

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ**



**ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ**  
**ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΗ**  
**ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ**

**ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ**  
**ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ**  
**ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

**ΣΤΡΙΝΟΠΟΥΛΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΙΑ**

Διπλωματική Εργασία υποβληθείσα στο Τμήμα Οικονομικών Επιστημών του Πανεπιστημίου  
Πειραιώς ως μέρους των απαιτήσεων για την απόκτηση Μεταπτυχιακού Διπλώματος Ειδίκευσης στην  
Οικονομική και Επιχειρησιακή Στρατηγική

**Πειραιάς Οκτώβριος 2016**

**UNIVERSITY OF PIRAEUS**  
**DEPARTMENT OF ECONOMICS**



**MASTER PROGRAM IN**  
**ECONOMIC AND BUSINESS STRATEGY**

**RESEARCH OF THE BUSINESS OPPORTUNITIES**  
**AND PROSPECTS OF THE**  
**CONSTRUCTION SECTOR IN GREECE**

By  
**STRINOPOULOU APOSTOLIA**

Master Thesis submitted to the Department of Economics of the University of Piraeus in partial fulfillment of the requirements for the degree of Master of Arts in Economic and Business Strategy

**Piraeus, Greece, October 2016**

Στην οικογένειά μου

## Ευχαριστίες

Σε αυτό το σημείο, αισθάνομαι την ανάγκη να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες σε ορισμένους ανθρώπους. Θα ήθελα να ευχαριστήσω τους γονείς μου Βασίλη και Σοφία, το σύζυγό μου Μίλτο και την αδελφή μου Γεωργία για την ηθική και υλική τους υποστήριξη και που στέκονται πάντα δίπλα μου, δίνοντάς μου την ελπίδα και τη δύναμη να συνεχίσω να προσπαθώ για το καλύτερο.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την Καθηγήτρια και επιβλέπουσα της διπλωματικής μου εργασίας Κυρία Ειρήνη Φαφαλιού για την καθοδήγηση, τις πολύτιμες συμβουλές και τις παρατηρήσεις της επί της οργάνωσης, της δομής και του περιεχομένου της παρούσας εργασίας.

Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους ανθρώπους που δέχτηκαν να συνεργαστούν μαζί μου απαντώντας στο ερωτηματολόγιο της διπλωματικής εργασίας.

# ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΩΝ ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ ΣΤΟΝ ΚΛΑΔΟ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

**Σημαντικοί Όροι:** Κατασκευαστικός Κλάδος, Οικονομικά Μεγέθη, Προοπτικές Εξέλιξης, Μηχανικοί, Ερωτηματολόγιο

## Περίληψη

Η κρίση στον τομέα των Κατασκευών είναι βαθιά και κινδυνεύει να αποκτήσει μόνιμα χαρακτηριστικά. Η κρίση αυτή υπογραμμίζεται από τη μείωση των οικοδομικών αδειών, τη συρρίκνωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων και τη σημαντική πτώση του τζίρου όλων των κλάδων που είναι αλληλένδετοι με τις Κατασκευές.

Σε μία περίοδο λοιπόν, κατά την οποία σημειώνονται αρνητικές εξελίξεις και επικρατούν δυσοίωνες προβλέψεις για το σύνολο της οικονομίας και του κλάδου, η ανάλυση της οικονομικής πορείας των εταιρειών που δραστηριοποιούνται σε αυτόν, αλλά και η εξαγωγή συμπερασμάτων για τη συνολικότερη πορεία του τομέα των Κατασκευών, αποτελούν στόχο για να αποκαλυφθούν προοπτικές και ευκαιρίες.

Αντικείμενο της παρούσας Διπλωματικής Εργασίας είναι η μελέτη των επιχειρηματικών ευκαιριών και των προοπτικών του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα. Η Διπλωματική Εργασία αποτελείται από έξι συνολικά κεφάλαια, το καθένα από τα οποία συντελεί με το δικό του τρόπο, ώστε να εξαχθούν τα κατάλληλα συμπεράσματα.

Στο Κεφάλαιο 1, γίνεται μια εισαγωγή στο θέμα της εργασίας και παρουσιάζεται ο σκοπός εκπόνησής της.

Στο Κεφάλαιο 2, γίνεται μια συνοπτική παρουσίαση της συμβολής του Κατασκευαστικού Κλάδου στην οικονομία της Ελλάδας και παρουσιάζονται οι παράγοντες που επηρεάζουν το κατασκευαστικό περιβάλλον.

Στο Κεφάλαιο 3, γίνεται διεξοδική περιγραφή του Κατασκευαστικού Κλάδου μέσω της παρουσίασης των μακροοικονομικών μεγεθών του. Παράλληλα, γίνεται σύγκριση των οικονομικών μεγεθών με άλλες χώρες πέραν της Ελλάδας και τέλος, αποτυπώνεται η σημερινή κατάσταση στην οποία έχει περιέλθει ο κλάδος.

Στο Κεφάλαιο 4, αναλύεται μέσω διαγραμμάτων η οικονομική εξέλιξη του κλάδου κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας και αναφέρονται κάποιες προοπτικές εξέλιξής του. Επιπροσθέτως, παρουσιάζονται τα οικονομικά στοιχεία της εταιρείας στην οποία βασίστηκε

η μελέτη της παρούσας διπλωματικής εταιρείας, δηλαδή της εταιρείας ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε. Παράλληλα, γίνεται ανάλυση του ανταγωνισμού στον Κατασκευαστικό Κλάδο.

Στο Κεφάλαιο 5, παρουσιάζονται οι απαντήσεις των ερωτηματολογίων που μοιράστηκαν σε μηχανικούς που εργάζονται στην εταιρεία ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε, από όπου θα γίνει η διερεύνηση των προοπτικών του κλάδου.

Στο Κεφάλαιο 6, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα στα οποία καταλήγει η παρούσα Διπλωματική Εργασία, αναφέρονται οι περιορισμοί στους οποίους υπέπεσε και δίνονται κάποιες προτάσεις για μελλοντική έρευνα.

# **RESEARCH OF THE BUSINESS OPPORTUNITIES AND PROSPECTS OF THE CONSTRUCTION SECTOR IN GREECE**

**Keywords:** Construction Sector, Economic Factors, Potential, Engineers, Questionnaire

## **Abstract**

The crisis in the Construction Sector is deep and threatens to get permanent features. This is underlined by the reduction of building permits, the shrinkage of the Investment Program and the significant drop in turnover of all the sectors that cooperate with the Construction Sector.

Therefore, at a time when there are undesirable developments and prevailing bleak forecasts for the whole economy, the analysis of economic progress, as well as the results about the whole construction sector, reveals opportunities and prospects.

The main subject of this thesis is the study of the business opportunities and prospects of the construction sector in Greece. This thesis consists of six chapters and each one of them contributes in its own way, to draw the appropriate conclusions.

Chapter 1 is an introduction to the main subject and purpose of the thesis.

Chapter 2 is an overview of the contribution of the construction sector in the economy of Greece and presents the factors that affect the whole industry.

Chapter 3 is a thorough description of the Construction Industry through the presentation of macroeconomic factors. Furthermore, there is made a comparison of economic figures between Greece and other countries. Finally, there is a description of the current situation of the Construction Sector.

Chapter 4 analyzes the economic development of the sector during the last decade, through charts and mentions some prospects of development. Additionally, there is a presentation of the financial figures of the company on which the study was based, AKTOR S.A.

Chapter 5 presents the answers to the questionnaires which were distributed to engineers working in the company AKTOR S.A. These answers contributed to the research of the prospects of the industry.

Chapter 6 presents the conclusions reached in this thesis, the restrictions that exist and there are made some suggestions for future research.





## Περιεχόμενα

Περίληψη.....	xiii
Abstract .....	xv
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1.....	1
1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	1
1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	1
1.3 ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ .....	1
1.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΟΣΤΟΧΩΝ.....	2
1.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	2
1.6 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	4
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2.....	5
ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ.....	5
2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	5
2.4 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ .....	7
2.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	9
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3.....	10
ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ.....	10
3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	10
3.2 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.....	10
3.2.1 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.....	10
3.2.2 ΒΑΣΙΚΑ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.....	11
3.2.3 ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ .....	12
3.2.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ.....	15
3.2.5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ .....	17
3.2.6 ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ.....	21
3.3 ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ .....	23

3.3.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ.....	23
3.3.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.....	26
3.4 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ.....	30
3.4.1 ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ.....	30
3.4.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	32
3.4.3 ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	33
3.4.4 ΔΗΜΟΣΙΑ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ.....	38
3.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	40
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4.....	41
ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ.....	41
4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	41
4.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ.....	42
4.2.1 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ.....	42
4.2.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ.....	47
4.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΑΤΑΙ.....	51
4.3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΤΩΡ.....	51
4.3.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ.....	52
4.3.3 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.....	53
4.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ.....	55
4.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ PORTER.....	55
4.4.2 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΡΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ.....	56
4.4.2.1 J&P – ΑΒΑΞ Α.Ε.....	56
4.4.2.2 ΤΕΡΝΑ Α.Ε.....	58
<i>ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT</i> .....	61
4.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ.....	62
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5.....	64
ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ.....	64
5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	64
5.2 ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ.....	64

5.2.1 Φύλο .....	64
5.2.2 Ηλικία .....	65
5.2.3 Ειδικότητα .....	66
5.2.4 Έτη Εξάσκησης Επαγγέλματος .....	67
5.2.5 Θέση στην Εταιρεία .....	68
5.2.6 Πώς εκτιμάτε την κατάσταση του κατασκευαστικού κλάδου σήμερα; .....	69
5.2.7 Συμφωνείτε με την άποψη ότι ο κλάδος έχει φθίνουσα πορεία; .....	69
5.2.8 Από ποιο έτος θεωρείτε ότι ξεκίνησε αυτή η πορεία του κλάδου; .....	70
5.2.9 Τι ευκαιρίες εκτιμάτε ότι υπάρχουν στον κλάδο; .....	71
5.2.10 Σε ποιους τομείς των κατασκευών εκτιμάτε ότι υπάρχουν ευκαιρίες; .....	71
5.2.11 Εκτιμάτε ότι υπάρχουν ευκαιρίες σε γείτονες χώρες; .....	72
5.2.12 Αν ναι, σε ποιες χώρες; .....	72
5.2.13 Ποια είναι η τακτική της εταιρείας; .....	73
5.2.14 Τι προτάσεις έχετε για την εξέλιξη του κλάδου; .....	73
5.3 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ .....	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 .....	75
ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	75
6.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ .....	75
6.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	75
6.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ .....	77
6.4 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΈΡΕΥΝΑ .....	77
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ .....	80

## Κατάλογος Πινάκων

3.1 Εισροές/Εκροές.....	25
3.2 Οικονομική Επίδραση του Τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα, 2013.....	28
3.3 Οικονομική Επίδραση του Κλάδου των Κατασκευών ανά Οικονομική Δραστηριότητα..	29
3.4 Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα ανά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2008,2009.....	31
3.5 Γενικός Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών.....	33
3.6 Δείκτες Τιμών Κατοικιών.....	34
3.7 Πίνακας Χρηματοδότησης Αγοράς Ακινήτων.....	36
4.1 Παράγοντες που Επηρεάζουν το Περιβάλλον των Κατασκευών.....	41
4.2 Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές.....	45
4.3 Κύκλος Εργασιών ΆΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.....	52
4.4 Επιχειρηματική Δομή ΆΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.....	53
4.5 Ανθρώπινο Δυναμικό ΆΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.....	54
4.6 Επιχειρηματική Δομή του Ομίλου J&P-ΆΒΑΞ Α.Ε.....	56
4.7 Κύκλος Εργασιών J&P ΆΒΑΞ Α.Ε.....	57
4.8 Ανθρώπινο Δυναμικό.....	58
4.9 Η Θέση της ΤΕΡΝΑ Α.Ε στη ΓΕΚ Α.Ε.....	59
4.10 Δομή της Εταιρείας.....	59
4.11Κύκλος Εργασιών 2000-2004.....	60
4.12 Ανθρώπινο Δυναμικό.....	61
4.13 Ανάλυση SWOT του Κατασκευαστικού Κλάδου.....	62
5.1 Φύλο Ερωτηθέντων.....	64
5.2 Ηλικία Ερωτηθέντων.....	65
5.3 Ειδικότητες Ερωτηθέντων.....	6

5.4 Έτη Εξάσκησης Επαγγέλματος των Ερωτηθέντων.....	67
5.5 Θέση των Ερωτηθέντων στην Εταιρεία.....	68
5.6 Εκτίμηση της Κατάστασης του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα.....	69
5.7 Φθίνουσα ή Μη Πορεία του Κλάδου.....	69
5.8 Έτος Έναρξης της Φθίνουσας Πορείας του Κλάδου.....	70
5.9 Τομείς Ευκαιριών στις Κατασκευές.....	71
5.10 Εκτίμηση Ευκαιριών σε Γείτονες Χώρες.....	72
5.11 Εκτίμηση Χωρών Προοπτικής του Κατασκευαστικού Κλάδου.....	72
5.12 Τακτική Εταιρείας.....	73

## **Κατάλογος Διαγραμμάτων**

3.1 Αλυσίδα Εφοδιασμού Κατασκευών.....	11
3.2 Οικονομικά Μεγέθη του Τομέα των Κατασκευών.....	12
3.3 Οικονομικά Στοιχεία.....	13
3.4 Η Επιρροή του Κλάδου των Κατασκευών σε Σύγκριση με Άλλους Κλάδους.....	14
3.5 Σωρευτική Μεταβολή Προστιθέμενης Αξίας και Απασχόλησης ανά Κλάδο.....	15
3.6 Συμμετοχή του Κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ (%).....	16
3.7 Συμμετοχή του Κλάδου των Κατασκευών στην Απασχόληση (%).....	17
3.8 Επενδύσεις σε Κατοικίες και Άλλες Κατασκευές, 2000-2013.....	18
3.9 Επενδύσεις στον Κλάδο των Κατασκευών ως Ποσοστό των Συνολικών Επενδύσεων και του ΑΕΠ.....	19
3.10 Συμβολή Συνιστωσών του ΑΕΠ στο Ρυθμό Μεταβολής του.....	20
3.11 Επενδύσεις Κατοικιών ως Ποσοστό του ΑΕΠ και Σωρευτική Μεταβολή την Περίοδο 2008-2013 σε Χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης.....	21
3.12 Δείκτες Παραγωγής στον Κλάδο των Κατασκευών, 2008-2014.....	22
3.13 Δείκτες Παραγωγής στις Βιομηχανίες του Κατασκευαστικού Τομέα, 2008-2014.....	23

3.14 Δείκτης Κύκλου Εργασιών Αρχιτεκτονικών Υπηρεσιών, 2008-2014.....	23
3.15 Άμεση/Εμμεση και Προκαλούμενη Επίδραση του Τομέα των Κατασκευών.....	27
3.16 Εξέλιξη της Οικοδομικής Δραστηριότητας στην Ελλάδα για το Διάστημα 1993-2014..	30
3.17 Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των Ετών 2008,2009.....	32
3.18 Αδιάθετες Κατοικίες στην Ελλάδα.....	35
3.19 Στεγαστικά Δάνεια (% ΑΕΠ).....	37
3.20 Εξέλιξη Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές.....	38
3.21 Δείκτες Παραγωγής Έργων Πολιτικού Μηχανικού.....	39
3.22 Δημοπρασίες Δημοσίων Έργων.....	39
4.1 Η Εξέλιξη των Επενδύσεων στην Ελληνική Οικονομία.....	42
4.2 Ποσοστό Ανεργίας και Μεταβολή Διαθέσιμου Εισοδήματος.....	43
4.3 Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας.....	44
4.4 Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές.....	44
4.5 Πιθανότητα Αγοράς ή Ανέγερσης Νέας Κατοικίας, 2015.....	46
4.6 Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές, 2015.....	47
4.7 Δαπάνες Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.....	48
4.8 Στεγαστικά Δάνεια και Επιτόκια.....	49
4.9 Υπόλοιπο Στεγαστικών Δανείων ως Ποσοστό της Συνολικής Χρηματοδότησης.....	50
4.10 Υπόλοιπο Στεγαστικών Δανείων ως Ποσοστό του ΑΕΠ.....	50
5.1 Φύλο Ερωτηθέντων.....	65
5.2 Ηλικιακή Κατανομή των Ερωτηθέντων.....	65
5.3 Κατανομή βάσει της Ειδικότητας των Ερωτηθέντων.....	66
5.4 Εργασιακή Εμπειρία Ερωτηθέντων.....	67
5.5 Κατανομή των Ερωτηθέντων βάσει της Θέσης Εργασίας τους.....	68

5.6 Αποτύπωση της Κατάστασης του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα.....	69
5.7 Αποτύπωση της Έναρξης της Φθίνουσας Πορείας του Κλάδου.....	70
5.8 Εκτίμηση για την Ύπαρξη Ευκαιριών σε Γείτονες Χώρες.....	72

# ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

## 1.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία διερευνά τις ευκαιρίες που υπάρχουν στην κατασκευαστική αγορά, εστιάζοντας στην περίπτωση της Ελλάδας. Η έρευνα περιλαμβάνει ένα θεωρητικό μέρος, το οποίο προέκυψε τόσο από την εκτεταμένη βιβλιογραφική διερεύνηση, όσο και από τους πολυάριθμους διαδικτυακούς τόπους, με στόχο την πληρέστερη πληροφόρηση, αλλά και το πειραματικό μέρος, το οποίο προέκυψε από τα ερωτηματολόγια που απαντήθηκαν από επαγγελματίες του κλάδου των κατασκευών.

## 1.2 ΣΚΟΠΟΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Ο Κατασκευαστικός Κλάδος αποτελεί έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία υλικών, με τις μελετητικές δραστηριότητες των μηχανικών, με το εμπόριο, αλλά και η ουσιαστική στήριξη που παρέχει στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία, η οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη, καθιστούν τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την επάνοδο της ελληνικής οικονομίας.

Δεδομένης της σπουδαιότητας του κλάδου, τόσο εξαιτίας της συνεισφοράς του στο ΑΕΠ της χώρας, όσο και της συμβολής του στη γενικότερη οικονομική ανάπτυξη, καθίσταται πιο επιτακτική από ποτέ η ανάγκη για εύρεση ευκαιριών και προοπτικών.

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η ενδελεχής εξέταση του Κατασκευαστικού κλάδου, η ανάλυση της πορείας των πιο ανταγωνιστικών κατασκευαστικών εταιρειών στην Ελλάδα και η εξαγωγή συμπερασμάτων για την πορεία αυτού, μέσω ερωτηματολογίων που απαντήθηκαν από μηχανικούς της εταιρείας ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.

## 1.3 ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Οι στόχοι της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι:

- Η αποτύπωση της σπουδαιότητας του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα.
- Η περιγραφή της πορείας του κλάδου και ιδιαίτερα της φθίνουσας εξέλιξής του.



- Η λεπτομερής περιγραφή των μεγαλύτερων κατασκευαστικών εταιρειών στην Ελλάδα και της πορείας τους κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαετίας.
- Η διεξαγωγή συμπερασμάτων για τις ευκαιρίες και τις προοπτικές του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα.

## 1.4 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΥΠΟΣΤΟΧΩΝ

Απαραίτητο στην όλη διαδικασία είναι να τεθούν εξ αρχής και οι επιμέρους υποστόχοι, οι οποίοι αποτελούν άξονες παρέμβασης για την επίτευξη του στόχου και αποσκοπούν στην πληρέστερη περιγραφή και εξειδίκευσή του.

Οι υποστόχοι αυτοί για την παρούσα διπλωματική εργασία είναι οι ακόλουθοι:

- Η ανάλυση SWOT του κατασκευαστικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα.
- Η ανάλυση των απαντήσεων των ερωτηματολογίων που μοιράστηκαν σε μηχανικούς της εταιρείας ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε.

## 1.5 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία ακολουθήθηκε η διαδικασία της ποιοτικής έρευνας.

Ο ερευνητικός σχεδιασμός μιας ποιοτικής έρευνας περιλαμβάνει τα ακόλουθα βήματα:

- Τον προσδιορισμό της ερευνητικής περιοχής και των στόχων της έρευνας.
- Τη βιβλιογραφική επισκόπηση.
- Την επιλογή και επεξεργασία του θεωρητικού πλαισίου.
- Τη διατύπωση ερευνητικών ερωτημάτων.
- Την επιλογή μεθόδου παραγωγής δεδομένων.
- Την προετοιμασία για πρόσβαση στο πεδίο.
- Την επιλογή στρατηγικής δειγματοληψίας.
- Τη διευθέτηση ενδεχόμενων δεοντολογικών ζητημάτων.
- Την εκτίμηση πρακτικών ζητημάτων.
- Την επιλογή των τρόπων ανάλυσης δεδομένων.
- Τις σκέψεις για το είδος της θεωρητικής μορφής την οποία θα λάβουν τα ευρήματα.
- Τις σκέψεις για τους τρόπους δημοσιοποίησης των ερευνητικών ευρημάτων. (Γ. Τσιώλης, Μέθοδοι και Τεχνικές Ανάλυσης στην Ποιοτική Κοινωνική Έρευνα, 2014)

Η θεωρητική αφετηρία και το υπόβαθρο της ποιοτικής μεθοδολογίας παίζουν το βασικότερο ρόλο στον ερευνητικό σχεδιασμό, στην επιλογή των ερευνητικών και μεθοδολογικών εργαλείων και στη διατύπωση των ερευνητικών ερωτημάτων (Ιωσηφίδης, 2001).

Τα βασικότερα μεθοδολογικά εργαλεία άντλησης γνώσης από το ερευνητικό πεδίο στα πλαίσια μιας ποιοτικής έρευνας είναι: η συμμετοχική παρατήρηση, η συνέντευξη έρευνας, η βιογραφική ανάλυση, η ιστορική συγκριτική μέθοδος, η ανάλυση περιεχομένου, οι μελέτες περίπτωσης, η έρευνας με τη βοήθεια ομάδων και άλλες (Ιωσηφίδης, 2001).

Στην παρούσα διπλωματική εργασία χρησιμοποιήθηκε η συνέντευξη, η οποία αποτελεί ίσως την πιο διαδεδομένη μέθοδο άντλησης ποιοτικού υλικού και πληροφοριών. Η συνέντευξη μπορεί να είναι αυστηρά *δομημένη (structured interview)*, δηλαδή βασισμένη σε ένα δομημένο σχέδιο συνέντευξης ή ερωτηματολόγιο, μπορεί να είναι συνέντευξη *πρόσωπο με πρόσωπο (face to face interview)*, *τηλεφωνική συνέντευξη* και άλλα.

Στην παρούσα διπλωματική εργασία χρησιμοποιήθηκε η *συνέντευξη σε βάθος (in depth interview)*. Στον τύπο αυτό συνέντευξης, ο ερευνητής κατευθύνει τον ερωτώμενο σε βασικά θέματα, αλλά ο ερωτώμενος αναπτύσσει τις σκέψεις και τις απόψεις του ελεύθερα και σε βάθος. Ο σκοπός της συνέντευξης αυτού του τύπου είναι η συλλογή όσο το δυνατόν πλουσιότερων πληροφοριών για τις εμπειρίες, τις απόψεις και τις στάσεις των συμμετεχόντων (Ιωσηφίδης, 2001).

Ανάλογα το βαθμό δόμησης της συνέντευξης, δηλαδή ανάλογα το βαθμό τυποποίησής της από τον ερευνητή, μπορούμε σχηματικά να διακρίνουμε τρία βασικά είδη: *δομημένη συνέντευξη (structure interview)*, την *ημιδομημένη συνέντευξη (semi-structured interview)* και τη *μη δομημένη συνέντευξη (unstructured interview)*. Στην παρούσα διπλωματική εργασία χρησιμοποιήθηκε η *ημιδομημένη συνέντευξη*, η οποία χαρακτηρίζεται από ένα σύνολο προκαθορισμένων ερωτήσεων, αλλά παρουσιάζει πολύ περισσότερη ευελιξία ως προς τη σειρά των ερωτήσεων, ως προς την τροποποίηση του περιεχομένου των ερωτήσεων και ως προς την προσθαφαίρεση ερωτήσεων.

