



ΙΔΡΥΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ
FOUNDATION FOR ECONOMIC & INDUSTRIAL RESEARCH

Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα – 2025

Ιούνιος 2025

Οι κρίσεις επί θεμάτων πολιτικής και οι προτάσεις που περιέχονται στην παρούσα ανάλυση εκφράζουν τις απόψεις των ερευνητών και δεν αντανακλούν, κατ' ανάγκη, τη γνώμη των μελών ή της Διοίκησης του IOBE.

Ερευνητική Ομάδα

Γιώργος Μανιάτης, Υπεύθυνος τμήματος κλαδικών μελετών IOBE

Αντώνης Μαυρόπουλος, Ερευνητικός Συνεργάτης IOBE

Φωτεινή Στρουμπάκου, Ερευνητική Συνεργάτιδα IOBE

Συντονισμός

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

Κάθε λάθος ή παράλειψη βαρύνει αποκλειστικά τους συγγραφείς.

Η μελέτη υλοποιήθηκε με τη στήριξη του



Το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (Ι.Ο.Β.Ε.) είναι ιδιωτικός, μη κερδοσκοπικός, κοινωφελής, ερευνητικός οργανισμός. Ιδρύθηκε το 1975 με δύο σκοπούς: αφενός να προωθεί την επιστημονική έρευνα για τα τρέχοντα και αναδυόμενα προβλήματα της ελληνικής οικονομίας, αφετέρου να παρέχει αντικειμενική πληροφόρηση και να διατυπώνει προτάσεις, οι οποίες είναι χρήσιμες στη διαμόρφωση πολιτικής.

Copyright © 2025 Ίδρυμα Οικονομικών & Βιομηχανικών Ερευνών

Απαγορεύεται η με οιονδήποτε τρόπο ανατύπωση ή μετάφραση οποιουδήποτε μέρους της μελέτης, χωρίς την άδεια του εκδότη.

Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE)

Τσάμη Καρατάσου 11, 117 42 Αθήνα

Τηλ.: (210 9211200-10), Fax: (210 9228130 & 210 9233977)

E-mail: info@iobe.gr - URL: <http://www.iobe.gr>

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περιεχόμενα.....	3
Επιτελική σύνοψη.....	9
1 Εισαγωγή.....	17
2 Μεγέθη και τάσεις του τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα.....	19
2.1 Οριοθέτηση και περιγραφή του τομέα των Κατασκευών.....	19
2.2 Αριθμός και μέγεθος επιχειρήσεων του κλάδου των Κατασκευών.....	21
2.3 Αξία παραγωγής, λειτουργικό πλεόνασμα, προστιθέμενη αξία και επενδύσεις.....	24
2.4 Απασχόληση.....	29
2.5 Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές.....	33
2.6 Συνολική συμβολή των κλάδων Κατασκευών και παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων-Μηχανικών στην ελληνική οικονομία.....	39
2.6.1 Οικονομικός αντίκτυπος των Κατασκευών και των υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών το 2024.....	39
2.6.2 Συμβολή κλάδου Κατασκευών στο εξωτερικό ισοζύγιο.....	41
2.7 Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα.....	42
2.7.1 Αντισυνταγματικότητα Κινήτρων του Ν.Ο.Κ. και επίπτωση στην οικοδομική δραστηριότητα.....	43
2.8 Επιχειρηματικές προσδοκίες στις Κατασκευές.....	46
2.9 Κόστος κατασκευής νέων κτηρίων.....	48
2.10 Τιμές νέων διαμερισμάτων και κόστος κατασκευής.....	50
2.11 Δημόσια έργα υποδομών και κατασκευών.....	54
2.12 Ανεκτέλεστο υπόλοιπο μεγάλων κατασκευαστικών επιχειρήσεων.....	58
3 Πορεία εθνικού σχεδιασμού υποδομών και προγραμμάτων χρηματοδότησης κατασκευαστικών έργων.....	60
3.1 Εισαγωγή.....	60
3.1.1 Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης 2021-2025.....	60
3.1.2 ΕΣΠΑ 2021-2027.....	61
3.1.3 Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.....	63
3.2 Εξέλιξη κατασκευαστικής δραστηριότητας την περίοδο 2025-2026.....	68
4 Εξέλιξη της χρηματοδότησης του τομέα των Κατασκευών.....	73
4.1 Εισαγωγή.....	73
4.2 Υπόλοιπα δανείων στον τομέα των Κατασκευών.....	73
4.3 Νέα δάνεια στον τομέα των Κατασκευών.....	77
4.4 Χρηματοδοτικό κενό.....	78
5 Ανάλυση αναγκών χρηματοδότησης του τομέα των Κατασκευών.....	81
5.1 Ανάλυση δεδομένων δείγματος επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευών και παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών.....	81
5.2 Οικονομετρική διερεύνηση των παραγόντων που επηρεάζουν το ύψος του τραπεζικού δανεισμού των επιχειρήσεων.....	87
5.3 Προβολή του τραπεζικού δανεισμού των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων ανά κατηγορία μεγέθους.....	90
6 Προκλήσεις για τον τομέα των Κατασκευών.....	93
6.1 Εισαγωγή.....	93
6.2 Ανθρώπινο δυναμικό.....	93
6.3 Χρηματοδότηση κατασκευαστικών και μελετητικών επιχειρήσεων.....	99
6.4 Προοπτική των Κατασκευών μετά το 2026.....	101
6.5 Θεσμικά ζητήματα.....	104
6.6 Ενσωμάτωση τεχνολογίας και ψηφιοποίηση.....	105
6.7 Προσαρμογή των Κατασκευών στην κλιματική αλλαγή.....	107
6.8 Κριτήρια ESG για τον κλάδο των Κατασκευών.....	108
6.9 Εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός υποδομών.....	111
7 Συμπεράσματα.....	113
8 Παράρτημα.....	119
8.1 Υπόδειγμα Εισροών-Εκροών.....	119

8.2	Στοιχεία και υποθέσεις για τους πόρους του ΤΑΑ.....	120
Πηγές	123	

Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 2.1: Δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στον τομέα των Κατασκευών	19
Διάγραμμα 2.2: Κατηγορίες έργων υποδομής και κτιριακών έργων	20
Διάγραμμα 2.3: Πλήθος επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευών ανά τμήμα.....	21
Διάγραμμα 2.4: Κατανομή αριθμού επιχειρήσεων, αξίας παραγωγής και απασχόλησης στις Κατασκευές με βάση την απασχόληση, 2023.....	22
Διάγραμμα 2.5: Κατανομή αριθμού επιχειρήσεων και απασχόλησης με βάση το μέγεθος της απασχόλησης σε διάφορες χώρες, 2023.....	22
Διάγραμμα 2.6: Πλήθος επιχειρήσεων στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών	23
Διάγραμμα 2.7: Κατανομή αριθμού επιχειρήσεων και απασχόλησης στις Δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, με βάση την απασχόληση, 2023	24
Διάγραμμα 2.8: Αξία παραγωγής του κλάδου Κατασκευών	24
Διάγραμμα 2.9: Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία κλάδου Κατασκευών	25
Διάγραμμα 2.10: Λειτουργικό πλεόνασμα και μικτό εισόδημα Κατασκευών	26
Διάγραμμα 2.11: Επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο στις Κατασκευές	27
Διάγραμμα 2.12: Ακαθάριστος σχηματισμός παγίου κεφαλαίου προς ΑΠΑ στις Κατασκευές.....	27
Διάγραμμα 2.13: Παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα και την ΕΕ-27	28
Διάγραμμα 2.14: Παραγωγικότητα και Μισθοί στις Κατασκευές, 2024	28
Διάγραμμα 2.15: Αξία παραγωγής Δραστηριοτήτων Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών	29
Διάγραμμα 2.16: Απασχόληση στον κλάδο των Κατασκευών και στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών	30
Διάγραμμα 2.17: Απασχόληση στον κλάδο Κατασκευών ανά τμήμα.....	30
Διάγραμμα 2.18: Απασχόληση στις Κατασκευές ως % στη συνολική Απασχόληση	31
Διάγραμμα 2.19: Κατανομή επαγγελματιών των απασχολούμενων στις Κατασκευές	31
Διάγραμμα 2.20: Ανάλυση μεταβολής θέσεων εργασίας στις Κατασκευές μεταξύ των ετών 2021 και 2024, με βάση τις κύριες κατηγορίες επαγγελματιών	32
Διάγραμμα 2.21: Ηλικιακή κατανομή εργαζόμενων στις Κατασκευές, 2024	32
Διάγραμμα 2.22: Συμμετοχή Κατασκευών στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) και την Απασχόληση ανά Περιφέρεια, 2022	33
Διάγραμμα 2.23: Κατανομή ΑΠΑ και απασχόλησης στις Κατασκευές ανά περιφέρεια, 2022	33
Διάγραμμα 2.24: Επενδύσεις σε Κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα και στην ΕΕ-27	34
Διάγραμμα 2.25: Επενδυτική δαπάνη για κατασκευαστικά έργα ανά κατηγορία, 2000-2024.....	35
Διάγραμμα 2.26: Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα και την ΕΕ27.....	36
Διάγραμμα 2.27: Δημόσιες επενδύσεις σε κατασκευαστικά έργα πλην κατοικιών.....	37
Διάγραμμα 2.28: Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ ανά χώρα, 2024	37
Διάγραμμα 2.29: Ανάλυση της συμβολής των Επενδύσεων σε κατασκευαστικά έργα στον ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα, 2020-2024.....	38
Διάγραμμα 2.30: Επενδύσεις σε κατασκευές και ρυθμός μεγέθυνσης ΑΕΠ	38
Διάγραμμα 2.31: Επενδύσεις σε κατασκευές και κατά κεφαλήν ΑΕΠ στα κράτη μέλη της ΕΕ, 2022	39
Διάγραμμα 2.32: Άμεση, έμμεση και προκαλούμενη επίδραση των Κατασκευών στο ΑΕΠ, την απασχόληση και τα έσοδα του δημοσίου, 2024	40
Διάγραμμα 2.33: Άμεση, έμμεση και προκαλούμενη επίδραση του κλάδου παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Κατασκευών στο ΑΕΠ, την απασχόληση και τα έσοδα του δημοσίου, 2024	41
Διάγραμμα 2.34: Ισοζύγιο Κατασκευαστικών Υπηρεσιών	42
Διάγραμμα 2.35: Οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα, 2000-2024 (πλήθος αδειών και επιφάνεια).....	43
Διάγραμμα 2.36: Αριθμός νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες.....	45

Διάγραμμα 2.37: Αριθμός και επιφάνεια νέων κατοικιών ανά μήνα, με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες	46
Διάγραμμα 2.38: Επιχειρηματικές προσδοκίες στον κλάδο των Κατασκευών, Ιαν. 2008-Φεβ. 2025	47
Διάγραμμα 2.39: Πρόθεση αγοράς και επισκευής κατοικίας το επόμενο 12μηνο στην Ελλάδα και την ΕΕ	48
Διάγραμμα 2.40: Γενικός Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών (2021=100) ...	49
Διάγραμμα 2.41: Ποσοστιαία Μεταβολή Τιμών Υλικών (Φεβρουάριος 2025 vs Μέσος όρος 2020)	50
Διάγραμμα 2.42: Ποσοστιαία Μεταβολή Αμοιβών ή κόστους εργασίας ανά στάδιο εργασιών (Δ' Τρίμηνο 2024 vs Μέσος όρος 2020)	50
Διάγραμμα 2.43: Δείκτης τιμών Νέων Διαμερισμάτων, (2007=100)	51
Διάγραμμα 2.44: Καθαρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις σε Ακίνητα στην Ελλάδα	51
Διάγραμμα 2.45: Κόστος κατασκευής και Τιμές κατοικιών (% ετήσια μεταβολή), 2007-2024	52
Διάγραμμα 2.46: Οικοδομική δραστηριότητα και τραπεζική χρηματοδότηση, 2007-2024	53
Διάγραμμα 2.47: Μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, 2002-2024.....	53
Διάγραμμα 2.48: Νέα στεγαστικά δάνεια και επιτόκια	54
Διάγραμμα 2.49: Εκτίμηση πλήθους δημοσίων τεχνικών έργων με προϋπολογισμό άνω του €1 εκατ. (με ΦΠΑ).....	55
Διάγραμμα 2.50: Συνολικός προϋπολογισμός Δημόσιων Έργων με προϋπολογισμό άνω των €1 εκατ.	55
Διάγραμμα 2.51: Συνολική Αξία υπογεγραμμένων συμβάσεων έργων του δημοσίου	56
Διάγραμμα 2.52: Συνολική αξία συμβάσεων έργων ανά τύπο διαδικασίας ανάθεσης	57
Διάγραμμα 2.53: Μέσο ποσοστό* (%) έκπτωσης σε δημόσια έργα προϋπολογισμού άνω του €1 εκατ.	58
Διάγραμμα 2.54: Ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων 5 Κατασκευαστικών Ομίλων Εισηγμένων στο ΧΑΑ (ε υπογεγραμμένες συμβάσεις).....	59
Διάγραμμα 3.1: Στόχοι πολιτικής και προγράμματα του ΕΣΠΑ 2021-2027.....	61
Διάγραμμα 3.2: Πυλώνες του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας	64
Διάγραμμα 3.3: Σύνολο επενδυτικών πόρων που κινητοποιούνται από τις επιχορηγήσεις σε έργα του Ταμείου Ανάκαμψης με άμεση σχέση με τη δραστηριότητα των Κατασκευών, ανά πυλώνα (εκτίμηση)	66
Διάγραμμα 3.4: Επιχορηγήσεις και κινητοποιούμενοι πόροι για κύριες δράσεις ΕΣΑΑ σχετικές με τον κλάδο Κατασκευών	67
Διάγραμμα 3.5: Σύνολο ετήσιων κινητοποιούμενων πόρων για έργα Κατασκευών από το ΕΣΑΑ (εκτίμηση)	68
Διάγραμμα 3.6: Προβολή επενδύσεων σε Κατασκευές ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ	69
Διάγραμμα 3.7: Προβολή της αξίας παραγωγής των Κατασκευών, 2025-2026	70
Διάγραμμα 3.8: Αξία παραγωγής των Δραστηριοτήτων Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών	70
Διάγραμμα 3.9: Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις σε Κατοικίες το 2026	71
Διάγραμμα 4.1: Ανάλυση χρηματοδότησης κλάδου Κατασκευών από τα εγχώρια NXI, 2002-2024 (υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου)	74
Διάγραμμα 4.2: Κατανομή υπολοίπων δανείων κλάδου Κατασκευών κατά χρονική διάρκεια (2002-2024)	74
Διάγραμμα 4.3: Μερίδια κλάδων στη συνολική χρηματοδότηση προς επιχειρήσεις από τα εγχώρια NXI, Φεβρουάριος 2025	75
Διάγραμμα 4.4: Ανάλυση χρηματοδότησης κλάδου επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων από τα εγχώρια NXI, 2019-2024 (υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου)	76
Διάγραμμα 4.5: Υπόλοιπα Δανείων προς Αξία Παραγωγής στον κλάδο των Κατασκευών, 2002-2024	76
Διάγραμμα 4.6: Ροές νέων δανείων στις Κατασκευές, 2020-2024	77
Διάγραμμα 4.7: Νέα δάνεια κλάδου επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων, 2020-2024.....	77

Διάγραμμα 4.8: Μεταβολές στο χρηματοδοτικό κενό, εκτιμούμενες από την πλευρά των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (καθαρό ποσοστό αποκριθέντων)*	78
Διάγραμμα 4.9: Σύνθετος δείκτης κόστους δανεισμού επιχειρήσεων στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη	79
Διάγραμμα 5.1: Πλήθος δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων κατά κατηγορία μεγέθους (2010-2023)	82
Διάγραμμα 5.2: Κύκλος εργασιών δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων κατά κατηγορία μεγέθους (2010-2022)	83
Διάγραμμα 5.3: Κατανομή κύκλου εργασιών δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων κατά κατηγορία μεγέθους (2010-2023)	83
Διάγραμμα 5.4: Εξέλιξη συνολικού και τραπεζικού δανεισμού κλάδου Κατασκευών κατά κατηγορία δανείων και μεγέθους επιχειρήσεων (2010-2023)	84
Διάγραμμα 5.5: Εξέλιξη συνολικού τραπεζικού δανεισμού προς πωλήσεις κλάδου Κατασκευών κατά κατηγορία μεγέθους επιχείρησης (2010-2023)	85
Διάγραμμα 5.6: Εξέλιξη κεφαλαίου κίνησης και βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού κλάδου Κατασκευών (2010-2023)	86
Διάγραμμα 5.7: Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια και κεφάλαιο κίνησης ως % του κύκλου εργασιών, 2022	86
Διάγραμμα 5.8: Εκτίμηση κύκλου εργασιών ανά κατηγορία επιχειρήσεων, 2024-2026	90
Διάγραμμα 5.9: Εκτίμηση μεταβολής βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων	91
Διάγραμμα 5.10: Εκτίμηση μεταβολής μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων	91
Διάγραμμα 5.11: Εκτίμηση μεταβολής συνολικών τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων	92
Διάγραμμα 6.1: Προκλήσεις για τον κλάδο των Κατασκευών	93
Διάγραμμα 6.2: Παράγοντες που παρεμποδίζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις Κατασκευές, 2024	94
Διάγραμμα 6.3: Παράγοντες που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις Κατασκευές στην Ελλάδα (Ιαν 2008 – Φεβ 2025)	95
Διάγραμμα 6.4: Ποσοστό κενών θέσεων εργασίας στον κλάδο Κατασκευών (% Συνολικών θέσεων εργασίας)	95
Διάγραμμα 6.5: Προβολή απασχόλησης στις Κατασκευές, παραγωγικότητα εργασίας και εκτίμηση των αναγκών θέσεων εργασίας	96
Διάγραμμα 6.6: Ποσοστό απασχολούμενων ατόμων ηλικίας 15-24 ετών στον κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα και στην ΕΕ-27	98
Διάγραμμα 6.7: Ποσοστό απασχολούμενων ατόμων ηλικίας 15-24 ετών στον κλάδο των Κατασκευών και στο σύνολο της οικονομίας στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2023	98
Διάγραμμα 6.8: Ανώτατος αριθμός θέσεων εργασίας πολιτών τρίτων χωρών 2025 - Εργάτες και τεχνίτες ανέγερσης και αποπεράτωσης κτηρίων	99
Διάγραμμα 6.9: Εκτίμηση ύψους εγγυητικών επιστολών για δημόσια έργα με βάση το ύψος των υπογεγραμμένων συμβάσεων	100
Διάγραμμα 6.10: Ποσοστό έγκαιρων πληρωμών στις Κατασκευές σε διάφορες χώρες, Q4 2023	101
Διάγραμμα 6.11: Προϋπολογισμός εθνικών έργων υποδομών για την περίοδο 2027-2030	103
Διάγραμμα 6.12: Δείκτης ψηφιακής έντασης στις Κατασκευές (DII version 4)	106

Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας 3.1: Εκτιμώμενοι πόροι χρηματοδότησης για υποδομές από το ΕΣΠΑ 2021-2027 (σε εκατ. ευρώ).....	62
Πίνακας 3.2: Προϋπολογισμός και ύψος συμβάσεων για υποδομές στο ΕΣΠΑ 2014-2020 (σε εκατ. ευρώ)	63
Πίνακας 3.3: Συνολικοί επενδυτικοί πόροι που κινητοποιεί το Ταμείο Ανάκαμψης	65
Πίνακας 3.4: Εκτίμηση χρονικής κατανομής δαπάνης πόρων ΤΑΑ	66
Πίνακας 5.1: Αποτελέσματα οικονομετρικών εκτιμήσεων, βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	89
Πίνακας 5.2: Αποτελέσματα οικονομετρικών εκτιμήσεων, μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός	89
Πίνακας 6.1: Εθνικά έργα υποδομών: Οδικά, Σιδηροδρομικά, Ενεργειακά και Τηλεπικοινωνιακά Δίκτυα.....	102
Πίνακας 6.2: Δεσμεύσεις και ενδεικτικοί στόχοι κατά την εφαρμογή των αρχών ESG από κατασκευαστικές εταιρίες στην Ελλάδα	110
Πίνακας 8.1: Συνολικοί επενδυτικοί πόροι που κινητοποιεί το ΤΑΑ	120
Πίνακας 8.2: Επενδυτικοί πόροι που κινητοποιούνται από τις επιχορηγήσεις σε έργα του Ταμείου Ανάκαμψης με άμεση σχέση με τη δραστηριότητα των Κατασκευών	121
Πίνακας 8.3: Υποθέσεις σχετικά με τη χρονική κατανομή των επιχορηγήσεων και δανείων του ΤΑΑ	122

ΕΠΙΤΕΛΙΚΗ ΣΥΝΟΨΗ

Η αποκατάσταση της σταθερότητας και τα βήματα προόδου που συντελέστηκαν στην ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια, η διασφάλιση σημαντικού ύψους δημόσιων και ευρωπαϊκών πόρων για αναπτυξιακά έργα και η ανάκαμψη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας είχαν ιδιαίτερα θετική επίδραση στις Κατασκευές. Στην παρούσα μελέτη αναλύονται οι πιο πρόσφατες εξελίξεις στον τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα και αξιολογούνται οι προοπτικές του, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες και προκλήσεις που αντιμετωπίζει.

ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στις Κατασκευές δραστηριοποιήθηκαν το 2023 περίπου 74.000 επιχειρήσεις, αριθμός αυξημένος κατά 3.320 (+13%) σε σύγκριση με το προηγούμενο έτος. **Στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών λειτούργησαν το 2023 περίπου 54.000 επιχειρήσεις**, περίπου 2.500 περισσότερες σε σύγκριση με το 2022. Η πλειονότητα των επιχειρήσεων και στους δύο τομείς αφορά σε αυτοαπασχολούμενους.

Η αξία παραγωγής των Κατασκευών έχει ενισχυθεί σημαντικά με παράλληλη βελτίωση της λειτουργικής κερδοφορίας και της συμβολής του κλάδου στην ελληνική οικονομία. Η συνολική αξία παραγωγής του κλάδου των Κατασκευών εκτιμάται ότι έφτασε το 2024 τα 15,7 δισ. ευρώ, έχοντας υπερδιπλασιαστεί μετά το 2020. Εκτιμάται επίσης ότι περίπου το 60% της αξίας παραγωγής του κλάδου αφορά σε κατασκευές κτηρίων και έργων πλην κατοικιών (9,59 δισ. ευρώ το 2024) και το υπόλοιπο 40% σε κατασκευές κατοικιών (6,16 δισ. ευρώ το 2024).

Η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία (ΑΠΑ) του κλάδου διαμορφώθηκε σε 4,5 δισ. ευρώ το 2024 και η συμμετοχή του στη συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία της ελληνικής οικονομίας σε 2,2%. Το λειτουργικό πλεόνασμα και μικτό εισόδημα του κλάδου των Κατασκευών ακολούθησε μια σταθερή πορεία ανάκαμψης μετά το 2017 και ανήλθε το 2023 σε 1,8 δισ. ευρώ (12,5% της συνολικής αξίας παραγωγής), ποσοστό που υπολείπεται σημαντικά συγκριτικά με τις τιμές που σημειώθηκαν τη δεκαετία του 2000 (μέσος όρος 25% επί της συνολικής αξίας παραγωγής).

Από το 2019 η αξία παραγωγής στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών έχει ενισχυθεί σημαντικά και εκτιμάται ότι (σε τρέχουσες τιμές) έφτασε τα 3,7 δισ. ευρώ το 2024. Περίπου το 50% της αξίας παραγωγής αποτελεί την ΑΠΑ του κλάδου Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, η οποία το 2024 εκτιμάται σε 1,8 δισ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας το 0,8% του ΑΕΠ της χώρας.

Η βελτίωση της κερδοφορίας και η άνοδος της κατασκευαστικής δραστηριότητας οδήγησαν σε αύξηση των επενδύσεων εκσυγχρονισμού του κλάδου. Από το 2009 μέχρι το 2020 οι επενδύσεις των κατασκευαστικών επιχειρήσεων σε πάγια στοιχεία ενεργητικού (μηχανήματα, λοιπός εξοπλισμός, κ.ά.) δεν κάλυπταν την ανάλωση κεφαλαίου (αποσβέσεις), υποδηλώνοντας την αποεπένδυση και επιδείνωση των παραγωγικών δυνατοτήτων του κλάδου στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης. Από το 2021 και έπειτα, όμως, οι επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο καλύπτουν την ανάλωση κεφαλαίου, ενισχύοντας την παραγωγική δυναμικότητα του κλάδου.

Το «κενό» επενδύσεων από τις επιχειρήσεις του κλάδου είναι ένας από τους παράγοντες που επηρεάζουν την παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές. Η παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα (σε όρους ΑΠΑ ανά ώρα εργασίας) παρουσιάζει τάση μείωσης την περίοδο 2010-2024 και υπολείπεται σημαντικά τόσο σε σύγκριση με τη μέση παραγωγικότητα εργασίας στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας (44% χαμηλότερη), όσο και σε σχέση με τη μέση παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην ΕΕ-27 (56% χαμηλότερη). **Η χαμηλή παραγωγικότητα επηρεάζει σημαντικά και τις αμοιβές εργασίας, οι οποίες βρίσκονται σε χαμηλό επίπεδο συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της ΕΕ-27.**

Η απασχόληση στις Κατασκευές ανήλθε σε 210 χιλ. εργαζόμενους το 2024, ενισχυμένη κατά 8,8% έναντι του 2023 (+17 χιλ. εργαζόμενοι), καλύπτοντας ένα μέρος των αυξημένων αναγκών του κλάδου σε εργατικό δυναμικό. Στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών η απασχόληση έφτασε τα 90 χιλ. άτομα το 2024, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση από το 2020 (+21%).

Σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ, η πλειονότητα των εργαζόμενων στις Κατασκευές απασχολείται στις εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες (106 χιλ. άτομα το 2024). Στις κατασκευές κτηρίων απασχολήθηκαν 70 χιλ. άτομα το 2024, ενώ στα έργα πολιτικού μηχανικού, τα οποία αφορούν κυρίως τις επενδύσεις σε υποδομές, η απασχόληση είναι μικρότερη.

Το πρώτο τρίμηνο του 2025, η Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ εκτιμά την απασχόληση στις Κατασκευές σε 195,4 χιλ. άτομα, μέγεθος που αντιπροσωπεύει αύξηση κατά 5,2% έναντι του μέσου όρου απασχόλησης το 2024. Σύμφωνα με την ίδια έρευνα, μεταξύ των ετών 2021 και 2024 η απασχόληση στις Κατασκευές αυξήθηκε κατά 44 χιλ. άτομα (+31%), από 142 χιλ. σε 186 χιλ. άτομα. Η αύξηση αυτή περιλαμβάνει κυρίως ειδικευμένους τεχνίτες (+32,7 χιλ. άτομα), ανειδίκευτους εργάτες (+6,2 χιλ. άτομα) και χειριστές μηχανημάτων (4,2 χιλ. άτομα). Στις υπόλοιπες ειδικότητες σημειώθηκε συνολικά μικρή αύξηση (0,9 χιλ. άτομα).

Η Ελλάδα καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων σε κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ μεταξύ των χωρών της ΕΕ, κυρίως εξαιτίας της υστέρησης των επενδύσεων σε κατοικίες. Οι επενδύσεις σε κατασκευές αντιπροσώπευαν το 6,0% του ΑΕΠ το 2024, έναντι 16,3% το 2007, ενώ η απόκλιση για το 2024 σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ-27 ήταν 4,9 ποσοστιαίες μονάδες. Παρόλα αυτά το συνολικό αποτύπωμα του τομέα στην Ελληνική οικονομία, την περιφερειακή ανάπτυξη και το εξωτερικό ισοζύγιο παραμένει σημαντικό.

Οι δημόσιες επενδύσεις σε υποδομές και κτιριακά έργα ανήλθαν το 2023 σε 4.135 εκατ. ευρώ (σε τρέχουσες τιμές), ποσό που αντιπροσωπεύει το 53% των συνολικών επενδύσεων σε λοιπές κατασκευές. Από το 2019 το μέγεθος των εν λόγω δημόσιων επενδύσεων έχει διπλασιαστεί, ξεπερνώντας το 2022 το μέσο επίπεδο της προηγούμενης δεκαετίας, ενώ εκτιμάται ότι μέχρι το 2026 θα αυξηθεί περαιτέρω λόγω της υλοποίησης των προγραμματισμένων έργων του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.

Στη μελέτη αποτυπώνεται αξιοσημείωτη **άνοδος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας**, αν και από πολύ χαμηλή βάση, αύξηση του κύκλου εργασιών και ενίσχυση των θετικών επιχειρηματικών προσδοκιών των κατασκευαστικών επιχειρήσεων. Ωστόσο, αναδεικνύεται επίσης η σημαντική **αύξηση του κόστους κατασκευής και των τιμών των ακινήτων** και η συγκρατημένη άνοδος της στεγαστικής πίστης εν μέσω της αύξησης του σχετικού κόστους δανεισμού.

Η ανοδική τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών αντιστράφηκε τους πρώτους μήνες του 2025 εξαιτίας της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από τις ρυθμίσεις του νέου οικοδομικού κανονισμού (Ν.Ο.Κ. - σύστημα κινήτρων Ν.4067/2012) που ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) και της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση των κινήτρων αυτών. Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι ρυθμίσεις που προσαρμόζουν την εθνική νομοθεσία θα έχουν επιπτώσεις στην οικοδομική δραστηριότητα (π.χ. κόστος αλλαγής οικονομικών όρων συμβάσεων και πιθανές ζημιές των αντισυμβαλλόμενων, πιθανή αναβολή κατασκευής οικοδομών, ανάληψη κόστους αναθεώρησης μελετών, κόστος περιβαλλοντικού ισοδύναμου).

Από το 2018 μέχρι το 2024 εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες που συνολικά αντιπροσώπευαν 191 χιλ. κατοικίες. Η τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών για κατοικίες ήταν έντονα ανοδική, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της προσφοράς νέων κατοικιών. Το 2024 ο αριθμός των νέων

κατοικιών σύμφωνα με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες ανήλθε σε 46,9 χιλ. σημειώνοντας αύξηση κατά 32% έναντι του προηγούμενου έτους. Με την υπόθεση ότι οι εν λόγω άδειες αντιπροσωπεύουν κατασκευαστική δραστηριότητα που ολοκληρώνεται και καταγράφεται το επόμενο έτος από την έκδοσή τους, η εξέλιξη αυτή υποδηλώνει ότι το 2025 είναι πιθανή η ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας, η οποία όμως θα εξαρτηθεί από το πλήθος των αδειών που επηρεάζονται από τις νέες νομοθετικές ρυθμίσεις (δηλ. το πλήθος των αδειών που δεν είχαν προχωρήσει σε έναρξη εργασιών και οφείλουν να αναθεωρηθούν). Η μείωση στην έκδοση οικοδομικών αδειών για νέες κατοικίες εντός του 2025 θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα όπως θα καταγραφεί κυρίως το έτος 2026.

