορεία την περίοδο 2012-2016 σε σύγκριση με το έτος αναφοράς 2011. Όμως, στη συνέχεια παρουσιάζει ανοδική τάση, ακόμη και το έτος 2020, έτος υγειονομικής κρίσης λόγω της πανδημίας covid-19. Μια παρεμφερή εικόνα εμφανίζεται και στην αγορά ακινήτων, όπου οι τιμές ακινήτων μειώνονται σημαντικά για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα (έως τα μέσα του 2018), αλλά τα τελευταία δύομιση έτη αρχίζουν να ανακάμπτουν.
- ∞ Συγκρίνοντας την πορεία βασικών δεικτών του κλάδου κατασκευών της Ελλάδος και της ΕΕ την τελευταία δεκαετία παρατηρείται ανθεκτικότητα του κλάδου (μέσος όρος) στην ΕΕ σε αντίθεση με αυτόν της χώρας μας. Για παράδειγμα, η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία διατηρείται ως ποσοστό στο 5-6% του ΑΕΠ στην ΕΕ σε αντίθεση με την Ελλάδα, όπου ο εν λόγω δείκτης από 4,5% το 2011 μειώνεται σε περίπου 1,5% το 2019.
- ∞ Σε γενικές γραμμές, σε περιόδους οικονομικής μεγέθυνσης, παραγωγής έργων υποδομών και ανεπάρκειας κτηριακού αποθέματος δημιουργούνται συνθήκες άνθησης της οικοδομικής δραστηριότητας. Αντίθετα, σε περιόδους γενικής οικονομικής ύφεσης και τραπεζικής συστολής δανείων η οικοδομική δραστηριότητα είναι υποτονική.
- ∞ Οι προοπτικές του κλάδου κατασκευών στην Ελλάδα φαίνονται ευοίωνες με κριτήριο τη μέχρι τώρα εμπειρία, τις ευκαιρίες που αναδεικνύονται, τις ανάγκες σε έργα υποδομών, καθώς και τις αναγκαίες επενδύσεις λόγω της κλιματικής αλλαγής,

σε συνδυασμό με τα ποσά (πλέον των €70 δις) που αναμένεται να κινητοποιηθούν από το Ταμείο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας και το ΕΣΠΑ 2021-2027.

- ∞ Προοπτικές ευνοϊκές φαίνεται ότι υπάρχουν και για τον τομέα κατασκευών στην ΠΕ Λευκάδας τόσο για τους ως άνω λόγους όσο και για τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της. Για παράδειγμα, η Λευκάδα διαθέτει ιδιαίτερο φυσικό περιβάλλον και κάλλος σε παράκτιο χώρο και ενδοχώρα με προστατευόμενες περιοχές Natura και Ramsar, βρίσκεται σε απόσταση περίπου 20 χιλιομέτρων από τον διεθνή αερολιμένα Ακτίου, η πρόσβαση στο νησί γίνεται οδικώς με πλωτή γέφυρα, λειτουργεί εδώ και πολλά χρόνια αξιόλογη σε μέγεθος μαρίνα και αποτελεί πόλο έλξης Ελλήνων και ξένων τουριστών, οι οποίοι αποτελούν δυνητικούς πελάτες για αγορά ακινήτων ή/και για άλλες επενδύσεις. Παράλληλα, η ΠΕ Λευκάδας αποτελείται από ένα σύμπλεγμα οκτώ (8) νησιών (Λευκάδα, Μεγανήσι, Κάλαμος, Καστός, Σκορπιός, Σκορπίδι, Σπάρτη, Μαδουρή) το οποίο εμφανίζει ευκαιρίες επενδυτικών σχεδίων σε ξενοδοχεία και ακίνητα και συνεπώς δημιουργεί συνθήκες ανάπτυξης του κατασκευαστικού κλάδου της ΠΕ Λευκάδας.
- ∞ Όσον αφορά στη βραχυχρόνια πρόβλεψη της πορείας των νέων οικοδομών στην ΠΕ Λευκάδας μέσω της χρήσης του στατιστικού πακέτου Statgraphics εκτιμάται ανοδική τάση της οικοδομικής δραστηριότητας το 2021 σε σχέση με το 2020 της τάξης του 57%.