Συνοπτικά, τα βασικότερα πλεονεκτήματα της συνέντευξης ως μεθοδολογίας άντλησης πληροφορίας και δεδομένων είναι τα εξής:

- Η συνέντευξη επιτρέπει στον ερευνητή να αντλήσει πληροφορία σε βάθος, ιδιαίτερα όταν πρόκειται για τη διερεύνηση πολύπλοκων ζητημάτων.
- Η συνέντευξη προϋποθέτει την αμεσότητα της σχέσης μεταξύ του ερευνητή και του ερωτώμενου και μπορεί να οδηγήσει στη διερεύνηση θεμάτων που δεν είχαν προκαθοριστεί, μεταβάλλοντας ή τροποποιώντας πολλές φορές ακόμη και το αρχικό ερευνητικό πλαίσιο (Ιωσηφίδης, 2001).

Μερικά από τα βασικότερα μειονεκτήματα της συνέντευξης είναι τα ακόλουθα:

- Είναι μία μέθοδος εξαιρετικά χρονοβόρα, όχι μόνο ως προς την υλοποίησή της, αλλά και ως προς τη φάση του σχεδιασμού και της απόκτησης πρόσβασης στους ερωτώμενους.
- Η μέθοδος προϋποθέτει αυξημένα επικοινωνιακά προσόντα από την πλευρά του ερευνητή, ενδιαφέρον και ευελιξία.
- Πολλές φορές, ένα σημαντικό τμήμα της πληροφορίας που αντλείται μέσα από συνεντεύξεις δεν είναι απαραίτητο ή τελικά δε γίνεται αντικείμενο ανάλυσης (Stewart and Cash 1991, Kvale 1996).

## **1.6 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ**

Συνοψίζοντας, σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι η ανάδειξη των προοπτικών και των επιχειρηματικών ευκαιριών του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα, μέσα από τη μέθοδο της ημιδομημένης συνέντευξης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

### ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΣ

#### 2.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο αυτό γίνεται μια επισκόπηση του κλάδου των κατασκευών, των παραγόντων που τον επηρεάζουν και των προϋποθέσεων αντιστροφής της φθίνουσας πορείας του. Επίσης, παρουσιάζεται ο στόχος της εργασίας και η μεθοδολογική προσέγγιση που ακολουθείται για την επίτευξή του.

#### 2.2 Ο ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ

Ο κλάδος των Κατασκευών αποτελεί έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, με τις μελετητικές δραστηριότητες των μηχανικών και με το εμπόριο, αλλά και η ουσιαστική στήριξη που παρέχει στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία και η οικιστική και πολεοδομική ανάπτυξη, καθιστούν τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας.

Η προστιθέμενη αξία του στενού πυρήνα των Κατασκευών μαζί με τις υπόλοιπες δραστηριότητες που εντάσσονται στον κλάδο είχε διαμορφωθεί στα €22,5 δισεκατομμύρια ή 11% του ΑΕΠ το 2006. Ωστόσο, εξαιτίας της οικονομικής κρίσης, η προστιθέμενη αυτή αξία υποχώρησε το 2013 στα €8,1 δισεκατομμύρια, δηλαδή περίπου 4% του ΑΕΠ. Η επίπτωση της κρίσης ήταν πολύ σημαντική και στην απασχόληση, καθώς περιλαμβάνει πλήθος ειδικοτήτων και επαγγελμάτων. Συνολικά στον ευρύτερο τομέα των κατασκευών, η απασχόληση διαμορφώθηκε το 2013 στα 287.000 άτομα (8,7% της συνολικής απασχόλησης), έναντι 589.000 το 2008 (13% της συνολικής απασχόλησης). Διαπιστώνεται επομένως, ότι οι Κατασκευές επηρεάστηκαν περισσότερο από οποιοδήποτε κλάδο από την κρίση που μαστίζει την ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια.

Πριν από την κρίση του 2008, το μερίδιο συνεισφοράς του στενού πυρήνα των Κατασκευών στο εγχώριο ΑΕΠ ήταν κοντά στο μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Ωστόσο, μέσα σε διάστημα οκτώ ετών, οι Κατασκευές στην Ελλάδα υποχώρησαν σε βαθμό που βρίσκονται πλέον 3,5 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερα από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

Η συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες και άλλα κατασκευαστικά έργα συνετέλεσε στην περαιτέρω υποχώρηση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ τα τελευταία χρόνια. Οι μειωμένες επενδύσεις σε κατοικίες αφαίρεσαν από το ΑΕΠ περίπου 1,4 μονάδες ετησίως. Εκτιμάται ότι περισσότερο από το 30% της ύφεσης συνδέεται με την πτώση των ακινήτων ([www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)).

## **2.3 ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ**

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

- Το 2013 ο στενός πυρήνας των Κατασκευών συνεισέφερε άμεσα πάνω από €3 δισεκατομμύρια προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία.
- Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεισέφερε €19,6 δισεκατομμύρια στην ελληνική οικονομία σε όρους ΑΕΠ (11% του ΑΕΠ).
- Περίπου το 22% της επίδρασης στο ΑΕΠ αντιστοιχεί σε φόρους και εισφορές που εισπράττει το κράτος. Έτσι, η συνολική συνεισφορά του κλάδου στα δημόσια έσοδα υπολογίζεται στα €4,3 δισεκατομμύρια, εκ των οποίων τα €904 εκατομμύρια εκτιμάται ότι αντιστοιχούν σε έσοδα που εισπράττονται άμεσα από την κατασκευαστική βιομηχανία.
- Σε όρους απασχόλησης, η συνολική συνεισφορά της κατασκευαστικής δραστηριότητας υπολογίζεται σε €440,6 χιλιάδες θέσεις εργασίας. Η αναλογία της συνολικής προς την άμεση επίδραση στην απασχόληση (3 προς 1) υποδεικνύει ότι για κάθε θέση που δημιουργείται στον κλάδο των κατασκευών, δημιουργούνται / στηρίζονται συνολικά 3 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία.
- Προκύπτει επομένως ότι για κάθε €1 που δαπανάται στον τομέα των κατασκευών προστίθενται €1,8 στο ΑΕΠ της χώρας, εκ των οποίων €0,4 καταλήγουν στα ταμεία του κράτους. Αντίστοιχα, για κάθε έργο €1 εκατομμυρίου δημιουργούνται 39 θέσεις εργασίας στην οικονομία, εκ των οποίων 13 αφορούν άμεσα τον κλάδο των κατασκευών ([www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)).

## 2.4 ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

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

- Οι αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013, λόγω της εφαρμογής των εκτεταμένων μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής και η διαμόρφωση εξαιρετικά αρνητικών προσδοκιών για την οικονομία, οδήγησαν σε περιστολή των επενδύσεων, αναβολή των επιχειρηματικών σχεδίων και κατάρρευση της αγοράς ακινήτων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας.
- Η εκτίναξη του ποσοστού ανεργίας και η κατακόρυφη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος ανέστειλαν κάθε πιθανή αγορά από μέρους των καταναλωτών. Οι εξελίξεις στην αγορά κατοικίας έχουν αποθαρρύνει κάθε πρόθεση για αγορά, με αποτέλεσμα το ποσοστό των νοικοκυριών που θεωρούνται πιθανοί αγοραστές να έχει υποχωρήσει κάτω από το 1% (Οκτώβριος 2014).
- Οι συνθήκες χρηματοδότησης των κατασκευαστικών έργων έχουν επιδεινωθεί σημαντικά. Οι πόροι του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, το οποίο αποτελεί διαχρονικά ένα από τα κύρια αναπτυξιακά εργαλεία της ελληνικής οικονομίας, μειώθηκαν σημαντικά. Την ίδια στιγμή, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων σε πραγματικούς όρους, κινούνται ανοδικά λόγω του αποπληθωρισμού.
- Με την τραπεζική χρηματοδότηση και το διαθέσιμο εισόδημα να έχουν περιοριστεί σημαντικά και την αβεβαιότητα να είναι σε υψηλό επίπεδο, η ζήτηση κατοικιών υποχώρησε δραστικά. Ο αριθμός των συναλλαγών ακινήτων μειώθηκε από 148.000 το 2007 σε περίπου 24.000 το 2013 (συνολική μείωση κατά 84%). Η μείωση του αριθμού των συναλλαγών έχει περιορίσει σημαντικά και τα έσοδα του κράτους από τους φόρους (φόρος μεταβίβασης, ΦΠΑ, κ. α).
- Με την έναρξη της κρίσης, ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών έμεινε αδιάθετο, λόγω της πτώσης της ζήτησης. Αυτό το γεγονός επέκτεινε τη χρονική διάρκεια απορρόφησής τους από την αγορά και τελικά την προσαρμογή της αγοράς κατοικίας σε ένα νέο σημείο ισορροπίας. Ως αποτέλεσμα, ο όγκος αδειών για νέες οικοδομές την πενταετία 2009-2013 ήταν μικρότερος από αυτόν που καταγράφηκε στη διάρκεια των δύο προηγούμενων ετών 2007 και 2008.
- Η δραστική μείωση της ζήτησης σε συνδυασμό με την υπερβάλλουσα προσφορά κατοικιών είχε άμεση επίπτωση στις τιμές των ακινήτων. Σωρευτικά, μέχρι το 3<sup>ο</sup> τρίμηνο του 2014 ο δείκτης τιμών διαμερισμάτων είχε υποχωρήσει κατά -36% σε σχέση με το 2008, ενώ στα νέα διαμερίσματα η πτώση ήταν λίγο μικρότερη (-34,4%).

Η πτώση των τιμών των ακινήτων στην Ελλάδα την περίοδο 2008-2013 ήταν η μεγαλύτερη μεταξύ των κρατών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

- Η αδυναμία πληρωμής των δόσεων στεγαστικών δανείων από αυξανόμενο ποσοστό δανειοληπτών δημιουργεί συνθήκες/προσδοκίες αύξησης της προσφοράς ακινήτων προς πώληση στο μέλλον και με δεδομένη την υποτονική ζήτηση, καλλιεργεί την προσδοκία περαιτέρω υποχώρησης των τιμών των ακινήτων, η οποία δρα ανασταλτικά στις επενδύσεις στην αγορά ακινήτων διότι συνεπάγεται υψηλή πιθανότητα καταγραφής κεφαλαιακών ζημιών.
- Η αναλογική φορολόγηση των ακινήτων επί αντικειμενικών τιμών, που δεν παρακολουθούν συστηματικά την εξέλιξη των εμπορικών τιμών, δημιουργεί σοβαρές στρεβλώσεις στην αποδοτικότητα των ακινήτων, επηρεάζοντας έτσι το επίπεδο δραστηριότητας στις σχετικές αγορές.
- Το ρευστό φορολογικό σύστημα με τις συχνές μεταβολές και οι αυξήσεις στους φορολογικούς συντελεστές, όπως και η επιβολή νέων φόρων στα ακίνητα, επηρέασε τις αποδόσεις των ακινήτων και οδήγησε σε περαιτέρω υποχώρηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας.
- Τα έσοδα από τη φορολογία ακινήτων στην Ελλάδα διαμορφώθηκαν το 2012 στο 2,1% του ΑΕΠ, κατατάσσοντας τη χώρα στην 7<sup>η</sup> θέση μεταξύ των 28 κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Οι επαναλαμβανόμενοι φόροι περιουσίας στην Ελλάδα, οι οποίοι δεν περιλαμβάνουν τους φόρους μεταβίβασης ακινήτων, αντιστοιχούσαν το ίδιο έτος (πριν την εφαρμογή του ΕΝΦΙΑ) στο 1,4% του ΑΕΠ. Υποθέτοντας ότι στις υπόλοιπες χώρες δεν καταγράφονται σημαντικές μεταβολές, οι εκτιμήσεις για τα έσοδα από φόρους στην περιουσία κατατάσσουν την Ελλάδα στην 3<sup>η</sup> θέση στην Ευρωπαϊκή Ένωση.
- Τα γραφειοκρατικά εμπόδια θέτουν συχνά μη αναγκαία εμπόδια στις αγοροπωλησίες ακινήτων και στην αδειοδότηση των κατασκευαστικών έργων. Η απουσία ολοκληρωμένου χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού καθιστά τις συναλλαγές ευάλωτες σε μελλοντικές τροποποιήσεις, αναστέλλοντας σημαντικές επενδύσεις. Παράλληλα, σημαντικά προβλήματα εγείρονται και στα δημόσια έργα, έχοντας ως αποτέλεσμα σε ορισμένες περιπτώσεις τις καθυστερήσεις ή και τις υπερβάσεις δαπανών, χωρίς να επιτυγχάνεται απαραίτητα καλύτερο ποιοτικό αποτέλεσμα. Όλα τα παραπάνω, παρόλο που δεν έχουν εύκολα μετρήσιμη επίδραση, αποτελούν σημαντικούς παράγοντες που επηρεάζουν την πορεία του κλάδου.
- Ο κατακερματισμός της προσφοράς και το μικρό μέγεθος των επιχειρήσεων αποτελεί τροχοπέδη για το εύρος των έργων που μπορεί να αναληφθούν, τις δυνατότητες χρηματοδότησης των επιχειρήσεων, το κόστος των έργων, αλλά και την καινοτομική δραστηριότητα του κλάδου.

- Τα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος, αλλά και η ανάγκη για παρεμβάσεις στα παλαιότερα κτίρια, θα μπορούσαν να αποδειχθούν ωφέλιμα για τον κατασκευαστικό κλάδο, καθώς η ανακαίνιση ή η αποκατάσταση του πεπαλαιωμένου κτιριακού αποθέματος αποτελεί ένα σημαντικό τομέα δυνητικής ανάπτυξης της αγοράς. ([www.icap.gr](http://www.icap.gr))

## **2.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ**

Είναι φανερό ότι ο Κατασκευαστικός Κλάδος αποτελεί πολύ σημαντικό πυλώνα της ελληνικής οικονομίας και συνδέεται με πολλούς ακόμα επαγγελματικούς κλάδους. Όμως, οι αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας από το 2008 και έπειτα, η εκτόξευση της ανεργίας και σωρεία άλλων παραγόντων, οδήγησε στον κατακερματισμό του κλάδου.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3**

### **ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΚΛΑΔΟΥ**

#### **3.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Στο κεφάλαιο αυτό, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στην ανάλυση της δομής του Κατασκευαστικού Κλάδου μέσα από την παρουσίαση των βασικών μακροοικονομικών μεγεθών του, των επενδύσεων και της σύγκρισης με άλλες χώρες.

#### **3.2 ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**

##### **3.2.1 ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**

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



Πηγή: [www.iobe.gr](http://www.iobe.gr), 2015

### Διάγραμμα 3.1

#### Αλυσίδα Εφοδιασμού Κατασκευών

Ειδικότερα, τα προϊόντα εξόρυξης (μεταλλεύματα και προϊόντα λατομείου) αποτελούν βασικές πρώτες ύλες που χρησιμοποιούνται για την παραγωγή δομικών υλικών σε μεταποιητικές βιομηχανίες, όπως οι βιομηχανίες μη μεταλλικών ορυκτών (τσιμέντο, γύψος, ασβέστης, σκυρόδεμα, γυαλί, κεραμικά προϊόντα και άλλα) και μετάλλων (αλουμίνιο). Ταυτόχρονα, η βιομηχανία παράγει και άλλα προϊόντα, όπως είναι τα βασικά μέταλλα και μεταλλικά προϊόντα, οι χρωστικές ουσίες, τα πλαστικά, το ηλεκτρολογικό και το μηχανολογικό εξοπλισμό και τα προϊόντα από ξύλο που κατευθύνονται κυρίως στα κατασκευαστικά έργα. Ο εφοδιασμός των Κατασκευών με τις απαραίτητες εισροές πραγματοποιείται μέσω εξειδικευμένου δικτύου διανομής χονδρικού και λιανικού εμπορίου. Καθοριστικό ρόλο στην λειτουργία και την ανάπτυξη των κατασκευαστικών έργων έχουν οι μελετητικές δραστηριότητες, καθώς και οι δραστηριότητες διαχείρισης ακίνητης περιουσίας ([www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)).

### 3.2.2 ΒΑΣΙΚΑ ΜΑΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΕΓΕΘΗ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Στις αμιγώς κατασκευαστικές δραστηριότητες απασχολούνταν το 2013 περίπου 162.000 άτομα και σχεδόν 87.000 επιχειρήσεις, οι οποίες δημιούργησαν περισσότερα από €3,1 δισεκατομμύρια προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία. Εξίσου σημαντική συμβολή καταγράφεται και στα υπόλοιπα τμήματα του τομέα των κατασκευών. Στη μεταποίηση, η

οποία περιλαμβάνει τους βασικούς προμηθευτές των κατασκευών (παραγωγή δομικών, μεταλλικών και άλλων προϊόντων) απασχολούνταν 62.000 άτομα σε 14,2 χιλιάδες επιχειρήσεις, οι οποίες δημιούργησαν το 2013 περίπου €2,6 δισεκατομμύρια προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία. Σε μικρότερη κλίμακα διαμορφώθηκαν τα οικονομικά μεγέθη στον τομέα της εξόρυξης, ενώ ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα του τομέα των κατασκευών αφορά στο εμπόριο και στις μελετητικές υπηρεσίες.



Πηγή: www.iobe.gr, 2015

### Διάγραμμα 3.2

#### Οικονομικά Μεγέθη του Τομέα των Κατασκευών

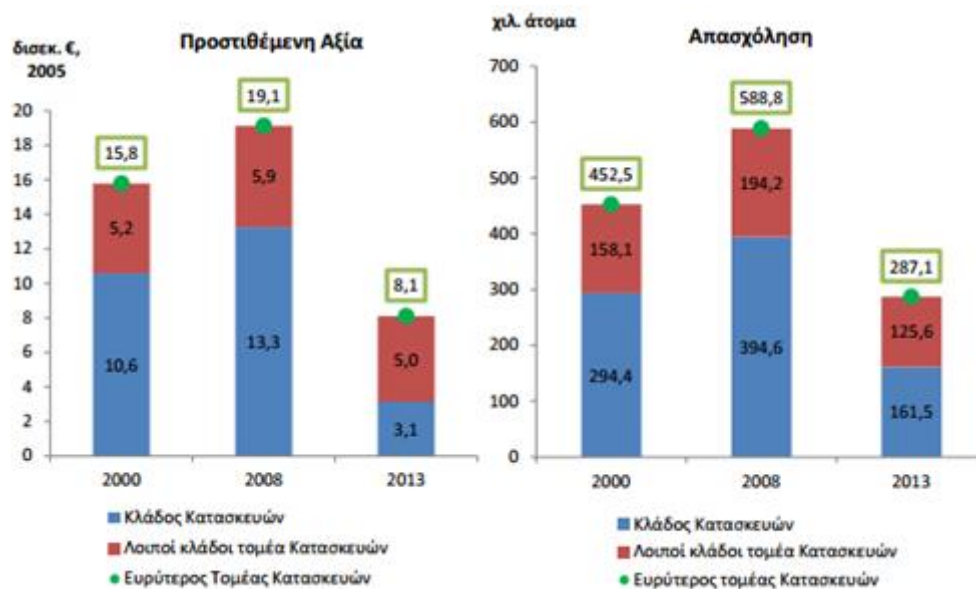
### 3.2.3 ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ο στενός πυρήνας των Κατασκευών αντιπροσώπευε το 2013 το 1,6% της συνολικής προστιθέμενης αξίας και το 4,7% της συνολικής απασχόλησης στην ελληνική οικονομία. Η διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, αλλά και με τις μελετητικές δραστηριότητες και με το εμπόριο καθιστά τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. Επιπλέον, είναι πολύ σημαντική η στήριξη που παρέχει στην

υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία και η πολεοδομική ανάπτυξη,

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

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

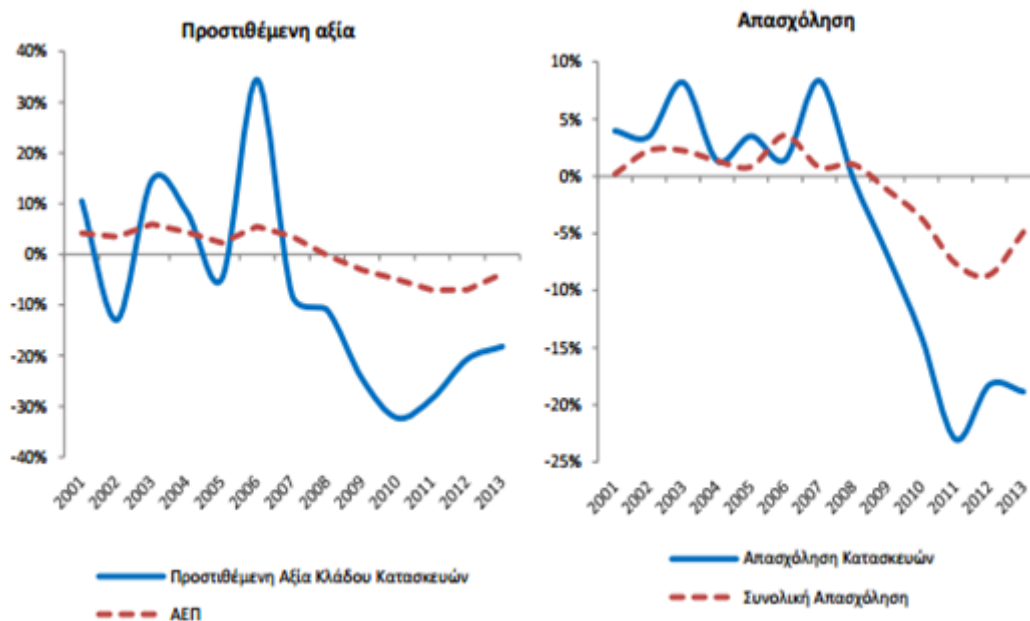


Πηγή: Eurostat, 2014

**Διάγραμμα 3.3**  
**Οικονομικά Στοιχεία**

Σημαντική ήταν η επίπτωση της κρίσης και στην απασχόληση, η οποία συνολικά διαμορφώθηκε το 2013 σε 287.000 άτομα (8,7% της συνολικής απασχόλησης), έναντι 589.000 το 2008 (13% της συνολικής απασχόλησης). Αξίζει να σημειωθεί ότι στον κλάδο δραστηριοποιούνται 46 κατηγορίες επαγγελμάτων, ενώ στον ευρύτερο τομέα εντοπίζονται 86 κατηγορίες επαγγελμάτων, στις οποίες ενσωματώνονται εκατοντάδες επιμέρους επαγγέλματα.