Ενισχυμένη την τελευταία τετραετία συνολικά είναι και η αγορά κατασκευής δημοσίων έργων, με αύξηση τόσο του πλήθους των δημοπρασιών όσο και του συνολικού προϋπολογισμού των δημοσίων έργων και αποκλιμάκωση του μέσου ποσοστού έκπτωσης, εξαιτίας και της σημαντικής αύξησης του κόστους κατασκευής. Το μέσο ποσοστό έκπτωσης των μειοδοτών διαγωνισμών δημοσίων έργων από περίπου 45% την περίοδο 2019-2021 μειώθηκε τα επόμενα χρόνια σημαντικά. Το 2024 εκτιμάται σε 22,3% εξαιτίας της αύξησης του κόστους κατασκευής, αλλά και της αύξησης του πλήθους των δημοπρατούμενων έργων.

Η συνολική αξία των υπογεγραμμένων συμβάσεων έργων του δημοσίου (ανεξαρτήτως προϋπολογισμού –περιλαμβάνονται και μη τεχνικά έργα) αυξήθηκε από 2,3 δισ. ευρώ το 2018 σε 5,3 δισ. ευρώ το 2024. Η υψηλότερη συνολική αξία συμβάσεων έργων σημειώθηκε το 2023 (6,2 δισ. ευρώ, με αύξηση κατά 43% έναντι του προηγούμενου έτους). Στη συνέχεια υποχώρησε κατά 14% το 2024, παραμένοντας όμως υψηλότερη έναντι της περιόδου 2018-2022. Η τάση αυτή (στον βαθμό που οι συμβάσεις περιλαμβάνουν ένα σχετικά σταθερό ποσοστό δημοσίων τεχνικών έργων), υποδηλώνει τη βραχυπρόθεσμη ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας δημοσίων έργων, αλλά και την εν συνεχεία υποχώρησή της, αν εξακολουθήσει η μείωση που σημειώθηκε το 2024.

Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο δημοσίων και ιδιωτικών έργων των μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων της χώρας βρίσκεται σε ιστορικά υψηλό επίπεδο, απόρροια της βελτίωσης των επιδόσεων και συνθηκών στην ελληνική οικονομία, του μεγέθους της χρηματοδότησης από ευρωπαϊκούς πόρους, αλλά και της μεγάλης υστέρησης σε επενδύσεις στη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας. Ειδικότερα, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των μεγαλύτερων εταιριών του κλάδου (με υπογεγραμμένες συμβάσεις) ανήλθε το 2024 σε 13,07 δισ. ευρώ, σημαντικά αυξημένο κατά 6,6% έναντι του προηγούμενου έτους και περίπου διπλάσιο συγκριτικά με τον μέσο όρο της περιόδου 2018-2022. Μαζί με τις προς υπογραφή συμβάσεις, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των εν λόγω κατασκευαστικών ομίλων ανέρχεται σε 17,36 δισ. ευρώ. **Η έγκαιρη εκτέλεση των έργων αυτών αποτελεί μια πρόκληση για τις κατασκευαστικές εταιρίες**, καθώς απαιτούνται μεταξύ άλλων επάρκεια σε ανθρώπινο δυναμικό, ισχυρή ρευστότητα, πρόσβαση σε πόρους χρηματοδότησης και ταχείες διαδικασίες από την πλευρά των φορέων του δημοσίου.

ΠΟΡΕΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

Οι σημαντικού ύψους εθνικοί και ευρωπαϊκοί πόροι που εισέρευσαν στην ελληνική οικονομία και η ανάκαμψη της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας, δημιούργησαν ένα θετικό περιβάλλον για τις Κατασκευές στην Ελλάδα. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία αναφορικά με την πορεία υλοποίησης του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης - ΕΠΑ 2021-2025 (Απρίλιος 2025), ο συνολικός προϋπολογισμός με υπερδέσμευση ανήλθε σε 17,06 δισ. ευρώ, ενώ ο προϋπολογισμός των ενταγμένων έργων έφτασε τα 14,05 δισ. ευρώ (ποσοστό 82% του συνολικού προϋπολογισμού). Ο προϋπολογισμός των νομικών δεσμεύσεων ήταν 9,48 δισ. ευρώ, ήτοι το 67% του προϋπολογισμού των ενταγμένων έργων. Εντός του 2025 αναμένεται ο νέος νόμος για το ΕΠΑ

της προγραμματικής περιόδου 2026-2030, ο οποίος θα αποσκοπεί στην απλούστευση και τον εκσυγχρονισμό των διαδικασιών για την κατάρτιση, διαχείριση και εφαρμογή αναπτυξιακών παρεμβάσεων, τη θέσπιση κανόνων για οικονομικές υποχρεώσεις έργων και όρια πληρωμών και την ενδυνάμωση των φορέων συντονισμού και διαχείρισης με καθορισμένη δομή και αρμοδιότητες.

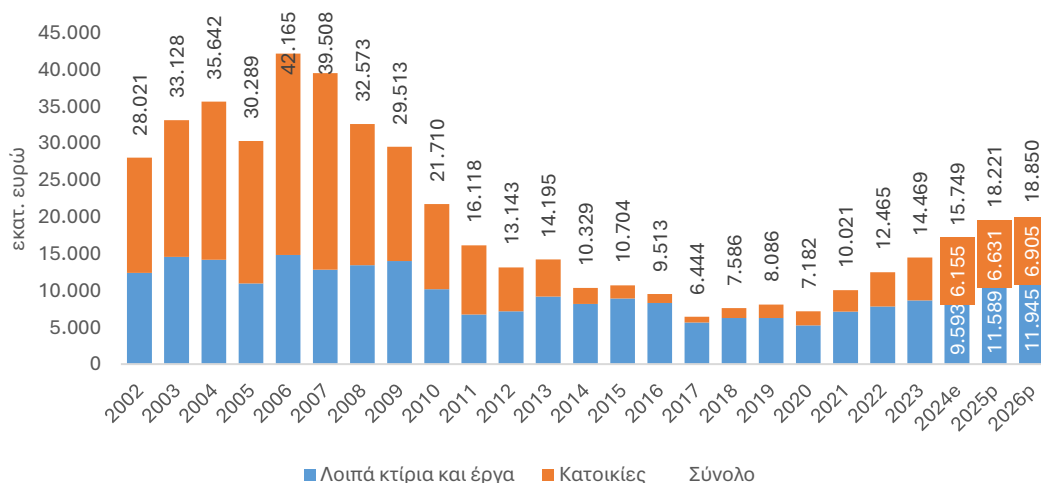
Με βάση την ανάλυση των δράσεων του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ) **εκτιμάται ότι τη διετία 2025-2026 επιχορηγήσεις και δάνεια ύψους 6,3 δισ. ευρώ θα κατευθυνθούν σε έργα που έχουν άμεση σχέση με τις Κατασκευές, κινητοποιώντας συνολικούς πόρους ύψους 8,7 δισ. ευρώ.**

Ως προς την εξέλιξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας στη μελέτη εξετάστηκαν δύο σενάρια:

- Στο **αισιόδοξο σενάριο** έχει θεωρηθεί επίπτωση στο 18% των αδειών νέων κατοικιών που εκδόθηκαν το 2024 (που αντιπροσωπεύουν το ποσοστό των αδειών για νέες κατοικίες τους μήνες Νοέμβριο και Δεκέμβριος), η οποία θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα εντός του 2025, καθώς και συνολική επίπτωση κατά -20% στις κατασκευές κατοικιών το 2026, λόγω αντίστοιχης μείωσης στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες νέων κατοικιών εντός του 2025.
- Το **απαισιόδοξο σενάριο** διαφοροποιείται μόνο για τις επενδύσεις σε κατοικίες το έτος 2026, λόγω υψηλής αβεβαιότητας ως προς τις επιπτώσεις των ρυθμίσεων που αφορούν στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Ν.Ο.Κ. και πολεοδομικές αλλαγές που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση), και υποθέτει μεγαλύτερη μείωση των οικοδομικών αδειών για κατοικίες κατά 40% το 2025 (σε όρους επιφάνειας)-που θα επηρεάσει ανάλογα τη δραστηριότητα κατασκευής κτηρίων το 2026.

Στο **αισιόδοξο σενάριο**, οι συνολικές επενδύσεις σε Κατασκευές –κυρίως σε έργα υποδομών– εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν το μερίδιό τους στο ΑΕΠ, σε 7,5% του ΑΕΠ το 2026 από 6,0% το 2024. Εκτιμάται, επίσης, ότι η αξία παραγωγής των κατασκευαστικών έργων υποδομών και κατοικιών θα αυξηθεί την περίοδο 2025-2026, ξεπερνώντας τα 18 δισ. ευρώ (από 15,8 δισ. ευρώ το 2024) (Διάγραμμα 1). Η αξία παραγωγής στον τομέα των κατασκευαστικών εργασιών που σχετίζονται με τις κατοικίες εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί κατά 12% συγκριτικά με το επίπεδο που καταγράφηκε το 2024. Αντιστοίχως, η ετήσια αξία παραγωγής στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών εκτιμάται ότι θα μπορούσε να πλησιάσει τα 4,3 δισ. ευρώ μέχρι το 2026, από 3,7 δισ. ευρώ το 2024.

Διάγραμμα 1: Προβολή της αξίας παραγωγής Κατασκευών, 2025-2026



Πηγή: Eurostat, Εκτίμηση IOBE 2025-2026.

Στο **απαισιόδοξο σενάριο** οι επενδύσεις σε κατοικίες υποχωρούν το 2026 σε 2,4% του ΑΕΠ (από 2,8% στο αισιόδοξο σενάριο) και συνολικά οι επενδύσεις σε Κατασκευές σε 7,2% του ΑΕΠ (από 7,5% στο αισιόδοξο σενάριο). **Η αξία παραγωγής στις κατασκευές κατοικιών το 2026 εκτιμάται χαμηλότερη κατά 12,9% έναντι του αισιόδοξου σεναρίου** (6 δισ. ευρώ έναντι 6,9 δισ. ευρώ) και συνολικά για τις Κατασκευές κατά 4,7% (17,96 δισ. ευρώ έναντι 18,85 δισ. ευρώ). Αντιστοίχως, η αξία παραγωγής στις δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών εκτιμάται σε 4,1 δισ. ευρώ από 4,3 δισ. ευρώ στο αισιόδοξο σενάριο.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Τα υπόλοιπα χρηματοδότησης του κλάδου των Κατασκευών από τα εγχώρια νομισματικά-χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (NXI) μειώθηκαν σημαντικά από το 2016 μέχρι και το 2021 (3,15 δισ. ευρώ το 2021 ή -67% συγκριτικά με το 2016), με το μεγαλύτερο μέρος της μείωσης να οφείλεται στις διαγραφές (μη εξυπηρετούμενων) δανείων από τους ισολογισμούς των πιστωτικών ιδρυμάτων. Την περίοδο μετά το 2021 τα υπόλοιπα δανείων προς τις Κατασκευές σταθεροποιήθηκαν, παρουσίασαν μικρή αύξηση μέχρι το 2023, αλλά το 2024 υποχώρησαν κατά 11,2%, υποδηλώνοντας μεγαλύτερα ποσά αποπληρωμής (ή διαγραφής) δανείων έναντι των νέων χρηματοδοτήσεων προς τον κλάδο.

Η χρηματοδότηση του κλάδου των Κατασκευών από τα εγχώρια NXI δεν σημείωσε σημαντική μεταβολή τα έτη 2020 και 2021, καθώς τα νέα δάνεια ανήλθαν σε 282 και 307 εκατ. ευρώ αντιστοίχως. Μεγάλη αύξηση σημειώθηκε το 2022, όταν τα νέα δάνεια ανήλθαν σε 604 εκατ. ευρώ. Ωστόσο, το 2023, παρά την περαιτέρω άνοδο της κατασκευαστικής δραστηριότητας, η νέα χρηματοδότηση των Κατασκευών υποχώρησε στα 349 εκατ. ευρώ. Η σημαντική άνοδος του κόστους δανεισμού το 2023 ήταν ένας από τους παράγοντες που ενδεχομένως επηρέασαν τις ροές χρηματοδότησης. **Το 2024 οι ροές νέων δανείων στις Κατασκευές αυξήθηκαν εκ νέου στα 555 εκατ. ευρώ. Την περίοδο 2020-2024, οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις του κλάδου έλαβαν κατά μέσο όρο το 69% των νέων δανείων και οι μεγάλες το υπόλοιπο 31%.**

Η αδυναμία πρόσβασης σε δανειακά κεφάλαια δημιουργεί ένα χρηματοδοτικό κενό, το μέγεθος του οποίου προκύπτει από τη διάσταση που υπάρχει μεταξύ προσφοράς και ζήτησης κεφαλαίων από τις επιχειρήσεις. Το χρηματοδοτικό κενό των ΜμΕ στην Ελλάδα (επομένως και των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα των Κατασκευών) είναι γενικά μεγαλύτερο συγκριτικά με τον μέσο όρο στην ΕΕ, διογκώθηκε στα πρώτα χρόνια της οικονομικής κρίσης και αποκλιμακώθηκε σταδιακά μέχρι το 2019. Όμως από το 2020 με την υγειονομική κρίση και τις άλλες διαταραχές στην οικονομία (π.χ. υψηλό ενεργειακό κόστος) το χρηματοδοτικό κενό των ΜμΕ στην Ελλάδα διευρύνθηκε εκ νέου. Αξίζει όμως να σημειωθεί ότι το 2023 το χρηματοδοτικό κενό των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων αυξήθηκε, ξεπερνώντας για πρώτη φορά τις τιμές της Ελλάδας.

Τέλος, το κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων είναι στην Ελλάδα συστηματικά υψηλότερο από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, ενώ την πιο πρόσφατη περίοδο αυξήθηκε κατακόρυφα από 2,72% τον Οκτώβριο του 2022 σε 6,03% τον Απρίλιο του 2024, πριν ξεκινήσει μια πορεία αποκλιμάκωσης στο 4,75% έως τον Φεβρουάριο του 2025.

ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Η ανάπτυξη των δημόσιων και ιδιωτικών κατασκευαστικών έργων, η συμμετοχή σε δημόσια έργα και ο εκσυγχρονισμός του παραγωγικού δυναμικού του κλάδου απαιτούν πόρους χρηματοδότησης από το χρηματοπιστωτικό σύστημα, τόσο σε κεφάλαια κίνησης όσο και σε μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δανειακά κεφάλαια.

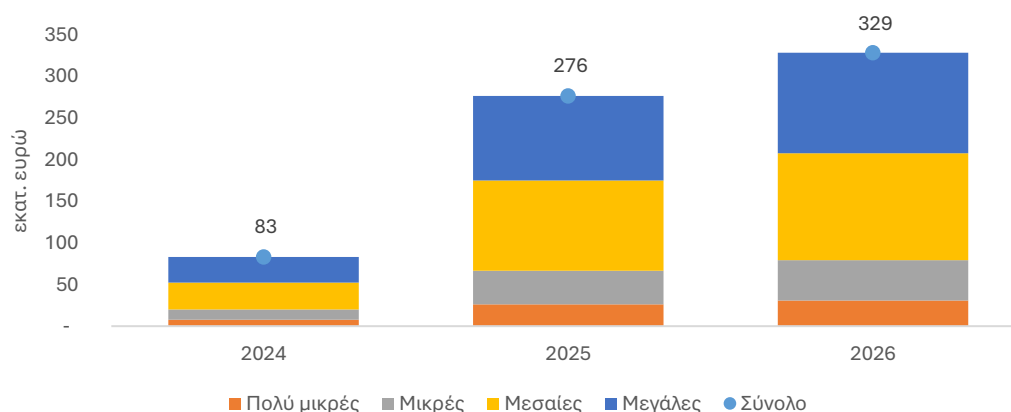
Στη μελέτη διερευνώνται οι ανάγκες χρηματοδότησης του τομέα των Κατασκευών, λαμβανομένων υπόψη ενδεχόμενων διαφορετικών χαρακτηριστικών των επιχειρήσεων, με την αξιοποίηση

δεδομένων από λογιστικές καταστάσεις τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων που καλύπτουν την περίοδο 2016-2023.

Η προοπτική περαιτέρω ανάπτυξης των Κατασκευών θα ενισχύσει σημαντικά τα μεγέθη των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026. Με βάση την κατανομή της αξίας παραγωγής του τομέα των Κατασκευών (κλάδος κατασκευών και δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών) ανά κατηγορία μεγέθους επιχειρήσεων και τις προβλέψεις για την αξία παραγωγής του τομέα, εκτιμήθηκε το ύψος και η κατανομή του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων με βάση το μέγεθος (πολύ μικρές, μικρές, μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις) για την περίοδο 2024-2026. Συνολικά, ο κύκλος εργασιών του τομέα εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί, φτάνοντας τα 23,1 δισ. ευρώ το 2026, εφόσον απορροφηθεί το σύνολο των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (επιχορηγήσεις και δάνεια) που έχει θεωρηθεί ότι θα κατευθυνθεί σε κατασκευαστικά έργα.

Η προσδοκώμενη αύξηση του κύκλου εργασιών των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων, θα τροφοδοτήσει και την αύξηση του τραπεζικού δανεισμού τους. Εκτιμάται ότι ο συνολικός καθαρός τραπεζικός δανεισμός των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026 θα μπορούσε να αυξηθεί έως 329 εκατ. ευρώ (Διάγραμμα 2). Για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις, η αύξηση του συνολικού καθαρού τραπεζικού δανεισμού φτάνει έως τα 31 εκατ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας το 9% της συνολικής αύξησης. Οι μικρές επιχειρήσεις συγκεντρώνουν το 15%, οι μεσαίες το 39% και οι μεγάλες το 37% της συνολικής αύξησης του καθαρού τραπεζικού δανεισμού.

Διάγραμμα 2: Εκτίμηση μεταβολής συνολικών τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων



Πηγή: IOBE.

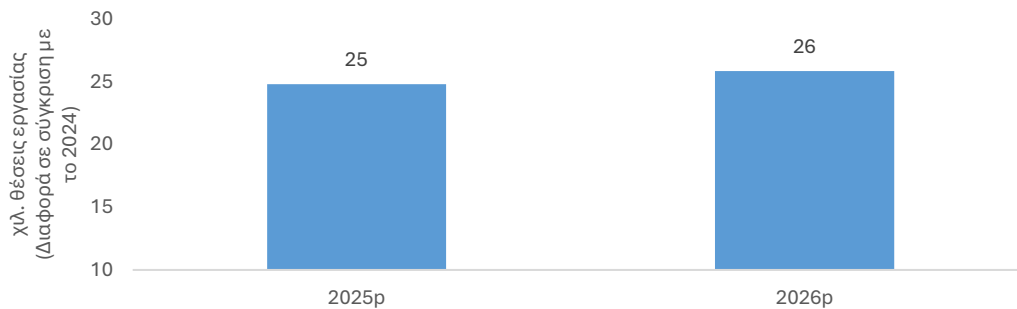
ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Οι προοπτικές για την ανάπτυξη των Κατασκευών και τη μεγιστοποίηση της συμβολής τους στην ελληνική οικονομία είναι θετικές. Ωστόσο, εξακολουθούν να υπάρχουν ευρύτερες προκλήσεις για τον κλάδο. Σε αυτές περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων ζητήματα που σχετίζονται με το ανθρώπινο δυναμικό και τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων του κλάδου, την προοπτική των Κατασκευών μετά την ολοκλήρωση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026, το θεσμικό πλαίσιο του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων και τον εθνικό σχεδιασμό για τις υποδομές, την ενσωμάτωση τεχνολογίας και τη ψηφιοποίηση των Κατασκευών, ώστε να ενισχυθεί η παραγωγικότητα του κλάδου, την προσαρμογή του κλάδου στην κλιματική αλλαγή και, τέλος, την υιοθέτηση των προτύπων ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις.

Ειδικότερα, **οι ελλείψεις εργατικού δυναμικού προβάλλουν ως το βασικό εμπόδιο ανάπτυξης και το 2024**, ενώ και οι **δυσκολίες χρηματοδότησης είχαν επίπτωση στην κατασκευαστική δραστηριότητα**. Η εκτιμώμενη ανάπτυξη της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας τα

επόμενα χρόνια θα δημιουργήσει πρόσθετες ανάγκες σε εργατικό δυναμικό διαφόρων ειδικοτήτων. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης, **το σύνολο των εργαζόμενων στις Κατασκευές θα μπορούσε να αυξηθεί την περίοδο 2025-2026 σε περίπου 236 χιλ. εργαζόμενους, επίπεδο που είναι κατά 26 χιλ. εργαζόμενους υψηλότερο σε σύγκριση με το σύνολο της απασχόλησης στις Κατασκευές το 2024** (210 χιλ. εργαζόμενοι) (Διάγραμμα 3).

Διάγραμμα 3: Εκτίμηση αναγκών θέσεων εργασίας στις Κατασκευές



Πηγή: IOBE.

Η προοπτική περαιτέρω αύξησης των κατασκευαστικών έργων τα επόμενα χρόνια δημιουργεί ανάγκες πρόσθετης χρηματοδότησης, περιλαμβανομένων των εγγυήσεων για τη συμμετοχή και την καλή εκτέλεση των έργων. **Τις ανάγκες αναζήτησης πρόσθετης χρηματοδότησης και ρευστότητας επιτείνουν οι καθυστερήσεις πληρωμών των κατασκευαστικών επιχειρήσεων, κυρίως στον τομέα των δημοσίων έργων.** Οι δυσκολίες στη χρηματοδότηση και το χρηματοδοτικό κενό μπορεί να αμβλυνθούν με τη χρήση διάφορων χρηματοδοτικών εργαλείων (π.χ. εγγυητικά κεφάλαια, επιδότηση επιτοκίου, μικροχρηματοδότηση, κ.ά.), ώστε αντίστοιχα να υλοποιηθούν απρόσκοπτα οι δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις σε κατασκευαστικά έργα.

Η ολοκλήρωση των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026 ενδέχεται να δημιουργήσει ένα «κενό» στην εγχώρια κατασκευαστική δραστηριότητα. Υπάρχει ωστόσο ένα απόθεμα έργων υποδομών ύψους περίπου 10 δισ. ευρώ στους τομείς των οδικών, σιδηροδρομικών, ενεργειακών και τηλεπικοινωνιακών δικτύων, καθώς και άλλα έργα με τη μέθοδο ΣΔΙΤ, τα οποία θα ολοκληρωθούν μετά το 2026 (περίοδος 2027-2030) συγκρατώντας τη σχετική κατασκευαστική δραστηριότητα. Τα έργα αυτά θα πρέπει να συμπληρωθούν από πλήθος άλλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων.

Στον τομέα της κατοικίας και των άλλων κτιριακών έργων, η σταδιακή ομαλοποίηση της αγοράς των ιδιωτικών οικοδομικών έργων μετά τη νομοθετική ρύθμιση σχετικά με την κατάργηση των κινήτρων δόμησης, θα μπορούσε να επαναφέρει σε υψηλότερο επίπεδο (έναντι του πρώτου διμήνου του 2025) την κατασκευαστική δραστηριότητα. **Σημαντική ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα που σχετίζεται με τα κτήρια μετά το 2026 μπορεί να δώσουν και οι ανακαινίσεις και ενεργειακές αναβαθμίσεις** λόγω της ευρωπαϊκής και εθνικής πολιτικής για την πράσινη μετάβαση. Ωστόσο **η υψηλή αβεβαιότητα ως προς τις επιπτώσεις των ρυθμίσεων που αφορούν στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα** (Ν.Ο.Κ. και πολεοδομικές αλλαγές που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση), θα μπορούσε να επηρεάσει ιδιαίτερα αρνητικά τη δραστηριότητα κατασκευής κτηρίων το 2026, απαιτώντας ενδεχομένως παρεμβάσεις για την εξομάλυνση της σχετικής αγοράς.

Σε σχέση με το θεσμικό πλαίσιο, και με βάση την εμπειρία των προηγούμενων ετών όπου σημειώθηκαν μεγάλες αυξήσεις στο κόστος κατασκευής, αναδείχθηκε η ανάγκη συστηματικής λειτουργίας του μηχανισμού καθορισμού των συντελεστών αναθεώρησης των τιμών που θα

καλύπτει όλο το φάσμα των επιμέρους στοιχείων κόστους, ώστε να περιορίζεται η αβεβαιότητα για τους συμμετέχοντες σε διαγωνισμούς δημοσίων έργων και τα σχετικά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν στη διάρκεια υλοποίησης των έργων, αλλά και να διαμορφώνονται προϋπολογισμοί έργων που θα στηρίζονται στις συνθήκες κόστους στην αγορά, ενσωματώνοντας και τον κλιματικό κίνδυνο στις προδιαγραφές των έργων. Σε αυτό θα συμβάλλει η ανάπτυξη, λειτουργία και διαχείριση του Ενιαίου Συστήματος Τεχνικών Προδιαγραφών και Τιμολόγησης Τεχνικών Έργων και Μελετών και του Ηλεκτρονικού Συστήματος Προσδιορισμού Κόστους Συντελεστών Παραγωγής Τεχνικών Έργων, η οποία δεν έχει ακόμα υλοποιηθεί.

Τα χαμηλά ποσοστά ψηφιοποίησης, συνυπολογίζοντας και τις αλλαγές που φέρνει η εφαρμογή της τεχνητής νοημοσύνης, αποτελούν μείζονα πρόκληση καθώς συνδέονται με τον βαθμό ανθεκτικότητας και ανταγωνιστικότητας του τομέα. Καθώς ο τομέας αποτελείται κυρίως από μικρομεσαίες επιχειρήσεις, τα περιθώρια για επενδύσεις σε καινοτόμες τεχνολογίες είναι γενικά χαμηλά και η ανάγκη για χρηματοδοτική στήριξη και παροχή άλλων οικονομικών κινήτρων είναι υψηλή. Η πρόσφατη ανακοίνωση της Εθνικής Στρατηγικής και του οδικού χάρτη για την εφαρμογή του Building Information Modelling (BIM) στην Ελλάδα, αποτελεί θετική εξέλιξη.

Η κλιματική αλλαγή έχει επιπτώσεις και στις Κατασκευές, καθώς επηρεάζει τόσο την κατασκευαστική δραστηριότητα, όσο και τη σχεδίαση, υλοποίηση και συντήρηση των υποδομών και των κτηρίων. Γενικότερα, οδηγεί σε αναδιαμόρφωση του τομέα των Κατασκευών, ο οποίος θα πρέπει να προσαρμοστεί καταλλήλως στις νέες συνθήκες, ενσωματώνοντας την κλιματική ανθεκτικότητα στον βασικό σχεδιασμό των έργων.

Η διαχείριση των θεμάτων περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) είναι ιδιαίτερα σημαντική για τη διευκόλυνση της πρόσβασης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων σε επενδυτικά και χρηματοδοτικά κεφάλαια. Τα δυνητικά οφέλη από την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών με κριτήρια ESG περιλαμβάνουν επίσης τη βελτίωση των περιβαλλοντικών τους επιδόσεων και την αποφυγή τυχόν δυσμενών οικονομικών επιπτώσεων, την ενίσχυση της φήμης τους, την ευκολότερη προσαρμογή στο νομοθετικό πλαίσιο, την ενσωμάτωση των αρχών της κυκλικής οικονομίας και την ενδυνάμωση της συνεργασίας με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (τοπικές κοινωνίες, πελάτες, επενδυτές, προσωπικό, κ.ά.).

Τέλος, επισημαίνεται η ανάγκη σύνταξης Εθνικού Στρατηγικού Σχεδιασμού Υποδομών και Κατασκευών, στον οποίο θα τίθενται προτεραιότητες, θα καθορίζονται οι προγραμματισμένες και προβλεπόμενες επενδύσεις σε μεγάλες οικονομικές και κοινωνικές υποδομές, θα εξειδικεύονται οι πόροι χρηματοδότησης για κρίσιμα έργα υποδομής, περιλαμβανομένης της συντήρησής τους και θα προσδιορίζονται οι ανάγκες εργατικού δυναμικού και δεξιοτήτων για την υλοποίησή τους. Το εθνικό σχέδιο υποδομών θα παρέχει σημαντική υποστήριξη στον κατασκευαστικό τομέα, βοηθώντας τον τεκμηριωμένο επιχειρησιακό σχεδιασμό και την υλοποίηση των απαιτούμενων επενδύσεων σε δεξιότητες και βελτίωση της παραγωγικότητας, ενώ παράλληλα θα βοηθήσει στη συγκράτηση του κόστους υλοποίησης και στη μείωση των χρόνων παράδοσης των έργων.

1 ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η αποκατάσταση της σταθερότητας και τα βήματα προόδου που συντελέστηκαν στην ελληνική οικονομία τα τελευταία χρόνια, η διασφάλιση σημαντικού ύψους δημόσιων και ευρωπαϊκών πόρων για αναπτυξιακά έργα και η ανάκαμψη της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας είχαν ιδιαίτερα θετική επίδραση στις Κατασκευές. Σε προηγούμενη μελέτη του IOBE¹ εξετάστηκαν οι εξελίξεις και αξιολογήθηκαν οι προκλήσεις και οι προοπτικές στον τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα, διερευνήθηκαν οι ανάγκες χρηματοδότησης των Κατασκευών και αναδείχθηκαν σημαντικές προκλήσεις για τον τομέα. Στην παρούσα μελέτη αναλύονται οι πιο πρόσφατες εξελίξεις στον τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα και αξιολογούνται οι προοπτικές του, λαμβάνοντας υπόψη τις τρέχουσες συνθήκες και προκλήσεις που αντιμετωπίζει.

Η δομή της μελέτης έχει ως εξής. Στο επόμενο **δεύτερο κεφάλαιο** πραγματοποιείται η οριοθέτηση και περιγραφή του τομέα των Κατασκευών, εξετάζονται τα βασικά του μεγέθη και η συμβολή του στις επενδύσεις, στην προστιθέμενη αξία και στην απασχόληση στην ελληνική οικονομία. Εκτιμάται, επίσης, η συνολική συμβολή της κατασκευαστικής δραστηριότητας στην ελληνική οικονομία, την απασχόληση και το εξωτερικό ισοζύγιο. Τέλος, εξετάζονται οι τρέχουσες τάσεις στους τομείς των δημοσίων και ιδιωτικών κατασκευαστικών έργων.

Στο **τρίτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται ο σχεδιασμός για τα έργα υποδομής και τα άλλα κατασκευαστικά έργα που πρόκειται να χρηματοδοτηθούν από εθνικούς και ευρωπαϊκούς πόρους τα επόμενα χρόνια. Πραγματοποιείται επίσης ενδεικτικός προσδιορισμός (προβολή) των σχετικών επενδυτικών δαπανών για την περίοδο 2025-2026 με βάση τα διαθέσιμα στοιχεία για τη χρηματοδότησή τους.

Στο **τέταρτο κεφάλαιο** παρουσιάζεται η εξέλιξη της χρηματοδότησης στον τομέα των Κατασκευών και πραγματοποιούνται συγκρίσεις με άλλους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Παρουσιάζονται επίσης στοιχεία σχετικά με το κενό χρηματοδότησης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων στην Ελλάδα.