Πηγές τεκμηρίωσης

Ελληνόγλωσση βιβλιογραφία

- INSETE Intelligence. (2021). *Βασικά Τουριστικά Μεγέθη της Περιφέρειας Ιονίων Νήσων*.
- Δήμος Λευκάδας. (2015). *Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Λευκάδας 2015-2019*. Ενότητα 1. Στρατηγικός Σχεδιασμός.
- Λαμπρινού, Μ. (2007). Η ιστορική φυσιογνωμία της Λευκάδας. *Αρχαιολογία & Τέχνες* (103), σσ. 66-69.
- Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, Χ. (1999). *Λευκάδα ερευνώντας*. Πάτρα: Αχαϊκές Εκδόσεις.
- Παπαδάτου-Γιαννοπούλου, Χ. (2014). *Τεχνικές ευσταθείας της παραδοσιακής αρχιτεκτονικής και λεξικό ιδιωματικών οικοδομικών όρων της Λευκάδας*. Λευκάδα.
- Ροντογιάννης, Π. (1988). *Οι πρωτεύουσες της Λευκάδος*. Αθήνα.
- Ροντογιάννης, Π. (2006). *Ιστορία της νήσου Λευκάδος*. Τόμος Α'. Αθήνα: Εταιρεία Λευκαδικών Μελετών.
- Σκλαβενίτης, Δ., Χαραμόγλης, Α., Σκλαβενίτης, Τ., Ασδραχάς, Σ. (2004). *Χαραμόγλειος Ειδική Λευκαδική Βιβλιοθήκη*. Λευκάδα: Πνευματικό Κέντρο Δήμου Λευκάδας & Εταιρεία Λευκαδικών Μελετών.
- Σκλαβενίτης, Κ. (2019). *Περπατώντας στην παλιά πόλη της Λευκάδας - A walk through Lefkada's old town*. Αθήνα: fagotto books.

Ξενόγλωσση βιβλιογραφία

- Bory De Saint-Vincent, J., B. (1823). *Nouvel Atlas pour servir à la histoire des iles ioniennes*. Γεννάδειος Βιβλιοθήκη - Αμερικανική Σχολή Κλασικών Σπουδών στην Αθήνα.
- Camocio, G., F. (1574). *Isole famose porti, fortetze, e terre maritime sottoposte alla Ser.ma Sig.ria di Venetia, ad altri Principi Christiani, et al Sig.or Turco, novamente poste in luce, Benetia, alla libreria del segno di S.Marco*. Βιβλιοθήκη Ιδρύματος Αικατερίνης Λασκαρίδη.
- OECD. (2008). *Construction Industry. Policy Roundtables*.

Διαδικτυακοί τόποι

- European Construction Industry Federation. (2019). *Key Figures. Construction Activity in Europe. Edition 2020*. Brussels. Ανάκτηση Ιούλιος 20, 2021, από www.fiec.eu: https://www.fiec.eu/application/files/9016/0190/8790/FIEC_Key_Figures_Edition_2020.pdf
- European Construction Industry Federation. (2021). *Statistical Report N° 64*. Ανάκτηση Ιούλιος 20, 2021, από <https://fiec-statistical-report.eu>: <https://fiec-statistical-report.eu/2021/european-union>
- Eurostat. *Glossary: Construction*. Ανάκτηση Απρίλιος 5, 2021, από <https://ec.europa.eu>: <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Construction>