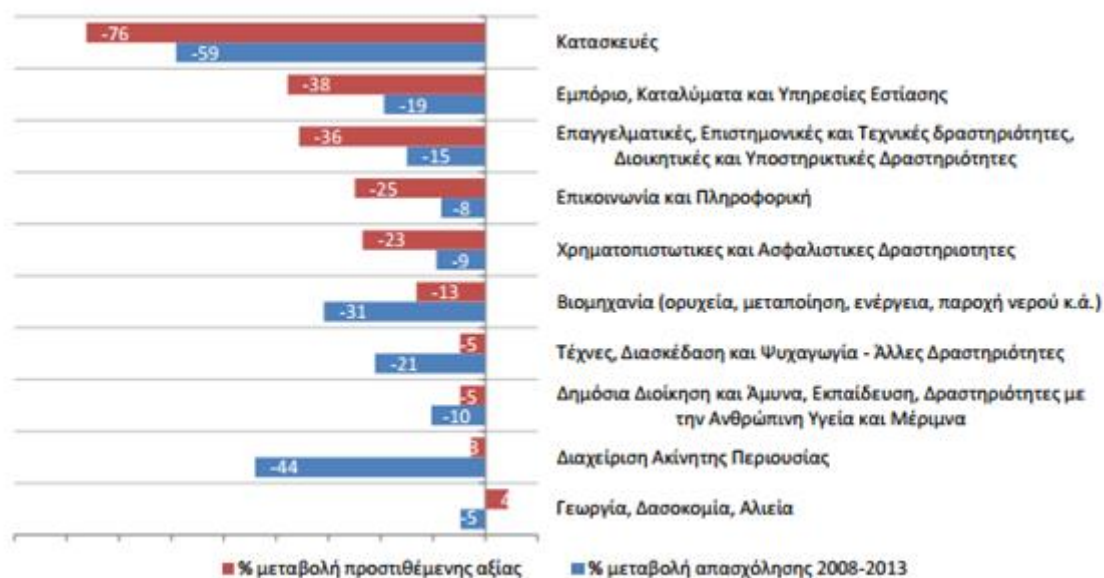
Οι Κατασκευές επηρεάστηκαν ασύμμετρα σε σύγκριση με τους υπόλοιπους κλάδους της οικονομίας, τόσο σε όρους προστιθέμενης αξίας, όσο και σε όρους απασχόλησης. Η σωρευτική μείωση της προστιθέμενης αξίας των Κατασκευών μεταξύ 2008-2013 έφτασε το 76%, ενώ της απασχόλησης το 59%, ξεπερνώντας σε μεγάλο βαθμό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



Πηγή: Eurostat, 2014

### Διάγραμμα 3.4

#### Η Επιρροή του Κλάδου των Κατασκευών σε Σύγκριση με Άλλους Κλάδους



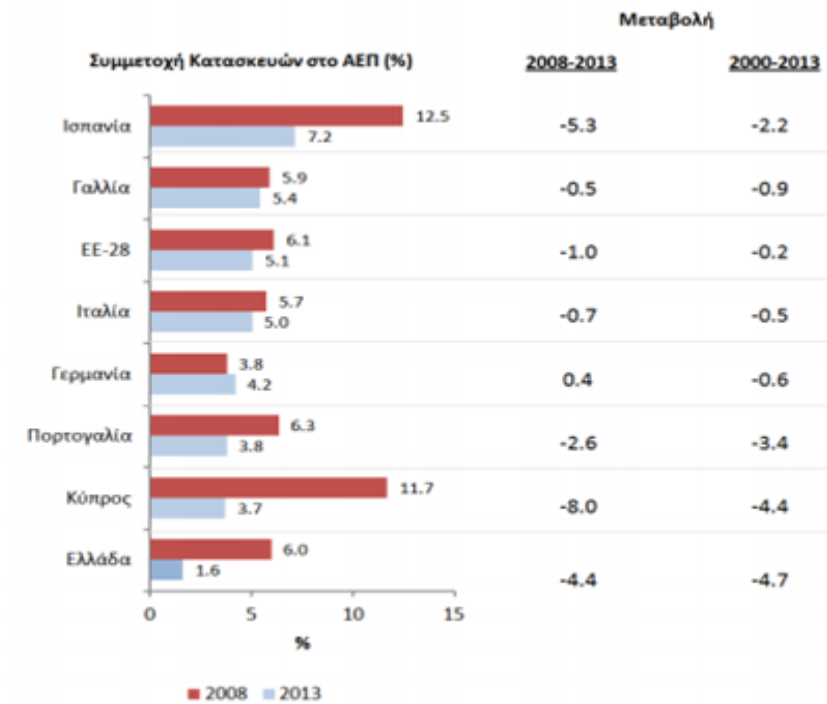
Πηγή: Eurostat, 2014

### Διάγραμμα 3.5

#### Σωρευτική Μεταβολή Προστιθέμενης Αξίας και Απασχόλησης ανά Κλάδο

#### 3.2.4 ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΜΕ ΑΛΛΕΣ ΧΩΡΕΣ

Πριν από την οικονομική κρίση του 2008, το μερίδιο του στενού πυρήνα των Κατασκευών στο ΑΕΠ της Ελλάδας είχε διαμορφωθεί κοντά στο μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, λίγο υψηλότερα από τη Γαλλία, την Ιταλία και τη Γερμανία, αλλά χαμηλότερα από την Πορτογαλία και ακόμα περισσότερο από την Κύπρο και την Ισπανία. Ωστόσο, στο διάστημα των πέντε ετών που ακολούθησαν, ο κλάδος των Κατασκευών στην Ελλάδα υποχώρησε σε βαθμό που πλέον βρίσκεται 3,5 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερα από το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ και βέβαια στο χαμηλότερο επίπεδο μεταξύ των υπόλοιπων εξεταζόμενων χωρών.



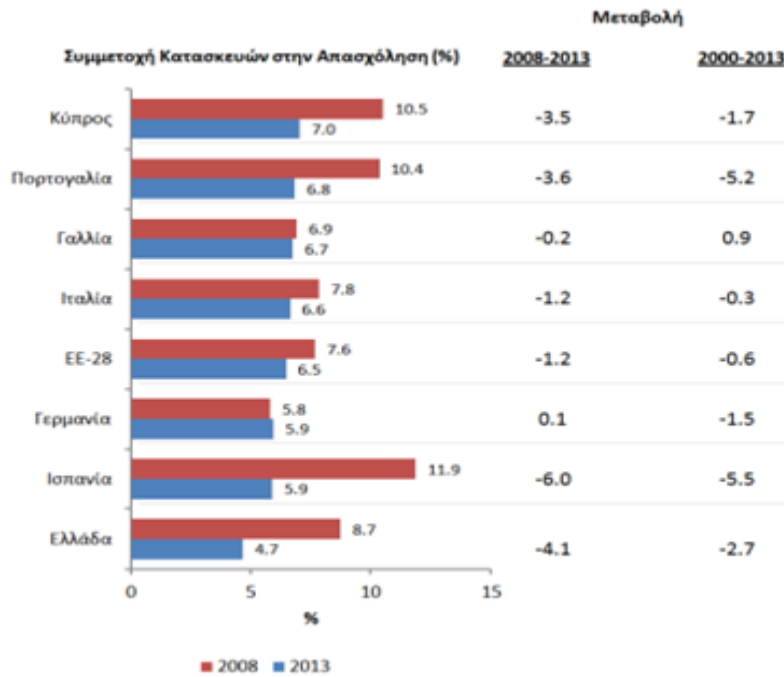
Πηγή: Eurostat, 2014

### Διάγραμμα 3.6

#### Συμμετοχή του Κλάδου των Κατασκευών στο ΑΕΠ (%)

Η μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας είχε ανάλογες επιπτώσεις και στην απασχόληση. Έτσι, το 2008 η συμμετοχή του κλάδου στη συνολική απασχόληση στην Ελλάδα υπερέβαινε αρκετά το μέσο όρο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το 2013 υπολείπεται κατά σχεδόν 3 ποσοστιαίες μονάδες, καταδεικνύοντας τις ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης στον κλάδο. Στο Διάγραμμα 3.4 παρατηρείται ότι σε όλες τις χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης μειώθηκε η συμμετοχή των Κατασκευών στην απασχόληση (εκτός από τη Γερμανία), αλλά η πτώση στην Ελλάδα είναι η δεύτερη μεγαλύτερη μετά από αυτή της Ισπανίας.





Πηγή: Eurostat, 2015

### Διάγραμμα 3.7

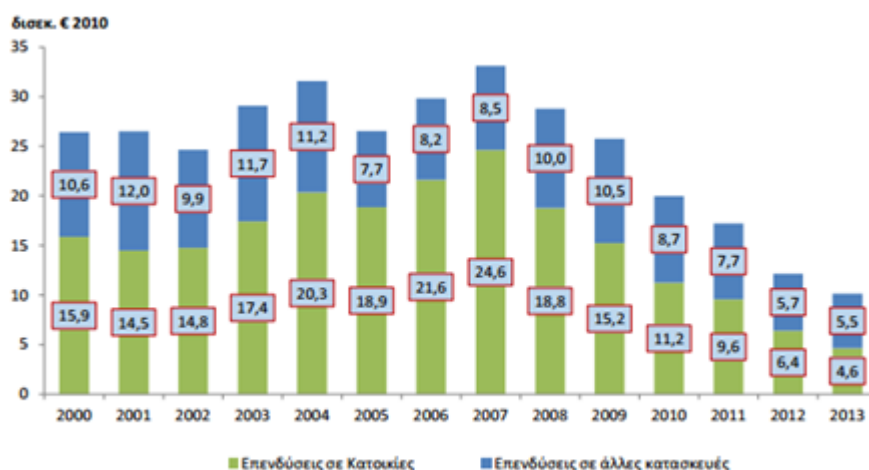
Συμμετοχή του Κλάδου των Κατασκευών στην Απασχόληση (%)

## 3.2.5 ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΚΑΙ ΑΛΛΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

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

Η δαπάνη για κατασκευές νέων κατοικιών αποτελούσε το 2013 το 19,3% των συνολικών επενδύσεων, ενώ σύμφωνα με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, στο 9μηνο του 2014 οι επενδύσεις σε κατοικίες έχουν υποχωρήσει σε περίπου 10,4% των συνολικών επενδύσεων ([www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)).



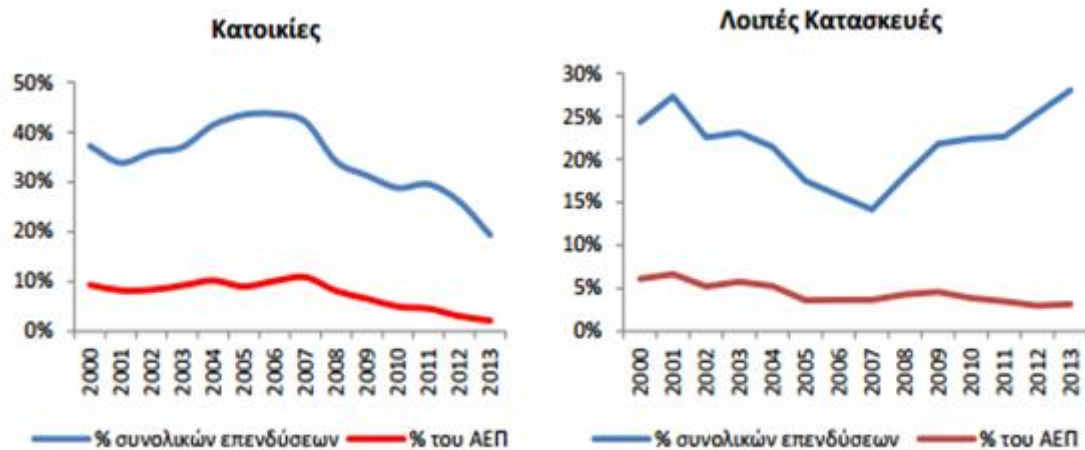


Πηγή: Eurostat, 2014

### Διάγραμμα 3.8

#### Επενδύσεις σε Κατοικίες και Άλλες Κατασκευές, 2000-2013

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



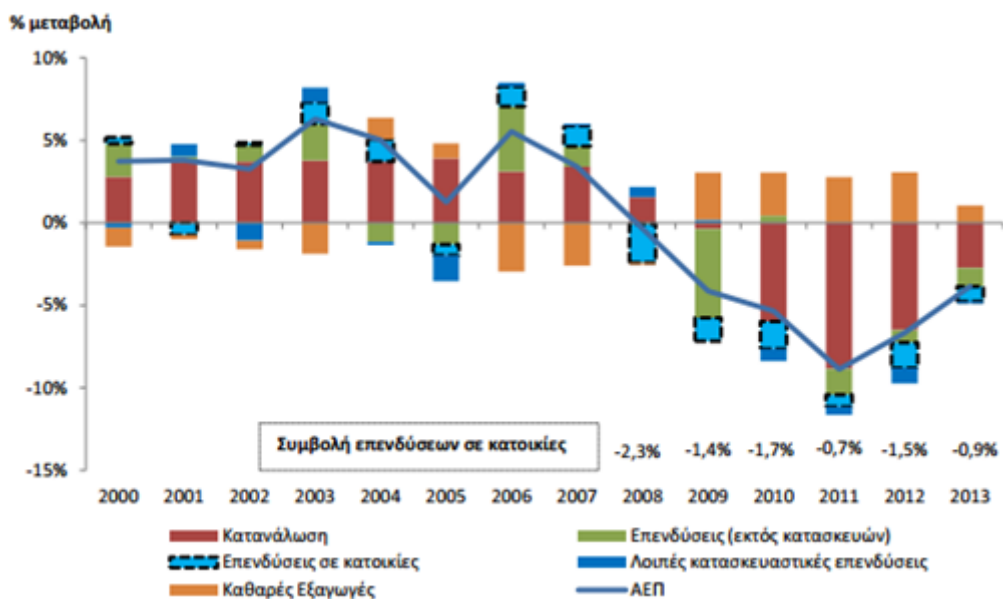
Πηγή: Eurostat, 2014

### Διάγραμμα 3.9

#### Επενδύσεις στον Κλάδο των Κατασκευών ως Ποσοστό των Συνολικών Επενδύσεων και του ΑΕΠ

Το έτος 2013, οι επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές αποτελούσαν το 3,1% του ΑΕΠ και το 28,1% των συνολικών επενδύσεων, ενώ στους πρώτους 9 μήνες του 2014 αυξήθηκαν σε €4,2 δισεκατομμύρια έναντι €3,5 δισεκατομμυρίων το αντίστοιχο διάστημα του 2013.

Η συρρίκνωση των επενδύσεων σε κατοικίες και άλλα κατασκευαστικά έργα συνετέλεσε στην περαιτέρω υποχώρηση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ τα τελευταία χρόνια. Οι μειωμένες επενδύσεις σε κατοικίες αφαίρεσαν από το ΑΕΠ περίπου 1,4 μονάδες ετησίως, κατά μέσο όρο. Αυτό σημαίνει ότι η ύφεση θα ήταν κατά 1,4 μονάδες ηπιότερη αν δεν είχαν μειωθεί οι επενδύσεις σε κατοικίες, γεγονός που αποδεικνύει τη σημαντική συμβολή τους στην ελληνική οικονομία ([www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)).

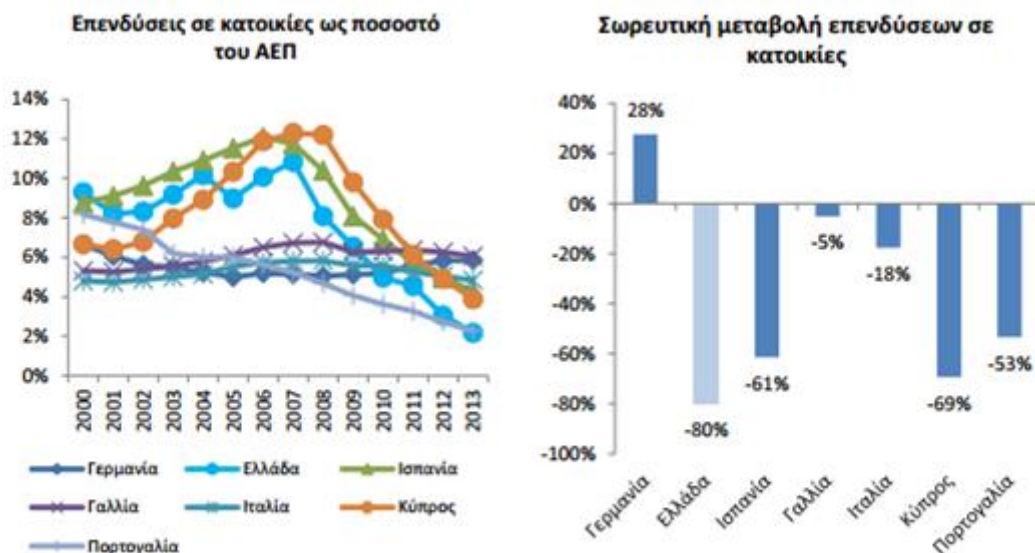


Πηγή: Eurostat, Υπολογισμοί IOBE 2015

### Διάγραμμα 3.10

#### Συμβολή Συνιστωσών του ΑΕΠ στο Ρυθμό Μεταβολής του

Στις χώρες της ΕΕ που παρουσιάζουν ομοειδή χαρακτηριστικά με την Ελλάδα (εκτός από τη Γερμανία), οι επενδύσεις σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ, διαμορφώνονταν σε ποσοστό από 4% έως 8%, με εξαίρεση την Κύπρο και την Ισπανία, όπου το μερίδιο των επενδύσεων σε κατοικίες ήταν ίδιο ή και υψηλότερο από την Ελλάδα (Διάγραμμα 3.9). Η κάμψη των επενδύσεων σε κατοικίες μεταξύ 2008-2013 ήταν εντονότερη στην Ελλάδα (-80%), στην Κύπρο (-70%) και στην Ισπανία (-60%), ενώ ήπια κάμψη -5% σημειώθηκε στη Γαλλία. Την ίδια περίοδο οι επενδύσεις σε κατοικίες στην Γερμανία αυξήθηκαν κατά 28%. Πλέον, η Ελλάδα μαζί με την Πορτογαλία εμφανίζουν το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων, ενώ στο πρώτο 9μηνο του 2014, με εξαίρεση την Ελλάδα και την Ισπανία όπου τα μερίδια των επενδύσεων σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ υποχωρούν εκ νέου, στις υπόλοιπες χώρες καταγράφεται σταθεροποίηση (στη Γερμανία μάλιστα καταγράφεται άνοδος) του μεριδίου, αλλά με κάμψη στα απόλυτα μεγέθη ([www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)).



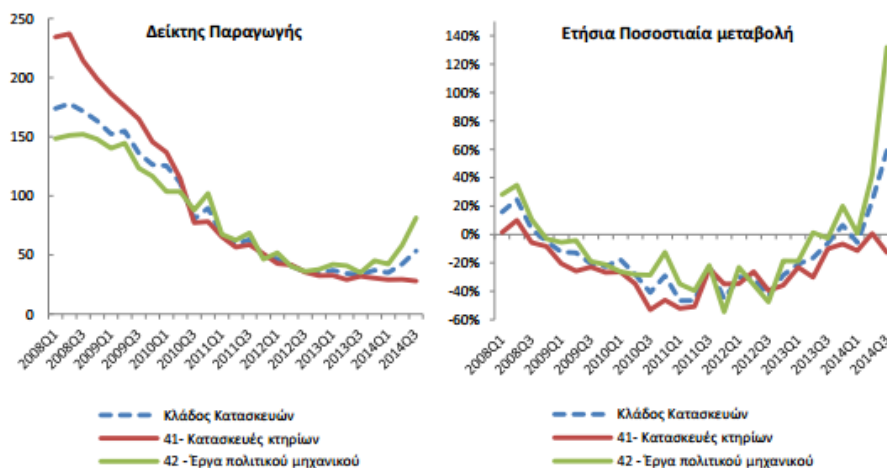
Πηγή: Eurostat, 2014

**Διάγραμμα 3.11**

**Επενδύσεις Κατοικιών ως Ποσοστό του ΑΕΠ και Σωρευτική Μεταβολή την Περίοδο 2008-2013 σε Χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης**

### 3.2.6 ΔΕΙΚΤΕΣ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Οι δείκτες παραγωγής στις κατασκευές αντανακλούν την τεράστια πτώση της δημόσιας και ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας, κατά τη διάρκεια των τελευταίων ετών. Επίσης, επιβεβαιώνουν την ταχύτερη υποχώρηση των ιδιωτικών κατασκευών έναντι των δημόσιων έργων. Ο ρυθμός μείωσης της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας έχει μεν επιβραδυνθεί, αλλά δεν εμφανίζει ακόμη κάποια σαφή τάση ανάκαμψης ([www.sate.gr](http://www.sate.gr)).

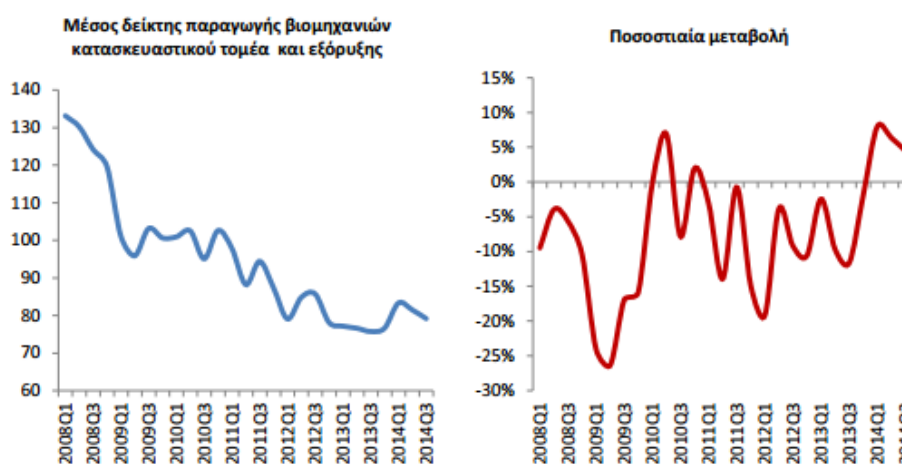


Πηγή: Eurostat, 2014

**Διάγραμμα 3.12**

**Δείκτες Παραγωγής στον Κλάδο των Κατασκευών, 2008-2014**

Στο τμήμα της Βιομηχανίας που συνδέεται με τις Κατασκευές, η πρωτική τάση ήταν αρκετά έντονη μετά το 2008. Οι μεγαλύτερες απώλειες σημειώθηκαν στον κλάδο των μη μεταλλικών ορυκτών (τσιμεντοβιομηχανία, έτοιμο σκυρόδεμα και άλλα). Οι υπόλοιποι κλάδοι (μεταλλικά προϊόντα, βασικά μέταλλα, εξόρυξη λατομικών προϊόντων) αντιστάθμισαν μερικών τις απώλειές τους μέσω των εξαγωγών, μία τακτική όμως που δεν εξασφαλίζει την οικονομική τους βιωσιμότητα ([www.sate.gr](http://www.sate.gr)).

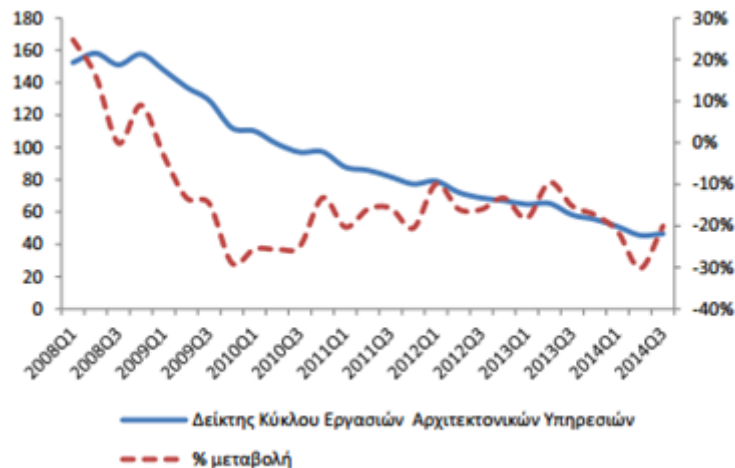


Πηγή: Eurostat, 2014

**Διάγραμμα 3.13**

**Δείκτες Παραγωγής στις Βιομηχανίες του Κατασκευαστικού Τομέα, 2008-2014**

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



Πηγή: Eurostat, IOBE 2015

### Διάγραμμα 3.14

#### Δείκτης Κύκλου Εργασιών Αρχιτεκτονικών Υπηρεσιών, 2008-2014

## 3.3 ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Η προστιθέμενη αξία που παράγει ένας κλάδος και οι θέσεις εργασίας που προσφέρει δεν αναδεικνύουν τη συνολική συνεισφορά του στην οικονομία, καθώς δε λαμβάνονται υπ' όψιν οι αλληλεπιδράσεις του με τους υπόλοιπους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας.

### 3.3.1 ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΚΤΙΜΗΣΗΣ

Η εκτίμηση της συνολικής επίδρασης της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας στην οικονομία γίνεται με το υπόδειγμα εισροών – εκροών, το οποίο λαμβάνει υπ' όψιν τις αλληλεξαρτήσεις των κλάδων της οικονομίας. Χρησιμοποιείται για την εκτίμηση των συνολικών επιδράσεων σε μια οικονομία από μια εξωγενή αλλαγή στην οικονομική

δραστηριότητα, όπως η πραγματοποίηση μιας επένδυσης, καθώς και για τον προσδιορισμό της συνολικής συνεισφοράς ενός κλάδου στην εθνική οικονομία.

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

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

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

Προσθέτοντας τους έμμεσους φόρους, όπως είναι ο ΦΠΑ και άλλοι, στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία όλων των κλάδων, προκύπτει το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν της χώρας, το οποίο υπολογίζεται επίσης και από την πλευρά της ζήτησης, ως άθροισμα της τελικής κατανάλωσης (νοικοκυριών και δημοσίου τομέα), των επενδύσεων (ιδιωτικού και δημόσιου τομέα) και των καθαρών εξαγωγών (εξαγωγές μείον εισαγωγές) ([www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)).

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

**Πίνακας 3.1**  
**Εισροές/Εκροές**

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

Πηγή: [www.iobe.gr](http://www.iobe.gr), 2015

Σύμφωνα με τον Πίνακα 3.1, η συνολική οικονομική επίδραση του κλάδου έχεις τρεις συνιστώσες: την άμεση, την έμμεση και την προκαλούμενη επίδραση.