Στο **πέμπτο κεφάλαιο** με στόχο τη διερεύνηση των αναγκών των τεχνικών και μελετητικών εταιριών σε δανειακά κεφάλαια, πραγματοποιείται οικονομετρική ανάλυση στην οποία εκτιμάται, με βάση ιστορικά στοιχεία για ένα μεγάλο δείγμα τεχνικών και μελετητικών εταιριών, η σχέση μεταξύ του ύψους των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανειακών κεφαλαίων με τον κύκλο εργασιών, την κερδοφορία και το μέγεθος της επιχείρησης. Οι εκτιμήσεις αυτές αξιοποιούνται στη συνέχεια για τη διενέργεια προβολών για τις ανάγκες του τομέα των Κατασκευών σε δανειακά κεφάλαια ανά κατηγορία μεγέθους των επιχειρήσεων.

Στο **έκτο κεφάλαιο** εξετάζονται σημαντικές προκλήσεις για τον κλάδο των Κατασκευών. Σε αυτές περιλαμβάνονται ζητήματα που σχετίζονται με το ανθρώπινο δυναμικό και τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων του κλάδου, την προοπτική των Κατασκευών μετά την ολοκλήρωση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026, το θεσμικό πλαίσιο του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων και τον εθνικό σχεδιασμό για τις υποδομές,

¹ IOBE (2024). Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα. Μάρτιος.

την ενσωμάτωση τεχνολογίας και τη ψηφιοποίηση των Κατασκευών, ώστε να ενισχυθεί η παραγωγικότητα του κλάδου, την προσαρμογή του κλάδου στην κλιματική αλλαγή και, τέλος, την υιοθέτηση των προτύπων ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις.

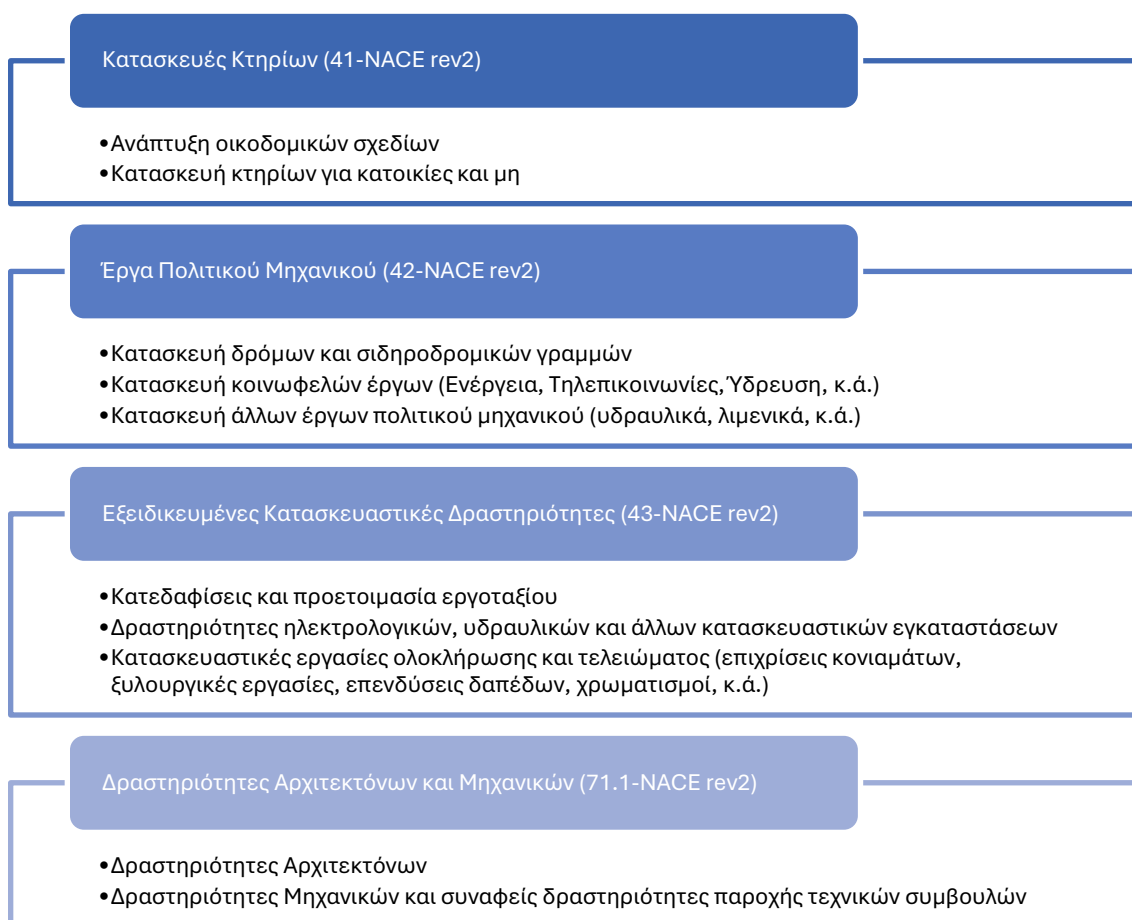
Η μελέτη ολοκληρώνεται με το **έβδομο κεφάλαιο**, στο οποίο συνοψίζονται οι κύριες διαπιστώσεις της ανάλυσης.

2 ΜΕΓΕΘΗ ΚΑΙ ΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

2.1 Οριοθέτηση και περιγραφή του τομέα των Κατασκευών

Οι Κατασκευές περιλαμβάνουν ένα ευρύ φάσμα παραγωγικών δραστηριοτήτων, οι οποίες συνδέονται με την ανάπτυξη οικοδομικών έργων και την κατασκευή κτηρίων, την υλοποίηση έργων πολιτικού μηχανικού (έργα υποδομών), καθώς και άλλες εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες, όπως κατεδαφίσεις, ηλεκτρολογικές και υδραυλικές εγκαταστάσεις και κατασκευαστικές εργασίες ολοκλήρωσης έργων. Άμεσα συνυφασμένες με τις Κατασκευές είναι και οι δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών² (Διάγραμμα 2.1).

Διάγραμμα 2.1: Δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στον τομέα των Κατασκευών



Πηγή: ΣΤΑΚΟΔ 2008, IOBE.

Ο τομέας των Κατασκευών σχεδιάζει και υλοποιεί μια ποικιλία έργων, τα οποία συμβάλλουν καθοριστικά στην ενίσχυση της παραγωγικότητας της οικονομίας, την αειφόρο ανάπτυξη και τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών. Οι δύο βασικές κατηγορίες κατασκευαστικών έργων είναι τα **έργα υποδομής** και τα **κτιριακά/οικοδομικά έργα** (Διάγραμμα 2.2).

² Στο ευρύτερο οικοσύστημα των Κατασκευών περιλαμβάνονται οικονομικές δραστηριότητες που εκτείνονται από την εξόρυξη μεταλλευμάτων και λατομικών προϊόντων και τη βιομηχανία δομικών υλικών, μετάλλων και ξύλου, έως το εμπόριο και τη διαχείριση ακίνητης περιουσίας.

Στην πρώτη κατηγορία περιλαμβάνονται τα έργα οδοποιίας, όπως αστικοί και υπεραστικοί αυτοκινητόδρομοι και άλλα οδικά έργα (π.χ. γέφυρες, σήραγγες), η κατασκευή υποδομών λειτουργίας μέσων σταθερής τροχιάς (Μετρό, Τραμ, Σιδηρόδρομοι), τα έργα στους τομείς Ενέργειας και Τηλεπικοινωνιών, όπως σταθμοί παραγωγής, αγωγοί και δίκτυα, τα έργα αστικής ανάπτυξης, όπως έργα ύδρευσης – αποχέτευσης, αναπλάσεις, πεζοδρομήσεις και περιβαλλοντικά έργα και, τέλος, άλλα έργα υποδομής, όπως λιμάνια και μαρίνες, αεροδρόμια και υδραυλικά έργα. Στην Ελλάδα τα έργα αυτά συγχρηματοδοτούνται συνήθως με πόρους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με ένα προκαθορισμένο ποσοστό εθνικής συμμετοχής. Σημαντικό ρόλο στη χρηματοδότηση έχουν και οι Συμπράξεις Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) και, ιδίως για τα μεγάλα ανταποδοτικά έργα, οι Συμβάσεις Παραχώρησης, στις οποίες συμμετέχουν και ιδιωτικά κεφάλαια.

Διάγραμμα 2.2: Κατηγορίες έργων υποδομής και κτιριακών έργων

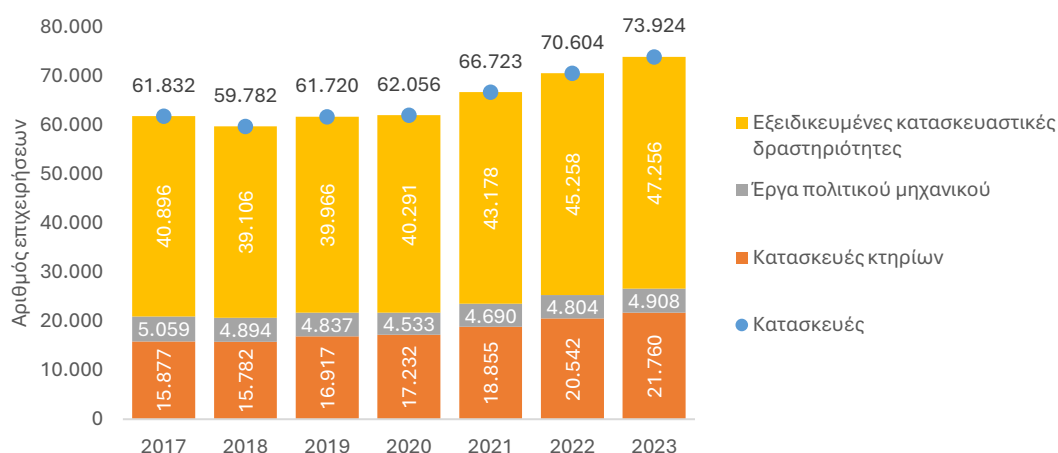
Έργα Οδοποιίας	Αστικοί αυτοκινητόδρομοι, Υπεραστικοί αυτοκινητόδρομοι, Λοιπά οδικά έργα
Μέσα Σταθερής Τροχιάς	Μετρό, Σιδηρόδρομοι, Τραμ
Ενέργεια - Επικοινωνίες	Σταθμοί παραγωγής, Αγωγοί, Δίκτυα
Αστική ανάπτυξη	Υδρευση – Αποχέτευση, Αναπλάσεις-πεζοδρομήσεις, Περιβαλλοντικά έργα
Λοιπές υποδομές	Λιμάνια – Μαρίνες, Αεροδρόμια, Υδραυλικά έργα
Οικιστικός τομέας	Κατοικίες – Οικιστικά συγκροτήματα, Αναπαλαίωση, αναβάθμιση και συντήρηση κτηρίων
Εμπόριο	Εμπορικά κέντρα & Εμπορικά καταστήματα
Βιομηχανία	Βιομηχανικές εγκαταστάσεις
Υπηρεσίες	Ξενοδοχεία–Τουριστικές εγκαταστάσεις, Γραφεία, Αποθηκευτικοί χώροι, Χώροι στάθμευσης
Λοιπά κτιριακά έργα	Νοσοκομεία, Κτήρια εκπαίδευσης, Αθλητικές εγκαταστάσεις, Πολιτιστικά & Εκθεσιακά κέντρα, Ψυχαγωγικά πάρκα

Στη δεύτερη κατηγορία εντάσσονται τα έργα στον οικιστικό τομέα, τα οποία περιλαμβάνουν τις κατοικίες και τα οικιστικά συγκροτήματα, καθώς και τις εργασίες αναπαλαίωσης και συντήρησης των υφιστάμενων κτηρίων (ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα) –δηλαδή έργα που καθορίζουν σε μεγάλο βαθμό την ποιότητα διαβίωσης των πολιτών. Επίσης, περιλαμβάνονται τα έργα κατασκευής εγκαταστάσεων που υποστηρίζουν τις οικονομικές δραστηριότητες στο Εμπόριο, τη Βιομηχανία, τις Υπηρεσίες και τον Δημόσιο τομέα (εμπορικά καταστήματα, εμπορικά κέντρα, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, ξενοδοχεία, κτήρια γραφείων, αποθήκες, χώροι στάθμευσης, νοσοκομεία, σχολεία, πολιτιστικά κέντρα, αθλητικές εγκαταστάσεις, κ.ά.). Η χρηματοδότηση των έργων αυτών γίνεται κυρίως από τον ιδιωτικό τομέα, ο οποίος χρησιμοποιεί τα έργα και αναλαμβάνει τους σχετικούς κινδύνους, ενώ σε κτιριακά έργα που αφορούν τον δημόσιο τομέα μπορεί να χρησιμοποιείται και το μοντέλο ΣΔΙΤ ή η συγχρηματοδότηση με πόρους από την Ευρωπαϊκή Ένωση (π.χ. σε νοσοκομεία, σχολεία και σταθμούς πυροσβεστικής).

2.2 Αριθμός και μέγεθος επιχειρήσεων του κλάδου των Κατασκευών

Στον εγχώριο κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα δραστηριοποιήθηκαν το 2023 περίπου 74.000 επιχειρήσεις – 3.320 περισσότερες συγκριτικά με το προηγούμενο έτος (Διάγραμμα 2.3). Σχεδόν 2 στις 3 επιχειρήσεις δραστηριοποιήθηκαν στον τομέα των εξειδικευμένων κατασκευαστικών εργασιών. Το 29,4% των επιχειρήσεων είχε ως κύριο αντικείμενο τις κατασκευές κτηρίων. Αρκετά μικρότερος είναι ο αριθμός των επιχειρήσεων που εκτελούν έργα πολιτικού μηχανικού (4.908 επιχειρήσεις ή το 6,6% του συνόλου). Αξίζει να επισημανθεί ότι μεταξύ των ετών 2017 και 2023 ο αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιήθηκαν στον κλάδο των Κατασκευών αυξήθηκε κατά 12.092 (+20%), αναστρέφοντας την τάση μείωσης του αριθμού επιχειρήσεων που σημειώθηκε στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης^{3,4}. Τη συγκεκριμένη περίοδο, μεγαλύτερη αύξηση του αριθμού επιχειρήσεων σημειώθηκε στις κατασκευές κτηρίων (+37%) και τις εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες (+16%). Αντίθετα, στα έργα πολιτικού μηχανικού ο αριθμός των επιχειρήσεων μειώθηκε κατά 3%.

Διάγραμμα 2.3: Πλήθος επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευών ανά τμήμα



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων του κλάδου των Κατασκευών στην Ελλάδα (96,4% το 2023) είναι πολύ μικρές επιχειρήσεις (αυτοαπασχολούμενοι και επιχειρήσεις με απασχόληση έως 9 άτομα). Ωστόσο, οι επιχειρήσεις αυτές αντιπροσώπευαν το 2022 το 38% της αξίας παραγωγής των Κατασκευών. Μόλις 14 μεγάλες επιχειρήσεις απασχολούν περισσότερους από 250 εργαζόμενους, αλλά αντιπροσωπεύουν το 17% της αξίας παραγωγής των Κατασκευών (Διάγραμμα 2.4). Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις (απασχόληση από 10 έως 249 άτομα) αποτελούν το 3,6% του συνολικού πλήθους και συγκεντρώνουν το υπόλοιπο 45% της αξίας παραγωγής των Κατασκευών. Παρόμοια είναι η εικόνα και σε άλλες χώρες, στις οποίες όμως υπάρχει μεγαλύτερο πλήθος επιχειρήσεων

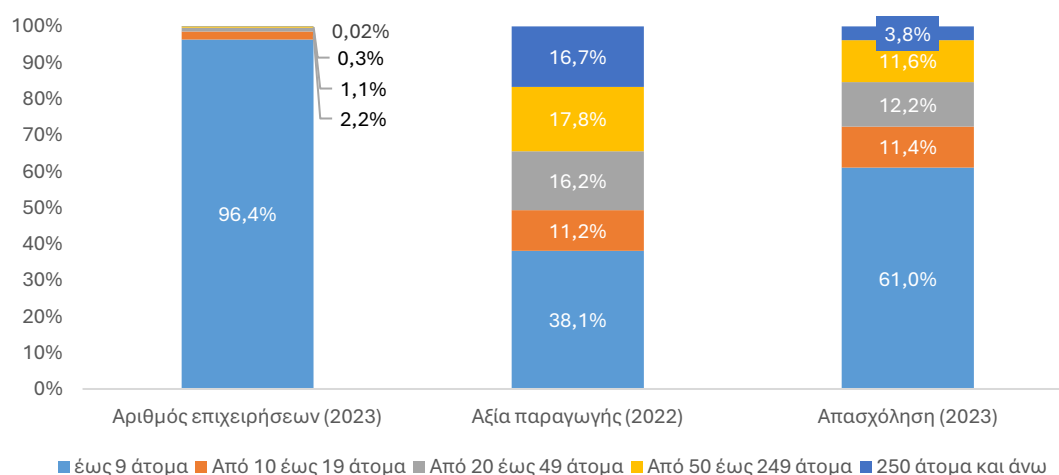
³ Συνολικά, από το 2009 μέχρι το 2017 ο αριθμός των επιχειρήσεων του κλάδου Κατασκευών μειώθηκε κατά 45% (ή κατά 51.120 επιχειρήσεις).

⁴ Η μεταβολή αυτή αναλύεται περαιτέρω σε αύξηση του αριθμού των πολύ μικρών επιχειρήσεων κατά 10.852, των επιχειρήσεων με απασχόληση από 10-49 άτομα κατά 1.134 και των επιχειρήσεων με απασχόληση από 50 έως 249 άτομα κατά 104 επιχειρήσεις.

που απασχολούν από 10 έως 49 άτομα, καθώς και επιχειρήσεων με περισσότερους από 50 εργαζόμενους (Διάγραμμα 2.5).

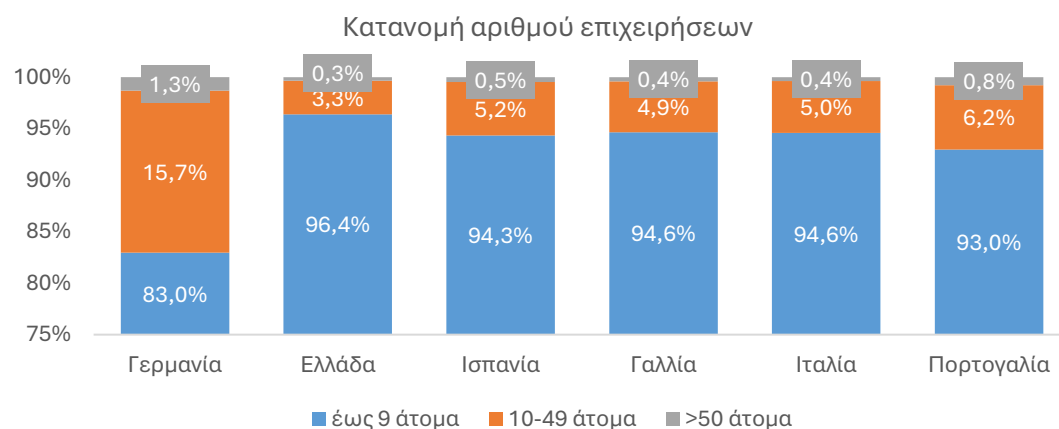
Το μικρό μέγεθος των επιχειρηματικών μονάδων μπορεί να συνδέεται με δυσμενέστερες συνθήκες πρόσβασης σε χρηματοδότηση και χαμηλότερο επίπεδο επενδύσεων και παραγωγικότητας. Αποτελεί όμως ένα εγγενές χαρακτηριστικό του κλάδου των Κατασκευών, ο οποίος αντιμετωπίζει τη (συχνά απρόβλεπτη) διακύμανση της ζήτησης για κατασκευή ποικίλων έργων διαφορετικού βαθμού τεχνικών απαιτήσεων, σε διαφορετικές περιοχές της χώρας. Σε ένα τέτοιο περιβάλλον, η ευελιξία των επιχειρήσεων είναι ιδιαίτερα σημαντική –κύρια μέριμνα των επιχειρήσεων είναι η ελαχιστοποίηση του πάγιου κόστους (π.χ. αμοιβές μόνιμου προσωπικού), η οποία επιτυγχάνεται (και) με τη σύναψη υπεργολαβιών με μικρότερες επιχειρήσεις για συγκεκριμένες κατασκευαστικές εργασίες.

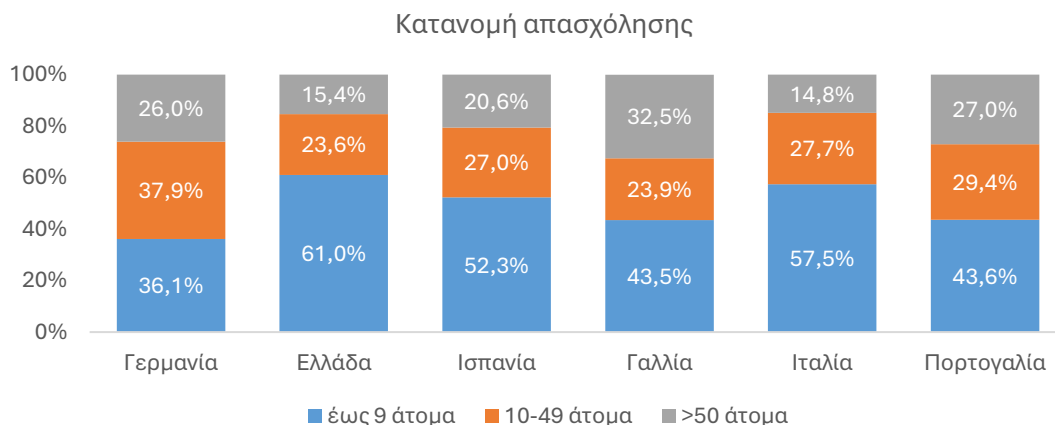
Διάγραμμα 2.4: Κατανομή αριθμού επιχειρήσεων, αξίας παραγωγής και απασχόλησης στις Κατασκευές με βάση την απασχόληση, 2023



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Διάγραμμα 2.5: Κατανομή αριθμού επιχειρήσεων και απασχόλησης με βάση το μέγεθος της απασχόλησης σε διάφορες χώρες, 2023

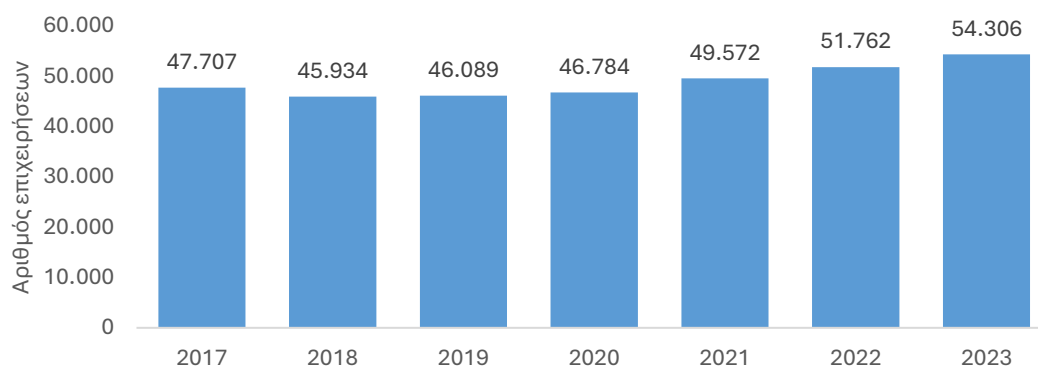




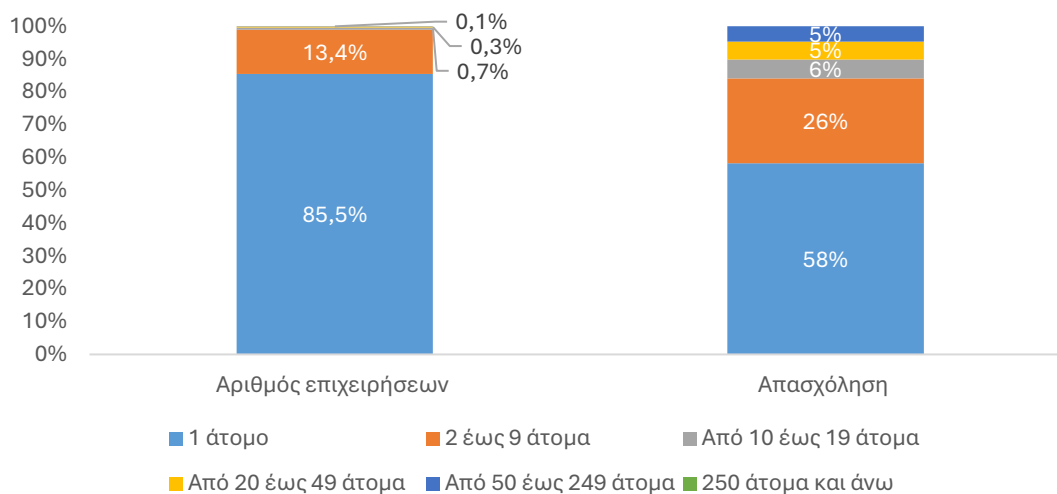
Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών λειτούργησαν 54.306 επιχειρήσεις το 2023, μέγεθος αυξημένο κατά περίπου 2.500 έναντι του 2022 (+4,9%) και κατά 6.600 επιχειρήσεις σε σύγκριση με το 2017 (+13,8%) (Διάγραμμα 2.6). Το 85% των επιχειρήσεων αφορά σε αυτοαπασχολούμενους, οι οποίοι αποτελούν το 58% της συνολικής απασχόλησης στον κλάδο. Οι πολύ μικρές επιχειρήσεις (απασχόληση 2 έως 9 άτομα) αποτελούν το 13% του συνολικού πλήθους επιχειρήσεων και συγκεντρώνουν το 26% της απασχόλησης στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, ενώ 554 επιχειρήσεις με απασχόληση μεγαλύτερη των 10 ατόμων συγκεντρώνουν το υπόλοιπο 16% της απασχόλησης του κλάδου.

Διάγραμμα 2.6: Πλήθος επιχειρήσεων στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών



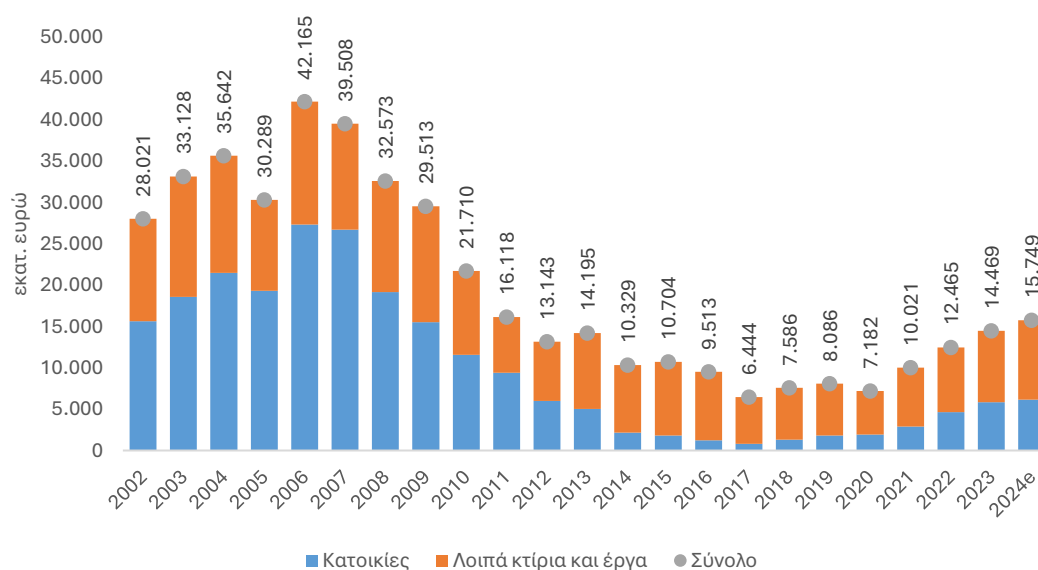
Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Διάγραμμα 2.7: Κατανομή αριθμού επιχειρήσεων και απασχόλησης στις Δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, με βάση την απασχόληση, 2023

Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

2.3 Αξία παραγωγής, λειτουργικό πλεόνασμα, προστιθέμενη αξία και επενδύσεις

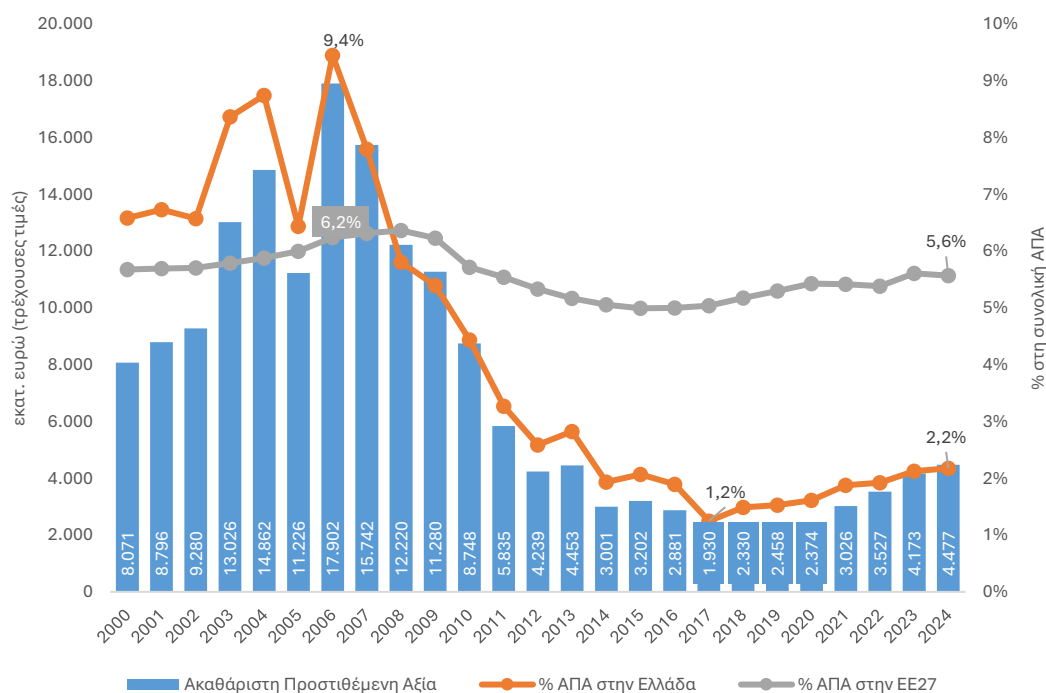
Μετά από μια μακρά περίοδο συρρίκνωσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας, οι Κατασκευές σημειώνουν συνεχή ανάπτυξη τα τελευταία χρόνια. Η συνολική αξία παραγωγής του κλάδου των Κατασκευών (σε τρέχουσες τιμές) εκτιμάται ότι έφτασε τα 15,7 δισ. ευρώ το 2024, έχοντας υπερδιπλασιαστεί (+119%) μετά το 2020 (Διάγραμμα 2.8). Εκτιμάται ότι περίπου το 60% της αξίας παραγωγής του κλάδου αφορά σε κατασκευές κτηρίων και έργων πλην κατοικιών (9,59 δισ. ευρώ το 2024) και το υπόλοιπο 40% σε κατασκευές κατοικιών (6,16 δισ. ευρώ το 2024). Παρά τη θετική εξέλιξη, το επίπεδο της αξίας παραγωγής των Κατασκευών βρίσκεται σε μεγάλη απόσταση από το ιστορικό υψηλό που καταγράφηκε το 2006.