- Eurostat. Construction sector.* Ανάκτηση Ιούνιος 28, 2021, από <https://ec.europa.eu/https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-3a.html?lang=en>
- GEODATA.gov.gr.* Ανάκτηση Απρίλιος 15, 2021, από <https://geodata.gov.gr>
- Google earth.* Ανάκτηση Ιούλιος 15, 2021, από <https://earth.google.com/web/>
- Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης & Ανθεκτικότητας.* Ανάκτηση Σεπτέμβριος 10, 2021, από www.minfin.gr: <https://www.minfin.gr/web/guest/tameio-anakampses>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν.* Ανάκτηση Ιούλιος 15, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SEL48/->
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Απογραφή Κτηρίων 2011.* Ανάκτηση Αύγουστος 10, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/census-buildings-2011>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Απογραφή πληθυσμού 2001, 2011.* Ανάκτηση Απρίλιος 20, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SAM03/->
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Δελτίο Τύπου. Έρευνα Διάρθρωσης Επιχειρήσεων 2018.* (2020). Ανάκτηση Ιούνιος 18, 2021, από <https://www.statistics.gr>: https://www.statistics.gr/el/statistics?p_p_id=documents_WAR_publicationsportlet_INSTANCE_qDQ8fBKKo4IN&p_p_lifecycle=2&p_p_state=normal&p_p_mode=view&p_p_cacheability=cacheLevelPage&p_p_col_id=column-2&p_p_col_count=4&p_p_col_pos=1&_documents_WAR_publicat
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Δελτίο Τύπου. Έρευνα Διάρθρωσης Επιχειρήσεων 2019.* (2021). Ανάκτηση Οκτώβριος 2, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/documents/20181/386c6688-f3e7-6cb8-7336-fd81bb6ac815>
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Δελτίο Τύπου. Έρευνα Οικοδομικής Δραστηριότητας 2011-2020.* Ανάκτηση Αύγουστος 4, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SOP03/->
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Διαρθρωτική Έρευνα. Βασικά οικονομικά μεγέθη στον κλάδο των Κατασκευών 2011-2019.* (2021, Μάιος 28). Ανάκτηση Οκτώβριος 1, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SIN21/->
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Ξενοδοχεία, κάμπινγκ και ενοικιαζόμενα καταλύματα.* Ανάκτηση Σεπτέμβριος 12, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/STO12/->
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Στατιστικό Μητρώο Επιχειρήσεων 2011-2018.* Ανάκτηση Νοέμβριος 10, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/el/statistics/-/publication/SBR01/->
- Ελληνική Στατιστική Αρχή. Στατιστική Ταξινόμηση Οικονομικών Δραστηριοτήτων (ΣΤΑΚΟΔ 08).* Ανάκτηση Ιούνιος 25, 2021, από <https://www.statistics.gr>: <https://www.statistics.gr/economic-activities>
- Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. (2019). *Οι αναπτυξιακές προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα.* Αθήνα: ΣΕΒ. Ανάκτηση Μάρτιος 15, 2021, από <http://iobe.gr>: http://iobe.gr/docs/research/RES_05_F_13062019_REP.pdf
- Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών. (2021). *Ο ρόλος της Βιομηχανίας Υποδομών και Κατασκευών την επόμενη ημέρα της ελληνικής οικονομίας.* Ανάκτηση Αύγουστος

2, 2021, από <http://iobe.gr>:
http://iobe.gr/docs/research/RES_05_F_21072021_REP_GR.pdf

Ινστιτούτο Συνδέσμου Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων. Ανάκτηση Αύγουστος 2, 2021,
από <http://www.insete.gr/el-gr/>

Λαμπρακόπουλος, Σ. (2020). *Η εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου: από τη δημιουργία στη συντήρηση του κτιριακού αποθέματος*. Αθήνα: ΙΜΕ ΓΣΕΒΕΕ. Ανάκτηση Ιούνιος 25, 2021, από <https://imegsevee.gr>: <https://imegsevee.gr/wp-content/uploads/2020/12/lamprakopoulos-1.pdf>