- Η άμεση επίδραση αναφέρεται στο οικονομικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την παραγωγική δραστηριότητα του κλάδου, χωρίς να λαμβάνονται υπ' όψιν οι διασυνδέσεις του με άλλους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας.
- Η έμμεση επίδραση προκύπτει όταν συνυπολογιστούν οι παραγωγικές διασυνδέσεις και οι χρηματικές ροές μεταξύ των κλάδων της οικονομίας. Η δραστηριότητα ενός κλάδου επηρεάζει τους κλάδους με τους οποίους συνδέεται και συναλλάσσεται, καθώς απαιτεί εισροές προϊόντων και υπηρεσιών από τους κλάδους που τον προμηθεύουν. Η δαπάνη για την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών αποτελεί εισόδημα για τους προμηθευτές του κλάδου, το οποίο δε θα δημιουργηθεί χωρίς την αρχική ζήτηση του υπό εξέταση κλάδου. Επιπλέον, οι προμηθευτές του εν λόγω κλάδου θα πρέπει να προμηθευτού εισροές από τους δικούς τους προμηθευτές, δαπανώντας για το σκοπό αυτό χρήματα που αποτελούν εισόδημα για τους προμηθευτές τους. Η τελική έμμεση επίδραση στην οικονομία είναι το συνολικό αποτέλεσμα που προκύπτει από όλη την αλυσίδα οικονομικών διασυνδέσεων.
- Η προκαλούμενη επίδραση αναφέρεται στην επίδραση που προκαλείται από τη μεταβολή της καταναλωτικής δαπάνης των εργαζομένων στους κλάδους που επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την εξεταζόμενη μεταβολή της τελικής ζήτησης. Οι εργαζόμενοι μισθοδοτούνται και δαπανούν στη συνέχεια το μισθό τους, για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών, δημιουργώντας έτσι εισόδημα για τους κλάδους και τις



επιχειρήσεις που παρέχουν αυτά τα αγαθά και τις υπηρεσίες. Η αυξημένη ζήτηση για προϊόντα των κλάδων της οικονομίας που συμμετέχουν στην αλυσίδα εφοδιασμού των καταναλωτικών αγαθών, προκαλεί αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας και της απασχόλησης στους κλάδους αυτούς (www.iobe.gr).

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

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

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

όπου,

x: η αξία παραγωγής

I: ο μοναδιαίος πίνακας

A: ο πίνακας με τους ενδιάμεσους συντελεστές παραγωγής των κλάδων της ελληνικής οικονομίας

d: η αξία παραγωγής τσιμέντου

y: μέγεθος που μεταβάλλεται αναλογικά με την αξία παραγωγής (π.χ προστιθέμενη αξία, απασχόληση, φορολογικά έσοδα, κ.α)

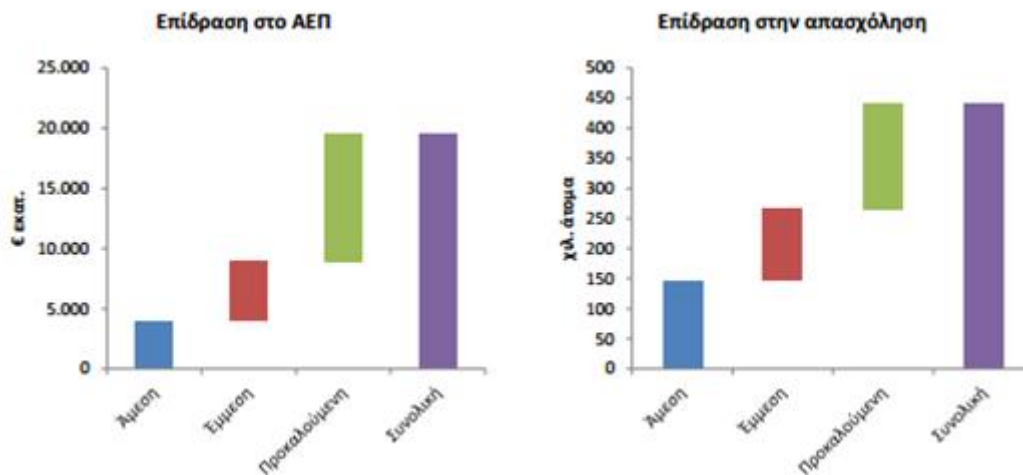
### **3.3.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ**

Η αξία παραγωγής των κατασκευών ανήλθε το 2013 σε €11,2 δισεκατομμύρια. Υπολογίζεται ότι το 2013 ο κλάδος των Κατασκευών συνεισέφερε άμεσα €3,5 δισεκατομμύρια προστιθέμενης αξίας στην ελληνική οικονομία. Επιπλέον, δημιουργήθηκαν €4,7 δισεκατομμύρια προστιθέμενης αξίας στους εγχώριους προμηθευτές, ως αποτέλεσμα της ικανοποίησης της ζήτησης για εισροές στην κατασκευαστική δραστηριότητα. Λαμβάνοντας υπ' όψιν το γεγονός ότι ένα σημαντικό μέρος της άμεσης και της έμμεσης προστιθέμενης αξίας περιλαμβάνει αμοιβές των εργαζομένων που δαπανώνται για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών, εκτιμάται ότι η συνολική συνεισφορά του κλάδου σε όρους προστιθέμενης αξίας

διαμορφώνεται στα €17 δισεκατομμύρια. Προσθέτοντας και τους φόρους επί των προϊόντων, η επίδραση σε όρους ΑΕΠ ανέρχεται στα €19,6 δισεκατομμύρια.

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

Σε όρους απασχόλησης, λαμβάνοντας υπ' όψιν τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η συνολική συνεισφορά της κατασκευαστικής δραστηριότητας υπολογίζεται σε 440,6 χιλιάδες θέσεις εργασίας. Η αναλογία της συνολικής προς της άμεση επίδραση στην απασχόληση σημαίνει ότι για κάθε θέση που δημιουργείται στον κλάδο των Κατασκευών, στηρίζονται συνολικά 3 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία ([www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)).



Πηγή: IOBE, 2015

**Διάγραμμα 3.15**

### **Άμεση, Έμμεση και Προκαλούμενη Επίδραση του Τομέα των Κατασκευών**

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

### Πίνακας 3.2

#### Οικονομική Επίδραση του Τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα, 2013

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

Πηγή: IOBE, 2015

Οι κλάδοι με το μεγαλύτερο όφελος, σε όρους προστιθέμενης αξίας, λόγω της έμμεσης επίδρασης από τη δραστηριότητα των Κατασκευών, είναι αυτοί που προμηθεύουν με αγαθά και υπηρεσίες: μεταποίηση, εμπόριο, μελετητικές υπηρεσίες μηχανικών, υπηρεσίες διαχείρισης ακινήτων, νομικές και συμβουλευτικές υπηρεσίες. Σε όρους απασχόλησης, οι περισσότερες θέσεις εργασίας καταγράφονται στο εμπόριο, στη μεταποίηση και στις υπηρεσίες. Συνυπολογίζοντας τις επιδράσεις από την ιδιωτική κατανάλωση, αλλά και την άμεση επίδραση από τη δραστηριότητα των Κατασκευών, οι κλάδοι που ευνοούνται περισσότερο σε όρους προστιθέμενης αξίας είναι οι υπηρεσίες, η μεταποίηση και το εμπόριο. Στην κατάταξη των κλάδων με βάση τη συνολική επίδραση στην απασχόληση, το εμπόριο καταλαμβάνει την πρώτη θέση, ακολουθούμενο από τις υπηρεσίες και τη μεταποίηση.

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

Πίνακας 3.3

## Οικονομική Επίδραση του Κλάδου των Κατασκευών ανά Οικονομική Δραστηριότητα

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

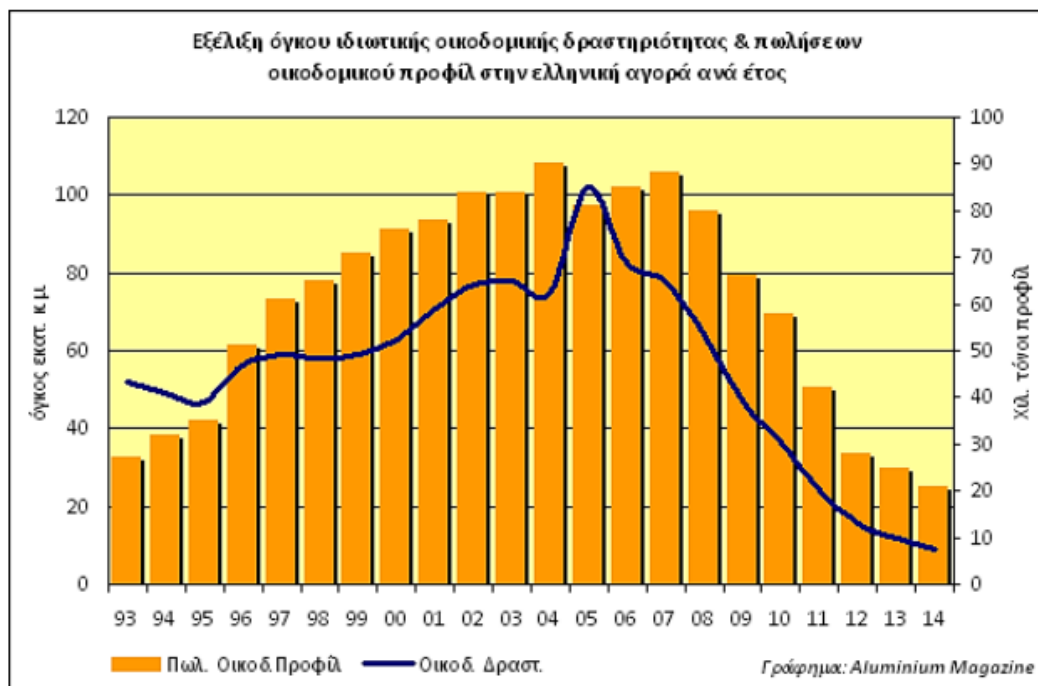
Πηγή: IOBE

### 3.4 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΕΡΓΑ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

#### 3.4.1 ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

Για τη μέτρηση της οικοδομικής δραστηριότητας, η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΣΥΕ) χρησιμοποιεί ως δείκτες τον αριθμό οικοδομικών αδειών, τη συνολική επιφάνεια και το συνολικό όγκο των οικοδομών, όπως καταγράφονται κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Ως αντιπροσωπευτικότερος δείκτης θεωρείται ο συνολικό όγκος των οικοδομών, σε κυβικά μέτρα, καθώς περιλαμβάνει όλα τα τετραγωνικά που επιτρέπει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός, αλλά και τους ημιυπαίθριους χώρους, τις κλειστές θέσεις στάθμευσης ισογείου, τις σοφίτες και τα πατάρια. Στο Διάγραμμα 3.16 που ακολουθεί, διαπιστώνεται ότι από το Σεπτέμβριο του 2006 αρχίζει να εμφανίζεται μείωση της έκδοσης οικοδομικών αδειών με βάση τον όγκο σε κυβικά μέτρα. Παρατηρείται ένα άλμα το 2005 και ακολουθεί αντίστοιχη βύθιση το 2006. Στην συνέχεια, ο δείκτης ακολουθεί μία καθοδική πορεία μέχρι το 2008, αλλά σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Από το Μάρτιο του 2008 και μετά, η βύθιση είναι έντονη, φανερώνοντας τις αρνητικές εξελίξεις στην οικοδομική δραστηριότητα στη χώρα μας.



Πηγή: Aluminium Magazine

Διάγραμμα 3.16

Εξέλιξη της Οικοδομικής Δραστηριότητας στην Ελλάδα για το διάστημα 1993-2014

Στον Πίνακα 3.4 που ακολουθεί, καταγράφεται η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα κατά περιφέρεια, βάσει του αριθμού των αδειών, της συνολικής επιφάνειας και του συνολικού εμβαδού, για τα έτη 2008 και 2009 (Μήνας Μάιος).

**Πίνακας 3.4**

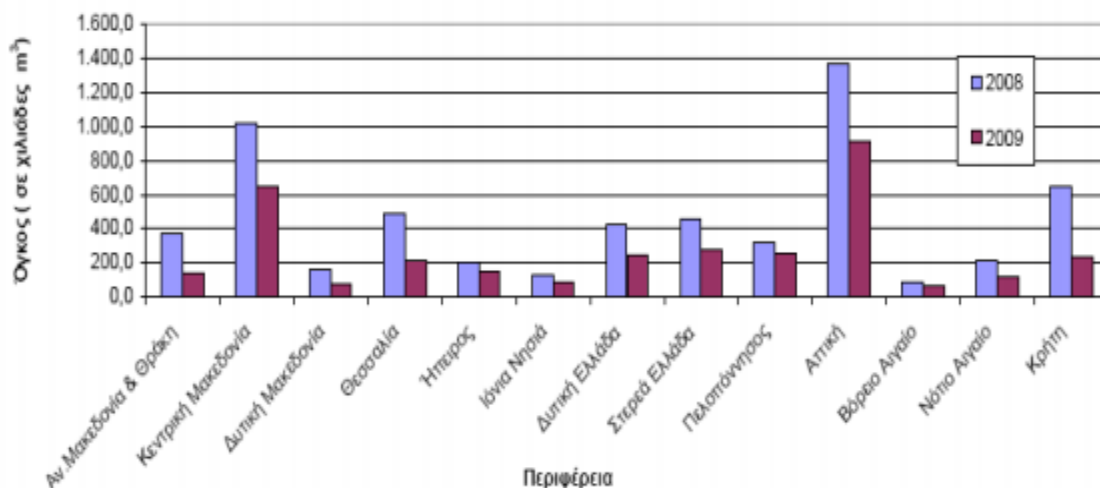
**Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα ανά περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2008, 2009**

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m <sup>2</sup> )			Όγκος (σε χιλ. m <sup>3</sup> )			
	Μάιος		Μεταβολή (%)	Μάιος		Μεταβολή (%)	Μάιος		Μεταβολή (%)	Μεταβολή (%)
	2008	2009		2008	2009		2008	2009		
Αν.Μακεδονία & Θράκη	278	201	-27,7	83,6	39,0	-53,4	372,5	142,0	-61,9	
Κεντρική Μακεδονία	872	642	-26,4	252,7	146,6	-42,0	1.014,8	647,2	-36,2	
Δυτική Μακεδονία	124	84	-32,3	41,6	22,0	-47,2	161,8	76,9	-52,5	
Θεσσαλία	410	293	-28,5	126,7	57,5	-54,6	484,7	213,0	-56,0	
Ήπειρος	234	171	-26,9	60,1	40,3	-32,9	201,3	152,2	-24,4	
Ιόνια Νησιά	210	154	-26,7	38,5	23,9	-37,8	128,3	83,8	-34,7	
Δυτική Ελλάδα	445	386	-13,3	114,1	71,5	-37,4	423,2	245,0	-42,1	
Στερεά Ελλάδα	457	356	-22,1	118,0	70,7	-40,1	454,2	277,9	-38,8	
Πελοπόννησος	450	420	-6,7	96,1	76,8	-20,2	320,7	258,6	-19,4	
Αττική	1.717	1.279	-25,5	378,2	256,4	-32,2	1.369,4	913,3	-33,3	
Βόρειο Αιγαίο	166	138	-16,9	24,9	21,6	-13,4	88,0	69,2	-21,4	
Νότιο Αιγαίο	333	251	-24,6	62,0	35,8	-42,2	212,0	119,8	-43,5	
Κρήτη	415	287	-30,8	158,2	68,1	-56,9	646,2	239,5	-62,9	
<b>Σύνολο Χώρας</b>	<b>6.111</b>	<b>4.662</b>	<b>-23,7</b>	<b>1.554,7</b>	<b>930,2</b>	<b>-40,2</b>	<b>5.877,2</b>	<b>3.438,6</b>	<b>-41,5</b>	

Πηγή: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας, 2014

Από τα στοιχεία του Πίνακα 3.4 είναι εμφανές ότι το 2009 αποτελεί πολύ άσχημη συγκυρία για την οικοδομική δραστηριότητα, με μείωση του αριθμού των αδειών στο σύνολο της χώρας κατά 23,7% σε σχέση με το 2008, της συνολικής επιφάνειας κατά 40,20% και του συνολικού όγκου κατά 41,50%. Αυτό το αποτέλεσμα μπορεί να συνδεθεί με τη διεθνή οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση.

Η μείωση αυτή παρατηρείται σε όλες τις Περιφέρειες της χώρας, η μεγαλύτερη όμως είναι στην Κρήτη (62,90%) και η μικρότερη στην Πελοπόννησο (19,40%). Στην Αττική, η μείωση είναι 33,30% και στην Κεντρική Μακεδονία είναι 36,20% (Διάγραμμα 3.17).



Πηγή: ΕΣΥΕ, 2014

**Διάγραμμα 3.17**

**Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2008,2009**

### 3.4.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Ο Γενικός Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών εκφράζει τη μεταβολή του κόστους, με το οποίο επιβαρύνεται ο κατασκευαστής κατά την άσκηση της κατασκευαστικής του δραστηριότητας. Ο δείκτης αυτός είναι άθροισμα δύο επιμέρους δεικτών, του Δείκτη Τιμών Αμοιβής ή Κόστους Εργασίας και του Δείκτη Υλικών Κατασκευής με συντελεστή στάθμισης 43,30% και 56,70%, αντίστοιχα.

Στον Πίνακα 3.5, παρουσιάζεται η εξέλιξη του Γενικού Δείκτη Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών από το 1981 έως το Β' Τρίμηνο του 2009. Εξετάζοντας τα στοιχεία αυτά, προκύπτει ότι από το Δ' Τρίμηνο του 2008 υπάρχει μείωση του συνολικού κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών, για πρώτη φορά από το 1981, από όπου ξεκινούν τα στοιχεία. Ετησίως, ο Γενικός Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών του Β' Τριμήνου 2009, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Β' Τριμήνου 2008, σημείωσε μείωση 0,6%, έναντι αυξήσεων 5,2% και 5,3%, που είχαν σημειωθεί κατά τις αντίστοιχες συγκρίσεις των δεικτών των ετών 2008 προς 2007 και 2007 προς 2006. Αν προστεθεί και η αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Πληθωρισμός) κατά 0,6% στο ίδιο διάστημα, παρατηρούμε ότι η μείωση του πραγματικού κόστους κατασκευής υπερβαίνει το 1%.

### Πίνακας 3.5

#### Γενικός Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών

*ΕΤΟΣ ΒΑΣΗΣ: 2005=100,0*

ΕΤΗ	ΤΡΙΜΗΝΟ				ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ
	Α'	Β'	Γ'	Δ'	
1981	9,9	10,3	10,5	10,8	10,4
1982	11,0	11,3	11,6	12,1	11,5
1983	12,6	13,0	13,5	14,1	13,3
1984	14,6	14,9	15,4	15,9	15,2
1985	16,3	17,1	18,0	19,4	17,7
1986	20,7	21,5	22,0	22,4	21,7
1987	23,0	24,0	24,6	25,5	24,3
1988	25,7	26,3	27,3	28,9	27,0
1989	30,0	30,9	32,0	33,6	31,6
1990	35,5	37,4	39,2	41,6	38,4
1991	43,2	44,8	46,7	47,7	45,6
1992	48,9	49,5	51,8	53,6	50,9
1993	55,1	57,6	59,0	59,4	57,8
1994	61,1	62,3	63,0	63,8	62,5
1995	65,7	66,7	67,6	68,5	67,1
1996	70,6	71,4	72,3	72,9	71,8
1997	74,7	75,3	76,4	77,5	76,0
1998	79,3	80,6	81,9	82,5	81,1
1999	83,5	84,2	84,7	85,2	84,4
2000	85,7	86,3	86,8	87,8	86,6
2001	88,2	88,8	89,2	89,7	89,0
2002	90,4	90,9	91,6	92,0	91,2
2003	92,9	93,8	94,0	94,4	93,8
2004	95,0	96,4	97,1	98,4	96,7
2005	98,9	99,6	100,4	101,1	100,0
2006	102,1	103,5	104,9	106,5	104,3
2007	107,5	109,0	109,6	110,2	109,1
2008	111,9	114,7	116,9	115,1	114,7
2009	114,0	114,0			

Πηγή: Γ.Γ.ΕΣΥΕ, 2014

#### 3.4.3 ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Προκειμένου να διερευνηθούν οι τάσεις της αγοράς ακινήτων, θα εξετασθούν τα παρακάτω στοιχεία:

- Δείκτης Τιμών Κατοικιών
- Απόθεμα Αδιάθετων Κατοικιών
- Εκταμιεύσεις Στεγαστικών Δανείων



α) Δείκτης Τιμών Κατοικιών

Κατά την τριετία 2006-2008, παρατηρείται σταδιακή επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα. Ωστόσο, μέχρι και το 2008, οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν ελαφρά θετικούς ρυθμούς μεταβολής (σε ονομαστικούς όρους). Από το 2009 κι έπειτα, οι ρυθμοί μεταβολής των τιμών των κατοικιών είναι αρνητικοί (Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή Ελλάδος).

**Πίνακας 3.6**  
**Δείκτες Τιμών Κατοικιών**

<b>Αστικές Περιοχές</b>						
<b>Urban Areas</b>						
<b>(1997=100)</b>						
<b>Έτος/Year</b>	<b>Τρίμηνο/Quarter</b>				<b>Μέσος Ετήσιος / Annual Average</b>	<b>(%) Μεταβολή / Change</b>
	<b>I</b>	<b>II</b>	<b>III</b>	<b>IV</b>		
<b>1993</b>	...	...	...	...	...	...
<b>1994</b>	...	...	...	...	76,1	...
<b>1995</b>	...	...	...	...	82,6	8,5
<b>1996</b>	...	...	...	...	91,2	10,5
<b>1997</b>	96,2	98,2	100,2	105,4	100,0	9,7
<b>1998</b>	110,1	113,9	115,0	118,4	114,4	14,4
<b>1999</b>	120,4	123,6	125,3	128,8	124,5	8,9
<b>2000</b>	132,1	135,7	138,8	144,2	137,7	10,6
<b>2001</b>	150,5	156,1	159,5	164,0	157,5	14,4
<b>2002</b>	171,5	180,3	180,7	184,9	179,3	13,9
<b>2003</b>	188,6	187,5	189,0	190,9	189,0	5,4
<b>2004</b>	190,6	191,6	193,3	198,0	193,4	2,3
<b>2005</b>	205,2	211,6	216,9	224,1	214,5	10,9
<b>2006</b>	233,3	238,8	243,6	253,4	242,3	13,0
<b>2007</b>	254,1	256,0	258,8	260,2	257,3	6,2
<b>2008</b>	260,8	261,0	261,4	261,0	261,1	1,5
<b>2009</b>	250,3	250,7	248,3	250,1	249,8	-4,3
<b>2010</b>	247,2	241,9	234,1	232,5	238,9	-4,4
<b>2011</b>	232,4	229,0	224,5	217,0	225,7	-5,5
<b>2012</b>	207,8	203,2	196,5	189,3	199,2	-11,8
<b>2013</b>	184,7	179,1	175,7	170,2	177,4	-10,9
<b>2014</b>	166,6	163,7	162,3	160,5	163,3	-8,0
<b>2015*</b>	159,8	155,5	153,0	152,1	155,1	-5,0
<b>2016*</b>	152,0	151,0	...	...	...	...

**Πηγή:** Τράπεζα της Ελλάδος, σταθμισμένος δείκτης με βάση το απόθεμα των κατοικιών, 2016

## β) Απόθεμα Αδιάθετων Κατοικιών

Η προσφορά στην αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών, το οποίο ωστόσο φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Η οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε με εξαιρετικά υψηλό ρυθμό κατά τη διετία 2006-2007, ενώ είχαν ήδη αρχίσει να διαφαίνονται τα πρώτα σημάδια κάμψης της ζήτησης κατοικιών κατά τη διάρκεια του 2006. Το ξέσπασμα της διεθνούς οικονομικής κρίσης και ιδιαίτερα η έξαρση της αβεβαιότητας μετά το Σεπτέμβριο του 2008, επέτειναν την αποδυνάμωση της ζήτησης, οδηγώντας το απόθεμα των αδιάθετων ακινήτων στο ιστορικά υψηλό επίπεδο των 137.000 κατοικιών το 2008<sup>1</sup>. Το επίπεδο αυτό, αν και εξαιρετικά υψηλό, αντιστοιχεί σε 2,3% του συνολικού αποθέματος κατοικιών, συνιστώντας μια ανισορροπία πολύ μικρότερου μεγέθους, συγκριτικά με τα επίπεδα της τάξης του 4% και 9%, στα οποία ανέρχονται τα αποθέματα απούλητων κατοικιών σε Ισπανία και Ιρλανδία αντίστοιχα.