Διάγραμμα 2.8: Αξία παραγωγής του κλάδου Κατασκευών

Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE. Από το 2017 υπάρχει ασυνέχεια στη χρονολογική σειρά σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. e: Εκτίμηση.

Η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία (ΑΠΑ)⁵ του κλάδου των Κατασκευών διαμορφώθηκε σε 4,5 δισ. ευρώ το 2024, έναντι 17,9 δισ. ευρώ το 2006, όταν είχε καταγράψει το υψηλότερο σημείο της τελευταίας 20ετίας (Διάγραμμα 2.9). Ως αποτέλεσμα, η συμμετοχή των Κατασκευών στη συνολική ακαθάριστη προστιθέμενη αξία της ελληνικής οικονομίας βρίσκεται στο 2,2% το 2024 (ΕΕ-27: 5,6%) από 9,4% το 2006 (ΕΕ-27: 6,2%). Αξίζει να σημειωθεί ότι η ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας μετά το 2017 έχει οδηγήσει σε σταδιακή αύξηση της ΑΠΑ των Κατασκευών και σε άνοδο του μεριδίου της στο σύνολο της ΑΠΑ της ελληνικής οικονομίας κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα.

Διάγραμμα 2.9: Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία κλάδου Κατασκευών

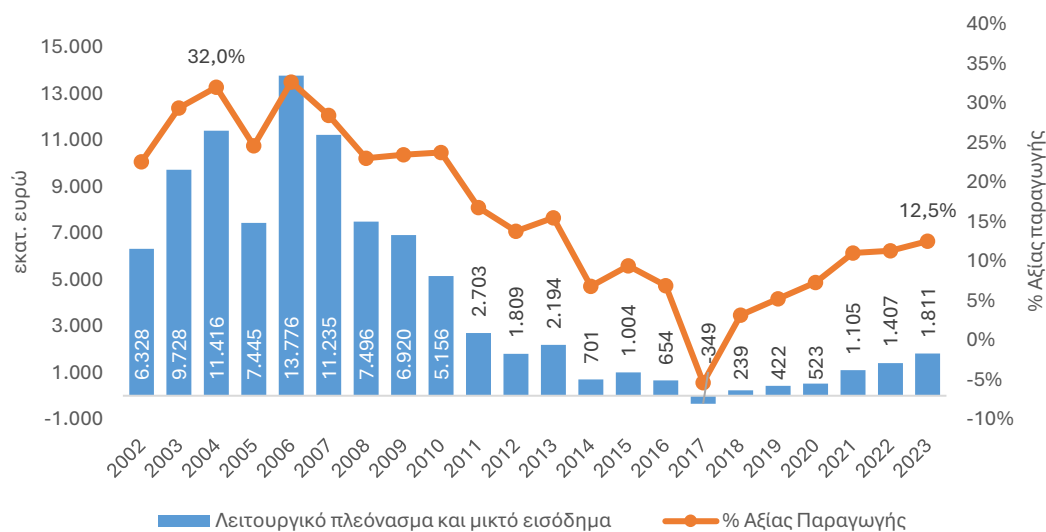


Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Το λειτουργικό πλεόνασμα και μικτό εισόδημα των Κατασκευών βρέθηκε σε ιστορικά χαμηλό επίπεδο τα προηγούμενα χρόνια, σημειώνοντας μάλιστα αρνητική τιμή το 2017. Έκτοτε, η κερδοφορία του κλάδου παρουσιάζει συστηματική τάση ανάκαμψης, παραμένει όμως χαμηλότερα συγκριτικά με την περίοδο πριν από το 2010. Το 2023 ανήλθε σε 1,8 δισ. ευρώ ή στο 12,5% της συνολικής αξίας παραγωγής των Κατασκευών. Ωστόσο, το ποσοστό αυτό υπολείπεται ακόμη σημαντικά συγκριτικά με τις τιμές που σημειώθηκαν τη δεκαετία του 2000 (μέσος όρος 25%) (Διάγραμμα 2.10).

⁵ Η ακαθάριστη προστιθέμενη αξία (σε τιμές συντελεστών παραγωγής) είναι το ακαθάριστο εισόδημα από τις λειτουργικές δραστηριότητες των επιχειρήσεων προσαρμοσμένο ως προς τις επιδοτήσεις και τους έμμεσους φόρους. Υπολογίζεται με την πρόσθεση του κύκλου εργασιών, άλλων λειτουργικών εσόδων και της μεταβολής των αποθεμάτων και την αφαίρεση των αγορών αγαθών και υπηρεσιών και των άλλων φόρων στα προϊόντα και στην παραγωγή. Εναλλακτικά, υπολογίζεται ως άθροισμα του ακαθάριστου λειτουργικού πλεονάσματος και του κόστους εργασίας.

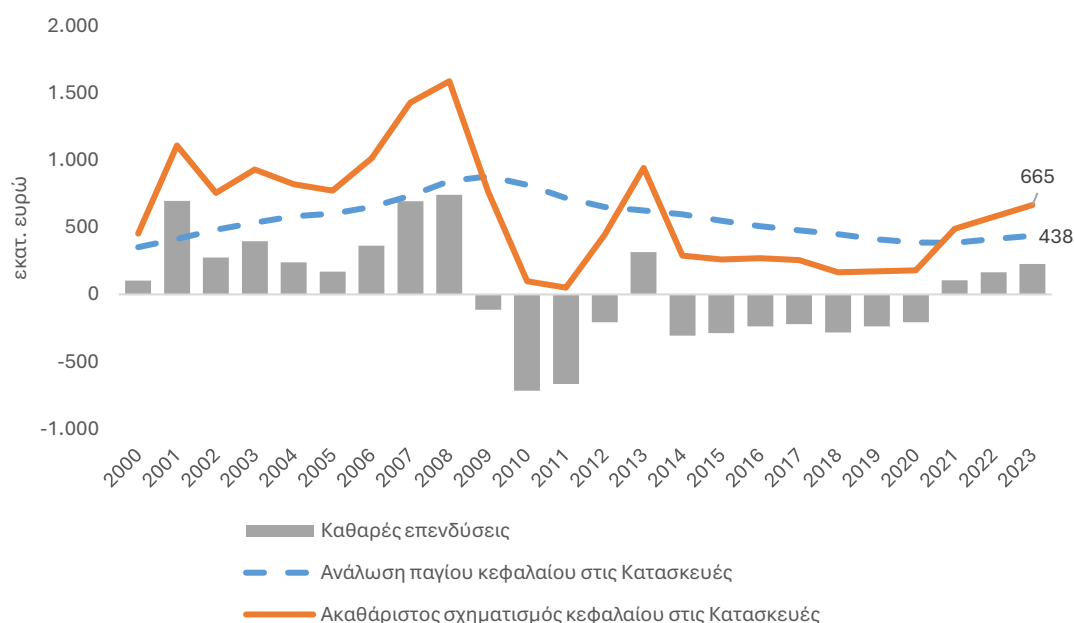
Διάγραμμα 2.10: Λειτουργικό πλεόνασμα και μικτό εισόδημα Κατασκευών



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE. Από το 2017 υπάρχει ασυνέχεια στη χρονολογική σειρά σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια.

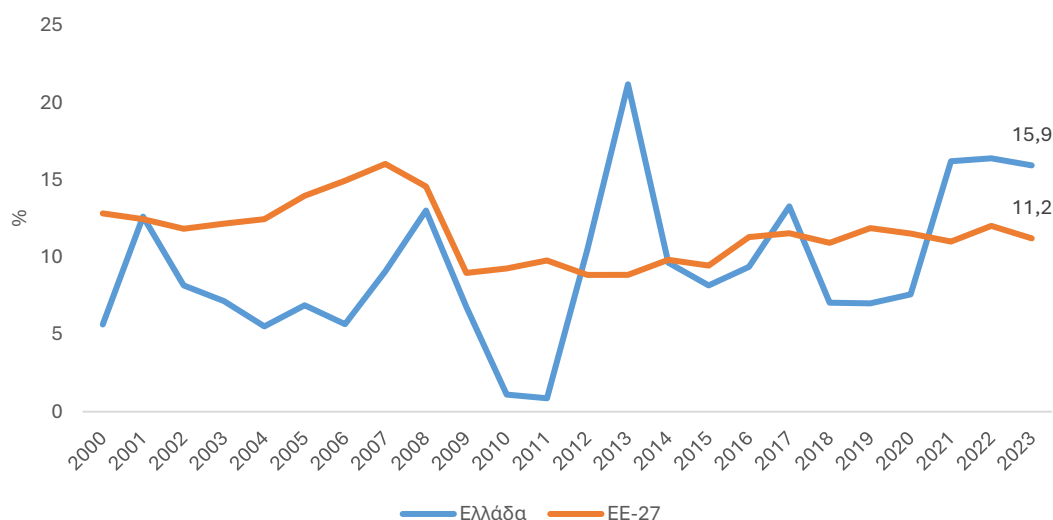
Η μείωση της συνολικής δραστηριότητας και της κερδοφορίας στις Κατασκευές επηρέασε και το επίπεδο των επενδύσεων του κλάδου σε πάγιο κεφάλαιο (μηχανήματα, λοιπός εξοπλισμός, κ.ά.). Από το 2009 μέχρι το 2020 οι επενδύσεις των κατασκευαστικών επιχειρήσεων σε πάγιο κεφάλαιο δεν κάλυπταν την ανάλωση κεφαλαίου (αποσβέσεις), υποδεικνύοντας την αποεπένδυση και επιδείνωση των παραγωγικών δυνατοτήτων του κλάδου στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης (Διάγραμμα 2.11). Από το 2021 και έπειτα, όμως, οι επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο καλύπτουν την ανάλωση κεφαλαίου. Αξίζει επίσης να επισημανθεί ότι το ποσοστό των επενδύσεων (ακαθάριστος σχηματισμός παγίου κεφαλαίου) ως προς την ακαθάριστη προστιθέμενη αξία των Κατασκευών από το 2021 και μετά είναι υψηλότερο στην Ελλάδα σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ-27 (15,9% έναντι 11,2% αντιστοίχως το 2023) (Διάγραμμα 2.12). Συνεπώς, η βελτίωση της κερδοφορίας και η άνοδος της κατασκευαστικής δραστηριότητας οδήγησαν σε αύξηση των επενδύσεων εκσυγχρονισμού του κλάδου. Οι καθαρές επενδύσεις του κλάδου επανήλθαν σε θετικό έδαφος, ενισχύοντας την παραγωγική δυναμικότητά του.

Διάγραμμα 2.11: Επενδύσεις σε πάγιο κεφάλαιο στις Κατασκευές



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Διάγραμμα 2.12: Ακαθάριστος σχηματισμός παγίου κεφαλαίου προς ΑΠΑ στις Κατασκευές

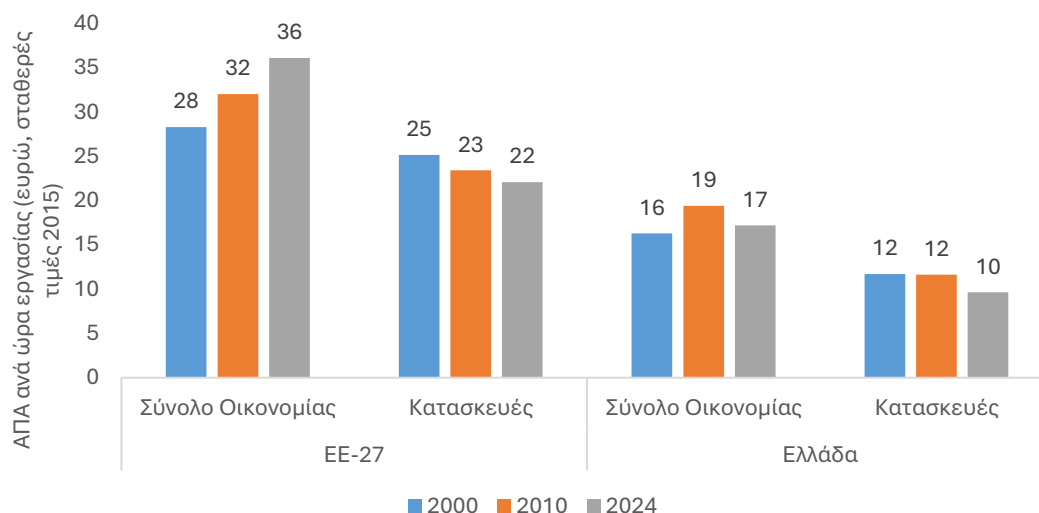


Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Το «κενό» επενδύσεων είναι ένας από τους παράγοντες που οδηγούν σε χαμηλή παραγωγικότητα εργασίας στον κλάδο των Κατασκευών (Διάγραμμα 2.13). Ειδικότερα, η παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα (σε όρους ΑΠΑ ανά ώρα εργασίας) παρουσιάζει τάση μείωσης την περίοδο 2010-2024 και υπολείπεται σημαντικά τόσο σε σύγκριση με τη μέση παραγωγικότητα εργασίας στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας (44% χαμηλότερη), όσο και σε σχέση με τη μέση παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην ΕΕ-27 (56% χαμηλότερη). Αξίζει να επισημανθεί ότι φθίνουσα παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές παρατηρείται και στην ΕΕ-27, σε αντίθεση με την παραγωγικότητα εργασίας στην ευρωπαϊκή οικονομία συνολικά, η οποία παρουσιάζει βελτίωση. Η εξέλιξη αυτή υποδηλώνει την ύπαρξη ειδικών διαρθρωτικών παραγόντων

(κατακερματισμός, χαμηλός ρυθμός υιοθέτησης νέων τεχνολογιών, κ.ά.), που επηρεάζουν την παραγωγικότητα εργασίας στον κλάδο των Κατασκευών.

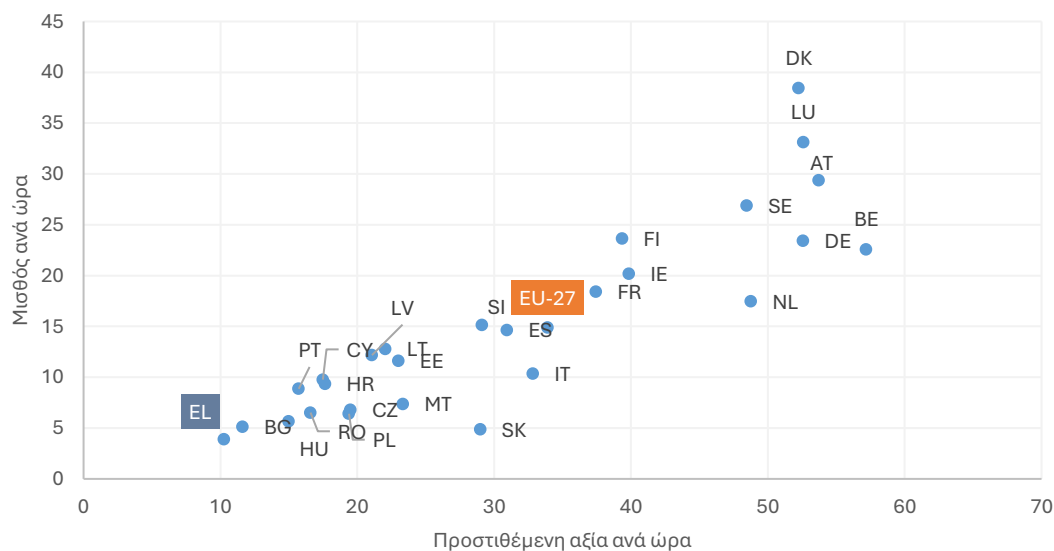
Διάγραμμα 2.13: Παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα και την ΕΕ-27



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Επιπλέον, η παραγωγικότητα εργασίας στις Κατασκευές στην Ελλάδα βρίσκεται σε χαμηλό επίπεδο συγκριτικά με τα υπόλοιπα κράτη μέλη της ΕΕ, κάτι που επηρεάζει σημαντικά και τα επίπεδα των αμοιβών της εργασίας, οι οποίες ακολουθούν αρκετά στενά το επίπεδο της παραγωγικότητας (Διάγραμμα 2.14).

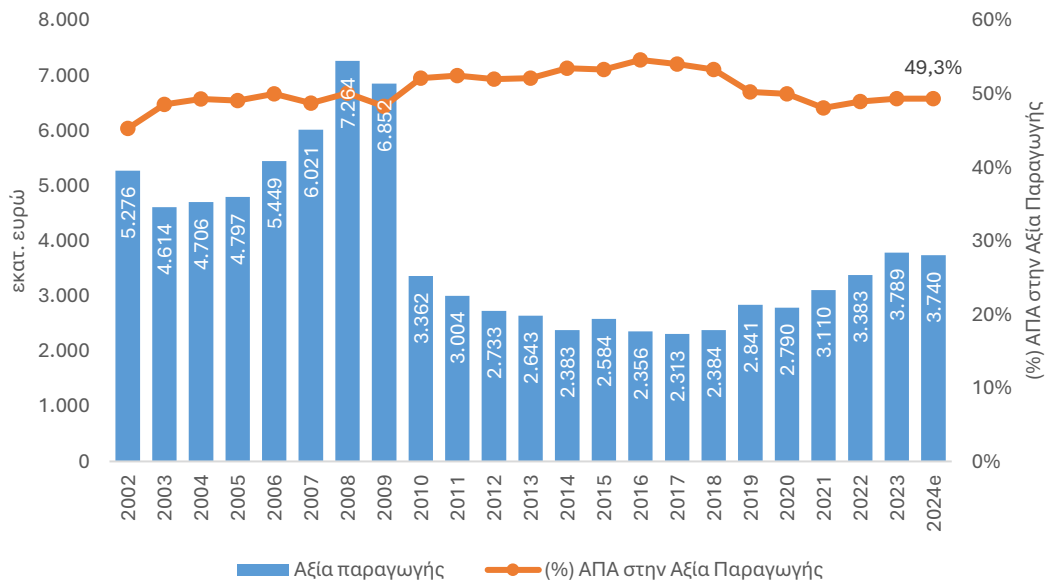
Διάγραμμα 2.14: Παραγωγικότητα και Μισθοί στις Κατασκευές, 2024



Πηγή: Eurostat.

Η οικονομική κρίση επηρέασε σημαντικά και τις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών⁶, με την αξία παραγωγής του κλάδου να υποχωρεί την περίοδο 2008-2018 περίπου κατά το ήμισυ (Διάγραμμα 2.15). Ωστόσο, από το 2019 η αξία παραγωγής έχει ενισχυθεί σημαντικά και εκτιμάται ότι (σε τρέχουσες τιμές) έφτασε τα 3,7 δισ. ευρώ το 2024. Περίπου το 50% της αξίας παραγωγής αποτελεί την προστιθέμενη αξία του κλάδου Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, η οποία το 2024 ανήλθε σε 1,8 δισ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας το 0,8% του ΑΕΠ της χώρας.

Διάγραμμα 2.15: Αξία παραγωγής Δραστηριοτήτων Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

2.4 Απασχόληση

Η απασχόληση στις Κατασκευές ανήλθε σε 210 χιλ. εργαζόμενους το 2024, ενισχυμένη κατά 8,8% έναντι του 2023 (+17 χιλ. εργαζόμενοι)⁷, καλύπτοντας ένα μέρος των αυξημένων αναγκών του κλάδου σε εργατικό δυναμικό (Διάγραμμα 2.16). Στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών η απασχόληση έφτασε τα 90 χιλ. άτομα το 2024, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση από το 2020 (+21%).

Σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού⁸ της ΕΛ.ΣΤΑΤ., η πλειονότητα των εργαζόμενων στις Κατασκευές απασχολείται στις εξειδικευμένες κατασκευαστικές δραστηριότητες (106 χιλ. άτομα το 2024). Στις κατασκευές κτηρίων απασχολήθηκαν 70 χιλ. άτομα το 2024, ενώ στα έργα πολιτικού μηχανικού, τα οποία αφορούν κυρίως τις επενδύσεις σε υποδομές, η απασχόληση είναι μικρότερη. Το πρώτο τρίμηνο του 2025, η

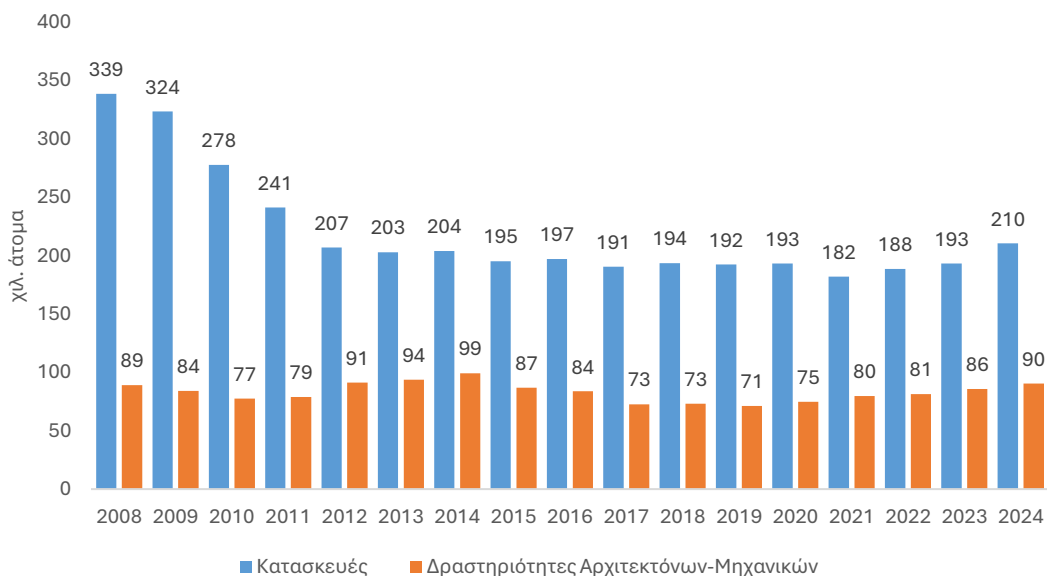
⁶ Περιλαμβάνονται και δραστηριότητες τεχνικών ελέγχων και αναλύσεων, ενώ δεν συνδέονται στο σύνολό τους με τον κλάδο των Κατασκευών.

⁷ Επισημαίνεται ότι στον κλάδο περιλαμβάνονται 46 κατηγορίες επαγγελματιών με βάση την 3ψηφια ταξινόμηση ΣΤΕΠ (Στατιστική Ταξινόμηση Επαγγελματιών), στις οποίες ενσωματώνονται εκατοντάδες επιμέρους επαγγέλματα.

⁸ Οι εκτιμήσεις της απασχόλησης στους Εθνικούς Λογαριασμούς διαφέρουν από τα αποτελέσματα που εξαγονται από την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού (ΕΕΔ), εξαιτίας γεωγραφικών και άλλων διαφορών (κάλυψη πληθυσμού, κατώτατα όρια ηλικίας). Η ΕΕΔ καλύπτει μόνο τα νοικοκυριά με μόνιμους κατοίκους και συνεπώς δεν περιλαμβάνει τους διασυννοριακούς εργαζομένους, οι οποίοι όμως περιλαμβάνονται στην εγχώρια έννοια που χρησιμοποιείται στους εθνικούς λογαριασμούς.

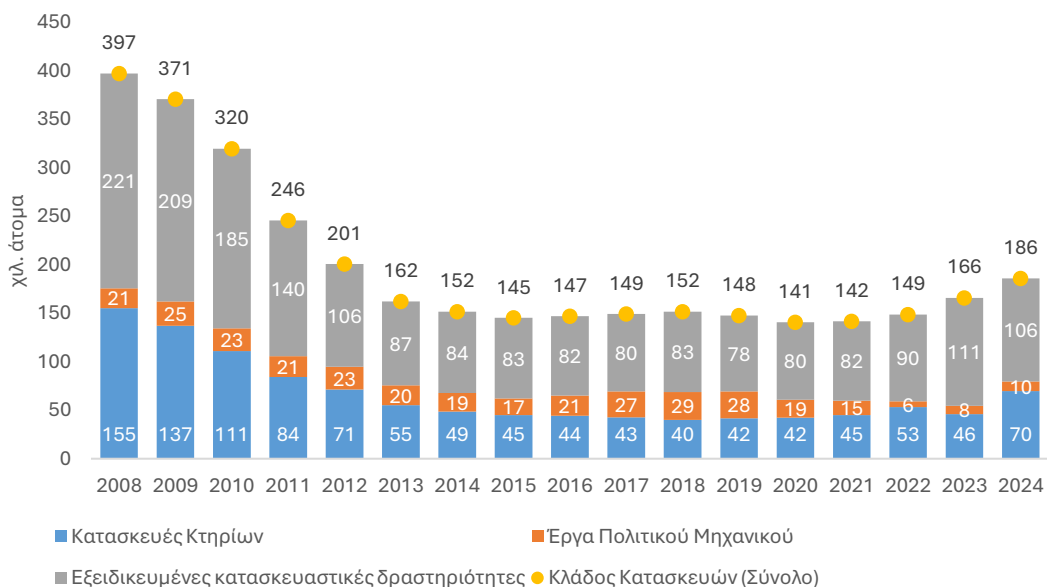
Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ εκτιμά την απασχόληση στις Κατασκευές σε 195,4 χιλ. άτομα, μέγεθος που αντιπροσωπεύει αύξηση κατά 5,2% έναντι του μέσου όρου απασχόλησης το 2024.

Διάγραμμα 2.16: Απασχόληση στον κλάδο των Κατασκευών και στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών



Πηγή: Eurostat, Εθνικοί Λογαριασμοί.

Διάγραμμα 2.17: Απασχόληση στον κλάδο Κατασκευών ανά τμήμα

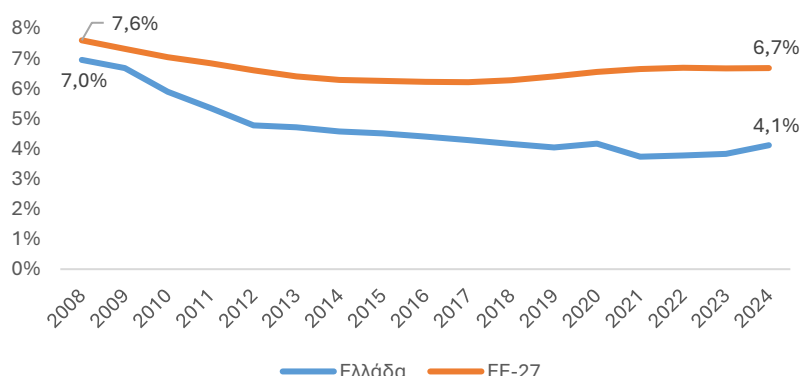


Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE

Το μερίδιο της απασχόλησης στον κλάδο των Κατασκευών επί της συνολικής απασχόλησης στην ελληνική οικονομία ενισχύθηκε σε 4,1% το 2024 από 3,8% το 2023 (Διάγραμμα 2.18). Το 2008 η συμμετοχή του κλάδου των Κατασκευών στη συνολική απασχόληση στην Ελλάδα ήταν κοντά στον μέσο όρο της ΕΕ-27, ενώ το 2024 υπολειπόταν

κατά 2,6 ποσοστιαίες μονάδες, καταδεικνύοντας τις ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στον κλάδο των Κατασκευών.

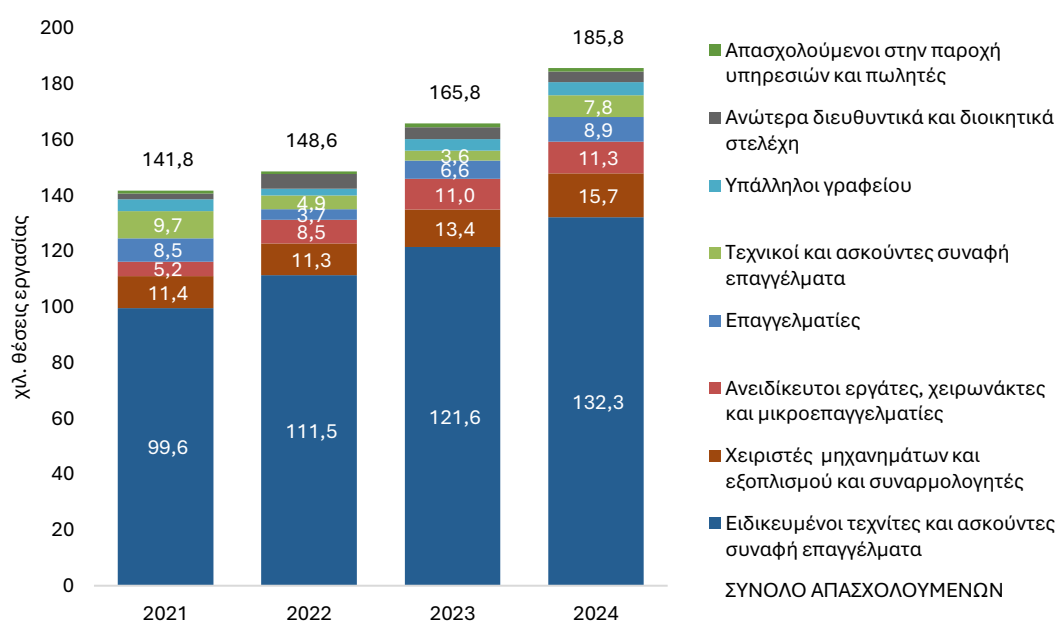
Διάγραμμα 2.18: Απασχόληση στις Κατασκευές ως % στη συνολική Απασχόληση



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Οι «Ειδικευμένοι τεχνίτες και ασκούντες συναφή επαγγέλματα» αποτελούν την πολυπληθέστερη επαγγελματική κατηγορία στις Κατασκευές (Διάγραμμα 2.19). Σε αυτή την κατηγορία απασχολούνταν 132 χιλ. άτομα το 2024, ήτοι το 71,2% της συνολικής απασχόλησης στις Κατασκευές σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ. Η δεύτερη επαγγελματική κατηγορία με κριτήριο το πλήθος των εργαζόμενων είναι οι «Χειριστές Μηχανημάτων», όπου το 2024 απασχολούνταν περίπου 16 χιλ. άτομα (8,4% του συνόλου), ακολουθούμενη από του «Ανειδίκευτους εργάτες» (11,3 χιλ. εργαζόμενοι ή ποσοστό 6,1% του συνόλου). Στις υπόλοιπες επαγγελματικές κατηγορίες εντάσσονται λιγότερα άτομα. Για παράδειγμα, στις κατηγορίες «Υπάλληλοι γραφείου» και «Ανώτερα διευθυντικά και διοικητικά στελέχη» εργάζονταν 8,6 χιλ. άτομα ή το 4,6% των συνολικών εργαζόμενων στον κλάδο το 2024.