Περιφερειακή Ενότητα Λευκάδας - Περιφέρεια Ιονίων Νήσων. Ανάκτηση Μάιος 5, 2021, από <http://lefkada.gr>

Σχεδιασμός Στρατηγικής για το ΕΣΠΑ 2021-2027. Η υπάρχουσα κατάσταση στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων. Ανάκτηση Σεπτέμβριος 10, 2021, από <http://www.perionia.gr>: <http://www.perionia.gr/%CF%83%CF%87%CE%B5%CE%B4%CE%B9%CE%B1%CF%83%CE%BC%CF%8C%CF%82-%CF%83%CF%84%CF%81%CE%B1%CF%84%CE%B7%CE%B3%CE%B9%CE%BA%CE%AE%CF%82-%CE%B3%CE%B9%CE%B1-%CF%84%CE%BF-%CE%B5%CF%83%CF%80%CE%B1-2021-2027/>

Τράπεζα της Ελλάδος. (2021). *Έκθεση του Διοικητή για το έτος 2020*. Ανάκτηση Ιούνιος 26, 2021, από www.bankofgreece.gr: <https://www.bankofgreece.gr/Publications/ekthdkth2020.pdf>

Τράπεζα της Ελλάδος. *Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας Ιούλιος - Αύγουστος 2021*. Τεύχος 199. Ανάκτηση Σεπτέμβριος 18, 2021, από <https://www.bankofgreece.gr>: <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/anazhthsh-ekdosewn?types=9e8736f4-8146-4dbb-8c07-d73d3f49cdf0&dateRange=01/01/2021|04/10/2021>

Τράπεζα της Ελλάδος. *Στατιστικό Δελτίο Οικονομικής Συγκυρίας. Ιούλιος - Αύγουστος 2016*. Τεύχος 169. Ανάκτηση Ιούλιος 15, 2021, από www.bankofgreece.gr: <https://www.bankofgreece.gr/ekdoseis-ereyna/ekdoseis/anazhthsh-ekdosewn?types=9e8736f4-8146-4dbb-8c07-d73d3f49cdf0&dateRange=01/01/2021|04/10/2021&sorting=date>

Θεσμικό πλαίσιο

Περί χαρακτηρισμού της εις την περιοχήν Νυδρίου Λευκάδος νησίδος Μαδουρής ως τόπου ιστορικού και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και της επί της ως άνω νησίδος επάυλεως Βαλαωρίτη ως ολίκημα χρήζον ειδικής Κρατικής προστασίας (ΦΕΚ 503/Β'14-5-1974)

Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών οικισμών, Σύβοτα και Αγ. Νικήτα (ΦΕΚ 594/Δ'13.11.1978)

Χαρακτηρισμός ως ιστορικού τόπου πόλης της Λευκάδας (ΦΕΚ 103/Β'10.3.1982)

N. 1418/1984 «Δημόσια έργα και ρυθμίσεις συναφών θεμάτων» (ΦΕΚ 23/Α'29.2.1984)

Αναθεώρηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής του Δήμου Λευκάδας και ένταξη στο σχέδιο του προϋφιστάμενου του έτους 1923 οικισμού του ίδιου Δήμου και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης (ΦΕΚ 95/Δ'5.2.1992)

Ν. 2539/1997 «Συγκρότηση Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Πρόγραμμα Ι. Καποδίστριας»

Ν. 3852/2010 «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης - Πρόγραμμα Καλλικράτης»

Ν. 4635/2019 «Επενδύω στην Ελλάδα και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167/Α'/30.10.2019)

Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου 38 της 31-8-2020 «Έγκριση και προσδιορισμός των πόρων υλοποίησης του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης (Ε.Π.Α.) για την προγραμματική περίοδο 2021-2025» (ΦΕΚ 174/Α'/10.9.2020)

Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακών οικισμών τμημάτων των οικισμών Αλέξανδρος και Κολυβάτα (ΦΕΚ 611/Δ'/28.11.2020)