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδας, 2015

### Διάγραμμα 3.18

#### Αδιάθετες Κατοικίες στην Ελλάδα

<sup>1</sup> Εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης, Δελτίο Τύπου για την Ελληνική Κτηματαγορά τον Ιούνιο του 2009. Η Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης επιχειρεί να εκτιμήσει το απόθεμα απούλητων νεόδμητων κατοικιών, με βάση ένα υπόδειγμα μακροχρόνιας ζήτησης για κατοικίες, προσεγγίζοντας παράλληλα το σκέλος της προσφοράς από το επίπεδο των εκδιδόμενων οικοδομικών αδειών.

Η προσφορά νέων κατοικιών διατηρήθηκε από τις αρχές του 2006 σε υψηλά επίπεδα, παρά το ότι ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, βάσει αδειών, μειώθηκε κατά 19,5% το 2006, 5% το 2007 και 17,1% το 2008<sup>2</sup>.

#### γ) Εκταμιεύσεις Στεγαστικών Δανείων

Την τελευταία δεκαετία υπήρξε σημαντική μείωση των επιτοκίων χορηγήσεων, κατά 8 ποσοστιαίες μονάδες, μεταξύ 1999 και 2005 και αύξηση της πιστωτικής επέκτασης, κατά 29% ετησίως την τελευταία δεκαετία<sup>3</sup>.

Ωστόσο, το τελευταίο διάστημα, πέραν της σταδιακής σύγκλισης της χρηματοδότησης των νοικοκυριών για στεγαστική πίστη προς τους ευρωπαϊκούς μέσους όρους, η οικονομική κρίση έχει περιορίσει σημαντικά τη ρευστότητα των καταναλωτών, ενώ ταυτόχρονα οι τράπεζες έχουν περιορίσει σημαντικά τις χορηγήσεις στεγαστικών δανείων.

Συγκεκριμένα, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των τραπεζικών δανείων για αγορά κατοικίας προς τα νοικοκυριά, υποχώρησε στο 11,5% στο τέλος του 2008, από 21,9% και 25,8% στο τέλος του 2007 και 2006 αντίστοιχα. Ωστόσο, ο ρυθμός παρέμεινε υψηλός παρά την αύξηση των επιτοκίων των τραπεζικών δανείων, έως τον Οκτώβριο του 2008<sup>4</sup> και τα σαφώς αυστηρότερα κριτήρια των τραπεζών, όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων ([www.oke.gr](http://www.oke.gr)).

### Πίνακας 3.7

#### Πίνακας Χρηματοδότησης Αγοράς Ακινήτων

7.	ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΝΧΙ (Τ+Ε) <sup>(1)</sup>	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή					
		2004	2005	2006	2007	2008	2009
7.1	Υπόλοιπο δανείων προς τα νοικοκυριά	30,40	31,00	25,70	22,40	12,80	8,40 (Απρ./Απρ.)
7.2	Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	27,60	33,00	26,30	21,90	11,50	7,80 (Απρ./Απρ.)
8.	ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ (Τ+Ε) <sup>(2)</sup>						
8.1	Επιτόκια νέων στεγαστικών δανείων (με επιβαρύνσεις - ΣΕΠΕ)	4,80	4,30	4,70	4,90	5,30	4,30 (Απρ.)
8.2	Επιτόκια στα υφιστάμενα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων με αρχική διάρκεια άνω των 5 ετών	5,10	4,80	4,90	5,10	5,10	4,40 (Απρ.)

(1) Περιλαμβάνονται τα δάνεια και τα τιλοποιημένα δάνεια

(2) Απόλυτες τιμές

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2009

Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων το τελευταίο τρίμηνο του 2008, ήταν κατά 60% μικρότερη από ό, τι το αντίστοιχο τρίμηνο του 2007, ενώ κατά τους εννέα πρώτους μήνες του

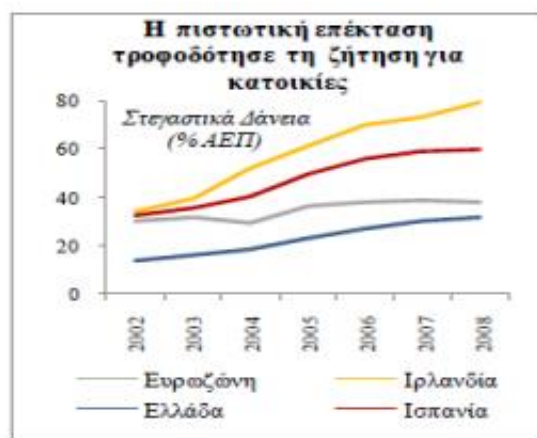
<sup>2</sup> Η εν λόγω μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας καταγράφεται εντονότερα στο νομό Αττικής, καθώς η εξαιρετικά υψηλή αύξηση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει των αδειών κατά 49,8% το 2005, ακολουθήθηκε από σημαντική μείωση κατά 20,2% το 2006, 13,3% το 2007 και 24,1% το 2008.

<sup>3</sup> Στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδας.

<sup>4</sup> Από το Νοέμβριο του 2008, τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων άρχισαν να μειώνονται.

2008, ήταν μικρότερη μόνο κατά 19,5% από ό, τι την αντίστοιχη περίοδο του 2007<sup>5</sup>. Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων ανήλθε σε 318 εκατομμύρια ευρώ το πρώτο δίμηνο του 2009, ενώ ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων παρουσίασε περαιτέρω επιβράδυνση στο 10,6% τον Ιανουάριο και στο 9,6% το Φεβρουάριο του τρέχοντος έτους.

Τέλος, σύμφωνα με τα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τον Ιούλιο του 2009, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των στεγαστικών δανείων παρουσίασε περαιτέρω επιβράδυνση και διαμορφώθηκε στο 5,2% έναντι 6,0% τον Ιούνιο του 2009 και 11,5% το Δεκέμβριο του 2008.



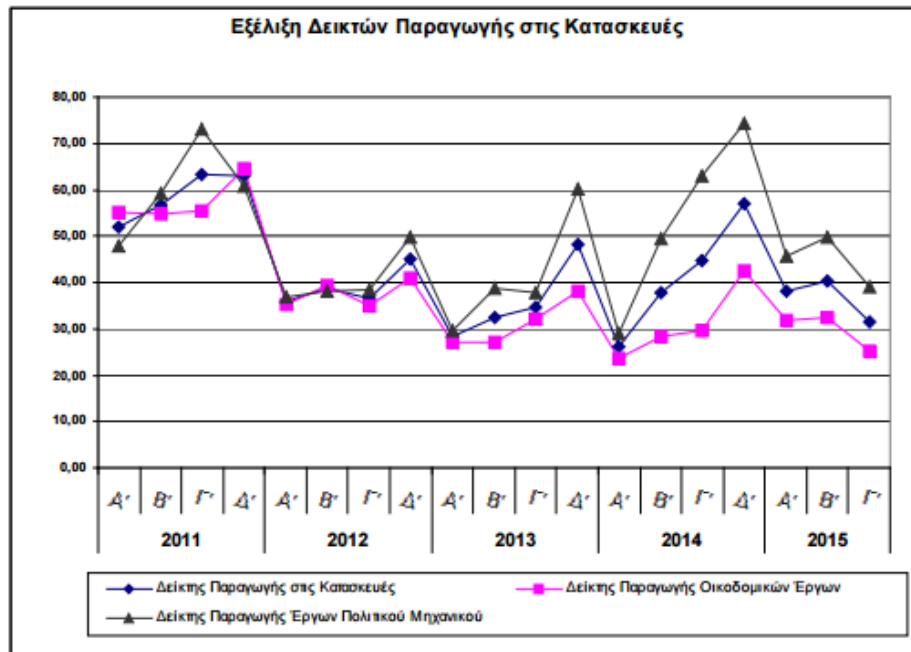
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2009

**Διάγραμμα 3.19**

<sup>5</sup> Από τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στην Τράπεζα της Ελλάδος, με βάση τις εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από τους συνεργάτες μηχανικούς των εμπορικών τραπεζών σχετικά με την αξία των οικιστικών ακινήτων, τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων δανείων, προκύπτει ότι ο αριθμός των εν λόγω εκτιμήσεων μειώθηκε το 2008 περίπου στις 98.000, έναντι 125.000 το 2007. Ο αριθμός των εκτιμήσεων αυτών φαίνεται να μειώνεται συνεχώς, μετά το πρώτο τρίμηνο του 2007, φθάνοντας περίπου τις 24.000 το τρίτο και τις 18.000 το τέταρτο τρίμηνο του 2008.

### 3.4.4 ΔΗΜΟΣΙΑ ΈΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

#### 3.4.1 Δείκτης Παραγωγής Έργων Πολιτικού Μηχανικού



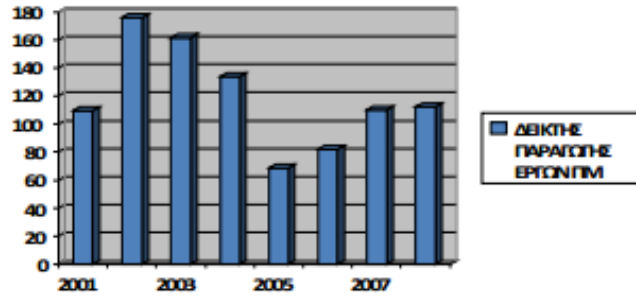
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, 2015

Διάγραμμα 3.20

#### Εξέλιξη Δεικτών Παραγωγής στις Κατασκευές

Ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές του Γ' Τριμήνου 2015, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του Γ' Τριμήνου 2014, παρουσίασε μείωση κατά 29,5%, έναντι αύξησης 28,8% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2014 προς το 2013.

Ο Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές του Γ' Τριμήνου 2015, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο Δείκτη του Β' Τριμήνου 2015, παρουσίασε μείωση κατά 21,7%, έναντι αύξησης 18% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2014.



Πηγή: ΕΣΥΕ, 2008

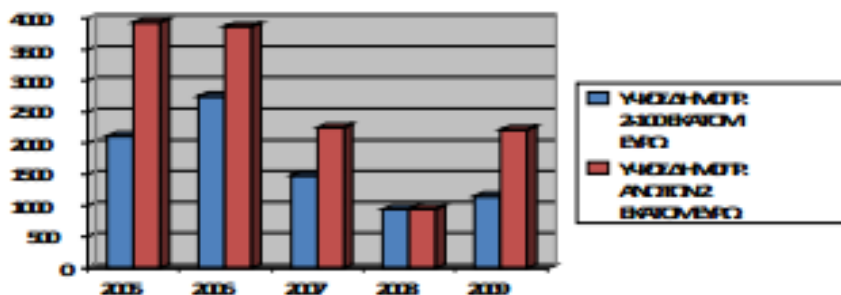
**Διάγραμμα 3.21**

**Δείκτες Παραγωγής Έργων Πολιτικού Μηχανικού**

Στο Διάγραμμα 3.21 παρουσιάζεται η διαχρονική πορεία του Δείκτη Παραγωγής Έργων Πολιτικού Μηχανικού από το 2001 έως το 2008. Ο Δείκτης αυτός περιλαμβάνει το κόστος κατασκευής: αυτοκινητοδρόμων, υπόγειων διαβάσεων, αγωγών μεταφοράς πετρελαίου και φυσικού αερίου, δικτύων παραγωγής και διανομής ρεύματος, δικτύων τηλεπικοινωνιών, υδραυλικών και λιμενικών έργων και άλλα.

Η ανάλυση της διαχρονικής πορείας των μέσων ετήσιων δεικτών δείχνει μία σταθερή πτωτική τάση από το 2002 έως το 2005, η οποία φτάνει το 61%. Από το 2005 η τάση γίνεται ανοδική.

**3.4.2 Δημοπρασίες Δημοσίων Τεχνικών Έργων**



Πηγή: ΔΗΜΟΠΡΑΣΙΕΣ, 2009

**Διάγραμμα 3.22**

**Δημοπρασίες Δημοσίων Έργων**

Στο Διάγραμμα 3.22 παρατηρείται ότι το 2007 και ακόμα περισσότερο το 2008 το ύψος των δημοπρασιών ήταν χαμηλό. Το 2009, παρά τη μικρή αύξηση σε σχέση με το 2008, το ύψος των δημοπρασιών παραμένει σε πολύ χαμηλά επίπεδα σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

### **3.4 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ**

Είναι φανερό, ότι ο κλάδος των Κατασκευών υπέστη μεγάλο οικονομικό πλήγμα, λόγω της οικονομικής κρίσης που μαστίζει την Ελλάδα. Παράλληλα όμως, συμπαρέσυρε και πολλούς δείκτες της ελληνικής οικονομίας, όπως είναι η απασχόληση και το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν, αφού ακολούθησαν φθίνουσα πορεία και οι δεκάδες άλλοι κλάδοι της οικονομίας που αλληλεπιδρούν με τις Κατασκευές.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

# ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

### 4.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο τομέας των Κατασκευών επηρεάζεται από πληθώρα οικονομικών, ρυθμιστικών και διαρθρωτικών παραγόντων, οι περισσότεροι από τους οποίους έχουν μεταβληθεί άρδην κατά τη διάρκεια της οικονομικής κρίσης των τελευταίων ετών. Στο κεφάλαιο αυτό, περιγράφονται οι σημαντικότεροι παράγοντες που διαμορφώνουν το περιβάλλον των Κατασκευών και αναλύεται η συμβολή τους στο μέλλον του κλάδου στην Ελλάδα.

#### Πίνακας 4.1

##### Παράγοντες που Επηρεάζουν το Περιβάλλον των Κατασκευών

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

Πηγή: [www.iope.gr](http://www.iope.gr), 2015

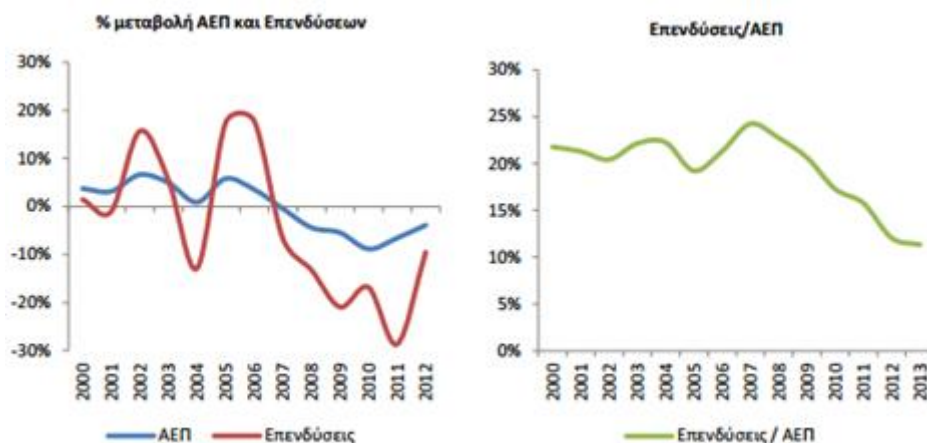


## 4.2 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ

### 4.2.1 ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Το μακροοικονομικό περιβάλλον και οι προσδοκίες που διαμορφώνονται στην οικονομία προσδιορίζουν σε μεγάλο βαθμό το επίπεδο των επενδύσεων σε υποδομές, κατοικίες και εξοπλισμό και τελικά την κατασκευαστική δραστηριότητα που υποστηρίζει και υλοποιεί τις επιθυμητές επενδύσεις. Η επενδυτική δραστηριότητα είναι από τη φύση της ευμετάβλητη και αλληλεπιδρώντας με το μακροοικονομικό περιβάλλον, καθορίζει τις επιδόσεις της οικονομίας. Έτσι, το μέγεθος των επενδύσεων και της κατασκευαστικής δραστηριότητας είναι τέτοιο, ώστε οι μεταβολές του δύναται να έχουν ευρύτερη επίδραση στην αναπτυξιακή διαδικασία.

Οι αρνητικοί ρυθμοί μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας την περίοδο 2008-2013 λόγω της εφαρμογής των εκτεταμένων μέτρων δημοσιονομικής προσαρμογής και η διαμόρφωση εξαιρετικά αρνητικών προσδοκιών για την προοπτική της οικονομίας, οδήγησαν σε περιστολή των επενδύσεων, αναβολή επιχειρηματικών επενδυτικών σχεδίων και κατάρρευση της αγοράς ακινήτων. Οι επενδυτικές δαπάνες συρρικνώθηκαν με ρυθμό που έφτασε το -29% το 2011, επιταχύνοντας το ρυθμό μείωσης του ΑΕΠ. Ως αποτέλεσμα, οι επενδύσεις αποτελούσαν το 11% του ΑΕΠ από 22% κατά μέσο όρο, την περίοδο 2000-2008.

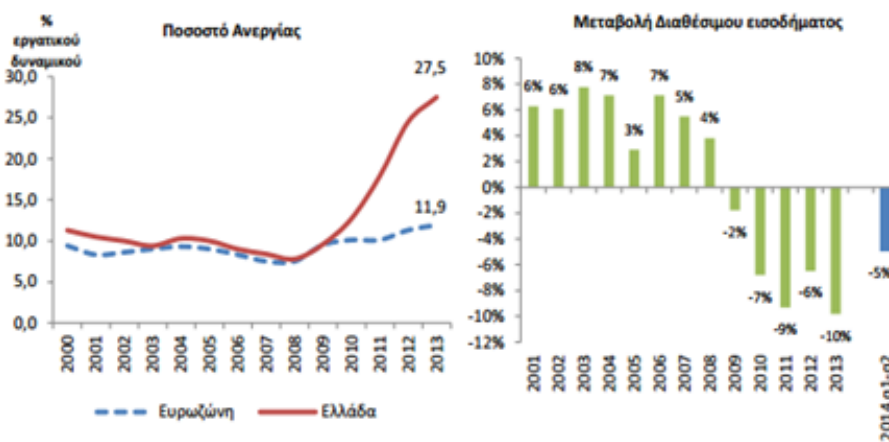


Πηγή: Eurostat, 2014

#### Διάγραμμα 4.1

#### Η Εξέλιξη των Επενδύσεων στην Ελληνική Οικονομία

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

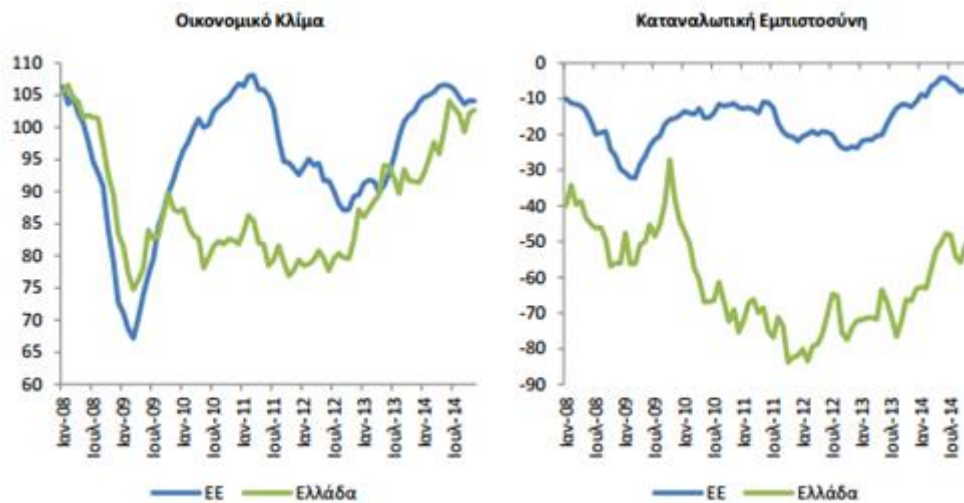


Πηγή: Eurostat, IOBE, 2015

## Διάγραμμα 4.2

### Ποσοστό Ανεργίας και Μεταβολή Διαθέσιμου Εισοδήματος

Ο δείκτης οικονομικού κλίματος μέχρι το 2012, εμφανίζεται σημαντικά χαμηλότερος από το μακροχρόνιο μέσο όρο του, συμβαδίζοντας με τις αρνητικές οικονομικές εξελίξεις. Η σταδιακή εξισορρόπηση της οικονομίας βελτίωσε τις επιχειρηματικές προσδοκίες και το δείκτη καταναλωτικής εμπιστοσύνης, χωρίς όμως να οδηγήσει σε πλήρη ανατροπή των δυσμενών προσδοκιών των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών.



Πηγή: Ευρωπαϊκή Επιτροπή, 2015

### Διάγραμμα 4.3

#### Δείκτες Οικονομικής Συγκυρίας

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



Πηγή: IOBE, 2015

### Διάγραμμα 4.4

#### Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές

## Πίνακας 4.2

### Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές

Κατασκευές (1996-2006=100)		Min 26,3 Μαρ-11	Max 123,8 Σεπ-03	2001-2014	2010	2011	2012	2013	2014		
<b>2014</b>											
Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
75,2	80,4	83,2	81,3	80,9	84,2	84,1	84,0	72,4	89,4	69,6	80,7
<b>2015</b>											
Ι	Φ	Μ	Α	Μ	Ι	Ι	Α	Σ	Ο	Ν	Δ
67,4	71,9	55,8	59,7	57,5	55,7	39,3	39,3	56,3	65,2		

Πηγή: IOBE, 2015

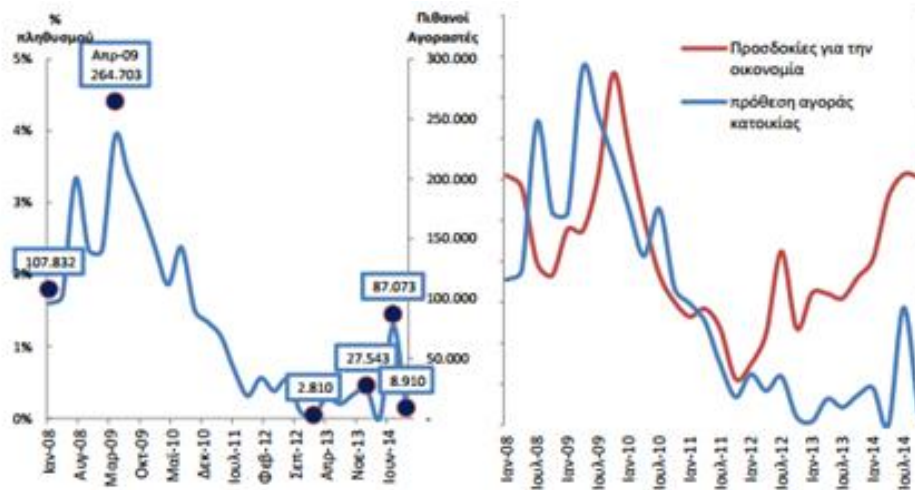
**Σημείωση:** Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών υπολογίζεται με βάση τις εκτιμήσεις για το πρόγραμμα των εργασιών και τις προβλέψεις για την απασχόληση.

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις Ιδιωτικές Κατασκευές υποχωρεί τον Οκτώβριο σε σχέση με το Σεπτέμβριο, στις 32,6 (από 51,9) μονάδες, αισθητά χαμηλότερα έναντι της περυσινής τους επίδοσης (64,5 μονάδες). Μία από τις βασικές μεταβλητές του δείκτη είναι η ελαφρά πτώση του εξαιρετικά χαμηλού ισοζυγίου στις προβλέψεις για το επίπεδο προγραμματισμένων εργασιών (-76 από -72 μονάδες), αλλά κυρίως η έντονη επιδείνωση των προβλέψεων για την απασχόληση στον κλάδο, που έλκει το συνολικό δείκτη προς τα κάτω. Όσον αφορά τα υπόλοιπα στοιχεία δραστηριότητας, οι εκτιμήσεις για την τρέχουσα πορεία εργασιών των επιχειρήσεων χάνουν 20 μονάδες, ενώ οι μήνες εξασφαλισμένης δραστηριότητας κινούνται στους 3,3 (από 3 μήνες). Οι αποπληθωριστικές προσδοκίες διατηρούνται, με το σχετικό αρνητικό ισοζύγιο των -28 μονάδων να κερδίζει 3 μονάδες. Τέλος, παραμένει στο 8% το ποσοστό των επιχειρήσεων που δεν αναφέρουν προσκόμματα στη λειτουργία τους, με το 64% των ερωτηθέντων να δηλώνουν ως βασικότερο εμπόδιο τη χαμηλή ζήτηση, το 18% την ανεπάρκεια χρηματοδότησης και το 10% τους λοιπούς παράγοντες.

Ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις Κατασκευές Δημοσίων Έργων ανακάμπτει σημαντικά τον Οκτώβριο, κινούμενος στις 80,5 (από 58,5) μονάδες, σε χαμηλότερο επίπεδο σε σχέση με το αντίστοιχο περσινό (97,7 μονάδες). Ως προς την προγραμματισμένη δραστηριότητα του κλάδου, ο σχετικός δείκτης κερδίζει έδαφος κινούμενος στις -41 μονάδες, με το 65% των επιχειρήσεων να προβλέπει μείωση και το 24% αύξησή της. Στις προβλέψεις για απασχόληση καταγράφεται εκ νέου σημαντική ανάκαμψη στο σχετικό ισοζύγιο (-11 από -27 μονάδες), με το 40% των επιχειρήσεων να αναμένει μείωση των θέσεων εργασίας το επόμενο χρονικό διάστημα και το 30% άνοδο. Στις υπόλοιπες μεταβλητές, οι αρνητικές εκτιμήσεις για τις τρέχουσες εργασίες των επιχειρήσεων επιδεινώνονται περαιτέρω, κατά 10 μονάδες, ενώ στις τιμές, η αποπληθωριστική τάση εξομαλύνεται. Τέλος, το ποσοστό των

επιχειρήσεων που δηλώνει ανεμπόδιστη επιχειρηματική λειτουργία διαμορφώνεται στο 13%, ενώ το 21% αναφέρει τη χαμηλή ζήτηση, το 48% την ελλιπή χρηματοδότηση και το 16% τους υπόλοιπους τρέχοντες παράγοντες ως τα κυριότερα επιχειρηματικά κωλύματα.

Στον επιχειρηματικό τομέα, ο δείκτης προσδοκιών στις Κατασκευές καθ' όλη τη διάρκεια της ύφεσης υστερεί σε σύγκριση με το δείκτη οικονομικού κλίματος για το σύνολο της ελληνικής οικονομίας. Το ελάχιστο σημείο εντοπίζεται τον Αύγουστο του 2011, όταν οι εκτιμήσεις για τις προοπτικές των επιχειρήσεων του κατασκευαστικού κλάδου βρέθηκαν στο ναδίρ. Έκτοτε, οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις Κατασκευές εμφανίζουν ανοδική τάση. Σημαντικό τμήμα της βελτίωσης προήλθε από την επανεκκίνηση των δημόσιων έργων, ενώ οι προσδοκίες για την ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα δεν έχουν αποκτήσει σαφή δυναμική (www.iobe.gr).



Πηγή: IOBE, 2015

#### Διάγραμμα 4.5

#### Πιθανότητα Αγοράς ή Ανέγερσης Νέας Κατοικίας, 2015





Πηγή: IOBE, 2015

#### Διάγραμμα 4.6

#### Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές, 2015

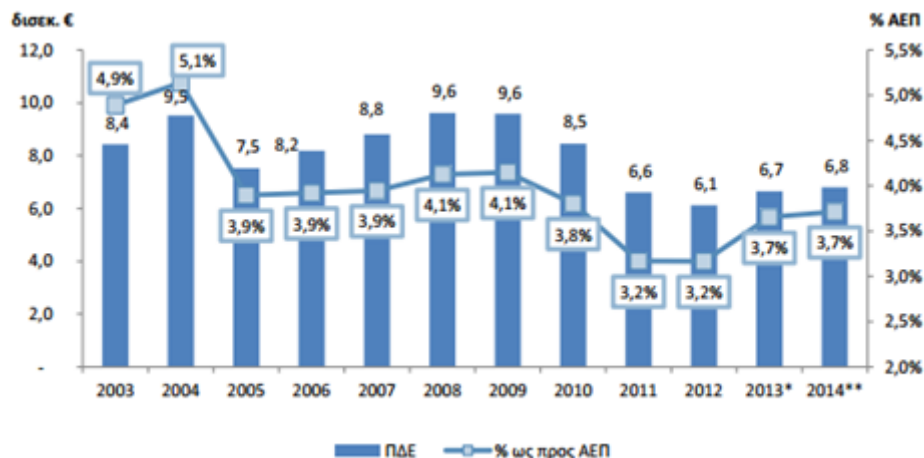
### 4.2.2 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ

Οι επιδόσεις της οικονομίας και η επενδυτική δραστηριότητα επηρεάζονται σημαντικά από τις συνθήκες χρηματοδότησης των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων. Έτσι, η κατασκευαστική δραστηριότητα εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ), το οποίο αφορά ουσιαστικά στη ζήτηση από την πλευρά του κράτους για κατασκευή έργων υποδομής (οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα, λιμάνια, αεροδρόμια, και άλλα) και από την ευκολία και το κόστος πρόσβασης επιχειρήσεων και νοικοκυριών στο χρηματοπιστωτικό σύστημα (επιχειρηματικά δάνεια, στεγαστική πίστη).

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

Στην προ-ολυμπιακή περίοδο, οι δαπάνες του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων αποτελούσαν περίπου το 5% του ΑΕΠ, λόγω των πολλών και μεγάλων έργων που υλοποιήθηκαν (Αττική Οδός, Γέφυρα Ρίο-Αντίρριο, Εγνατία Οδός, Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, και άλλα), ποσοστό που μέχρι το 2010 υποχώρησε σε περίπου 4%. Η δημοσιονομική προσαρμογή μετά το 2010 επηρέασε σημαντικά το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων, καθώς καταγράφηκε υποχώρηση των κονδυλίων, ενώ για την περίοδο 2013-

2014 οι δαπάνες του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων έχουν σταθεροποιηθεί σε ελαφρώς υψηλότερα επίπεδα έναντι του 2011-2012.



Πηγή: Κρατικοί Προϋπολογισμοί, 2015

#### Διάγραμμα 4.7

#### Δαπάνες Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων

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

Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων σε πραγματικούς όρους, διαχρονικά ήταν χαμηλότερα έναντι του μέσου όρου της ευρωζώνης, γεγονός που συνέβαλε στην επέκταση της στεγαστικής πίστης μετά το 2002. Η κατακόρυφη πτώση των πραγματικών επιτοκίων το 2010 οφείλεται αποκλειστικά στον υψηλό πληθωρισμό, εξαιτίας της αύξησης των φορολογικών συντελεστών, την ίδια στιγμή που πανευρωπαϊκά τα επιτόκια διαμορφώνονταν σε χαμηλά επίπεδα, λόγω της ύφεσης. Από τις αρχές του 2012, το πραγματικό κόστος δανεισμού έχει αυξηθεί στην Ελλάδα για στεγαστικά δάνεια σε σύγκριση με την ευρωζώνη, εξαιτίας του αποπληθωρισμού, παρόλο που το βασικό επιτόκιο από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα έχει διαμορφωθεί σε ιστορικά χαμηλά επίπεδα ([www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)).



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, 2014

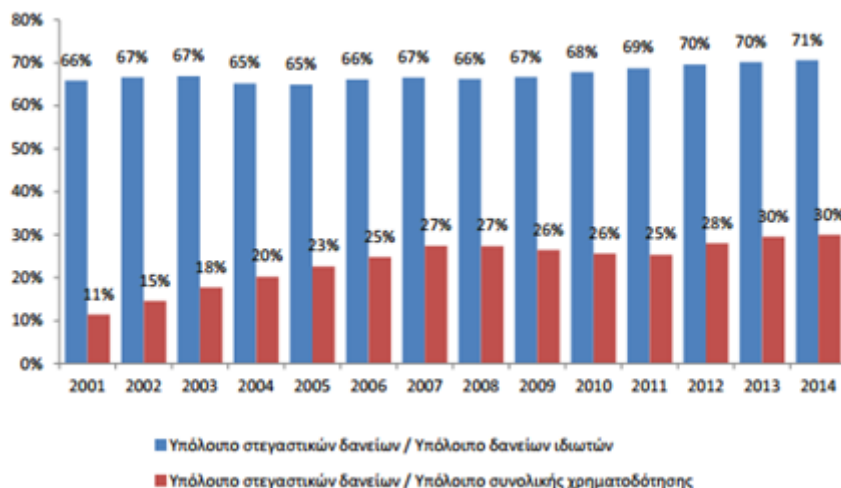
#### Διάγραμμα 4.8

#### Στεγαστικά Δάνεια και Επιτόκια

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

Συγκριτικά με τα υπόλοιπα κράτη/μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων στην Ελλάδα διαμορφώθηκε στα τέλη του 2013 στο 39%, έναντι 45% του μέσου όρου της Ευρωπαϊκής Ένωσης και 42% των χωρών μελών της ευρωζώνης. Χώρες με παρόμοια χαρακτηριστικά με αυτά της ελληνικής οικονομίας ή με προβλήματα χρέους και ελλειμμάτων εμφανίζουν υψηλότερα ποσοστά στεγαστικών δανείων ως προς το ΑΕΠ έναντι της Ελλάδας. Για παράδειγμα, η Κύπρος, η Πορτογαλία, η Ισπανία και η Ιρλανδία εμφανίζουν στεγαστικό χρέος άνω του 51% του ΑΕΠ ([www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)).

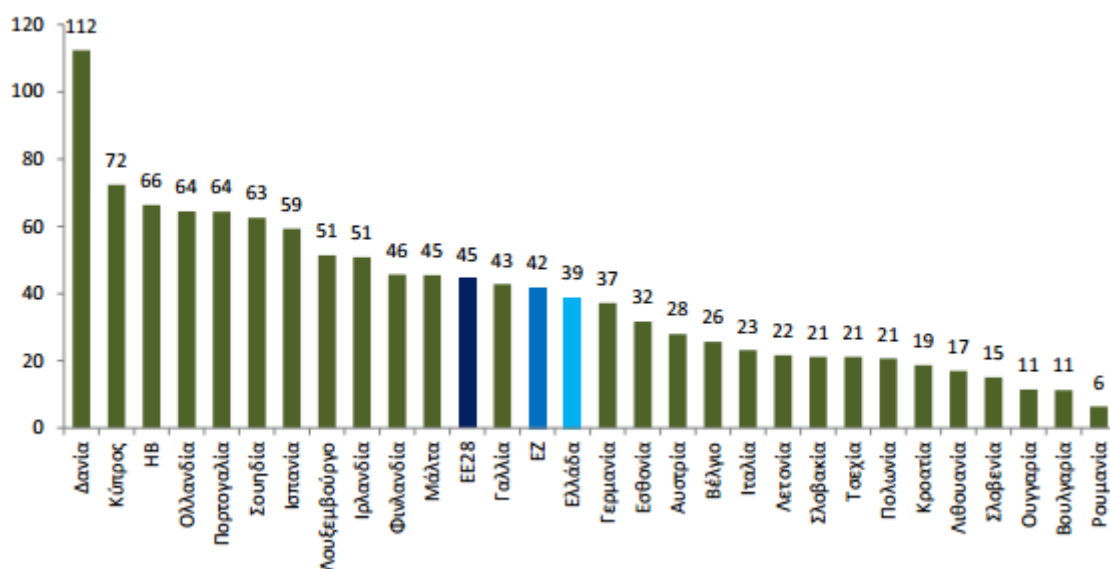




Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, 2015

**Διάγραμμα 4.9**

**Υπόλοιπο Στεγαστικών Δανείων ως Ποσοστό της Συνολικής Χρηματοδότησης**



Πηγή: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, 2015

**Διάγραμμα 4.10**

**Υπόλοιπο Στεγαστικών Δανείων ως Ποσοστό του ΑΕΠ**

Επιπλέον, ένα αυξανόμενο τμήμα των δανειοληπτών στην Ελλάδα εμφανίζει υψηλή επιβάρυνση, λόγω των εξόδων εξυπηρέτησης του στεγαστικού δανείου. Συγκεκριμένα, ενώ το 2004 το 23% των νοικοκυριών θεωρούνταν

## **4.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΠΟΥ ΜΕΛΕΤΑΤΑΙ**

### **4.3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΑΚΤΩΡ**

Η εταιρεία ΑΚΤΩΡ αποτελεί μέλος του Ομίλου ΕΛΛΑΚΤΩΡ και είναι μία εταιρεία με ισχυρή διεθνή παρουσία σε ποικίλους τομείς δραστηριοτήτων, όπως είναι η Κατασκευή Έργων Υποδομής, Κτιριακών και Βιομηχανικών Έργων, η Κατασκευή Φωτοβολταϊκών, η Διαχείριση Τεχνικών Εγκαταστάσεων και η Διαχείριση Έργου.

Το 1960 ιδρύθηκαν οι εταιρείες ΤΕΒ, ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ και ΑΚΤΩΡ. Το 1996, η εταιρεία ανέλαβε την κατασκευή του οδικού δακτυλίου στην Αττική Οδό και συμμετείχε στην κατασκευή της γέφυρας Ρίο – Αντίρριο στην Πάτρα. Το 1999, οι εταιρείες ΑΚΤΩΡ, ΤΕΒ και ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ συγχωνεύτηκαν. Το 2002, οι κατασκευαστικές δραστηριότητες απορροφήθηκαν από την εταιρεία ΑΚΤΩΡ. Το έτος 2004, η εταιρεία ολοκλήρωσε μεγάλο αριθμό έργων για τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας 2004. Επιπλέον, ανέλαβε το πρώτο κατασκευαστικό έργο στα Βαλκάνια και το πρώτο κατασκευαστικό έργο στη Μέση Ανατολή. Το 2005 αγοράστηκε το 100% των μετοχών της ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ από την Ελληνική Τεχνοδομική και διαγράφηκε η ΑΚΤΩΡ από το Χρηματιστήριο Αθηνών.

Το 2008, η επωνυμία του Ομίλου άλλαξε από Ελληνική Τεχνοδομική σε ΕΛΛΑΚΤΩΡ Α.Ε. Παράλληλα, έγινε η έναρξη των έργων παραχωρήσεων ‘Μορέας’, ‘Ολυμπία Οδός’ και ‘Αυτοκινητόδρομος Αιγαίου’. Το 2010, ο όμιλος ΕΛΑΚΤΩΡ κατατάχθηκε στην 76<sup>η</sup> θέση της λίστας ENR των 225 Κορυφαίων Παγκόσμιων Εργοληπτικών Εταιρειών. Παράλληλα, ο όμιλος κατατάχθηκε στην 5<sup>η</sup> θέση στη λίστα ENR των 10 κορυφαίων Διεθνών Εργοληπτικών Εταιρειών στον τομέα διαχείρισης αποβλήτων.

Το Σεπτέμβριο του 2014, ο κύκλος εργασιών του Ομίλου απαρτιζόταν από διεθνείς εργασίες σε ποσοστό 52% και από εγχώριες εργασίες σε ποσοστό 48%. Συνάμα, έγινε επανέναρξη της Ολυμπίας Οδού και του Αυτοκινητόδρομου Αιγαίου. Τον Απρίλιο του 2014, η ΑΚΤΩΡ, ως Leader της Κοινοπραξίας ‘ALYSJ’ υπέγραψε σύμβαση για τη μελέτη και κατασκευή της γραμμής Μετρό στην Ντόχα Κατάρ, ύψους €3,2 δισεκατομμυρίων ([www.aktor.gr](http://www.aktor.gr)).

### 4.3.2 ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το όραμα της εταιρείας είναι να γίνει μια πρότυπη, διεθνής, διαφοροποιημένη ανάδοχος εταιρεία. Επιπλέον, στοχεύει στην περαιτέρω ενίσχυση του ρόλου της, ως παγκόσμιος κατασκευαστικός όμιλος, με την εξασφάλιση αιεφόρου μελλοντικής ανάπτυξης, μέσω της συνεχούς βελτίωσης των υπηρεσιών που βασίζονται στις αξίες της, όπως η ακεραιότητα, η ομαδική εργασία, η υπευθυνότητα και η διαφάνεια.

Αποστολή της εταιρείας είναι η παράδοση αιεφόρων έργων σε ικανοποιημένους πελάτες. Οι βασικοί στρατηγικοί στόχοι της εταιρείας είναι:

- Η επιτάχυνση της διεθνούς ανάπτυξης.
- Η διατήρηση της διεθνούς διαφοροποίησης.
- Η διατήρηση της ηγετικής θέσης στην Ελλάδα.
- Η συνέχιση παροχής του μεγαλύτερου δυνατού οφέλους προς τους πελάτες της.
- Η διατήρηση της δέσμευσης για στοχευμένη περιβαλλοντική αποτελεσματικότητα μέσω αιεφόρων πρακτικών και πρωτοβουλιών.
- Η διατήρηση μιας ισχυρής οικονομικής θέσης.
- Η παροχή ευελιξίας και καινοτόμου σκέψης.
- Η δέσμευση σε πρότυπα υψηλής ποιότητας. ([www.aktor.gr](http://www.aktor.gr)).

#### Πίνακας 4.3

#### Κύκλος Εργασιών ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ					
(σε χιλ. €)					
	2000	2001	2002	2003	2004
<b>A. Ως αποκλειστικός ανάδοχος</b>					
Δημόσια	-	23968	64664	272401	152045
Ιδιωτικά	-	11095	142480	101003	131995
Συγχρηματοδοτούμενα	-	85811	95475	93660	58122
Σύνολο (A)	-	120875	302620	467066	342163
<b>B. Ως μέλος αναδόχων κοινοπραξιών</b>					
Δημόσια	-	86932	357632	323776	246072
Ιδιωτικά	-	10	24647	37925	12990
Συγχρηματοδοτούμενα	-	36738	65199	31748	28982
Σύνολο (B)	-	123680	447480	393450	288045
<b>Γενικό σύνολο (A+B)</b>	-	<b>244556</b>	<b>750100</b>	<b>860516</b>	<b>630208</b>

Πηγή: [www.aktor.gr](http://www.aktor.gr)

## Πίνακας 4.4

### Επιχειρηματική Δομή ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε

<b>ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ</b>		
<b>7<sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ</b>		
<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΕΡΓΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ</b>	<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ ΕΡΓΩΝ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟΥ</b>	<b>ΛΟΙΠΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>
<b>ΤΟΜΗ Α.Β.Ε.Τ.Ε. 6<sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ</b>	<b>ΑΚΤΟΡΟΜ S.R.L. ROMANIA</b>	<b>ΕΛΛΗΝΙΚΑ ΛΑΤΟΜΕΙΑ Α.Ε.</b>
<b>ΚΑΣΤΩΡ Α.Ε. 5<sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ</b>	<b>AL AHMADIAN AKTOR L.L.C. DUBAI</b>	<b>EUROPEAN GOLDFIELDS LTD</b>
	<b>G-AKTOR ITALY</b>	<b>ΕΛΛΗΝΙΚΟΣ ΧΡΥΣΟΣ Α.Ε.</b>
	<b>AKTOR TEC ABU DHABI</b>	<b>ΕΛΛΗΝΙΚΟΙ ΛΙΓΝΙΤΕΣ Α.Ε.</b>
	<b>GULF MILLENIUM HOLDINGS LTD</b>	<b>Τ.Ε.Ο. – ΑΚΤΩΡ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΡΓΩΝ</b>
	<b>EDRAKTOR LLC SAUDI ARABIA</b>	

Πηγή: [www.ellaktor.gr](http://www.ellaktor.gr)

### 4.3.3 ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΗ ΔΟΜΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε

Με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του 2004, συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες κατασκευαστικές εταιρείες 7<sup>ης</sup> τάξης ΜΕΕΠ, η εταιρεία ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε ήταν:

- 1<sup>η</sup> από πλευράς Κύκλου Εργασιών.
- 1<sup>η</sup> από πλευράς Κερδών προ Φόρων.
- 1<sup>η</sup> από πλευράς Ιδίων Κεφαλαίων.
- 1<sup>η</sup> από πλευράς Συνόλου Ενεργητικού.

Η ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε εφαρμόζει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της συστήματα Διαχείρισης Ποιότητας, Υγιεινής και Ασφάλειας και Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, αντίστοιχα πιστοποιημένα κατά ISO – 9001/2000, OSHAS 18001 και ISO 14001.

Οι μετοχές της εταιρείας ήταν εισηγμένες στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών από το 1993 μέχρι το Δεκέμβριο του 2005.

Οι στόχοι της εταιρείας είναι:

- Η διατήρηση και η ενδυνάμωση της ηγετικής θέσης της εταιρείας στην κατασκευή έργων εντός Ελλάδας μέσω:
  1. Της διατήρησης της ηγετικής θέσης της στα δημόσια και ιδιωτικά έργα.
  2. Της αύξησης της παρουσίας της στα συγχρηματοδοτούμενα έργα.
- Η καθετοποίηση της παραγωγής μέσω:
  1. Της διαχείρισης, λειτουργίας και συντήρησης έργων.
  2. Της ανάπτυξης λατομικών και λοιπών δραστηριοτήτων.
- Η επέκταση σε αγορές του εξωτερικού και συγκεκριμένα σε:
  1. Ευρώπη (Ρουμανία, Βουλγαρία, Ρωσία, Ιταλία)
  2. Μέση Ανατολή και συγκεκριμένα στην περιοχή του Περσικού Κόλπου (Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα, Κουβέιτ, Σαουδική Αραβία, Ομάν, Κατάρ).
- Η δραστηριοποίηση σε νέους τομείς μέσω:
  1. Της επέκτασης σε δραστηριότητες αξιοποίησης ορυκτού πλούτου.

Η εταιρεία ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε θεωρεί ότι οι σημαντικότεροι παράγοντες που θα εξασφαλίσουν την επίτευξη των στόχων της είναι οι ακόλουθοι:

1. Η ηγετική θέση της στον Ελληνικό κατασκευαστικό κλάδο.
2. Η εμπειρία και η τεχνογνωσία που έχει αποκτήσει από την κατασκευή έργων που απαιτούν υψηλή ποιότητα, μεγάλη ταχύτητα στην ολοκλήρωση και σύνθετες τεχνολογικά λύσεις.
3. Ο ιδιόκτητος σύγχρονος εξοπλισμός.
4. Η άριστη οικονομική κατάσταση και η ισχυρή κεφαλαιακή διάρθρωση.
5. Το έμπειρο και αφοσιωμένο ανθρώπινο δυναμικό.
6. Ο σταθερός πυρήνας της πελατείας της και η συνεχής διεύρυνσή του.

(www.aktor.gr)

#### Πίνακας 4.5

##### Ανθρώπινο Δυναμικό ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε

Μέσος όρος προσωπικού ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ 2000 - 2004					
	2000	2001	2002	2003	2004
Διοικητικό προσωπικό	400	646	978	1705	2128
Εργατοτεχνικό προσωπικό	589	732	1243	1608	1153
Σύνολο	989	1378	2221	3313	3281

Πηγή: www.aktor.gr

## 4.4 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΜΟΥ

### 4.4.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ PORTER

Η ανάλυση του ανταγωνισμού στον κλάδο των κατασκευών και η επιλογή επιτυχούς στρατηγικής από τις κατασκευαστικές εταιρείες αποτελεί αντικείμενο συστηματική έρευνας διεθνώς. Στη συνέχεια, γίνεται μία σύντομη αναφορά στη θεωρία του Porter, ο οποίος ασχολήθηκε με την ανάλυση του εταιρικού ανταγωνισμού, ενώ οι δύο μελέτες που την ακολουθούν είχαν ως βασικό στόχο τον προσδιορισμό των παραμέτρων των τεχνικών έργων και των δεικτών ανταγωνιστικότητας των εταιρειών που καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό την επιτυχή δραστηριότητα διεθνώς.

Σύμφωνα με τον Porter 1985, οι επιλογές κάθε εταιρείας απέναντι στον ανταγωνισμό αναλύονται σε δύο βασικές κατευθύνσεις. Η πρώτη κατεύθυνση σχετίζεται με την παράμετρο ή τις παραμέτρους του προϊόντος/υπηρεσίας, στις οποίες θα επιδιώξει η εταιρεία να αποκτήσει συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι των ανταγωνιστικών επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα, ο Porter υποστηρίζει ότι κάθε εταιρεία έχει τη δυνατότητα να επιδιώξει είτε την ηγεσία κόστους είτε τη διαφοροποίηση των προϊόντων/υπηρεσιών της σε σχέση με τα ανταγωνιστικά. Η δεύτερη κατεύθυνση αφορά στο εύρος της αγοράς, δηλαδή την τοπική ή τη διεθνή, αλλά και στα επιμέρους τμήματα αυτής, στα οποία αποφασίζει να δραστηριοποιηθεί μία εταιρεία, όπως είναι ο υποκλάδος των δημοσίων ή ιδιωτικών έργων, η κατηγορία των οικοδομικών ή των έργων οδοποιίας και άλλα.