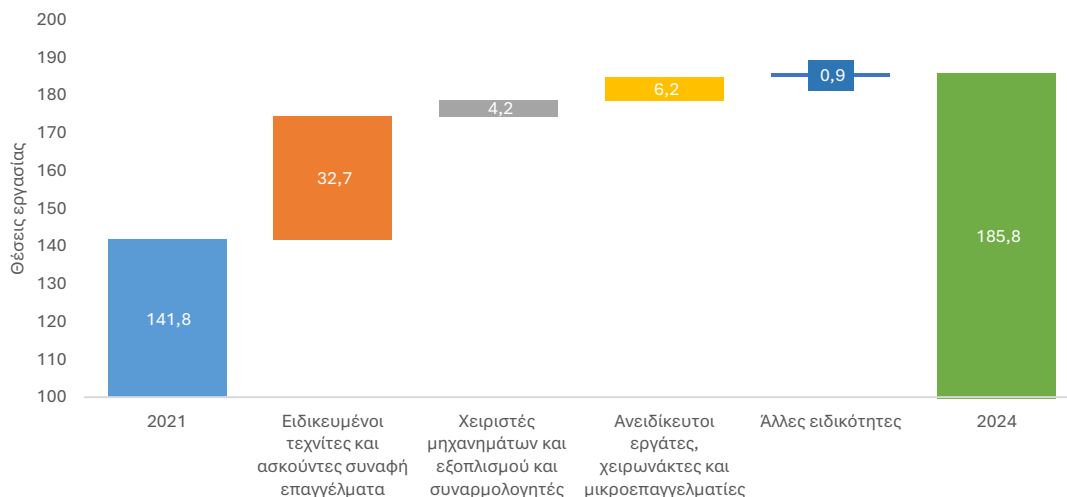
Διάγραμμα 2.19: Κατανομή επαγγελματιών των απασχολούμενων στις Κατασκευές



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

Μεταξύ των ετών 2021 και 2024 η απασχόληση στις Κατασκευές αυξήθηκε κατά 44 χιλ. άτομα (+31%), από 142 χιλ. άτομα σε 186 χιλ. άτομα. Η αύξηση αυτή περιλαμβάνει κυρίως ειδικευμένους τεχνίτες (+32,7 χιλ. άτομα), ανειδίκευτους εργάτες (+6,2 χιλ. άτομα) και χειριστές μηχανημάτων (4,2 χιλ. άτομα) (Διάγραμμα 2.20). Στις υπόλοιπες ειδικότητες σημειώθηκε συνολικά μικρή αύξηση (0,9 χιλ. άτομα).

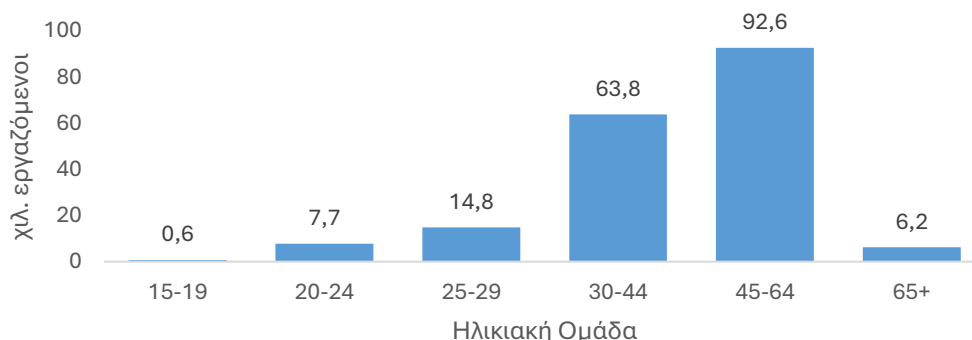
Διάγραμμα 2.20: Ανάλυση μεταβολής θέσεων εργασίας στις Κατασκευές μεταξύ των ετών 2021 και 2024, με βάση τις κύριες κατηγορίες επαγγελματιών



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ. Ανάλυση IOBE.

Σύμφωνα με την Έρευνα Εργατικού Δυναμικού της ΕΛΣΤΑΤ μόλις το 5% των εργαζόμενων στις Κατασκευές ήταν γυναίκες το 2024, έναντι ποσοστού 43% στο σύνολο της οικονομίας. Περίπου οι μισοί εργαζόμενοι εντάσσονται στην ηλικιακή κατηγορία 45-64 ετών, ενώ το 35% στις ηλικίες 30-44 ετών (Διάγραμμα 2.21). Περαιτέρω, το 3,2% των εργαζόμενων ήταν μερικής απασχόλησης, ενώ το 10% περίπου των εργαζόμενων δηλώνει διαθεσιμότητα για εργασία περισσότερων ωρών.

Διάγραμμα 2.21: Ηλικιακή κατανομή εργαζόμενων στις Κατασκευές, 2024

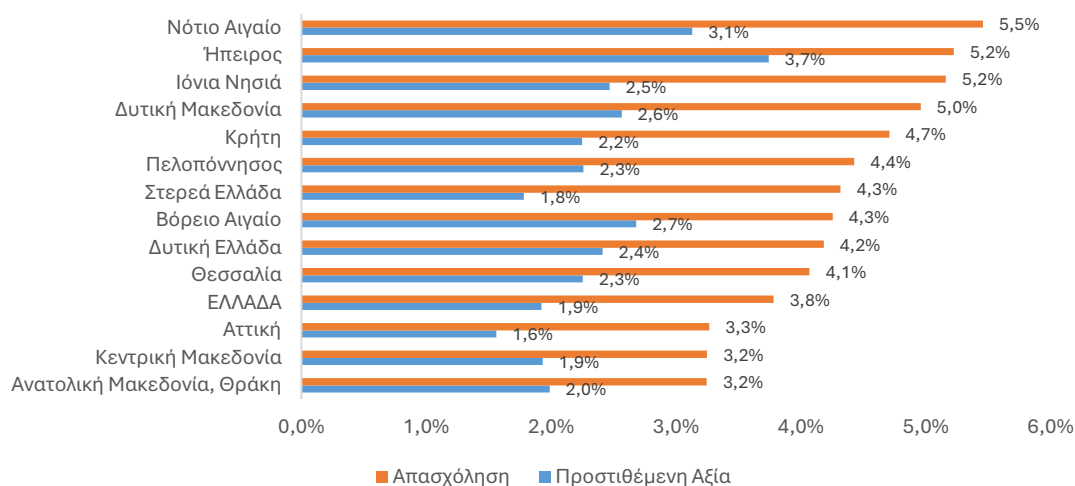


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

Αξίζει τέλος να επισημανθεί ότι η συμμετοχή των Κατασκευών στην οικονομική δραστηριότητα και την απασχόληση είναι υπολογίσιμη στις περισσότερες περιφέρειες της χώρας (Διάγραμμα 2.22). Ειδικότερα, σε όρους απασχόλησης το 2022 κυμάνθηκε από 3,2% (Ανατολική Μακεδονία & Θράκη) έως 5,5% (Νότιο Αιγαίο), με τον μέσο όρο στο

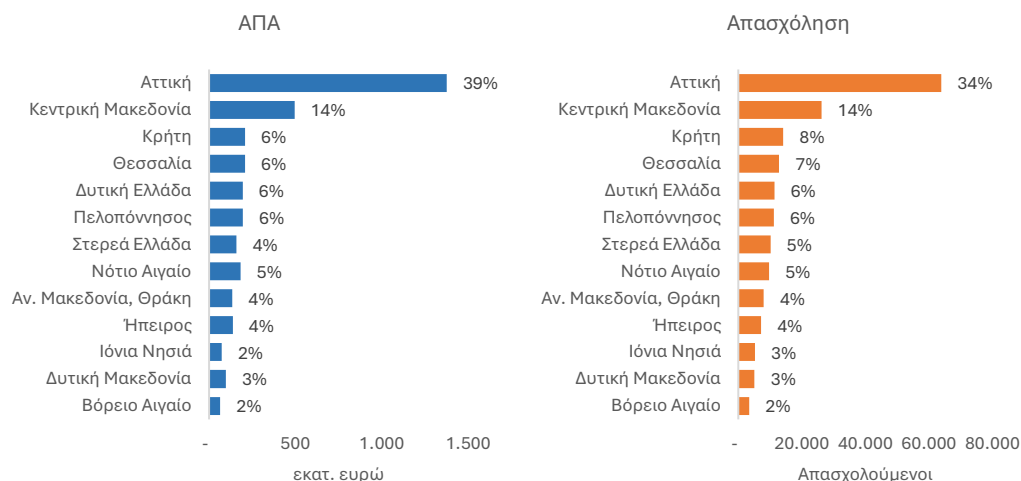
σύνολο της χώρας να είναι 3,8%. Σε όρους προστιθέμενης αξίας η κατάταξη διαφοροποιείται, κάτι που είναι ενδεικτικό διαφορών στην οικονομική δομή, στον τύπο των κατασκευαστικών εργασιών και την παραγωγικότητα της εργασίας μεταξύ των περιοχών. Η Αττική και η Κεντρική Μακεδονία συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο τμήμα στην ΑΠΑ και την απασχόληση στις Κατασκευές το 2022, ακολουθούμενες από την Κρήτη και τη Θεσσαλία (Διάγραμμα 2.23).

Διάγραμμα 2.22: Συμμετοχή Κατασκευών στην Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) και την Απασχόληση ανά Περιφέρεια, 2022



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ανάλυση IOBE.

Διάγραμμα 2.23: Κατανομή ΑΠΑ και απασχόλησης στις Κατασκευές ανά περιφέρεια, 2022



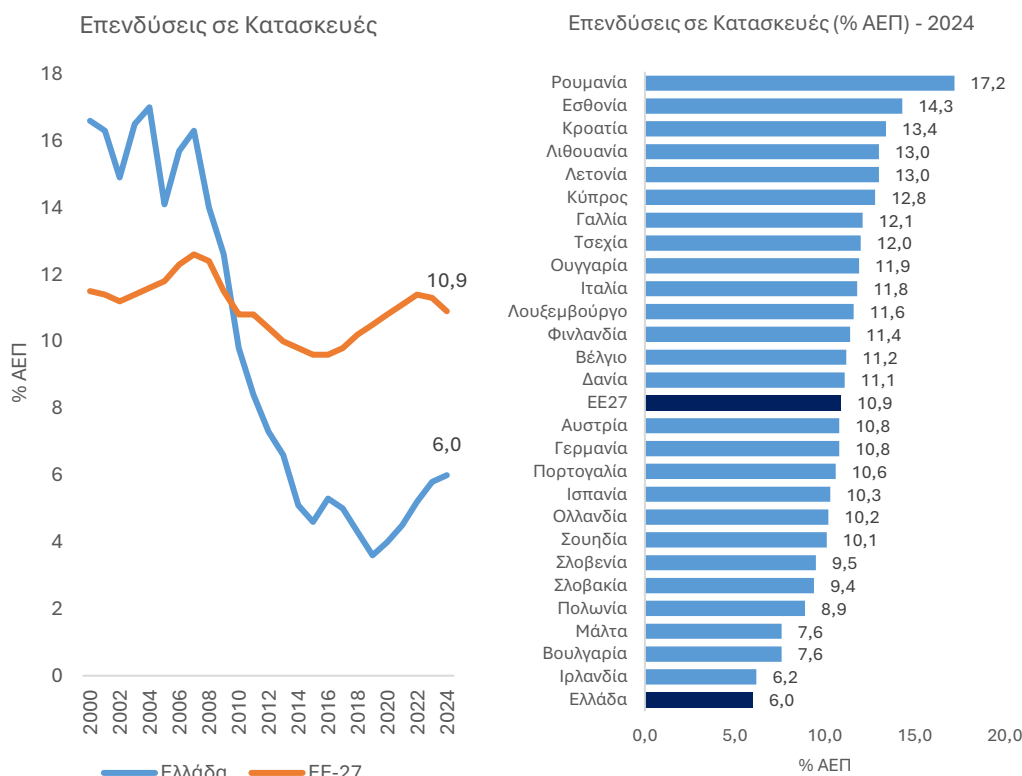
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Ανάλυση IOBE.

2.5 Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές

Η υστέρηση των επενδύσεων στην Ελλάδα –συγκριτικά με τον μέσο όρο στην ΕΕ-27– είναι γενικευμένη, δηλαδή δεν αφορά μόνο στις επενδύσεις σε υποδομές και κτήρια, αλλά επεκτείνεται σε όλες τις κατηγορίες επενδύσεων, όπως για παράδειγμα για μηχανολογικό εξοπλισμό. Έντονη επίπτωση όμως σε αυτή τη διαφορά είχε η δραστική μείωση των

επενδύσεων σε κατοικίες και άλλα κατασκευαστικά έργα στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης (Διάγραμμα 2.24). Ενδεικτικά, οι επενδύσεις σε κατασκευές αντιστοιχούσαν στο 6,0% του ΑΕΠ το 2024, έναντι 16,3% το 2007. Η απόκλιση για το 2024 σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ-27 ήταν 4,9 ποσοστιαίες μονάδες, καθώς η Ελλάδα καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων σε κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ μεταξύ των χωρών της ΕΕ.

Διάγραμμα 2.24: Επενδύσεις σε Κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα και στην ΕΕ-27



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Οι επενδύσεις σε Κατασκευές μπορεί να διακριθούν σε δύο κατηγορίες: α) Επενδύσεις σε κατοικίες από ιδιώτες και β) Επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές και κτήρια από ιδιώτες (π.χ. αποθήκες, βιομηχανικά κτήρια, εμπορικά κτήρια, ξενοδοχεία, κ.ά.) και υποδομές από το Δημόσιο.

Πλαίσιο 2.1: Κατηγορίες επενδύσεων σε Κατασκευές

1. Επενδύσεις σε Κατοικίες

Στην κατηγορία «κατοικίες» περιλαμβάνονται τα κτήρια που χρησιμοποιούνται αποκλειστικά ή κυρίως ως κατοικίες, περιλαμβανομένων τυχόν συναφών κατασκευών, της κλειστών χώρων στάθμευσης, και όλων των μόνιμων εγκαταστάσεων που τοποθετούνται συνήθως σε κατοικίες (π.χ. αποθήκες). Περιλαμβάνεται επίσης το κόστος της εκκαθάρισης και της προετοιμασίας του εργοταξίου (π.χ. χωματουργικές εργασίες). Ως παραδείγματα μπορούν να αναφερθούν τα οικιστικά κτήρια, τα κτήρια μονοκατοικιών και πολυκατοικιών και τα λοιπά οικιστικά κτήρια που προορίζονται για μη παροδική διαμονή. Οι ημιτελείς κατοικίες περιλαμβάνονται, αν ο τελικός χρήστης θεωρείται ότι τις έχει ήδη υπό την ιδιοκτησία του, είτε επειδή η κατασκευή γίνεται για ίδιο λογαριασμό είτε επειδή τεκμηριώνεται από την ύπαρξη σύμβασης πώλησης/αγοράς. Η αξία της επένδυσης σε κατοικίες καταγράφεται χωρίς την αξία της γης στην οποία οικοδομούνται οι κατοικίες.

2. Επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές (Κατασκευές πλην κατοικιών & λοιπές κατασκευές)

Στην κατηγορία «λοιπά κτήρια και κατασκευές» περιλαμβάνονται άλλα κτήρια και κατασκευές εκτός των κατοικιών καθώς και οι έγγειες βελτιώσεις. Τα ημιτελή κτήρια και κατασκευές συμπεριλαμβάνονται, αν ο τελικός χρήστης θεωρείται ότι τα έχει υπό την ιδιοκτησία του, είτε επειδή η κατασκευή γίνεται για ίδιο λογαριασμό είτε επειδή τεκμηριώνεται από την ύπαρξη σύμβασης πώλησης/αγοράς. Περιλαμβάνονται και τα κτήρια και κατασκευές που αγοράζονται για στρατιωτικούς σκοπούς. Η αξία των λοιπών κτηρίων και κατασκευών καταγράφεται χωρίς την αξία της γης που βρίσκεται κάτω από αυτά, η οποία περιλαμβάνεται στην κατηγορία «γη» αν ταξινομείται ξεχωριστά.

2Α. Κτήρια πλην κατοικιών (Επαγγελματικά και δημόσια κτήρια)

Κτήρια που δεν χρησιμοποιούνται για κατοικίες, τα δημόσια μνημεία, οι αποθήκες και τα βιομηχανικά κτήρια, τα εμπορικά κτήρια, τα κτήρια για δημόσια αναψυχή, τα ξενοδοχεία, τα εστιατόρια, τα εκπαιδευτικά κτήρια, τα υγειονομικά κτήρια κ.λπ.

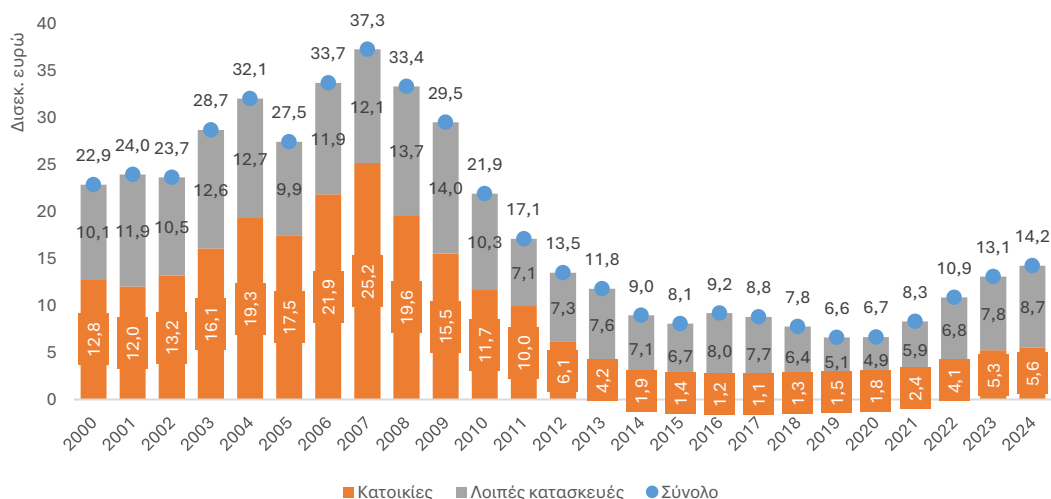
2Β. Λοιπές κατασκευές (Υποδομές)

Κατασκευές εκτός από κατοικίες, όπου συμπεριλαμβάνεται το κόστος των οδών, των υπονόμων και της εκκαθάρισης και προετοιμασίας των εργοταξίων. Συμπεριλαμβάνονται τα φρέατα, οι σήραγγες και οι κατασκευές που συνδέονται με την εξόρυξη ορυκτών και ενεργειακών πόρων, καθώς και η κατασκευή κυματοθραυστών, αναχωμάτων και αντιπλημμυρικών φραγμάτων που αποσκοπούν στη βελτίωση της γειτνιάζουσας γης. Ως παραδείγματα μπορούν να αναφερθούν οι αυτοκινητόδρομοι, οι οδοί, οι σιδηρόδρομοι και οι διάδρομοι αεροδρομίων, οι γέφυρες, οι υπερυψωμένοι αυτοκινητόδρομοι, οι σήραγγες και οι υπόγειες διαβάσεις· οι πλωτές οδοί, οι λιμένες, τα φράγματα και τα λοιπά υδραυλικά έργα· οι σωληναγωγοί μεγάλων αποστάσεων, οι γραμμές επικοινωνίας και οι αγωγοί ηλεκτρισμού· οι τοπικοί σωληναγωγοί και καλώδια, τα βοηθητικά έργα· οι κατασκευές για ορυχεία και βιομηχανίες· και οι κατασκευές για αθλητισμό και αναψυχή.

Πηγή: European System Accounts 2010 (Ευρωπαϊκό Σύστημα Εθνικών και Περιφερειακών Λογαριασμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης).

Η συνολική επενδυτική δαπάνη για κατασκευαστικά έργα –σε τρέχουσες τιμές– ενισχύθηκε κατά 8,8% το 2024 έναντι του 2023 και ανήλθε σε 14,2 δισ. ευρώ. Οι επενδύσεις σε κατασκευαστικά έργα πλην κατοικιών σημείωσαν ισχυρή άνοδο (+11%) και διαμορφώθηκαν σε 8,7 δισ. ευρώ το 2024. Ηπιότερη άνοδο σημείωσαν οι επενδύσεις σε κατοικίες (+5,7%), οι οποίες έφτασαν τα 5,6 δισ. ευρώ το 2024 –έχοντας όμως τριπλασιαστεί συγκριτικά με το επίπεδο που είχαν το 2020 (Διάγραμμα 2.25).

Διάγραμμα 2.25: Επενδυτική δαπάνη για κατασκευαστικά έργα ανά κατηγορία, 2000-2024

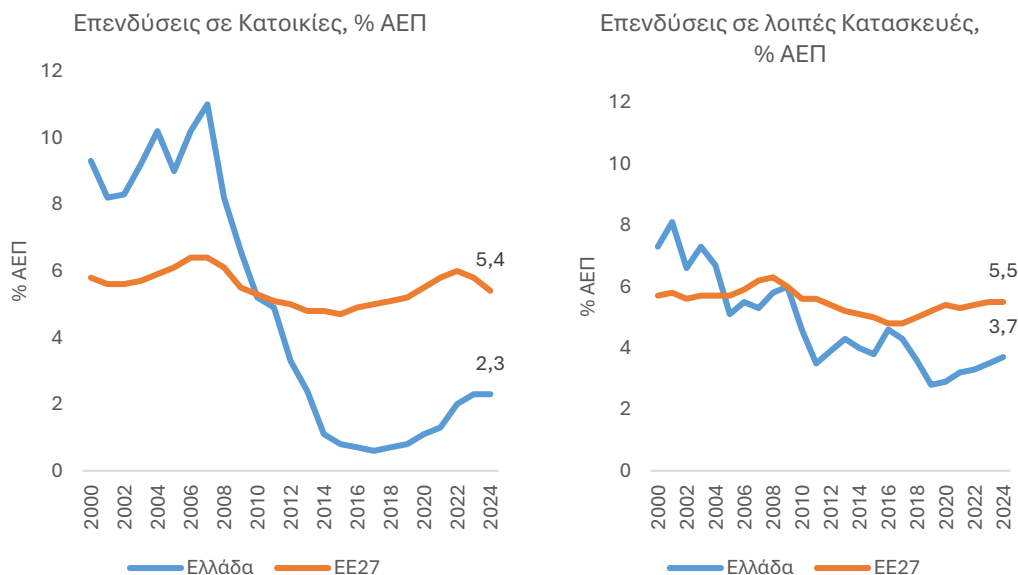


Πηγή: Eurostat, Εθνικοί Λογαριασμοί.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω εξελίξεων, οι επενδύσεις σε κατοικίες, αντιπροσώπευαν το 2024 το 2,3% του ΑΕΠ (μέσος όρος ΕΕ27: 5,4%), έναντι 11,0% το 2007. Αλλά και οι επενδύσεις σε λοιπές κατασκευές (ιδιωτικές και δημόσιες) παρουσιάζουν υστέρηση,

καθώς διαμορφώθηκαν το 2024 σε 3,7% του ΑΕΠ (μέσος όρος ΕΕ27: 5,5%) (Διάγραμμα 2.26).

Διάγραμμα 2.26: Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ελλάδα και την ΕΕ27

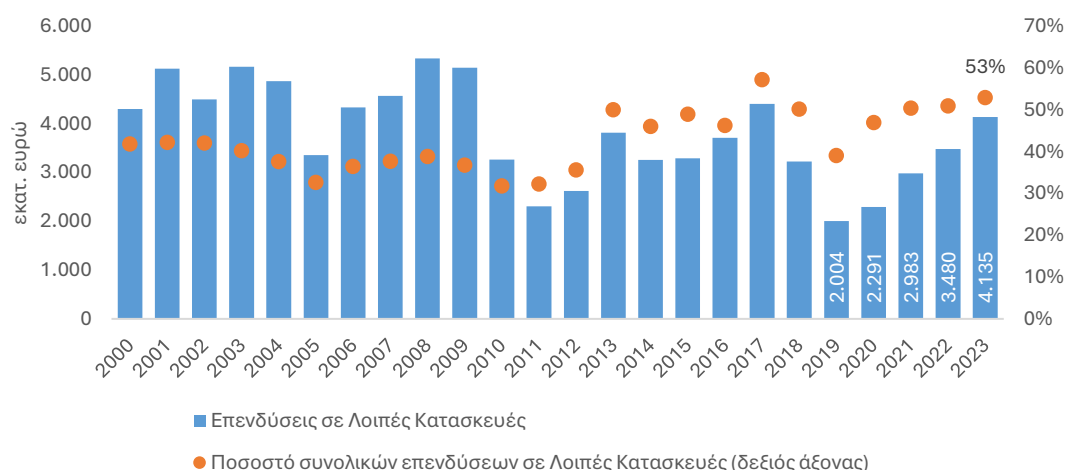


Πηγή: Eurostat, Ανάλυση ΙΟΒΕ.

Με βάση τον δείκτη επενδύσεων σε κατοικίες ως ποσοστό του ΑΕΠ για το 2024, η Ελλάδα κατατάσσεται προτελευταία μεταξύ των κρατών μελών της ΕΕ-27, ενώ την ίδια θέση έχει και στις επενδύσεις στις λοιπές κατασκευές (Διάγραμμα 2.28). Σημειώνεται ότι στις λοιπές κατασκευές οι πρώτες θέσεις καταλαμβάνονται κυρίως από τα «νέα» και σχετικά μικρότερα κράτη μέλη της ΕΕ (όπως Ρουμανία, Λετονία, Εσθονία, Λιθουανία, Κροατία και Ουγγαρία), στα οποία υπάρχει μεγαλύτερη ανάγκη υλοποίησης επενδύσεων σε υποδομές. Αντίθετα, αναπτυγμένες χώρες όπως η Γερμανία, η Γαλλία και η Ιταλία εμφανίζουν υψηλό ποσοστό επενδύσεων σε κατοικίες προς το ΑΕΠ, ακολουθώντας την Κύπρο που βρίσκεται στην πρώτη θέση το 2024 με ποσοστό 8,6%.

Οι δημόσιες επενδύσεις σε υποδομές και κτιριακά έργα αποτελούν σημαντικό τμήμα των συνολικών επενδύσεων σε κατασκευαστικά έργα πλην κατοικιών. Το 2023 ανήλθαν σε 4.135 εκατ. ευρώ (σε τρέχουσες τιμές), ποσό που αντιπροσωπεύει το 53% των συνολικών επενδύσεων σε λοιπές κατασκευές (Διάγραμμα 2.27). Από το 2019 το μέγεθος των εν λόγω δημόσιων επενδύσεων έχει διπλασιαστεί, ξεπερνώντας το 2022 το μέσο επίπεδο της προηγούμενης δεκαετίας, ενώ εκτιμάται ότι μέχρι το 2026 θα αυξηθεί περαιτέρω λόγω της υλοποίησης των προγραμματισμένων έργων του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.

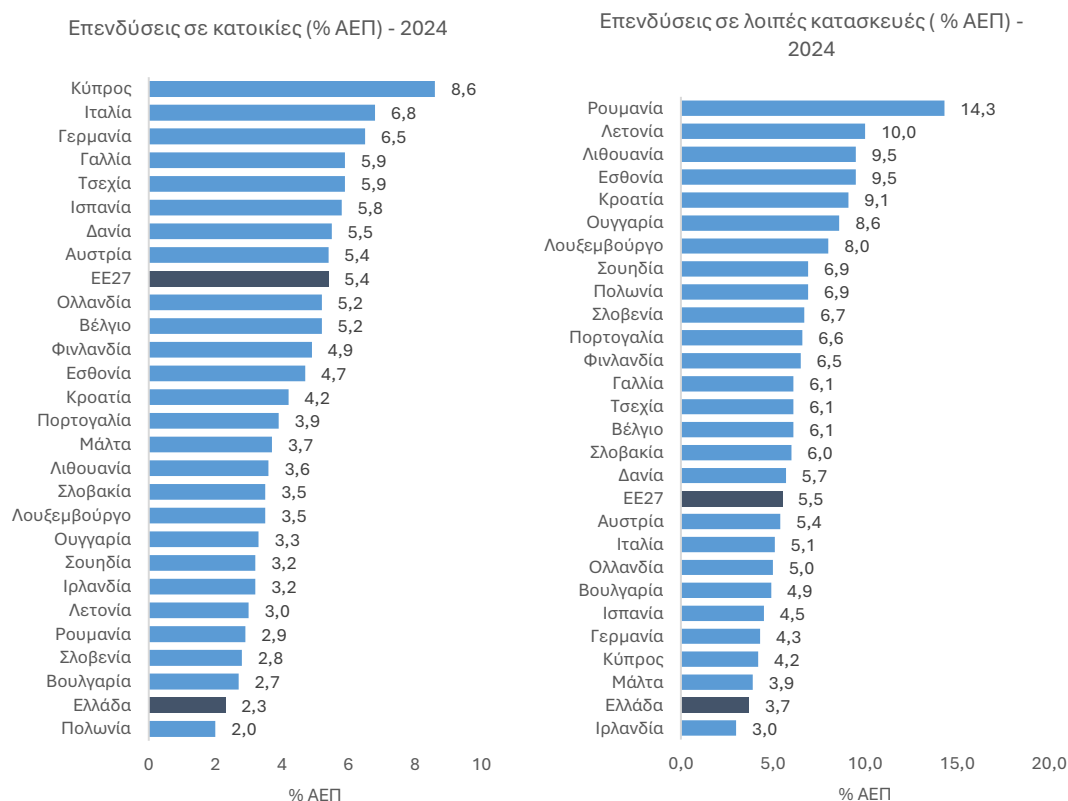
Διάγραμμα 2.27: Δημόσιες επενδύσεις σε κατασκευαστικά έργα πλην κατοικιών



Πηγή: Eurostat. Ανάλυση ΙΟΒΕ.

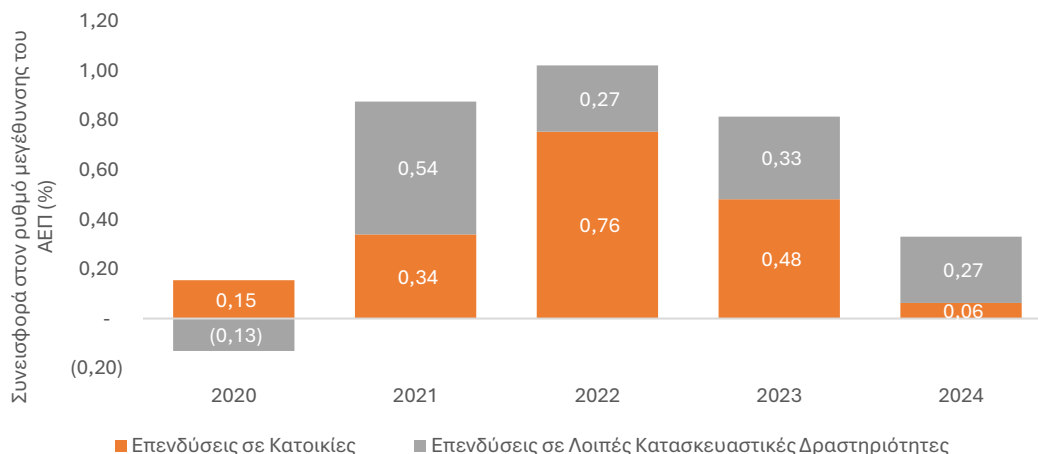
Οι επενδύσεις σε κατασκευές αποτελούν ένα σημαντικό τμήμα του ΑΕΠ και επομένως επηρεάζουν τις διακυμάνσεις του εισοδήματος που παράγει η ελληνική οικονομία. Από την ανάλυση της επίδρασης των συνιστωσών του ΑΕΠ στον ρυθμό μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας προκύπτει ότι οι επενδύσεις σε κατασκευές λειτουργούν ενισχυτικά στο ΑΕΠ μετά το 2020, ενισχύοντας τον ρυθμό μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας κατά περίπου 0,6 ποσοστιαίες μονάδες ετησίως κατά μέσο όρο (Διάγραμμα 2.29).

Διάγραμμα 2.28: Επενδύσεις σε κατοικίες και λοιπές κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ ανά χώρα, 2024



Πηγή: Eurostat.

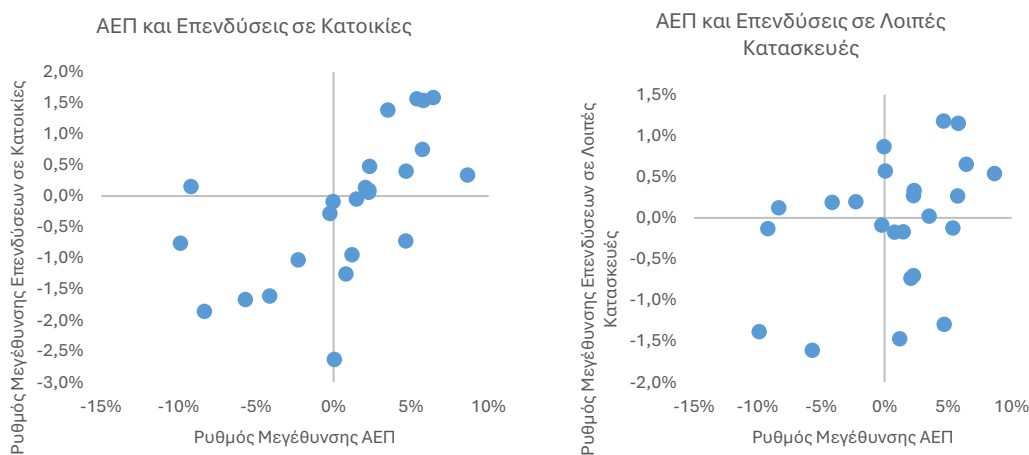
Διάγραμμα 2.29: Ανάλυση της συμβολής των Επενδύσεων σε κατασκευαστικά έργα στον ρυθμό μεγέθυνσης του ΑΕΠ στην Ελλάδα, 2020-2024



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Από τα προηγούμενα μπορεί να υποστηριχθεί ότι οι επενδύσεις σε Κατασκευές στην Ελλάδα τείνουν να συμβάλουν άμεσα στην οικονομική μεγέθυνση. Αυτή η διαπίστωση ενισχύεται από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 2.30, σύμφωνα με τα οποία οι υψηλότεροι ρυθμοί μεγέθυνσης των επενδύσεων σε κατασκευές τείνουν να συνδέονται με υψηλότερους ρυθμούς μεγέθυνσης της ελληνικής οικονομίας. Η συσχέτιση αυτή είναι σαφώς πιο ισχυρή στην περίπτωση των επενδύσεων σε κατοικίες.

Διάγραμμα 2.30: Επενδύσεις σε κατασκευές και ρυθμός μεγέθυνσης ΑΕΠ

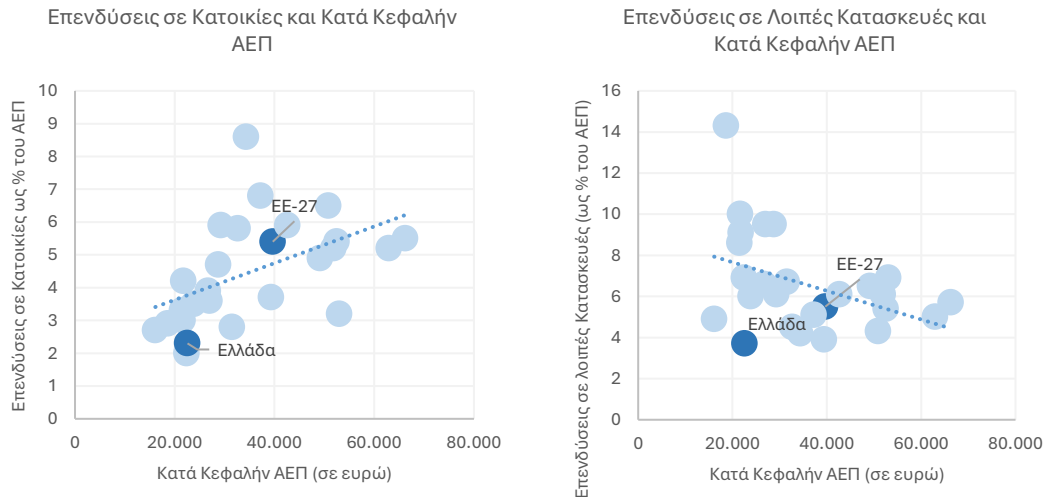


Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Η συμμετοχή των επενδύσεων σε Κατασκευές στην ελληνική οικονομία είναι πολύ χαμηλότερη έναντι άλλων κρατών μελών της ΕΕ και συγκριτικά με την αναμενόμενη βάση του κατά κεφαλή ΑΕΠ της χώρας (Διάγραμμα 2.31). Η διαφορά είναι έντονη και στις δύο κατηγορίες επενδύσεων (κατοικίες και λοιπές κατασκευές). Η συσχέτιση μεταξύ του κατά κεφαλή ΑΕΠ και των επενδύσεων σε λοιπές κατασκευές εμφανίζεται αρνητική μεταξύ των χωρών της ΕΕ. Αυτό μπορεί να οφείλεται στο καλύτερο επίπεδο υποδομών που έχουν οι πιο αναπτυγμένες χώρες, ενώ οι χώρες με χαμηλότερο κατά κεφαλή ΑΕΠ

επιταχύνουν τέτοιου είδους επενδύσεις στο πλαίσιο της προσπάθειας σύγκλισης με τις περισσότερο αναπτυγμένες χώρες. Από την άλλη πλευρά, οι επενδύσεις σε κατοικίες συσχετίζονται θετικά με το εισόδημα –το υψηλότερο εισόδημα και οι αποταμιεύσεις ενισχύουν τις επενδύσεις σε κατοικίες.

Διάγραμμα 2.31: Επενδύσεις σε κατασκευές και κατά κεφαλήν ΑΕΠ στα κράτη μέλη της ΕΕ, 2022



Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE. Δεν περιλαμβάνονται το Λουξεμβούργο και η Ιρλανδία.

2.6 Συνολική συμβολή των κλάδων Κατασκευών και παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων- Μηχανικών στην ελληνική οικονομία

Η προστιθέμενη αξία που παράγει ένας κλάδος και οι θέσεις εργασίας που προσφέρει δεν αναδεικνύουν τη συνολική συνεισφορά του στην οικονομία, καθώς δεν λαμβάνονται υπόψη οι αλληλεπιδράσεις του με τους υπόλοιπους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Στόχος της συγκεκριμένης ενότητας είναι η ποσοτικοποίηση της συνολικής συμβολής των κλάδων Κατασκευών και παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών στο ΑΕΠ της ελληνικής οικονομίας, στην απασχόληση και στα έσοδα του δημοσίου, λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις αλληλεπιδράσεις.

Η εκτίμηση της συνολικής επίδρασης της εγχώριας κατασκευαστικής και μελετητικής δραστηριότητας στην οικονομία γίνεται με το υπόδειγμα εισροών-εκροών, το οποίο λαμβάνει υπόψη τις αλληλεξαρτήσεις των κλάδων μιας οικονομίας⁹. 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.

2.6.1 ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΑΝΤΙΚΤΥΠΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΚΑΙ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΤΟ 2024

Η άμεση επίδραση του κλάδου των Κατασκευών σε όρους ΑΕΠ εκτιμάται για το 2024 σε 4,5 δισ. ευρώ, ενώ η έμμεση επίδραση, δηλαδή η δραστηριότητα των εγχώριων

⁹ Το υπόδειγμα εισροών – εκροών αναπτύχθηκε στα μέσα του 20^{ου} αιώνα από τον οικονομολόγο Wassily Leontief, ο οποίος βραβεύτηκε με Νόμπελ Οικονομικών Επιστημών το 1973 για την ανάπτυξη του και την εφαρμογή του σε πρακτικά ζητήματα. Περισσότερα στοιχεία για τη διαδικασία εκτίμησης παρουσιάζονται στο Παράρτημα της μελέτης.

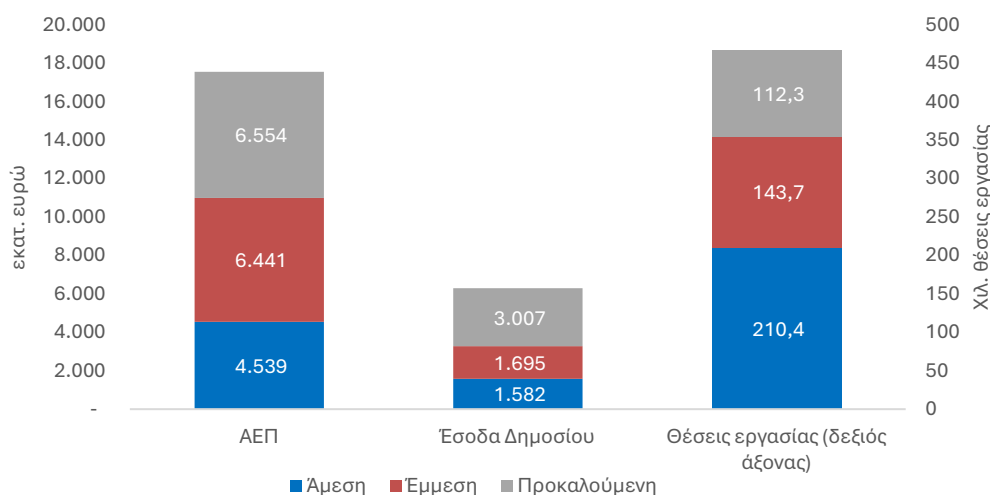
προμηθευτών του κλάδου που προκύπτει ως αποτέλεσμα της ικανοποίησης της ζήτησης για εισροές στην κατασκευαστική δραστηριότητα ξεπέρασε τα 6,4 δισ. ευρώ. Η συνολική συνεισφορά του κλάδου, η οποία υπολογίζεται με την ενσωμάτωση στις προηγούμενες επιδράσεις και της προκαλούμενης επίδρασης (δραστηριότητα που δημιουργείται από την δαπάνη του εισοδήματος των εργαζομένων στην αλυσίδα αξίας των Κατασκευών για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών), εκτιμάται για το 2024 σε 17,5 δισ. ευρώ (7,4% του ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές).

Η κατασκευαστική δραστηριότητα συνεισφέρει σημαντικά στα φορολογικά έσοδα του κράτους και στις εισφορές στα ταμεία κοινωνικής ασφάλισης. Ειδικότερα, τα έσοδα του κράτους από φόρους και εισφορές που προκύπτουν άμεσα από τις κατασκευαστικές δραστηριότητες εκτιμώνται σε 1.582 εκατ. ευρώ, ενώ αν περιληφθούν οι έμμεσες και προκαλούμενες επιδράσεις τα έσοδα αυξάνονται σε 6,3 δισ. ευρώ.

Σε όρους απασχόλησης, και λαμβάνοντας υπόψη τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η συνολική συνεισφορά της κατασκευαστικής δραστηριότητας υπολογίζεται το 2024 σε 466 χιλ. θέσεις εργασίας. Η αναλογία της συνολικής προς την άμεση επίδραση στην απασχόληση σημαίνει ότι για κάθε θέση που δημιουργείται στον κλάδο των Κατασκευών, δημιουργούνται ή υποστηρίζονται συνολικά 2,2 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία.

Προκύπτει, επομένως, ότι για κάθε ευρώ που δαπανάται στον τομέα των Κατασκευών προστίθεται 1,1 ευρώ στο ΑΕΠ της χώρας. Αντίστοιχα, για κάθε 1 εκατ. ευρώ αξίας που παράγουν οι Κατασκευές, δημιουργούνται 29 θέσεις εργασίας στην οικονομία.

Διάγραμμα 2.32: Άμεση, έμμεση και προκαλούμενη επίδραση των Κατασκευών στο ΑΕΠ, την απασχόληση και τα έσοδα του δημοσίου, 2024



Πηγή: Ανάλυση IOBE.

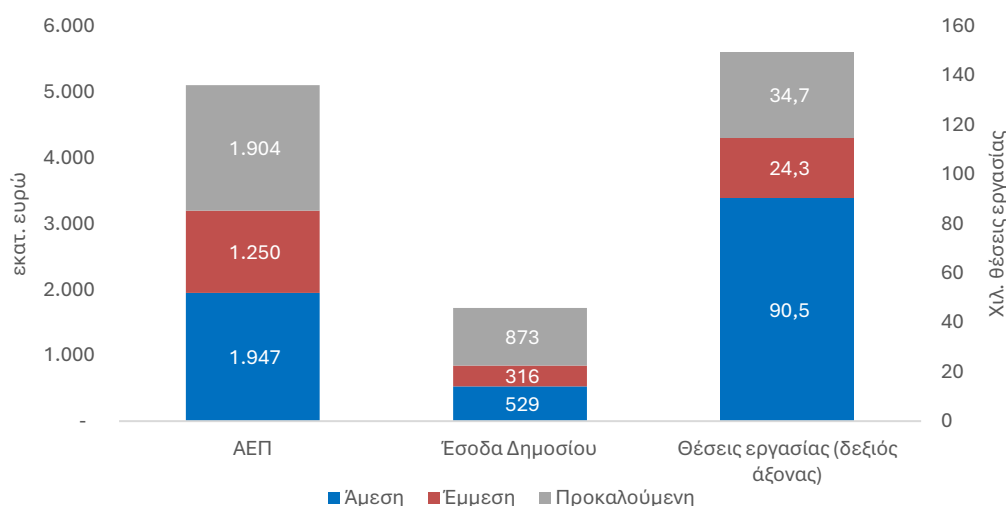
Αντίστοιχα, η άμεση επίδραση του κλάδου παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών σε όρους ΑΕΠ εκτιμάται για το 2024 σε 1,9 δισ. ευρώ, ενώ η έμμεση επίδραση, προσέγγισε τα 1,25 δισ. ευρώ. Η συνολική συνεισφορά του κλάδου, εκτιμάται για το 2024 σε 5,1 δισ. (2,1% του ΑΕΠ σε τρέχουσες τιμές). Η παροχή υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών συνεισφέρει 529 εκατ. ευρώ άμεσα στα φορολογικά έσοδα

του κράτους, ενώ αν περιληφθούν οι έμμεσες και προκαλούμενες επιδράσεις τα έσοδα του δημοσίου αυξάνονται σε 1.718 εκατ. ευρώ.

Σε όρους απασχόλησης, και λαμβάνοντας υπόψη τις πολλαπλασιαστικές επιδράσεις, η συνολική συνεισφορά του κλάδου παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών υπολογίζεται το 2024 σε 150 χιλ. θέσεις εργασίας. Η αναλογία της συνολικής προς την άμεση επίδραση στην απασχόληση σημαίνει ότι για κάθε θέση που δημιουργείται στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, δημιουργούνται ή υποστηρίζονται συνολικά 1,7 θέσεις εργασίας σε όλη την οικονομία.

Προκύπτει, επομένως, ότι για κάθε ευρώ που δαπανάται για την παροχή υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών προστίθεται 1,4 ευρώ στο ΑΕΠ της χώρας. Αντίστοιχα, για κάθε 1 εκατ. ευρώ αξίας υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών, δημιουργούνται 36 θέσεις εργασίας στην οικονομία.

Διάγραμμα 2.33: Άμεση, έμμεση και προκαλούμενη επίδραση του κλάδου παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Κατασκευών στο ΑΕΠ, την απασχόληση και τα έσοδα του δημοσίου, 2024

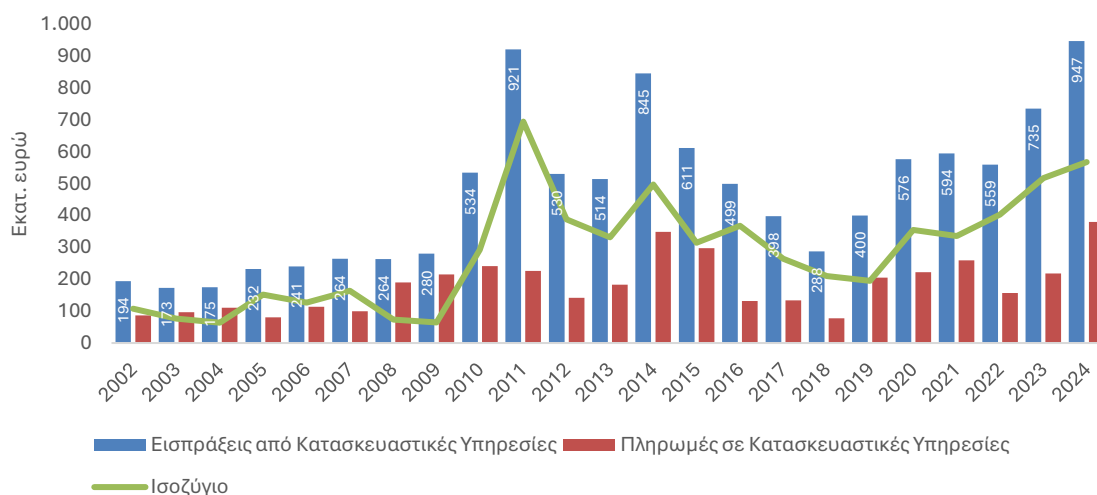


Πηγή: Ανάλυση IOBE.

2.6.2 ΣΥΜΒΟΛΗ ΚΛΑΔΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΣΤΟ ΕΞΩΤΕΡΙΚΟ ΙΣΟΖΥΓΙΟ

Μια πρόσθετη πλευρά της συνεισφοράς των Κατασκευών στην ελληνική οικονομία είναι εκείνη της εξωστρέφειας, η οποία αν και για διάφορους λόγους δεν είναι στον επιθυμητό βαθμό αναπτυγμένη, έχει επιδείξει θετικά στοιχεία από τις αρχές της δεκαετίας του 2010. Ειδικότερα, η συνεισφορά των Κατασκευών στο Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών ενισχύθηκε σημαντικά μετά το 2009 φτάνοντας ή ξεπερνώντας τα 900 εκατ. ευρώ το 2011 και το 2014 (Διάγραμμα 2.34). Τα επόμενα έτη και μέχρι το 2018 οι εισπράξεις από κατασκευαστικές υπηρεσίες στο εξωτερικό υποχώρησαν, ωστόσο από το 2019 ανέκαμψαν και βρίσκονται σε υψηλό επίπεδο, φτάνοντας το 2024 τα 947 εκατ. ευρώ. Επιπλέον, οι εισπράξεις υπερβαίνουν σταθερά τις πληρωμές για κατασκευαστικές υπηρεσίες, με αποτέλεσμα το ισοζύγιο να είναι διαχρονικά θετικό.

Διάγραμμα 2.34: Ισοζύγιο Κατασκευαστικών Υπηρεσιών



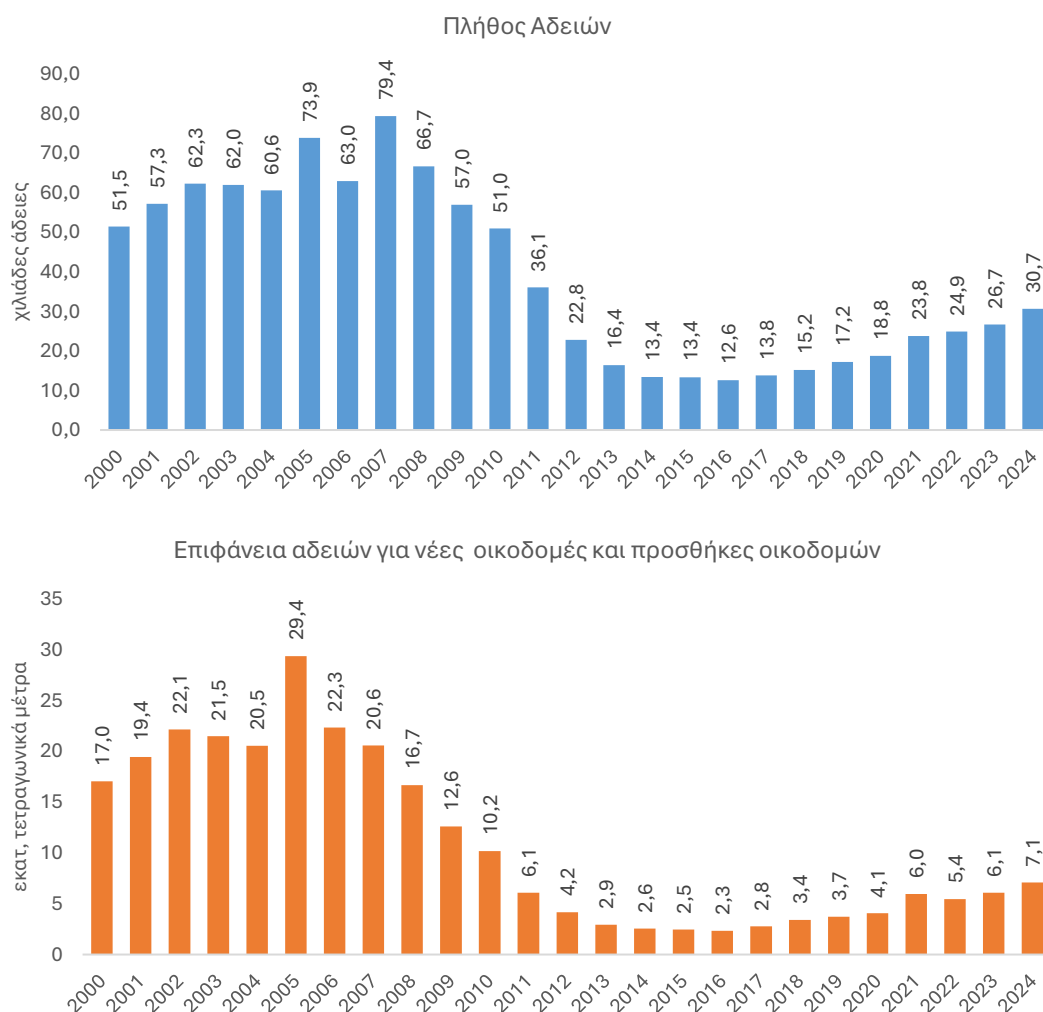
Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

2.7 Ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα

Μετά από την καθίζηση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας στη διάρκεια της δεκαετίας του 2010, το πλήθος των αδειών νέων οικοδομών ανέκαμψε συστηματικά τα τελευταία χρόνια, μετά το κατώτατο σημείο που σημείωσε το 2016 (12,6 χιλ. άδειες για νέες οικοδομές και προσθήκες, οι οποίες αντιπροσώπευαν 2,3 εκατ. τετραγωνικά μέτρα). Το πλήθος των αδειών το 2024 ανήλθε σε 30,7 χιλ. άδειες αυξημένο κατά 14,9% σε σύγκριση με το 2023. Ταυτόχρονα, σε όρους επιφάνειας, η οποία αποτελεί πιο αντιπροσωπευτικό μέτρο του μεγέθους της οικοδομικής δραστηριότητας, οι νέες οικοδομές και προσθήκες ανήλθαν το 2024 σε 7,1 εκατ. τετραγωνικά μέτρα, σημειώνοντας αύξηση κατά 16,5% έναντι του 2023 (Διάγραμμα 2.35). Αξίζει να σημειωθεί ότι η τάση αύξησης της έκδοσης αδειών νέων οικοδομών αφορά κυρίως στα κτήρια κατοικιών και επιταχύνθηκε μετά το 2020, ως αποτέλεσμα μεταξύ άλλων της αναστολής του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές και της μείωσης του ΕΝΦΙΑ. Η ανοδική τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών αντιστράφηκε τους πρώτους μήνες του 2025 εξαιτίας της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από τις ρυθμίσεις του νέου οικοδομικού κανονισμού (Ν.Ο.Κ. - σύστημα κινήτρων Ν.4067/2012) που ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ)¹⁰ και της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση των κινήτρων αυτών.

¹⁰ Με τις υπ. αριθμ. 146, 147, 148, 149/2025 αποφάσεις της Ολομέλειας του ΣτΕ.

Διάγραμμα 2.35: Οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα, 2000-2024 (πλήθος αδειών και επιφάνεια)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

2.7.1 ΑΝΤΙΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ ΚΙΝΗΤΡΩΝ ΤΟΥ Ν.Ο.Κ. ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Σύμφωνα με τις Αποφάσεις του ΣτΕ, το σύστημα των διατάξεων του Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/2012 άρθρα 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1), με τις οποίες παρέχονταν προσαυξήσεις στον συντελεστή της δόμησης και το ύψος, ως κίνητρα για την ανέγερση κτηρίων, λόγω του πολεοδομικού χαρακτήρα τους, δεν μπορούν να υλοποιούνται απευθείας με την έκδοση οικοδομικών αδειών που εκδίδονται κατ' εφαρμογή του Ν.Ο.Κ., αλλά ανήκει στην ευθύνη του πολεοδομικού νομοθέτη να τα συμπεριλάβει στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

Ειδικότερα, αντισυνταγματικός κρίθηκε ο μη συνυπολογισμός στον συντελεστή δόμησης των παταριών και του κτίσματος έως 35 τ.μ. στο δώμα, καθώς και η εξομοίωση της πισίνας με φυτεμένη επιφάνεια. Το Δικαστήριο έκρινε ότι τα αποτελέσματα της

αντισυνταγματικότητας πρέπει να μην καταλάβουν τις οικοδομικές άδειες, των οποίων η υλοποίηση (οικοδομικές εργασίες) έχει αποδεδειγμένα αρχίσει έως και τις 11.12.2024.¹¹

Με διατάξεις που εισήχθησαν στον Ν.5197/2025 με αντικείμενο την προσαρμογή των πολεοδομικών κινήτρων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού στις πρόσφατες αποφάσεις της Ολομέλειας του ΣτΕ προβλέπονται συνοπτικά τα εξής:

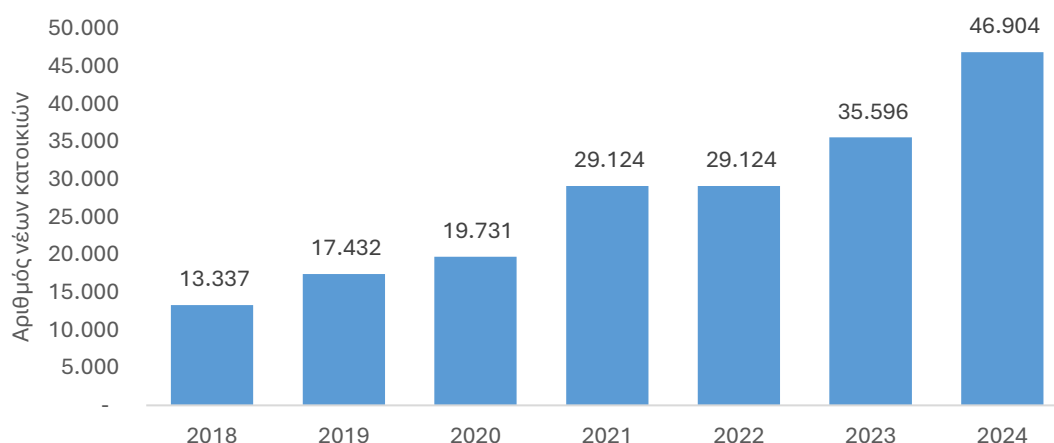
- Τα κίνητρα και οι προσαυξήσεις που προβλέπονταν στον Ν.Ο.Κ. δύναται να εφαρμόζονται εφόσον ενσωματώνονται στα Τοπικά και Ειδικά Πολεοδομικά Σχέδια, μέσω καθορισμού ζωνών κινήτρων.
- Τα κίνητρα και τις προσαυξήσεις του Ν.Ο.Κ. διατηρούνται για τις περιπτώσεις που είχαν ξεκινήσει οικοδομικές εργασίες (π.χ. εκσκαφές) έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024, χωρίς αναθεώρηση ή οικονομική επιβάρυνση.
- Οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί με χρήση των κινήτρων και προσαυξήσεων των άρθρων 66 και 71, έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024 και δεν έχουν εκκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως την ημερομηνία αυτή, υλοποιούνται μόνο αν προηγηθεί αναθεώρησή τους για την αφαίρεση των κινήτρων αυτών.
- Θεσπίζεται περιβαλλοντικό ισοδύναμο για την αντιστάθμιση της χρήσης των κινήτρων και προσαυξήσεων που α) ακυρώνονται με δικαστική απόφαση ή έχουν προσβληθεί με αίτηση ακυρώσεως, η οποία εκκρεμεί και εφόσον έχουν εκκινήσει οικοδομικές εργασίες, έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024, και β) έχουν εκδοθεί έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024 και για τις οποίες έχει, έως την ίδια ημερομηνία, υποβληθεί αίτημα ένταξης σε πρόγραμμα που χρηματοδοτείται από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ή από το Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση έγκρισης του αιτήματος. Οι άδειες που εντάσσονται σε ειδικά χωρικά σχέδια αναπτυξιακού χαρακτήρα εξαιρούνται του περιβαλλοντικού ισοδυναμίου, επειδή έχει προηγηθεί ειδική επιστημονική τεκμηρίωση. Το ίδιο ισχύει και για τα διατηρητέα κτήρια και μνημεία.
- Το περιβαλλοντικό ισοδύναμο περιλαμβάνει: α) την καταβολή τέλους από τους ιδιοκτήτες και τον εργολάβο των κτισμάτων και τη λήψη μέτρων, τα οποία εξειδικεύονται σε Ειδικό Σχέδιο Περιβαλλοντικού Ισοδυναμίου Αναβάθμισης Πόλεων (Ε.Σ.Π.Ι.Α.Π.). Τα μέτρα αυτά μπορεί να αφορούν τη δημιουργία χώρων πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων, τις αναπλάσεις περιοχών με έντονη δόμηση, τις αστικές υποδομές ή αναβαθμίσεις (πεζοδρομήσεις, φωτισμός, υλικό αστικής επίπλωσης κ.ά.), την κατεδάφιση αυθαίρετων ή και επικίνδυνων (ετοιμόρροπων) κτισμάτων, τη χρηματοδότηση απόκτησης διατηρητέων κτιρίων και μνημείων από τον οικείο Δήμο, καθώς και την αποκατάσταση δημοσίων διατηρητέων κτιρίων και μνημείων, καθώς και περιβαλλοντικές δράσεις, όπως ο καθαρισμός και η οριοθέτηση ρεμάτων και έργα διευθέτησης.

¹¹ Ως έναρξη υλοποίησης των οικοδομικών αδειών νοούνται οι εργασίες εκσκαφής για την ανέγερση της οικοδομής, ο χρόνος πραγματοποίησης των οποίων πρέπει να αποδεικνύεται με κάθε πρόσφορο τρόπο, όπως, μεταξύ άλλων, α) με τη γνωστοποίηση, καθ' οιονδήποτε τρόπο, της έναρξης των εργασιών εκσκαφής σε οποιαδήποτε διοικητική αρχή, β) με την ηλεκτρονική υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) από τον εργοδότη στη βάση δεδομένων του ΕΦΚΑ κ.ο.κ., εφόσον η γνωστοποίηση ή η υποβολή των ως άνω στοιχείων γίνει έως και την 11^η Δεκεμβρίου 2024.