Σύμφωνα με τον Porter, ανεξάρτητα από την επιλογή του εύρους της αγοράς που θα δραστηριοποιηθεί μία εταιρεία, οι επιτυχημένες επιχειρήσεις αποκτούν συγκριτικό πλεονέκτημα είτε μέσω ηγεσίας κόστους, είτε μέσω διαφοροποίησης των προϊόντων/υπηρεσιών τους. Αντιθέτως, οι εταιρείες που δεν επιλέγουν ξεκάθαρα μία από τις παραπάνω στρατηγικές, αλλά υιοθετούν ένα υβριδικό τρόπο ανταγωνισμού προσπαθώντας να ανταπεξέλθουν ταυτόχρονα και στις δύο, έχουν επιδόσεις κάτω του μέσου όρου του κλάδου τους (Porter 1985, σελ. 85).

Η θεωρία του Porter μπορεί εφαρμοσθεί σε κάθε εταιρεία ανεξαρτήτως κλάδου, μεγέθους και οργανωτικής δομής και αποτέλεσε αφετηρία για την περαιτέρω έρευνα του εταιρικού ανταγωνισμού.

Οι Kale και Arditi 2002 αξιολογώντας τα ευρήματα προγενέστερων ερευνητών σχετικά με τις στρατηγικές ανταγωνισμού που υιοθετούνται από τις κατασκευαστικές εταιρείες, επιδίωξαν να διερευνήσουν τη βαρύτητα που έχουν οι σημαντικότερες παράμετροι των έργων στον κατασκευαστικό κλάδο των ΗΠΑ. Οι παράμετροι αυτές, σύμφωνα με τους ερευνητές είναι:

- Ο χρόνος περάτωσης των έργων.
- Η ποιότητα των έργων.
- Το κόστος παραγωγής των έργων.
- Η καινοτομία στη λειτουργία της εταιρείας και την παραγωγή των έργων.

## 4.4.2 ΑΝΤΑΓΩΝΙΣΤΡΙΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ

### 4.4.2.1 J&P – ΑΒΑΞ Α.Ε

Ο Όμιλος J&P – ΑΒΑΞ Α.Ε δραστηριοποιείται στον τομέα των κατασκευών δημόσιων και ιδιωτικών έργων στην Ελλάδα και στο εξωτερικό, κατέχοντας εργοληπτικά πτυχία 7<sup>ης</sup>, 6<sup>ης</sup> και 4<sup>ης</sup> τάξης ΜΕΕΠ. Διαθέτει επίσης, χαρτοφυλάκιο συμμετοχών σε έργα παραχωρήσεων, καθώς και εταιρείες με συμπληρωματικές δραστηριότητες, όπως η ανάπτυξη ακινήτων, η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών, οι προκατασκευές και η διενέργεια δημοπρασιών κατασκευαστικών υλικών στο διαδίκτυο.

Οι μετοχές της εταιρείας ΑΒΑΞ Α.Ε είναι εισηγμένες στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών από το 1994. Στον Πίνακα 4.6 που ακολουθεί φαίνεται η επιχειρηματική δομή του ομίλου J&P – ΑΒΑΞ Α.Ε:

Πίνακας 4.6

#### Επιχειρηματική Δομή του Ομίλου J&P – ΑΒΑΞ Α.Ε

<b>J&amp;P – ΑΒΑΞ ΑΕ</b>			
7 <sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ			
<b>ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ</b>	<b>ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	<b>ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ</b>	<b>ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ</b>
<b>ΕΤΕΘ Α.Ε</b> 6 <sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ	<b>J&amp;P DEVELOPMENT Α.Ε.</b>	<b>ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ</b> ΓΕΦΥΡΑ ΡΙΟΥ - ΑΝΤΙΡΡΙΟΥ ΣΤΑΘΜΟΙ ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΟΔΟΥ	<b>E- CONSTRUCTION</b>
<b>ΠΡΟΕΤ Α.Ε.</b> 4 <sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ		ΑΘΗΝΑΪΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΑΘΜΟΣ ΑΥΤΟΚΙΝΗΤΩΝ ΟΛΠ	

Πηγή: [www.jp-avax.gr](http://www.jp-avax.gr)

Οι κατασκευαστικές εταιρείες του Ομίλου έχουν κατασκευάσει ως ανάδοχοι ή ως μέλη ανάδοχων κοινοπραξιών, πληθώρα έργων στο εσωτερικό, στα οποία περιλαμβάνονται:

- Ολυμπιακά έργα (Ολυμπιακές εγκαταστάσεις Ελληνικού, Σπίτι Άρσης Βαρέων Αθλημάτων, Ολυμπιακό Χωριό & μετά-Ολυμπιακές προσαρμογές, Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο & Νέος Ιππόδρομος Αθηνών).
- Οικοδομικά έργα (νοσοκομεία, ξενοδοχεία, κτίρια γραφείων).
- Έργα υποδομής (Αττική Οδός, ΠΑΘΕ, Εγνατία Οδός).
- Επεκτάσεις δικτύου ΜΕΤΡΟ Αθηνών και τμήμα Προαστιακού Σιδηροδρόμου.
- Η/Μ και Βιομηχανικά Έργα.
- Έργα Περιβάλλοντος.

Όσον αφορά στις δραστηριότητες της J&P-ΑΒΑΞ ΑΕ στο εξωτερικό, συμμετέχει στην κατασκευή οικοδομικών έργων και έργων οδοποιίας στην περιοχή του Περσικού Κόλπου, κτιριακών και οδικών έργων στην Πολωνία και οδικών έργων στην Αλβανία και την Αιθιοπία.

Με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του 2004, συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες κατασκευαστικές εταιρείες 7<sup>ης</sup> τάξης ΜΕΕΠ, η J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε ήταν:

- 3<sup>η</sup> από πλευράς Κύκλου Εργασιών.
- 2<sup>η</sup> από πλευράς Κερδών προ Φόρων.
- 4<sup>η</sup> από πλευράς Ιδίων Κεφαλαίων.
- 3<sup>η</sup> από πλευράς Συνόλου Ενεργητικού.

Ο Πίνακας 4.7 που ακολουθεί παρουσιάζει την κατανομή του κύκλου εργασιών της εταιρείας σε ιδιωτικά και δημόσια έργα (αμιγή και κοινοπρακτικά), καθώς και σε συγχρηματοδοτούμενα έργα (J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε 2005, σελ.47):

**Πίνακας 4.7**  
**Κύκλος Εργασιών J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε**

ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ					
(σε χιλ. €)					
	2000	2001	2002	2003	2004
<b>A. Ως αποκλειστικός ανάδοχος</b>					
Δημόσια	15049	20070	88098	124414	101028
Ιδιωτικά	11842	19383	36855	53811	94725
Συγχρηματοδοτούμενα	13582	27305	21342	22907	23143
<b>Σύνολο (Α)</b>	<b>40473</b>	<b>66738</b>	<b>146295</b>	<b>201132</b>	<b>218894</b>
<b>B. Ως μέλος αναδόχων κοινοπραξιών</b>					
Δημόσια	27137	49505	101305	132700	126255
Ιδιωτικά	813	2177	5605	18344	18914
Συγχρηματοδοτούμενα	4783	7853	94985	60189	29784
<b>Σύνολο (Β)</b>	<b>32713</b>	<b>59535</b>	<b>201895</b>	<b>211233</b>	<b>174933</b>
<b>Γενικό σύνολο (Α+Β)</b>	<b>73186</b>	<b>126273</b>	<b>348190</b>	<b>412365</b>	<b>393828</b>

**Πηγή:** J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε

Οι στόχοι της εταιρείας J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε είναι:



- Η ισχυροποίηση της ηγετικής της θέσης στις κατασκευές και στη διαχείριση παραχωρήσεων στην εγχώρια αγορά.
- Ο εμπλουτισμός των πηγών εσόδων της με συναφείς προς το κατασκευαστικό αντικείμενο δραστηριότητας.
- Η επέκταση σε διεθνείς αγορές.

Η εταιρεία θεωρεί ότι την προσπάθεια για την επίτευξη των στόχων της θα βοηθήσει σημαντικά:

1. Η επιχειρηματική δομή του ομίλου, η οποία χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα διευρυμένη κατασκευαστική βάση και αυξημένη ανταγωνιστικότητα, επιτρέποντας τη διεκδίκηση και την ποιοτική εκτέλεση μεγάλου αριθμού έργων με ευρύ φάσμα προϋπολογισμού και τεχνικών χαρακτηριστικών.
2. Η δραστηριοποίησή της σε όλο το φάσμα του κατασκευαστικού χώρου και σε νέες κατηγορίες μεγάλων αυτοχρηματοδοτούμενων έργων, τα οποία ανοίγουν νέες προοπτικές και από τα οποία προσδοκά μεγαλύτερες αποδόσεις σε βάθος χρόνου.
3. Η στελέχωση με εξειδικευμένο προσωπικό των αυτόνομων μονάδων, οι οποίες προετοιμάζουν το έδαφος για την επέκταση σε νέες δραστηριότητες, όπως η διαχείριση των αυτοχρηματοδοτούμενων έργων, οι περιβαλλοντικές δράσεις και οι στρατηγικές συμμετοχές σε άλλες εταιρείες ([www.jp-avax.gr](http://www.jp-avax.gr)).

Στον Πίνακα 4.8 εμφανίζεται η εξέλιξη του προσωπικού της εταιρείας, κατά την περίοδο 2000 έως το 2004 (J&P- ABAΞ Α.Ε 2003, σελ.62 και J&P-ABAΞ Α.Ε 2005, σελ. 100):

#### Πίνακας 4.8

##### Ανθρώπινο Δυναμικό

Μέσος όρος προσωπικού J&P - ABAΞ Α.Ε. 2000 - 2004					
	2000	2001	2002	2003	2004
Διοικητικό προσωπικό	111	183	768	773	871
Εργατοτεχνικό προσωπικό	93	157	457	433	501
Σύνολο	204	340	1225	1208	1373

Πηγή: J&P- ABAΞ Α.Ε 2003, σελ.62 και J&P-ABAΞ Α.Ε 2005, σελ. 100

#### 4.4.2.2 ΤΕΡΝΑ Α.Ε

Η ΤΕΡΝΑ Α.Ε αποτελεί σήμερα την κατασκευαστική και ενεργειακή εταιρεία του ομίλου ΓΕΚ Α.Ε και διαθέτει εργοληπτικό πτυχίο 7<sup>ης</sup> τάξεως ΜΕΕΠ. Πέραν των δραστηριοτήτων της στους τομείς των κατασκευών και της παραγωγής ενέργειας, η εταιρεία δραστηριοποιείται στην παραγωγή βιομηχανικών κατασκευαστικών προϊόντων και στην εκμετάλλευση λατομείων.

Στους πίνακες που ακολουθούν φαίνεται η θέση της ΤΕΡΝΑ Α.Ε στον όμιλο ΓΕΚ Α.Ε, καθώς και η δομή της εταιρείας ([www.gek.gr](http://www.gek.gr), [www.terna.gr](http://www.terna.gr)):

**Πίνακας 4.9**

**Η Θέση της ΤΕΡΝΑ Α.Ε στη ΓΕΚ Α.Ε**

ΓΕΚ ΑΕ				
<u>ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ</u>	<u>ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</u>	<u>ΠΑΡΑΧΩΡΗΣΕΙΣ</u>	<u>ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΠΡΟΪΟΝΤΑ</u>	<u>ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ</u>
ΤΕΡΝΑ ΑΕ				

Πηγή: [www.gek.gr](http://www.gek.gr)

**Πίνακας 4.10**

**Δομή της Εταιρείας**

ΤΕΡΝΑ ΑΕ 7 <sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ					
ΤΕΡΝΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ ΑΒΕΤΕ 6 <sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ	ΗΛΙΟΧΩΡΑ ΑΕ 4 <sup>η</sup> ΤΑΞΗΣ	ΣΤΡΩΤΗΡΕΣ ΑΕ	ΔΙΚΕΒΕ ΑΕ	ΒΙΟΜΕΚ ΑΒΕΤΕ	ΗΡΟΝ ΘΕΡΜΟΗΛΕΚΤΡΙΚΗ

Πηγή: [www.terna.gr](http://www.terna.gr)

Έχει κατασκευάσει ως ανάδοχος ή ως μέλος ανάδοχων κοινοπραξιών πληθώρα έργων στο εσωτερικό, στα οποία περιλαμβάνονται:

- Ολυμπιακά έργα (Ολυμπιακές Εγκαταστάσεις Beach Volley & Ανάπλαση Φαληρικού Δέλτα, Αισθητική Ενοποίηση Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου Αθηνών, Αθήνα 2004 – Ανακαίνιση Σταδίου Ειρήνης και Φιλίας, Ολυμπιακό Ιππικό Κέντρο & Νέος Ιππόδρομος Αθηνών).

- Οικοδομικά Έργα (νοσοκομεία, ξενοδοχεία, κτίρια γραφείων).
- Έργα Υποδομής (Αττική Οδός, ΠΑΘΕ, Εγνατία Οδός).
- Επεκτάσεις Δικτύου ΜΕΤΡΟ Αθηνών (σε εξέλιξη).
- Τραμ Αθηνών.
- Η/Μ και Βιομηχανικά Έργα.
- Έργα Περιβάλλοντος.

Όσον αφορά στις δραστηριότητες της ΤΕΡΝΑ Α.Ε στο εξωτερικό, η εταιρεία έχει αναλάβει την κατασκευή οικοδομικών έργων στην περιοχή του Περσικού κόλπου, την κατασκευή σιδηροδρομικών έργων στη Ρουμανία και οδικών έργων στα Σκόπια.

Η εταιρεία εφαρμόζει σε όλο το φάσμα των δραστηριοτήτων της συστήματα Διαχείρισης Ποιότητας, Υγιεινής και Ασφάλειας και Περιβαλλοντικής Διαχείρισης, αντίστοιχα πιστοποιημένα κατά ISO – 9001/2000, OSHAS 18001 και ISO 14001.

Την πενταετία 1999-2004, η εταιρεία συμμετείχε στην κατασκευή έργων προϋπολογισμού € 1.875.997.539, από τα οποία το 70% αφορούσε δημόσια έργα, ενώ το υπόλοιπο 30% ιδιωτικά (ΤΕΡΝΑ Α.Ε 2006, σελ. 19).

Στον Πίνακα 4.11 που ακολουθεί, παρουσιάζεται η εξέλιξη του κύκλου εργασιών της εταιρείας, κατά την περίοδο 2000-2004 (ΤΕΡΝΑ Α.Ε 2005, σελ.14):

**Πίνακας 4.11**  
**Κύκλος Εργασιών 2000-2004**

Κύκλος εργασιών (εκ. €)	Έτος				
	2000	2001	2002	2003	2004
Εταιρείας	26.70	35.57	166.2	241.3	243.5
Καινοπραξιών	24.30	26.06	94,26	141,9	128.8
Σύνολο	50.99	61.63	260,49	383.2	372.3

**Πηγή:** [www.terna.gr](http://www.terna.gr)

Με βάση τις δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις του 2004, συγκρινόμενη με τις υπόλοιπες κατασκευαστικές εταιρείες 7<sup>ης</sup> τάξης ΜΕΕΠ, η ΤΕΡΝΑ Α.Ε ήταν:

- 4<sup>η</sup> από πλευράς Κύκλου Εργασιών.
- 3<sup>η</sup> από πλευράς Κερδών προ Φόρων.
- 8<sup>η</sup> από πλευράς Ιδίων Κεφαλαίων.
- 8<sup>η</sup> από πλευράς Συνόλου Ενεργητικού.

Οι μετοχές της εταιρείας είναι εισηγμένες στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αξιών Αθηνών από το 1994.

Η εταιρεία στοχεύει στην:

- Ενδυνάμωση της ηγετικής θέσης στον κλάδο των κατασκευών.
- Επέκταση σε αγορές του εξωτερικού.
- Διεκδίκηση κατασκευής αυτοχρηματοδοτούμενων έργων.
- Ενίσχυση των επενδύσεων σε ενεργειακά έργα.
- Διασφάλιση αξίας για το μέτοχο.

Για την επίτευξη των στόχων της η εταιρεία εστιάζει:

1. Στον τρόπο διοίκησης και στο μηχανισμό λήψης και εφαρμογής αποφάσεων.
2. Στη στελέχωση, εκπαίδευση και ανάπτυξη του ανθρώπινου δυναμικού.
3. Στην απόκτηση τεχνολογικού εξοπλισμού και στην εφαρμογή νέων μεθόδων κατασκευής.
4. Στην ανάπτυξη συστημάτων προϋπολογισμού και οικονομικού ελέγχου.
5. Στη σύναψη στρατηγικών συμμαχιών με εταιρείες στην Ελλάδα και στο εξωτερικό ([www.terna.gr](http://www.terna.gr)).

Παρακάτω παρουσιάζεται ο πίνακας της εξέλιξης του προσωπικού της εταιρείας, κατά την περίοδο 2000 έως 2004 (ΤΕΡΝΑ Α.Ε 2003, σελ.26 και ΤΕΡΝΑ Α.Ε 2005, σελ.26):

#### Πίνακας 4.12

#### Ανθρώπινο Δυναμικό

Μέσος όρος προσωπικού ΤΕΡΝΑ Α.Ε. 2000 – 2004					
	2000	2001	2002	2003	2004
Διοικητικό προσωπικό	115	119	334	350	289
Εργατοτεχνικό προσωπικό	384	410	774	871	682
Σύνολο	499	529	1108	1221	971

Πηγή: [www.terna.gr](http://www.terna.gr)

Από τους 971 υπαλλήλους της εταιρείας το 2004, οι 154 ήταν διπλωματούχοι μηχανικοί.

#### **ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT**

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα βασικά χαρακτηριστικά και το πλαίσιο στο οποίο καλείται να αναπτυχθεί ο κατασκευαστικός κλάδος, διαμορφώνεται η ανάλυση SWOT για τον τομέα των Κατασκευών.

**Πίνακας 4.13**

**Ανάλυση SWOT του Κατασκευαστικού Κλάδου**

Ανάλυση SWOT	
<p><b>Ισχυρά Σημεία (Strengths)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Εξωστρεφείς Επιχειρηματικοί Όμιλοι με Δυνατότητες Δραστηριοποίησης στην Εγχώρια και Διεθνή Αγορά</li><li>– Υψηλός Βαθμός Τεχνογνωσίας και Εμπειρίας από Έργα Υψηλών Απαιτήσεων στην Ελλάδα και στο Εξωτερικό</li><li>– Το Υψηλό Επίπεδο Γνώσης και Εμπειρίας των Ελλήνων Μηχανικών</li><li>– Η μεγάλη Σημασία και η Στενή Συσχέτιση του Κατασκευαστικού Κλάδου στη Δημιουργία του ΑΕΠ</li></ul>	<p><b>Αδυναμίες (Weaknesses)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Μεγάλες Καθυστερήσεις Πληρωμών και Οφειλές από Πλευράς Δημοσίου Τομέα</li><li>– Προβληματικό Νομοθετικό Πλαίσιο περί Εκτέλεσης Δημοσίων Έργων και Γραφειοκρατία</li><li>– Οξύς Ανταγωνισμός στον Κλάδο που Συνεπάγεται Μεγάλες Εκπτώσεις</li><li>– Μεγάλη Εξάρτηση του Κλάδου από το Δημόσιο Τομέα</li></ul>
<p><b>Ευκαιρίες (Opportunities)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Απελευθέρωση Πόρων του ΕΣΠΑ</li><li>– Ανάλυση Έργων σε Χώρες του Εξωτερικού</li><li>– Συνεργασία με Ξένες Εταιρείες για την Κατασκευή Συγχρηματοδοτούμενων Έργων</li><li>– Επέκταση του Θεσμού των Συμπράξεων μεταξύ Ιδιωτικού και Δημόσιου Τομέα (Σ.Δ.Ι.Τ.)<ul style="list-style-type: none"><li>– Καταπολέμηση των Καθυστερήσεων Πληρωμής από Πλευράς του Δημοσίου (στα Πλαίσια Σχετικής Οδηγίας της Ε.Ε.)</li></ul></li><li>– Υλοποίηση Περιβαλλοντικών Έργων (Αξιοποίηση Αποβλήτων και άλλα), Εκτέλεση Έργων Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργεια</li></ul>	<p><b>Κίνδυνοι (Threats)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Ύφεση της Ελληνικής Οικονομίας και Μείωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων</li><li>– Αναστολή Μεγάλων Δημόσιων Έργων και Μείωση Δημοπρατήσεων Νέων</li><li>– Έλλειψη Ρευστότητας στην Αγορά, Διακοπή Χρηματοδότησης Επιχειρήσεων και Μεγάλων Έργων</li><li>– Μείωση Ιδιωτικών Επενδύσεων σε Κατασκευές (κατοικίες, εμπορικά κτίρια)</li><li>– Αύξηση Τιμών Πρώτων Υλών και Δυσκολία των Εταιρειών να Εισάγουν με Πίστωση</li></ul>

#### 4.5 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ

Συνοψίζοντας, οι τρεις μεγαλύτερες κατασκευαστικές εταιρείες στην Ελλάδα είναι η εταιρεία ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε, η J&P-ΑΒΑΞ Α.Ε και η ΤΕΡΝΑ Α.Ε. Παραπάνω αναλύθηκε η δομή της

καθεμίας από αυτές τις εταιρείες, ο κύκλος εργασιών της και το μίγμα του ανθρώπινου δυναμικού της. Τέλος, παρουσιάστηκε μία ανάλυση SWOT του κατασκευαστικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

### ΔΙΕΡΕΥΝΗΣΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΩΝ

#### 5.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην παρούσα εργασία βασίστηκε σε ερωτηματολόγια που απαντήθηκαν από εργαζόμενους της κατασκευαστικής εταιρείας ΑΚΤΩΡ ΑΤΕ. Τα ερωτηματολόγια δόθηκαν σε μηχανικούς όλων των ειδικοτήτων και διαφορετικών θέσεων στην εταιρεία. Σε αυτό το κεφάλαιο παρουσιάζεται το ερωτηματολόγιο και τα αποτελέσματα που προκύπτουν από την ανάλυσή του.

#### 5.2 ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε σε εργαζόμενους της εταιρείας ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε το έτος 2016, με διάρκεια 2 μηνών, από την αρχή του μήνα Ιουλίου έως την αρχή του μήνα Σεπτεμβρίου.

##### 5.2.1 Φύλο

**Πίνακας 5.1**

**Φύλο Ερωτηθέντων**

<b>Φύλο</b>	<b>Πλήθος</b>
Άνδρας	9
Γυναίκα	1



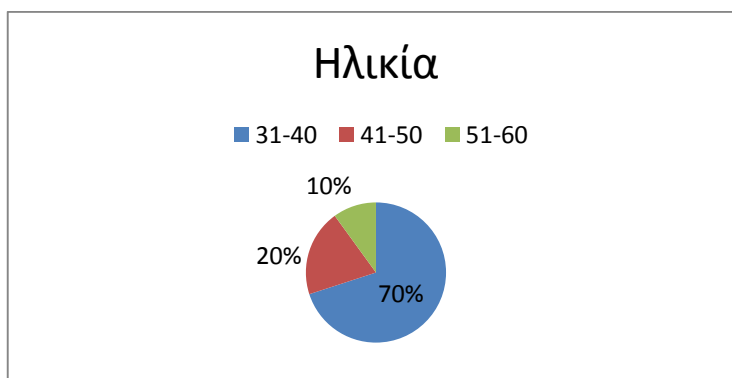
**Διάγραμμα 5.1**  
**Φύλο Ερωτηθέντων**

Είναι εμφανές ότι το 90% των ερωτηθέντων είναι άντρες μηχανικοί.