Οι αποφάσεις του ΣτΕ και οι ρυθμίσεις που προσαρμόζουν τη νομοθεσία θα έχουν επιπτώσεις στην οικοδομική δραστηριότητα (π.χ. κόστος αλλαγής οικονομικών όρων συμβάσεων και πιθανές ζημιές των αντισυμβαλλόμενων, πιθανή αναβολή κατασκευής οικοδομών, ανάληψη κόστους αναθεώρησης μελετών, κόστος περιβαλλοντικού ισοδύναμου).

Από το 2018 μέχρι το 2024 εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες που συνολικά αντιπροσώπευαν 191 χιλ. κατοικίες (Διάγραμμα 2.36). Η τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών για κατοικίες ήταν έντονα ανοδική, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της προσφοράς νέων κατοικιών. Το 2024 ο αριθμός των νέων κατοικιών σύμφωνα με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες ανήλθε σε 46,9 χιλ. σημειώνοντας αύξηση κατά 32% έναντι του προηγούμενου έτους. Με την υπόθεση ότι οι εν λόγω άδειες αντιπροσωπεύουν κατασκευαστική δραστηριότητα που ολοκληρώνεται και καταγράφεται το επόμενο έτος από την έκδοσή τους, η εξέλιξη αυτή υποδηλώνει ότι το 2025 είναι πιθανή η ενίσχυση της οικοδομικής δραστηριότητας, το μέγεθος της οποίας θα εξαρτηθεί όμως από το πλήθος των αδειών που επηρεάζονται από τις νέες νομοθετικές ρυθμίσεις (δηλ. οι άδειες που δεν είχαν προχωρήσει σε έναρξη εργασιών και οφείλουν να αναθεωρηθούν).

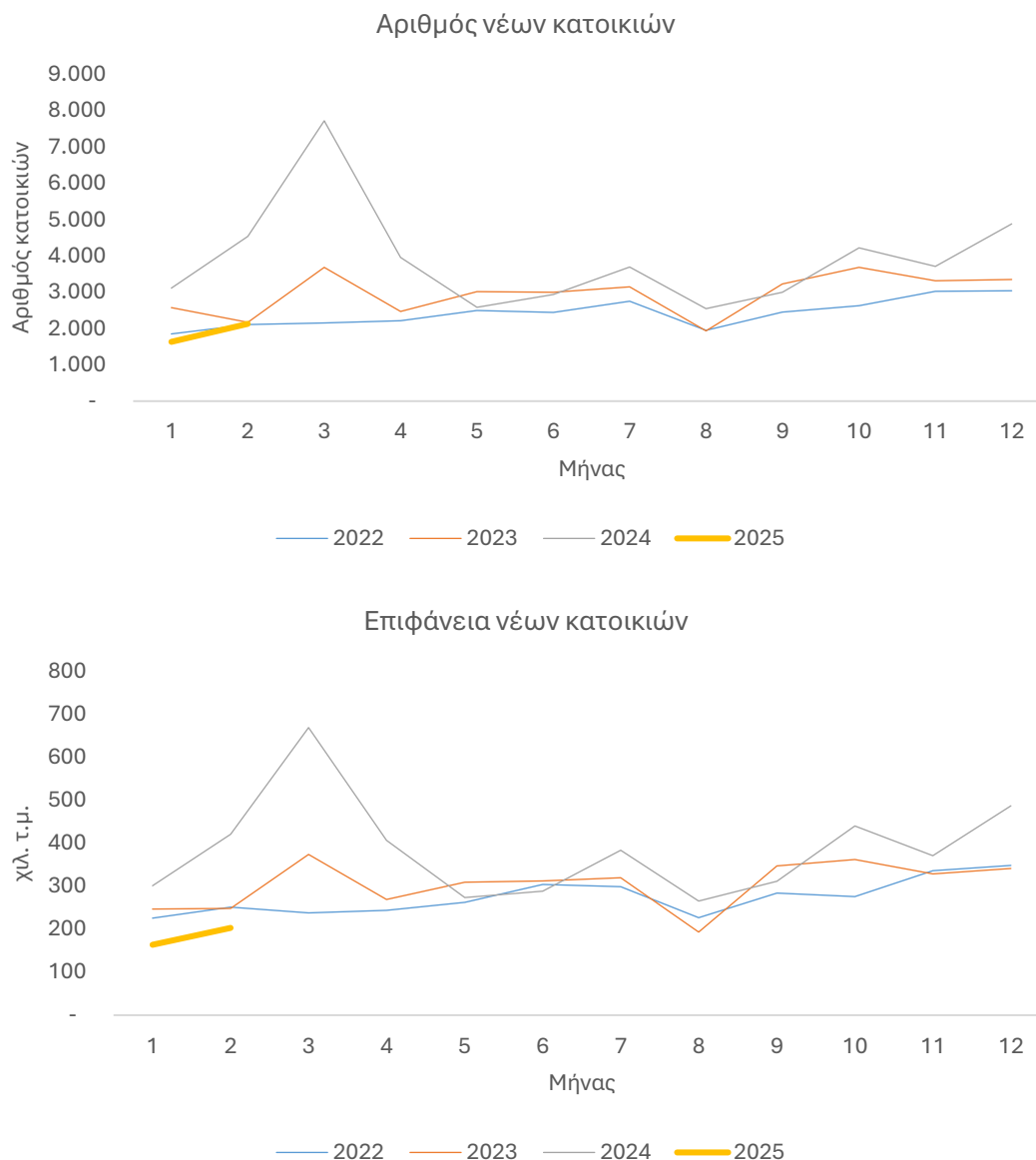
Διάγραμμα 2.36: Αριθμός νέων κατοικιών με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

Τους δύο πρώτους μήνες το 2025, για τους οποίους υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία, σημειώθηκε κατακόρυφη πτώση των οικοδομικών αδειών για νέες κατοικίες σε σύγκριση με την αντίστοιχη περίοδο του προηγούμενου έτους, κατά -51% στο πλήθος και κατά -49% στην επιφάνεια των νέων κατοικιών (Διάγραμμα 2.37). Η αβεβαιότητα που προκλήθηκε από την απόφαση του ΣτΕ και την αναμενόμενη προσαρμογή της νομοθεσίας, σε συνδυασμό με την αναστολή έκδοσης αδειών που περιλάμβαναν τα κίνητρα του Ν.Ο.Κ., οδήγησαν σε αυτή τη σημαντική μείωση, η οποία θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα όπως θα καταγραφεί κυρίως στο έτος 2026.

Διάγραμμα 2.37: Αριθμός και επιφάνεια νέων κατοικιών ανά μήνα, με βάση τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες



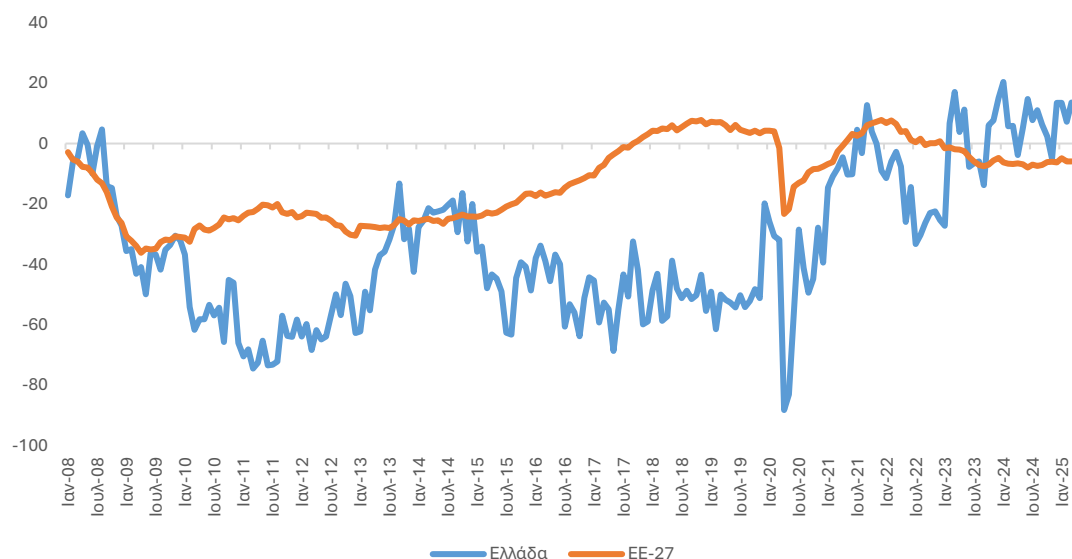
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

2.8 Επιχειρηματικές προσδοκίες στις Κατασκευές

Οι επιχειρηματικές προσδοκίες στις Κατασκευές στην Ελλάδα ήταν για μια μακρά περίοδο αρνητικές (οι δυσμενείς προσδοκίες για την εξέλιξη της δραστηριότητας στον κλάδο υπερτερούσαν) και σε απόσταση από τον μέσο όρο της ΕΕ-27. Η βελτίωση των προσδοκιών από τα τέλη του 2019 διακόπηκε με την έναρξη της πανδημίας COVID-19, όταν ο κλάδος των Κατασκευών παρουσίασε απότομη υποχώρηση προσδοκιών τον Απρίλιο του 2020 (Διάγραμμα 2.38). Η επικείμενη ενεργοποίηση των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας ώθησε τις προσδοκίες του κλάδου σε θετικό έδαφος τον Απρίλιο του 2021 για πρώτη φορά μετά από τα τέλη του 2008 και τις έφερε σε συμπίεση με τις μέσες προσδοκίες στις Κατασκευές στην ΕΕ-27. Στη διάρκεια της όξυνσης ενεργειακής κρίσης το 2022 οι προσδοκίες στις Κατασκευές υποχώρησαν

σημαντικά, ωστόσο επανήλθαν σε θετικό έδαφος το 2023 και το 2024 και μάλιστα σε υψηλότερο επίπεδο από την ΕΕ-27.

Διάγραμμα 2.38: Επιχειρηματικές προσδοκίες στον κλάδο των Κατασκευών, Ιαν. 2008-Φεβ. 2025

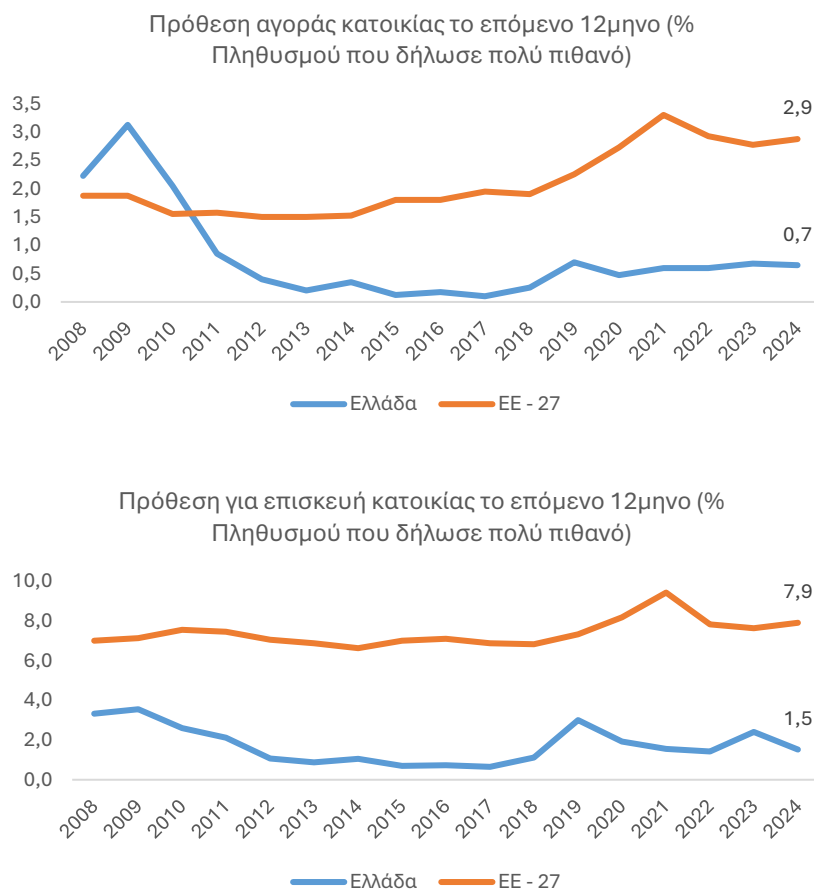


Πηγή: IOBE και Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

Σύμφωνα με τις έρευνες καταναλωτή που διενεργεί το IOBE, το ποσοστό του πληθυσμού που δηλώνει ότι προτίθεται να αγοράσει νέα κατοικία το επόμενο 12μηνο στην Ελλάδα παρουσιάζει συστηματικά μία από τις χαμηλότερες επιδόσεις στην ΕΕ¹². Η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και οι πιστωτικοί περιορισμοί των νοικοκυριών συνέβαλαν στη δραστική υποχώρηση της πρόθεσης των νοικοκυριών για την αγορά νέας ή την επισκευή της υφιστάμενης κατοικίας τους. Ωστόσο, από τις αρχές του 2018 άρχισαν να διαφαίνονται τάσεις ενίσχυσης της πρόθεσης αγοράς και επισκευής κατοικίας, οι οποίες με κάποιες διακυμάνσεις συνεχίστηκαν έως το 2024 (0,7% του πληθυσμού αναφέρει ως πολύ πιθανό το ενδεχόμενο αγοράς κατοικίας και 1,5% ως πολύ πιθανό το ενδεχόμενο για επισκευή της κατοικίας του) (Διάγραμμα 2.39).

¹² Ποσοστά πληθυσμού με πρόθεση αγοράς ή επισκευής κατοικίας κοντά στον μέσο όρο της ΕΕ είχαν ωστόσο σημειωθεί στην Ελλάδα στη διάρκεια της δεκαετίας του 2000.

Διάγραμμα 2.39: Πρόθεση αγοράς και επισκευής κατοικίας το επόμενο 12μηνο στην Ελλάδα και την ΕΕ

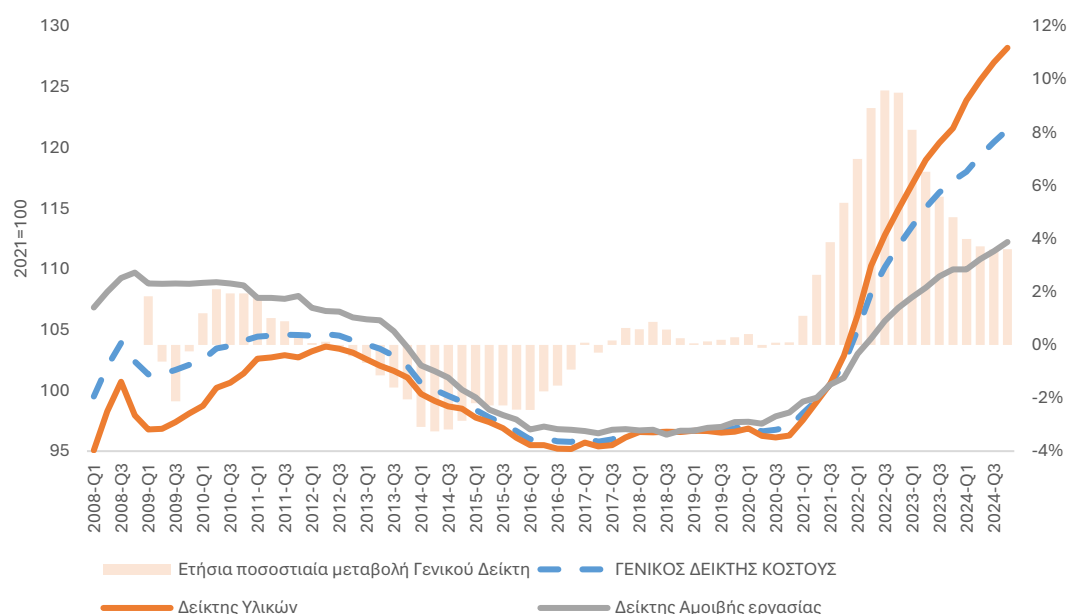


Πηγή: IOBE και Ευρωπαϊκή Επιτροπή.

2.9 Κόστος κατασκευής νέων κτηρίων

Οι συνθήκες προσφοράς (κόστους) κατασκευαστικών έργων και υπηρεσιών, όπως και η παραγωγικότητα εργασίας του κλάδου, προσδιορίζουν την αποτελεσματικότητα ως προς το κόστος με την οποία εκτελούνται τα έργα και παρέχουν μια βάση σύγκρισης για την ανταγωνιστικότητα του εγχώριου κλάδου των Κατασκευών σε σύγκριση και με άλλες χώρες. Αν και είναι δύσκολο να προσδιοριστεί με σαφήνεια το κόστος των κατασκευών, δεδομένης της ποικιλίας και των διαφορετικών απαιτήσεων των τεχνικών έργων και των κτηρίων που κατασκευάζονται, ο γενικός δείκτης κόστους κατασκευής νέων κτηρίων κατοικιών παρέχει μια εικόνα για την εξέλιξη του κόστους τόσο των υλικών, όσο και των αμοιβών εργασίας στα ιδιωτικά οικοδομικά έργα (Διάγραμμα 2.40).

Διάγραμμα 2.40: Γενικός Δείκτης Κόστους Κατασκευής Νέων Κτηρίων Κατοικιών (2021=100)

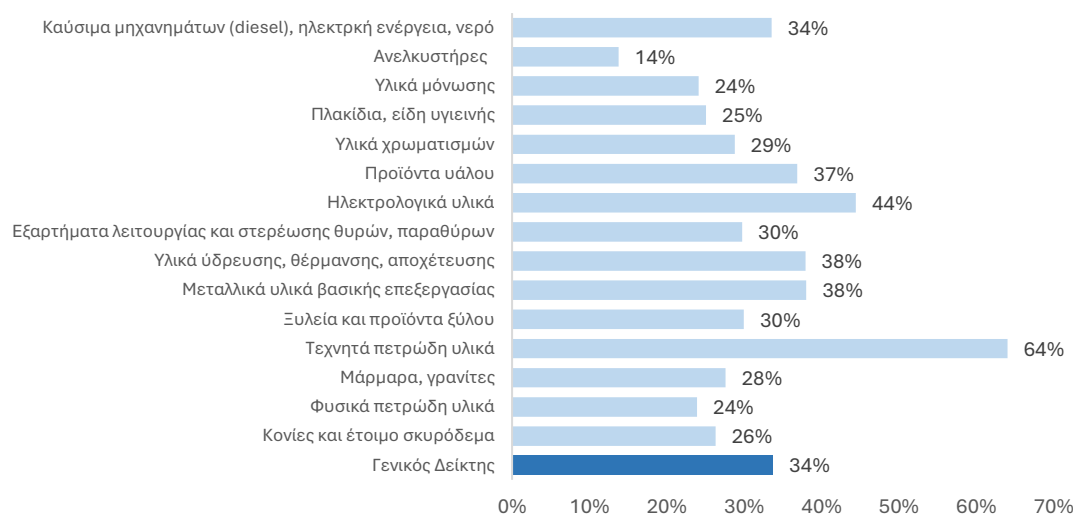


Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

Μετά από μια περίοδο αποκλιμάκωσης του κόστους κατασκευής νέων κτηρίων λόγω της υπερβάλλουσας δυναμικότητας του κλάδου, της γενικής σταθερότητας των τιμών και της ύφεσης της ελληνικής οικονομίας, από τις αρχές του 2020 το κόστος κατασκευής έχει αυξηθεί σημαντικά. Αυτή η μεταβολή οφείλεται κυρίως στις αυξήσεις του κόστους υλικών, αρχικά λόγω προβλημάτων στις αλυσίδες εφοδιασμού διεθνώς και στη συνέχεια ως αποτέλεσμα της ενεργειακής κρίσης, η οποία οδήγησε σε κατακόρυφη αύξηση των τιμών αρκετών πρώτων υλών και δομικών προϊόντων. Η αύξηση του κόστους κατασκευής συνεχίστηκε το 2024, παρά την εξασθένιση των πιέσεων στις τιμές ενέργειας. Τη μεγαλύτερη αύξηση κόστους μεταξύ των ετών 2020 και 2023 παρουσιάζουν τα τεχνητά πετρώδη υλικά (+49%), τα ηλεκτρολογικά υλικά (+64%), τα ηλεκτρολογικά υλικά (+44%), τα υλικά ύδρευσης, θέρμανσης και αποχέτευσης (+38%) και τα μεταλλικά υλικά βασικής επεξεργασίας (+38%) (Διάγραμμα 2.41). Αυξήσεις εμφανίζουν και υπόλοιπες κατηγορίες υλικών, ενώ συνολικά ο γενικός δείκτης κόστους αυξήθηκε κατά 34%.

Το κόστος των αμοιβών εργασίας αυξήθηκε από το 2020 έως το 2024 κατά 18%, με την μεγαλύτερη άνοδο να παρουσιάζει το κόστος εργασιών για υδραυλικές εγκαταστάσεις (+26%), για σιδηροκατασκευές (+25%) και για ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις (+24%) (Διάγραμμα 2.42).

Διάγραμμα 2.41: Ποσοστιαία Μεταβολή Τιμών Υλικών (Φεβρουάριος 2025 vs Μέσος όρος 2020)



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

Διάγραμμα 2.42: Ποσοστιαία Μεταβολή Αμοιβών ή κόστους εργασίας ανά στάδιο εργασιών (Δ' Τρίμηνο 2024 vs Μέσος όρος 2020)



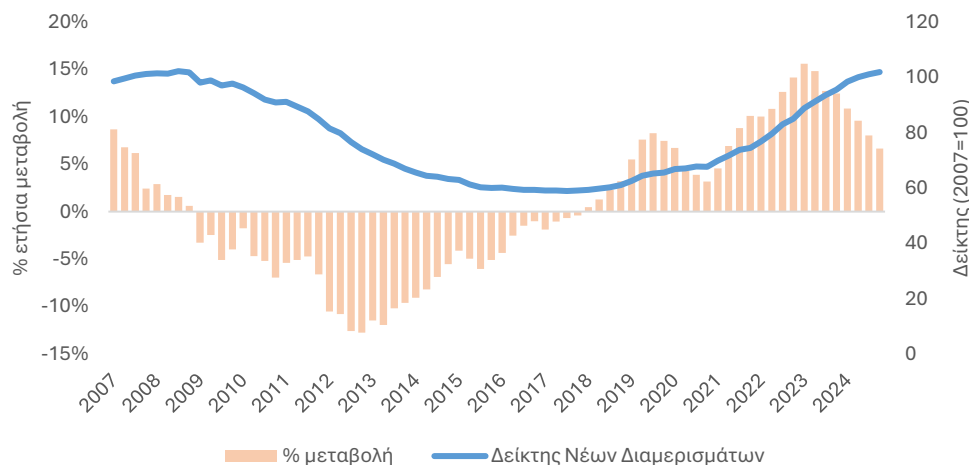
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ.

2.10 Τιμές νέων διαμερισμάτων και κόστος κατασκευής

Η δραστική μείωση του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος μετά το 2008, σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες όπως η αύξηση της φορολογίας ακινήτων, οδήγησε σε σημαντική υποχώρηση των συναλλαγών στην εγχώρια αγορά ακινήτων, καθώς περιορίστηκε κατακόρυφα η ζήτηση για ακίνητα. Ως αποτέλεσμα, οι τιμές των νέων διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 40% μεταξύ 2007 και 2017 (Διάγραμμα 2.43). Από τις αρχές του 2018 καταγράφεται ωστόσο συνεχής άνοδος των μέσων τιμών των νέων διαμερισμάτων σε ονομαστικούς όρους, με την αύξησή τους να φτάνει το 72% μέχρι τον Δεκέμβριο του 2024. Οι τιμές των ακινήτων δεν έχουν ακόμη δείξει σημάδια σημαντικής επιβράδυνσης, υποστηριζόμενες από την αύξηση της απασχόλησης και του πραγματικού διαθέσιμου εισοδήματος, αλλά και την ισχυρή ζήτηση που προέρχεται από το εξωτερικό

και τις βραχυχρόνιες μισθώσεις. Η προσφορά οικιστικών ακινήτων, όπως διαπιστώθηκε από την αύξηση των οικοδομικών αδειών, ανταποκρίνεται μερικώς, αλλά η προσαρμογή αυτή απαιτεί χρόνο ώστε να περιοριστεί το έλλειμμα προσφοράς κατοικιών.

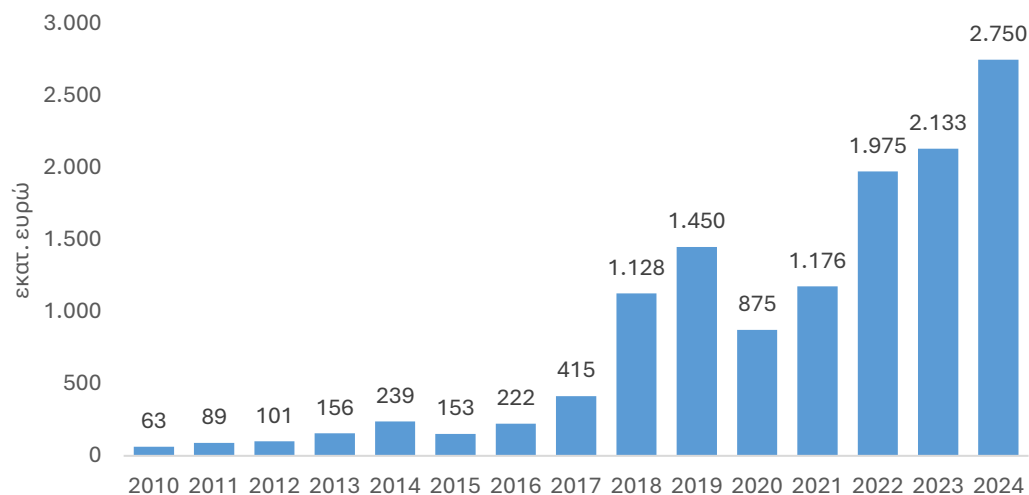
Διάγραμμα 2.43: Δείκτης τιμών Νέων Διαμερισμάτων, (2007=100)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Η καθαρή εισροή κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων στην Ελλάδα όπως αναφέρθηκε έχει ενισχύσει τη ζήτηση και αποτελεί παράγοντα που τροφοδότησε την άνοδο των τιμών των ακινήτων. Οι καθαρές ξένες άμεσες επενδύσεις σε ακίνητα ανήλθαν σε 2,75 δισ. ευρώ το 2024, σημειώνοντας εντυπωσιακή άνοδο τα τελευταία χρόνια (Διάγραμμα 2.44).

Διάγραμμα 2.44: Καθαρές Ξένες Άμεσες Επενδύσεις σε Ακίνητα στην Ελλάδα



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ, Ανάλυση IOBE.

Ένα μεγάλο μέρος της αύξησης της εισροής κεφαλαίων οφείλεται στο πρόγραμμα της «Χρυσής Βίζας» (Golden Visa) που ξεκίνησε τον Μάιο του 2013. Σύμφωνα με τους όρους του προγράμματος, κάθε κάτοικος χώρας εκτός ΕΕ που προέβαινε σε αγορά ακινήτου στην Ελλάδα αξίας άνω των 250 χιλ. ευρώ δικαιούνταν 5ετή άδεια παραμονής με δυνατότητα ανανέωσης. Το πρόγραμμα έχει υποστεί σημαντικές αλλαγές ως προς την

ελάχιστη αξία επένδυσης (N.5038/2023 και N.5100/2024), με στόχο τη συγκράτηση των τιμών. Για παράδειγμα με το νέο καθεστώς, για τις περιοχές της Αττικής, Κεντρικής Μακεδονίας, Μυκόνου, Σαντορίνης και των νησιών με πληθυσμό άνω των 3.100 κατοίκων, η ελάχιστη αξία ανέρχεται πλέον σε 800.000 ευρώ. Για τις υπόλοιπες περιοχές της Ελλάδας, η ελάχιστη αξία επένδυσης αυξήθηκε σε 400.000 ευρώ. Επιπλέον, υπάρχουν περιορισμοί στη βραχυχρόνια μίσθωση των ακινήτων μέσω πλατφορμών βραχυχρόνιας μίσθωσης και στην υπεκμίσθωσή τους. Το πρώτο τρίμηνο του 2025, οι καθαρές εισροές κεφαλαίων από το εξωτερικό για την αγορά ακινήτων μειώθηκαν κατά 31,4% έναντι της αντίστοιχης περιόδου του προηγούμενου έτους.

Η σχέση μεταξύ των τιμών των ακινήτων και του κόστους κατασκευής επηρεάζει την αγορά ακινήτων και τις επενδύσεις σε νέες κατοικίες και κτήρια. Μια γενικευμένη τάση μείωσης των τιμών των ακινήτων, όπως αυτή που καταγράφηκε στην Ελλάδα την περίοδο 2007-2017 –με δεδομένο το κόστος κατασκευής– αποδυναμώνει τα κίνητρα κατασκευής νέων κτηρίων και περιορίζει την οικοδομική δραστηριότητα. Στην Ελλάδα οι τιμές υποχώρησαν ταχύτερα έναντι του κόστους κατασκευής, καθιστώντας πρακτικά ασύμφορη την κατασκευή κτηρίων (Διάγραμμα 2.45). Η μείωση του κόστους κατασκευής κατοικιών μεταξύ 2007-2017 ήταν περιορισμένη (0,8%), δηλαδή το κόστος παρέμεινε σχετικά σταθερό, ενώ οι τιμές των ακινήτων υποχωρούσαν, συμπιέζοντας τα περιθώρια κέρδους των κατασκευαστών. Από το 2018 οι τιμές των ακινήτων αυξάνονται και μάλιστα ταχύτερα από το κόστος κατασκευής, βελτιώνοντας τα κίνητρα για την κατασκευή κτηρίων. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα ο δείκτης των τιμών προς το κόστος κατασκευής να κινείται ανοδικά από τις αρχές του 2018, έπειτα από μια 10ετία υποχώρησης. Ωστόσο, η αύξηση του κόστους κατασκευής κτηρίων κατά 26% μεταξύ των ετών 2018 και 2024, μετριάζει τα κίνητρα περαιτέρω επέκτασης της προσφοράς νέων κατοικιών.

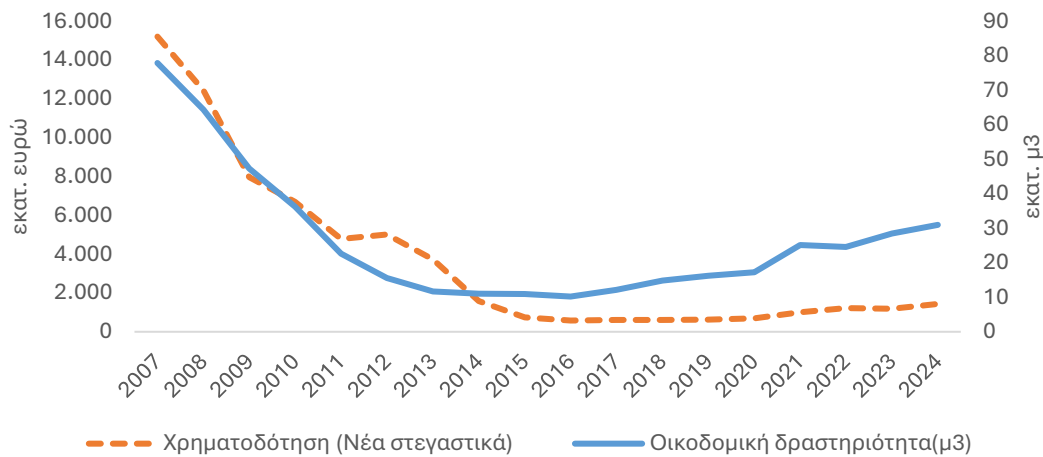
Διάγραμμα 2.45: Κόστος κατασκευής και Τιμές κατοικιών (% ετήσια μεταβολή), 2007-2024



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ, Ανάλυση IOBE.