## 5.2.2 Ηλικία

**Πίνακας 5.2**  
**Ηλικία Ερωτηθέντων**

Ηλικία	Πλήθος
20-30	0
31-40	7
41-50	2
51-60	1
>60	0



**Διάγραμμα 5.2**  
**Ηλικιακή Κατανομή Ερωτηθέντων**



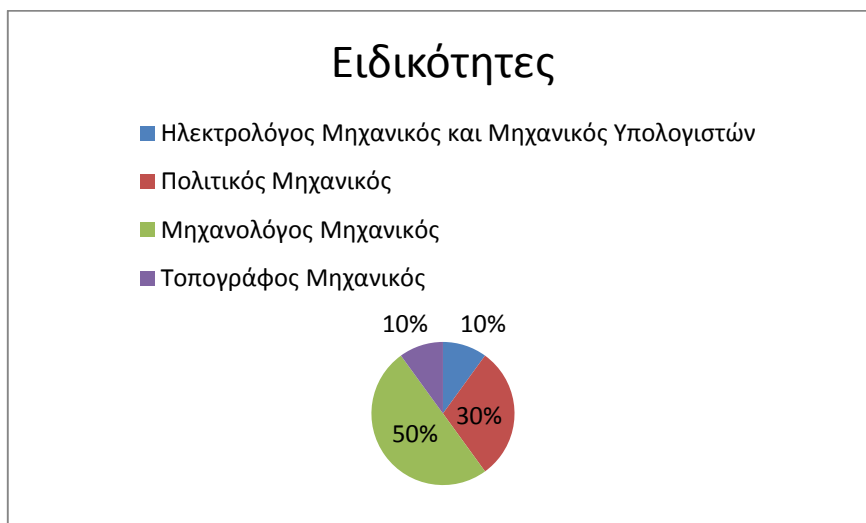
Οι ερωτηθέντες ανήκουν κατά πλειοψηφία στις ηλικίες μεταξύ των 31 και 40 ετών.

### 5.2.3 Ειδικότητα

**Πίνακας 5.3**

**Ειδικότητες Ερωτηθέντων**

Ειδικότητα	Πλήθος
Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και Μηχανικός Υπολογιστών	1
Πολιτικός Μηχανικός	3
Μηχανολόγος Μηχανικός	5
Τοπογράφος Μηχανικός	1



**Διάγραμμα 5.3**

**Κατανομή βάσει της Ειδικότητας των Ερωτηθέντων**

Οι ερωτηθέντες μηχανικοί είναι κατά 50% Μηχανολόγοι Μηχανικοί, κατά 30% Πολιτικοί Μηχανικοί και από 10% έχουν ποσοστό ο Ηλεκτρολόγος Μηχανικός και ο Τοπογράφος Μηχανικός.

## 5.2.4 Έτη Εξάσκησης Επαγγέλματος

Πίνακας 5.4

### Έτη Εξάσκησης Επαγγέλματος των Ερωτηθέντων

Έτη	Πλήθος
8 έτη	1
15 έτη	2
9 έτη	3
30 έτη	1
7 έτη	2
26 έτη	1



Διάγραμμα 5.4

### Εργασιακή Εμπειρία Ερωτηθέντων

Το 30% των ερωτηθέντων μηχανικών ασκεί το επάγγελμα 9 έτη, ενώ το 20% το ασκεί 15 έτη και 7 έτη.

## 5.2.5 Θέση στην Εταιρεία

Πίνακας 5.5

### Θέση των Ερωτηθέντων στην Εταιρεία

Θέση	Πλήθος
Μηχανικός Έργων	7
Διευθυντής Έργων	1
Project Manager	1
MEP Coordinator	1



Διάγραμμα 5.5

### Κατανομή των Ερωτηθέντων βάσει της Θέσης Εργασίας τους

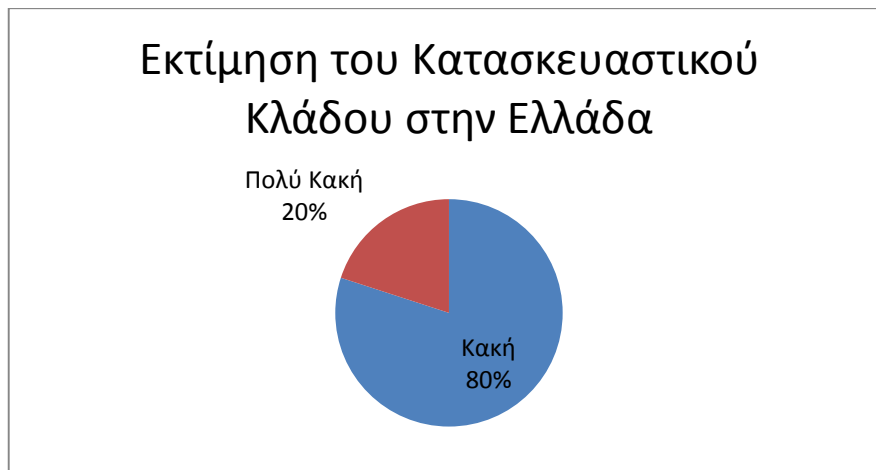
Παρατηρείται ότι το 70% των ερωτηθέντων αποτελούν Μηχανικούς Έργου, δηλαδή κινούνται στα εργοτάξια και όχι στα γραφεία της εταιρείας. Οι υπόλοιπες θέσεις μοιράζονται ποσοστά 10% η καθεμία.

### 5.2.6 Πώς εκτιμάτε την κατάσταση του κατασκευαστικού κλάδου σήμερα;

Πίνακας 5.6

#### Εκτίμηση της Κατάστασης του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα

Εκτίμηση	Πλήθος
Καλή	0
Μέτρια	0
Κακή	8
Πολύ Κακή	2



Διάγραμμα 5.6

#### Αποτύπωση της Κατάστασης του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα

### 5.2.7 Συμφωνείτε με την άποψη ότι ο κλάδος έχει φθίνουσα πορεία;

Πίνακας 5.7

#### Φθίνουσα ή Μη η Πορεία του Κλάδου

Εκτίμηση	Πλήθος
Ναι	10

Όχι	0
-----	---

Το 100% των ερωτηθέντων μηχανικών δήλωσε ότι θεωρεί φθίνουσα την πορεία του κατασκευαστικού κλάδου.

### 5.2.8 Από ποιο έτος θεωρείτε ότι ξεκίνησε αυτή η πορεία του κλάδου;

**Πίνακας 5.8**

**Έτος Έναρξης της Φθίνουσας Πορείας του Κλάδου**

Έτος	Πλήθος
2007	4
2009	2
2011	4



**Διάγραμμα 5.7**

**Αποτύπωση της Έναρξης της Φθίνουσας Πορείας του Κλάδου**

Στο Διάγραμμα 5.7 φαίνεται ότι ο πληθυσμός των ερωτηθέντων διχάζεται ως προς το έτος έναρξης της φθίνουσας πορείας του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα. Το 40% πιστεύει ότι αυτή η πορεία ξεκίνησε το 2007 και το άλλο 40% πιστεύει ότι ξεκίνησε το 2011. Το υπόλοιπο 20% πιστεύει ότι η φθίνουσα πορεία ξεκίνησε το 2009.

### 5.2.9 Τι ευκαιρίες εκτιμάτε ότι υπάρχουν στον κλάδο;

Στην παραπάνω ανοικτή ερώτηση του ερωτηματολογίου αποτυπώνεται η απογοήτευση των ερωτηθέντων μηχανικών για την προοπτική του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα. Πολλοί από αυτούς δεν βλέπουν ευκαιρίες στον κλάδο.

Κάποιες χαρακτηριστικές απαντήσεις είναι οι εξής:

*«Δεν υπάρχουν ευκαιρίες, εκτός από ανάπτυξη έργων υποδομής.»*

*«Πέραν των μεγάλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων, δε βλέπω ευκαιρίες για τον κλάδο στην Ελλάδα.»*

*«Λόγω της μικρής ζήτησης και παράλληλα της μεγάλης προσφοράς, δεν υπάρχουν πλέον ευκαιρίες τόσο σε εταιρικό, όσο και σε υπαλληλικό επίπεδο.»*

*«Ευκαιρίες υπάρχουν μόνο στην κατεύθυνση των ολοκληρωμένων λύσεων μελέτης-κατασκευής-συντονισμού έργων.»*

*«Δε βλέπω ευκαιρίες, διότι τα έργα που πραγματοποιούνται είναι λίγα πλέον και η ζήτηση για μηχανικούς είναι πολύ μικρή.»*

*«Η διέξοδος στον κλάδο θεωρώ ότι είναι η συνολική διαχείριση έργων Total Project Management.»*

### 5.2.10 Σε ποιους τομείς των κατασκευών εκτιμάτε ότι υπάρχουν ευκαιρίες;

**Πίνακας 5.9**

#### **Τομείς Ευκαιριών στις Κατασκευές**

<b>Τομέας</b>	<b>Πλήθος</b>
Ξενοδοχειακές Μονάδες	10
Ενέργεια	8
Βιομηχανία	0
Κατοικίες	0

Το 80% των ερωτηθέντων επέλεξε 2 τομείς σε αυτή την ερώτηση. Επίσης, το 100% των ερωτηθέντων πιστεύει ότι υπάρχει μέλλον στην κατασκευή Ξενοδοχειακών Μονάδων. Παράλληλα, το 80% θεωρεί ότι υπάρχουν ευκαιρίες και στον τομέα της Ενέργειας.

### 5.2.11 Εκτιμάτε ότι υπάρχουν ευκαιρίες σε γείτονες χώρες;

**Πίνακας 5.10**

#### Εκτίμηση Ευκαιριών σε Γείτονες Χώρες

Εκτίμηση	Πλήθος
Ναι	9
Όχι	1



**Διάγραμμα 5.8**

#### Εκτίμηση για την Ύπαρξη Ευκαιριών σε Γείτονες Χώρες

### 5.2.12 Αν ναι, σε ποιες χώρες;

**Πίνακας 5.11**

#### Εκτίμηση Χωρών Προοπτικής του Κατασκευαστικού Κλάδου

Χώρες	Πλήθος
Κεντρική Ευρώπη	1
Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα	3
Βαλκάνια	3

Ρουμανία	1
FYROM	1
Τουρκία	1

### 5.2.13 Ποια είναι η τακτική της εταιρείας;

**Πίνακας 5.12**

**Τακτική Εταιρείας**

Τακτική	Πλήθος
Συμμαχίες στην Εκάστοτε Χώρα	9
Διεκδίκηση Έργων στην Εκάστοτε Χώρα	6

Κάποιοι ερωτηθέντες επέλεξαν και τις δύο τακτικές ως τρόπο ανάπτυξης δραστηριότητας της εταιρείας στο εξωτερικό. Την τακτική των συμμαχιών στην εκάστοτε χώρα την επέλεξε το 90% των ερωτηθέντων, ενώ την τακτική διεκδίκησης έργων στην εκάστοτε χώρα την επέλεξε το 60%.

### 5.2.14 Τι προτάσεις έχετε για την εξέλιξη του κλάδου;

Σε αυτή την ανοικτή ερώτηση του ερωτηματολογίου οι απαντήσεις συγκλίνουν στο γεγονός ότι χρειάζονται κίνητρα για την ανάπτυξη του κλάδου, εξορθολογισμός της λειτουργίας του κράτους και προσέλκυση κεφαλαίων από το εξωτερικό. Επιπλέον, κάποιοι προτείνουν ως λύση, την ανάπτυξη δραστηριότητας στο εξωτερικό.

Κάποιες χαρακτηριστικές απαντήσεις είναι οι εξής:

*«Πρέπει να υπάρξει εξορθολογισμός της λειτουργίας του κλάδου, μέσω της απλοποίησης της νομοθεσίας και της φροντίδας για την τήρησή της. Επίσης, πρέπει να υπάρξει εξυγίανση του κρατικού μηχανισμού.»*

*«Πρέπει να προσελκυσθούν κεφάλαια χρηματοδότησης/επενδύσεων από το εξωτερικό.»*



*«Πρέπει να υπάρξει ανάπτυξη της δραστηριότητας στο εξωτερικό και κίνητρα για τη μικρομεσαία επιχειρηματικότητα εντός των συνόρων της Ελλάδας.»*

*«Πρέπει να προχωρήσουν άμεσα τα έργα υποδομής και η ανάπτυξη βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων.»*

*«Χρειάζεται πλήρης αναδιάρθρωση του κλάδου μέσω κρατικής βοήθειας και ασφαλιστικών ταμείων.»*

### **5.3 ΑΝΑΚΕΦΑΛΑΙΩΣΗ**

Συνοψίζοντας, οι ερωτηθέντες μηχανικοί της εταιρείας ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε κλήθηκαν να απαντήσουν σε ένα ερωτηματολόγιο 14 ερωτήσεων, που περιείχε κάποιες προσωπικές ερωτήσεις φύλου, ηλικίας, εμπειρίας και άλλες, αλλά και ερωτήσεις επιλογής και ανοικτού τύπου που αφορούν την εξέλιξη του Κατασκευαστικού Κλάδου, κατά την άποψή τους.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

#### 6.1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στο κεφάλαιο 6 αναλύονται τα συμπεράσματα που προκύπτουν από την έρευνα που έγινε. Επιπλέον, αναφέρονται οι περιορισμοί της και δίνονται κάποιες προτάσεις για μελλοντική διερεύνηση του θέματος.

#### 6.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα διπλωματική εργασία επιχειρήθηκε η διερεύνηση των επιχειρηματικών ευκαιριών και προοπτικών του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα. Εξετάστηκε ένα δείγμα 10 μηχανικών όλων των ειδικοτήτων, που εργάζονται στην εταιρεία ΑΚΤΩΡ Α.Τ.Ε, είτε σε θέση μηχανικού έργου, είτε σε διευθυντική θέση.

Το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει είναι ότι όλοι οι ερωτηθέντες βλέπουν προοπτική των ελληνικών κατασκευαστικών εταιρειών στη διεθνή αγορά. Όλοι ανεξαιρέτως συμφωνούν στο ότι η κατάσταση που δημιουργήθηκε στην εγχώρια κατασκευαστική αγορά από το 2008 και έπειτα, δυσχεραίνει τις προοπτικές ανάπτυξης του κλάδου. Όμως, οι ελληνικές κατασκευαστικές εταιρείες έχουν συσσωρεύσει υψηλή τεχνογνωσία, λόγω της κατασκευής μεγάλων έργων, η οποία πρέπει να βρει διέξοδο προς τη διεθνή αγορά. Μεγάλο μέρος των ερωτηθέντων βλέπει κατασκευαστικές ευκαιρίες στις Βαλκανικές Χώρες, οι οποίες τα τελευταία χρόνια μεταβάλλονται με ταχύτατους ρυθμούς και προκαλούν σημαντικές κοινωνικές και οικονομικές ανακατατάξεις που ευνοούν τα επιχειρηματικά ανοίγματα. Επιπλέον, πολλοί βλέπουν ευκαιρίες στην περιοχή της Μέσης Ανατολής και κυρίως στα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα.

Παράλληλα, οι ερωτηθέντες υποστηρίζουν ότι για να κερδίσει μία εταιρεία διεθνή έργα πρέπει να συμμετέχει σε κάποια κοινοπραξία, με μια ισχυρή ομάδα που έχει διασυνδέσεις στην εκάστοτε χώρα. Πρέπει να υπάρχει μακροχρόνια στρατηγική συμμαχία με εταιρείες εντός και εκτός του κατασκευαστικού τομέα.

Επιπροσθέτως, οι ερωτηθέντες θεωρούν ότι η προοπτική του κατασκευαστικού κλάδου δε βρίσκεται πλέον στην αγορά κατοικίας, όπως συνέβαινε μέχρι πρότινος, αλλά στην κατασκευή ξενοδοχειακών μονάδων και στην ενέργεια. Αυτό σημαίνει ότι οι

κατασκευαστικές εταιρείας πρέπει να στραφούν στην ανάληψη έργων που αφορούν χερσαία και υπεράκτια αιολικά πάρκα, φωτοβολταϊκά πάρκα και υδροηλεκτρικά πάρκα. Στην Ελλάδα το κλίμα, οι καιρικές συνθήκες και η μειωμένη αξιοποίησή τους οδηγούν προς την κατεύθυνση της κατασκευής τέτοιου είδους έργων.

Οι ερωτηθέντες μηχανικοί βλέπουν προοπτική στον κλάδο του Project Management, το οποίο περιλαμβάνει συνολικά τις εργασίες μελέτης, επίβλεψης και κατασκευής κάποιου έργου.

Εν συνεχεία, οι ερωτηθέντες υπέδειξαν ως ανάγκη την απλοποίηση της νομοθεσίας, την εξυγίανση του κράτους και την προσέλκυση κεφαλαίων από το εξωτερικό.

Σε γενικές γραμμές, οι ερωτηθέντες μηχανικοί δήλωσαν ιδιαίτερα απογοητευμένοι από την πορεία του κλάδου και δε βλέπουν προοπτικές στην Ελλάδα.

Η δημοσιονομική προσαρμογή της οικονομίας δεν αφήνει μεγάλα περιθώρια για ενίσχυση του προγράμματος δημόσιων επενδύσεων ή για παροχή άλλου είδους κινήτρων. Ωστόσο, η συμβολή του κράτους θα έπρεπε να είναι μεγάλη για να επέλθει η αναζωογόνηση του τομέα.

Πιο συγκεκριμένα, βραχυπρόθεσμα απαιτούνται μέτρα τόνωσης της ζήτησης, που θα πρέπει να στοχεύουν στην προσέλκυση κατασκευαστικών υπηρεσιών και κεφαλαίων από το εξωτερικό. Παράλληλα, απαιτείται ενίσχυση της ρευστότητας, ώστε να εξισορροπηθεί η προσφορά με τη ζήτηση και να μειωθεί το αδιάθετο απόθεμα κατοικιών. Μακροπρόθεσμα, σημαντικοί παράγοντες για την αποτελεσματική συμμετοχή των Κατασκευών στο επιδιωκόμενο νέο αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας είναι: η βελτίωση της παραγωγικότητάς τους (κόστος, χρόνος αποπεράτωσης, ποιότητα, καινοτομία), η συμμετοχή τους στην ενεργειακή αναβάθμιση της χώρας και η διασφάλιση της παροχής ευκαιριών στο ανενεργό ανθρώπινο δυναμικό, ώστε να ανακάμψει ο τομέας.

Η ανάπτυξη των Κατασκευών έχει ισχυρά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στο σύνολο της οικονομίας και διευκολύνει την ανάπτυξη άλλων τομέων, όπως ο Τουρισμός, τα Logistics και η Βιομηχανία. Ταυτόχρονα, ο τομέας των κατασκευών εμφανίζει χαμηλή εξάρτηση από εισαγωγές και υπολογίσιμο εξαγωγικό προσανατολισμό. Οι Κατασκευές είναι τομές εντάσεως εργασίας, με αποτέλεσμα η ανάπτυξή τους να συνοδεύεται με μείωση της ανεργίας στον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας και σε ένα μεγάλο εύρος επαγγελματιών όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης. Συνεπώς, η αντιστροφή της πορείας των Κατασκευών θα επιφέρει σημαντικά θετικά αποτελέσματα στην ελληνική οικονομία.

### **6.3 ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΟΙ ΤΗΣ ΈΡΕΥΝΑΣ**

Η παραπάνω έρευνα μπορεί να συνεισφέρει ιδιαίτερα στη βιβλιογραφία, καθώς το εν λόγω ζήτημα είναι σημαντικό για μεγάλη μερίδα της κοινωνίας. Όμως, υπάρχουν και κάποιοι περιορισμοί στην έρευνα που έγινε από την παρούσα διπλωματική εργασία.

Πιο συγκεκριμένα, ένας περιορισμός ήταν το μικρό δείγμα ερωτηθέντων, το οποίο προκύπτει από την επιλογή συγκεκριμένης εταιρείας ως περιοχή μελέτης και από τον περιορισμένο χρόνο. Το μικρό δείγμα δεν επιτρέπει την επίτευξη συσχετισμών μεταξύ των απαντήσεων και σίγουρα μειώνει το πλήθος των προτάσεων. Επιπλέον, το δείγμα ήταν πολύ εξειδικευμένο, αποτελείτο αποκλειστικά από μηχανικούς, ενώ αν είχαν ερωτηθεί και άτομα από άλλους κλάδους (για παράδειγμα οικονομολόγοι) θα υπήρχαν και διαφορετικού τύπου απαντήσεις.

### **6.4 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΈΡΕΥΝΑ**

Η παρούσα μελέτη θα μπορούσε να συνεχιστεί με τη διανομή ερωτηματολογίων και στις υπόλοιπες μεγάλες κατασκευαστικές εταιρείες της Ελλάδας, ώστε το δείγμα να είναι μεγαλύτερο και ακόμα πιο διευρυμένο.

Επίσης, θα μπορούσε η έρευνα να επεκταθεί και στις εταιρείες που συνεργάζονται και έχουν σχέση αλληλεξάρτησης με τον κλάδο των κατασκευών.

# **ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ**

## **Ελληνική Βιβλιογραφία**

Γ. Τσιώλης, “Μέθοδοι και Τεχνικές Ανάλυσης στην Ποιοτική Κοινωνική Έρευνα”, 2014

ICAP, “Κλαδική Μελέτη για τον Κατασκευαστικό Κλάδο”, 2015

Σ.Α.Τ.Ε. (Σύνδεσμος Ανώνυμων Τεχνικών Εταιρειών), Ενημερωτικό Δελτίο, 2012

## **Ξένη Βιβλιογραφία**

M. Porter, “Competitive Advantage”, 1985

Stewart and Cash 1991, Kvale 1996

Kale and Arditi, 2002

## **Διαδικτυακοί Τόποι**

[www.iobe.gr](http://www.iobe.gr)

[www.icap.gr](http://www.icap.gr)

[www.naftemporiki.gr](http://www.naftemporiki.gr)

[www.bankofgreece.gr](http://www.bankofgreece.gr)

[www.portaltee.gr](http://www.portaltee.gr)

[www.aktor.gr](http://www.aktor.gr)

[www.ellaktor.gr](http://www.ellaktor.gr)

[www.jp-avax.gr](http://www.jp-avax.gr)

[www.gek.gr](http://www.gek.gr)

[www.terna.gr](http://www.terna.gr)

[www.sate.gr](http://www.sate.gr)

[www.eurostat.statistics.gr](http://www.eurostat.statistics.gr)

[www.statistics.gr](http://www.statistics.gr)

[www.oke.gr](http://www.oke.gr)

[www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr)

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

### ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ΈΡΕΥΝΑΣ

Το κάτωθι ερωτηματολόγιο δημιουργήθηκε για την εξαγωγή συμπερασμάτων όσον αφορά στην προοπτική του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα.

#### ΟΔΗΓΙΕΣ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ:

Παρακαλώ σημειώστε με χ την απάντηση που σας αντιπροσωπεύει καλύτερα. Μπορείτε να σημειώστε και περισσότερες από μία απαντήσεις.

Σε μερικές ερωτήσεις, σας ζητείται να σκεφτείτε και να συμπληρώσετε την απάντηση ολογράφως, διότι αποτελούν ερωτήσεις κρίσεως.

<b>A.A</b>	<b>Ημερομηνία Συνέντευξης:</b>
------------	--------------------------------

### **A. ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ**

1. Φύλο:		Ανδρας				Γυναίκα			
2. Ηλικία:									
20-30		31-40		41-50		51-60		>60	
3. Ειδικότητα:									
4. Έτη Εξάσκησης Επαγγέλματος									
5. Θέση στην Εταιρεία									

### **B. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ ΚΛΑΔΟ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

6. Πώς εκτιμάτε την κατάσταση του κατασκευαστικού κλάδου σήμερα;							
Καλή		Μέτρια		Κακή		Πολύ Κακή	
7. Συμφωνείτε με την άποψη ότι ο κλάδος έχει φθίνουσα πορεία;							
Ναι				Όχι			
8. Από ποιο έτος θεωρείτε ότι ξεκίνησε αυτή η πορεία του κλάδου;							
2007		2009		2011			
9. Τι ευκαιρίες εκτιμάτε ότι υπάρχουν στον κλάδο;							



10. Σε ποιους τομείς των κατασκευών εκτιμάτε ότι υπάρχουν ευκαιρίες;							
Ξενοδοχειακές Μονάδες		Ενέργεια		Βιομηχανία		Κατοικίες	
11. Εκτιμάτε ότι υπάρχουν ευκαιρίες σε γείτονες χώρες;							
Ναι				Όχι			
12. Αν ναι, σε ποιες χώρες;							
13. Ποια είναι η τακτική της εταιρείας;							
Συμμαχίες στην εκάστοτε χώρα				Διεκδίκηση έργων στην εκάστοτε χώρα			
14. Τι προτάσεις έχετε για την εξέλιξη του κλάδου;							