Η ευκολία και το ύψος της χρηματοδότησης από το τραπεζικό σύστημα επηρεάζουν σημαντικά και την αγορά ακινήτων (π.χ. τις τιμές και τον αριθμό συναλλαγών), λόγω του υψηλού κόστους απόκτησης κατοικίας. Έτσι δεν προκαλεί εντύπωση το γεγονός ότι η οικοδομική δραστηριότητα στην Ελλάδα συμβαδίζει με το ύψος της ροής της τραπεζικής χρηματοδότησης μέσω στεγαστικών και επισκευαστικών δανείων (Διάγραμμα 2.46).

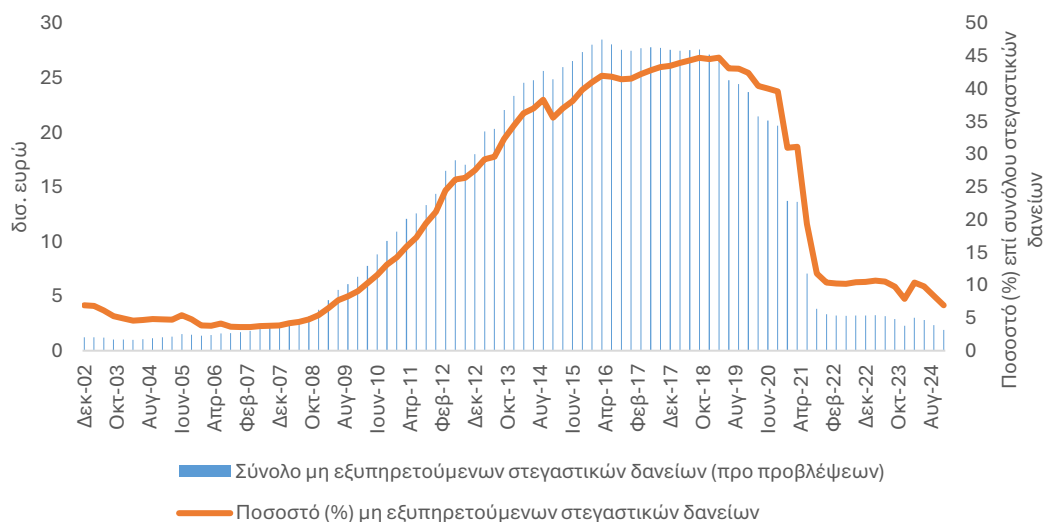
Διάγραμμα 2.46: Οικοδομική δραστηριότητα και τραπεζική χρηματοδότηση, 2007-2024



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, ΕΛΣΤΑΤ.

Στη διάρκεια της οικονομικής κρίσης δημιουργήθηκε ένα σημαντικό απόθεμα από μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια στους ισολογισμούς των τραπεζικών ιδρυμάτων. Τα δάνεια αυτά, μετά από μια πορεία σημαντικής αποκλιμάκωσης από τις αρχές του 2019, αποτελούσαν τον Δεκέμβριο του 2024 το 6,9% του συνολικού υπολοίπου των στεγαστικών δανείων (Διάγραμμα 2.47). Ο περιορισμός του όγκου των μη εξυπηρετούμενων στεγαστικών δανείων έχει λειτουργήσει θετικά στην ανάπτυξη της οικοδομικής δραστηριότητας, καθώς βελτιώνει τις δυνατότητες του τραπεζικού συστήματος για επέκταση της στεγαστικής πίστης.

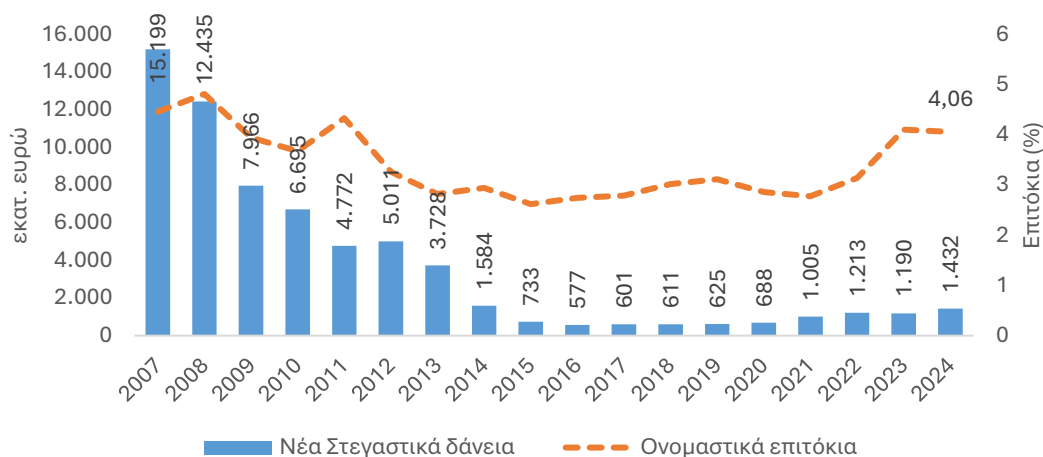
Διάγραμμα 2.47: Μη εξυπηρετούμενα στεγαστικά δάνεια, 2002-2024



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Η αγορά νέων στεγαστικών δανείων είχε υποχωρήσει την περίοδο 2015-2020 κοντά στα 650 εκατ. ευρώ κατά μέσο όρο ανά έτος, όταν στο παρελθόν ήταν πολλαπλάσια (15,2 δισ. ευρώ το 2007 και 7,2 δισ. ευρώ κατά μέσο όρο ετησίως την περίοδο 2007-2014) (Διάγραμμα 2.48). Από το 2021 παρουσιάζεται σημαντική αύξηση στις εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων, αν και από ιδιαίτερα χαμηλή βάση, η οποία συνδέεται και με την άνοδο της οικοδομικής δραστηριότητας. Τα νέα στεγαστικά δάνεια το 2024 ανήλθαν σε 1.432 εκατ. ευρώ. Τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων αυξήθηκαν από 2,8% το 2021 σε περίπου 4,0% το 2023 και το 2024, ως αποτέλεσμα της σύσφιξης της νομισματικής πολιτικής, περιορίζοντας τη δυναμική ανάπτυξης της στεγαστικής πίστης.

Διάγραμμα 2.48: Νέα στεγαστικά δάνεια και επιτόκια



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

2.11 Δημόσια έργα υποδομών και κατασκευών

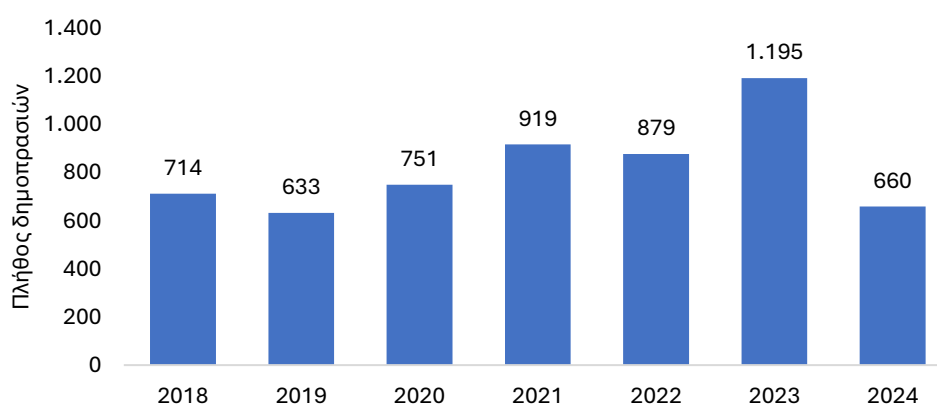
Τα δημόσια τεχνικά έργα αποτελούν ένα σημαντικό τμήμα της αγοράς κατασκευών. Συνεπώς, η αποτελεσματικότητα του συστήματος παραγωγής δημόσιων τεχνικών έργων διαμορφώνει όχι μόνο τις συνθήκες της επιχειρηματικής δραστηριότητας στον κλάδο των Κατασκευών –και πιο ειδικά του τμήματος του κλάδου που ασχολείται με την ανάπτυξη των υποδομών– αλλά και την έγκαιρη, οικονομική και ποιοτική κατασκευή υποδομών, η οποία είναι και το τελικό ζητούμενο από την πλευρά του Δημοσίου.

Η εγχώρια αγορά κατασκευής δημόσιων έργων τη δεκαετία του 2010 διήλθε μια περίοδο κατά την οποία το πλήθος και ο προϋπολογισμός των δημοπρασιών δημοσίων έργων είχαν περιοριστεί σημαντικά (IOBE, 2021). Σύμφωνα με στοιχεία που συγκεντρώνει ο Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών (ΣΑΤΕ), την τριετία 2018-2020 εκτιμάται ότι δημοπρατήθηκαν κατά μέσο όρο 699 έργα ετησίως, με προϋπολογισμό άνω του ενός εκατ. ευρώ (Διάγραμμα 2.49). Τα επόμενα έτη το πλήθος των δημοπρατήσεων εκτιμάται ότι αυξήθηκε σημαντικά και το 2023 ανήλθε στα 1.195 έργα¹³. Ωστόσο, το 2024 ο αριθμός των δημοπρατούμενων τεχνικών έργων υποχώρησε σε επίπεδο χαμηλότερο του μέσου όρου των πιο πρόσφατων ετών 2021-2023. Επισημαίνεται ότι στα συγκεκριμένα τεχνικά

¹³ Η εξέλιξη αυτή κατά πάσα πιθανότητα οφείλεται στην υπερδέσμευση του ορίου πιστώσεων του ΠΔΕ, καθώς το 2023 δημοπρατήθηκαν τα τελευταία έργα του ΕΣΠΑ 2014-2020, τα πρώτα έργα του ΕΣΠΑ 2021-2027 και έργα του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

δημόσια έργα περιλαμβάνονται μόνο όσα δημοπρατήθηκαν με ανοικτή διαδικασία, χωρίς απαραίτητα να έχουν οριστικό αποτέλεσμα.¹⁴

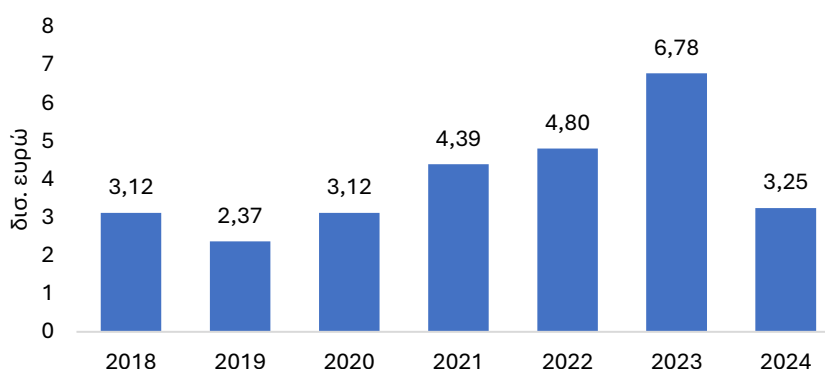
Διάγραμμα 2.49: Εκτίμηση πλήθους δημοσίων τεχνικών έργων με προϋπολογισμό άνω του €1 εκατ. (με ΦΠΑ)



Πηγή: Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών (ΣΑΤΕ). Σημ. στα συγκεκριμένα έργα περιλαμβάνονται μόνο όσα δημοπρατήθηκαν με ανοικτή διαδικασία, χωρίς απαραίτητα να έχουν οριστικό αποτέλεσμα.

Παρόμοια είναι και η εικόνα του συνολικού προϋπολογισμού των έργων άνω του ενός εκατ. ευρώ (Διάγραμμα 2.50). Ειδικότερα, ο συνολικός προϋπολογισμός των έργων που δημοπρατήθηκαν με ανοικτή διαδικασία εκτιμάται ότι ενισχύθηκε σημαντικά τη διετία 2021/2022 και το 2023 ανήλθε σε 6,78 δισ. ευρώ, επίπεδο υπέρ-διπλάσιο σε σύγκριση με το μέσο επίπεδο της περιόδου 2018-2020 (2,9 δισ. ευρώ). Το 2024 ο συνολικός προϋπολογισμός των εν λόγω δημοπρατούμενων έργων μειώθηκε σε 3,25 δισ. ευρώ.

Διάγραμμα 2.50: Συνολικός προϋπολογισμός Δημοσίων Έργων με προϋπολογισμό άνω των €1 εκατ.



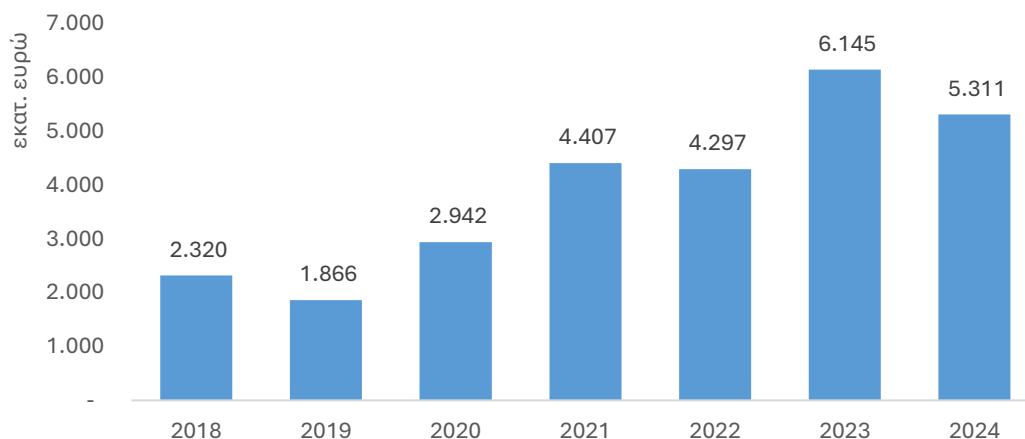
Πηγή: Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών (ΣΑΤΕ). Σημ. στα συγκεκριμένα έργα περιλαμβάνονται μόνο όσα δημοπρατήθηκαν με ανοικτή διαδικασία, χωρίς απαραίτητα να έχουν οριστικό αποτέλεσμα.

Η συνολική αξία των υπογεγραμμένων συμβάσεων έργων του δημοσίου (ανεξαρτήτως προϋπολογισμού – περιλαμβάνονται και μη τεχνικά έργα) αυξήθηκε από 2,3 δισ. ευρώ το

¹⁴ Άλλες κατηγορίες έργων περιλαμβάνουν εκείνα που ανατίθενται με κλειστό διαγωνισμό, με ανταγωνιστικό διάλογο, με απευθείας ανάθεση, με διαπραγμάτευση χωρίς προηγούμενη δημοσίευση, με ανταγωνιστική διαδικασία με διαπραγμάτευση, με συνοπτικό διαγωνισμό, κ.ά..

2018 σε 5,3 δισ. ευρώ το 2024 (Διάγραμμα 2.51).¹⁵ Η υψηλότερη συνολική αξία συμβάσεων έργων σημειώθηκε το 2023 (6,2 δισ. ευρώ, με αύξηση κατά 43% έναντι του προηγούμενου έτους). Στη συνέχεια υποχώρησε κατά 14% το 2024, παραμένοντας όμως υψηλότερη έναντι της περιόδου 2018-2022. Η τάση αυτή (στον βαθμό που οι συμβάσεις περιλαμβάνουν ένα σχετικά σταθερό ποσοστό δημόσιων τεχνικών έργων) υποδηλώνει την ενίσχυση της κατασκευαστικής δραστηριότητας τεχνικών έργων βραχυπρόθεσμα, αλλά και την εν συνεχεία υποχώρησή της, αν εξακολουθήσει η μείωση που σημειώθηκε το 2024.

Διάγραμμα 2.51: Συνολική Αξία υπογεγραμμένων συμβάσεων έργων του δημοσίου

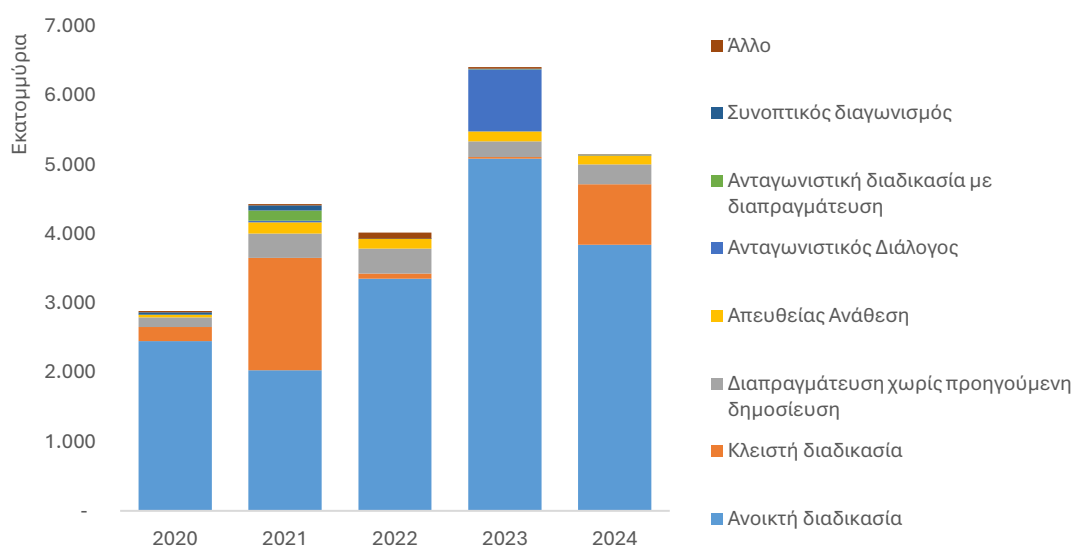


Πηγή: ΚΗΜΔΗΣ.

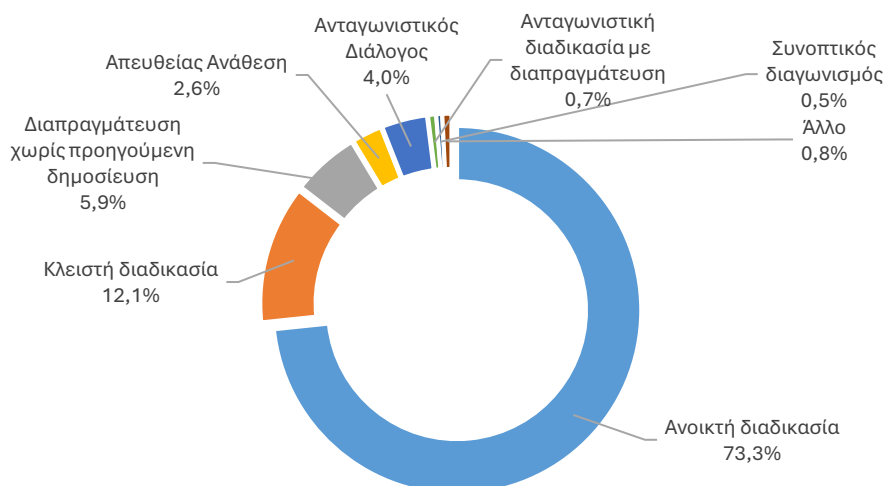
Οι συμβάσεις έργων του δημοσίου συνάπτονται κυρίως μέσω ανοικτών διαδικασιών (διαγωνισμών) (73% της αξίας συμβάσεων την περίοδο 2020-2024) (Διάγραμμα 2.52). Υπάρχουν όμως και περιπτώσεις αναθέσεων με κλειστές διαδικασίες (12% της συνολικής αξίας συμβάσεων την περίοδο 2020-2024), με διαπραγμάτευση χωρίς προηγούμενη δημοσίευση (6%), με διαδικασία ανταγωνιστικού διαλόγου (4%), με απευθείας ανάθεση (3%) και με μικρότερα ποσοστά με άλλες διαδικασίες.

¹⁵ Αφορά το σύνολο των έργων, δηλ. εκτός από τεχνικά/κατασκευαστικά μπορεί να περιλαμβάνει σε μικρότερο ποσοστό και άλλου είδους έργα. Η κατανομή έχει πραγματοποιηθεί με βάση το έτος υπογραφής της σύμβασης.

Διάγραμμα 2.52: Συνολική αξία συμβάσεων έργων ανά τύπο διαδικασίας ανάθεσης



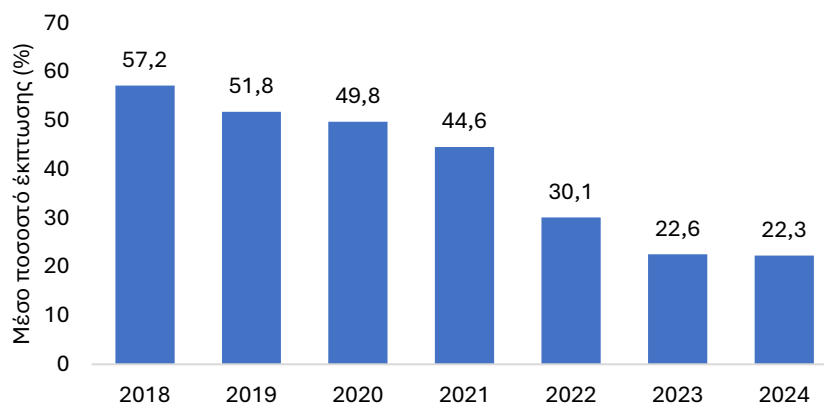
Κατανομή συνολικής αξίας συμβάσεων έργων ανά τύπο διαδικασίας ανάθεσης - Μέσος όρος περιόδου 2020-2024



Πηγή: ΚΗΜΔΗΣ. Ανάλυση ΙΟΒΕ.

Η σημαντική μείωση του αριθμού των νέων έργων τη δεκαετία του 2010 είχε οδηγήσει στην επικράτηση έντονου ανταγωνισμού στις δημοπρατήσεις έργων και σημαντική αύξηση του ποσοστού των εκπτώσεων (Διάγραμμα 2.53). Το 2018 το μέσο ποσοστό έκπτωσης του τελικού ανάδοχου του έργου προσέγγισε ή ξεπέρασε το 57% σε σχέση με τον αρχικό προϋπολογισμό, όταν για παράδειγμα το 2012 ήταν 37%. Το μέσο ποσοστό έκπτωσης υποχώρησε σταδιακά την επόμενη περίοδο 2019-2021 σε περίπου 45%, ωστόσο μεγάλη μείωση σημειώθηκε το 2022 και μετέπειτα έως το 2024, όταν το μέσο ποσοστό έκπτωσης υποχώρησε στο 22,3% εξαιτίας της αύξησης του κόστους κατασκευής, αλλά και της αύξησης του πλήθους και του προϋπολογισμού των δημοπρατούμενων έργων.

Διάγραμμα 2.53: Μέσο ποσοστό* (%) έκπτωσης σε δημόσια έργα προϋπολογισμού άνω του €1 εκατ.



Πηγή: Πανελλήνιος Σύνδεσμος Τεχνικών Εταιριών (ΣΑΤΕ). Ανάλυση IOBE. * Απλός αριθμητικός μέσος όρος.

2.12 Ανεκτέλεστο υπόλοιπο μεγάλων κατασκευαστικών επιχειρήσεων

Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των κατασκευαστικών επιχειρήσεων αποτελεί έναν αξιόπιστο δείκτη σχετικά με την κατασκευαστική δραστηριότητα που αναμένεται να υλοποιηθεί το επόμενο χρονικό διάστημα. Σχετικά στοιχεία δημοσιεύουν στις περιοδικές εκθέσεις τους οι μεγάλοι κατασκευαστικοί όμιλοι που είναι εισηγμένοι στο χρηματιστήριο, τα οποία αφορούν τα έργα σε εξέλιξη καθώς και τις νέες συμβάσεις δημόσιων και ιδιωτικών έργων που έχουν συνάψει τόσο στην Ελλάδα όσο και στο εξωτερικό. Όπως προκύπτει από τα στοιχεία που παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 2.54, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των μεγαλύτερων εταιριών του κλάδου (με υπογεγραμμένες συμβάσεις) ανήλθε το 2024 σε 13,07 δισ. ευρώ, σημαντικά αυξημένο κατά 6,6% έναντι του προηγούμενου έτους και περίπου διπλάσιο συγκριτικά με τον μέσο όρο της περιόδου 2018-2022. Μαζί με τις προς υπογραφή συμβάσεις, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των εν λόγω κατασκευαστικών ομίλων ανέρχεται σε 17,36 δισ. ευρώ.

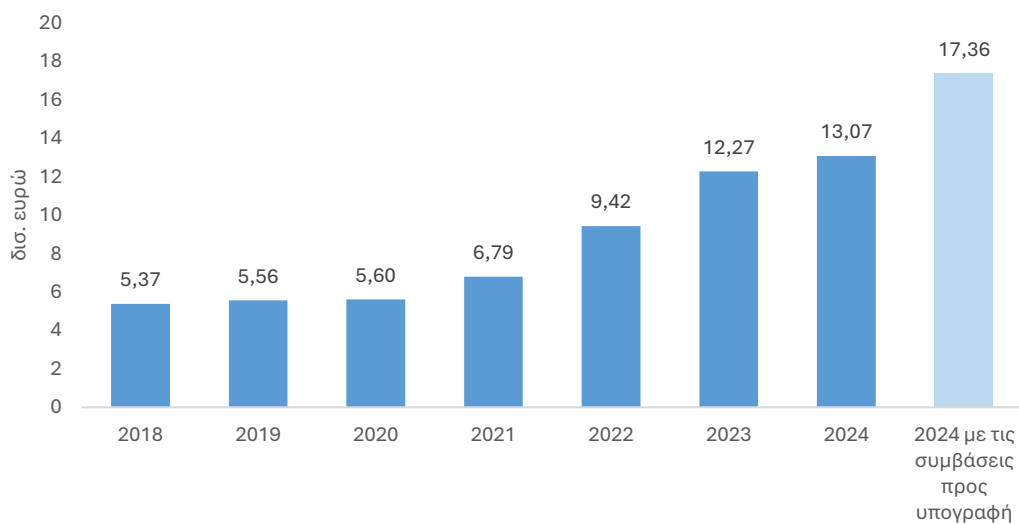
Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο που καταγράφεται το 2024 αποτελεί ιστορικά υψηλή τιμή για τον κλάδο. Ενδεικτικά, και καθώς δεν είναι διαθέσιμα επίσημα στοιχεία, δημοσιεύματα¹⁶ αναφέρουν ότι το 2006 το ανεκτέλεστο των 10 μεγαλύτερων κατασκευαστικών εταιριών της 7^{ης} εργοληπτικής τάξης είχε ανέλθει σε 8,5 δισ. ευρώ, ενώ το 2009 όλες οι τεχνικές εταιρείες διέθεταν ανεκτέλεστο υπόλοιπο 11,5 δισ. ευρώ (εκ του οποίου το 90% ανήκε στις τρεις μεγαλύτερες).

Τα ποσά αυτά αντανakλούν τις θετικές προοπτικές για την κατασκευαστική δραστηριότητα τα επόμενα χρόνια, απόρροια της βελτίωσης των επιδόσεων και συνθηκών στην ελληνική οικονομία, του μεγέθους της χρηματοδότησης από ευρωπαϊκούς πόρους, της ανάληψης έργων στο εξωτερικό αλλά και της μεγάλης υστέρησης σε επενδύσεις στη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας. Η έγκαιρη εκτέλεση των έργων αυτών αποτελεί μια πρόκληση για τις κατασκευαστικές εταιρίες, καθώς απαιτούνται μεταξύ άλλων επάρκεια σε ανθρώπινο δυναμικό, ισχυρή ρευστότητα,

¹⁶ <https://www.moneyreview.gr/business-and-finance/75790/kataskeyes-anektelesto-11-7-dis-eyro-to-ypsilotero-ton-teleytaion-dekaetion/>

πρόσβαση σε πόρους χρηματοδότησης και ταχείες διαδικασίες από την πλευρά των φορέων του δημοσίου.

Διάγραμμα 2.54: Ανεκτέλεστο υπόλοιπο έργων 5 Κατασκευαστικών Ομίλων Εισηγμένων στο ΧΑΑ (ε υπογεγραμμένες συμβάσεις)



Πηγή: Οικονομικές εκθέσεις επιχειρήσεων.

3 ΠΟΡΕΙΑ ΕΘΝΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΩΝ ΕΡΓΩΝ

3.1 Εισαγωγή

Οι σημαντικού ύψους εθνικοί και ευρωπαϊκοί πόροι που εισέρευσαν στην ελληνική οικονομία και η ανάκαμψη της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας, δημιούργησαν ένα θετικό περιβάλλον για τις Κατασκευές στην Ελλάδα. Σε αυτό το κεφάλαιο εξετάζονται οι κύριες κατευθύνσεις της εθνικής αναπτυξιακής στρατηγικής που βρίσκονται σε συνάφεια με τον τομέα των Κατασκευών, και εκτιμώνται οι εθνικοί και κοινοτικοί χρηματοδοτικοί πόροι που αναμένεται να κατευθυνθούν σε σχετικά έργα μέχρι το 2026, με απώτερο στόχο τον προσδιορισμό της δυνητικής εξέλιξης της κατασκευαστικής δραστηριότητας την επόμενη διετία.

3.1.1 ΕΘΝΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 2021-2025

Το Εθνικό Πρόγραμμα Ανάπτυξης (ΕΠΑ), το οποίο θεσμοθετήθηκε με τον Ν.4635/2019, αποτελεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα για τον σχεδιασμό, τη διαχείριση, την παρακολούθηση και τον έλεγχο των παρεμβάσεων που χρηματοδοτούνται από τους εθνικούς πόρους του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων (ΠΔΕ). Με το ΕΠΑ εισάγεται η μεσοπρόθεσμη στοχοθεσία και η υπαγωγή των παρεμβάσεων του ΠΔΕ σε στρατηγικούς στόχους και ιεραρχούμενες αναπτυξιακές προτεραιότητες. Για την πρώτη περίοδο εφαρμογής του προγράμματος (2021-2025), ο συνολικός προϋπολογισμός του ανήλθε, μετά από τροποποιήσεις, σε 11,84 δισ. ευρώ -με δυνατότητα υπερδέσμευσης κατά 30%. Οι αναπτυξιακοί στόχοι του ΕΠΑ 2021-2025 ακολουθούν πέντε άξονες –έξυπνη ανάπτυξη, πράσινη ανάπτυξη, κοινωνική ανάπτυξη, ανάπτυξη υποδομών και εξωστρέφεια. Οι χρηματοδοτούμενες δράσεις εντάσσονται σε 20 Τομεακά Προγράμματα Ανάπτυξης (ΤΠΑ), 13 Περιφερειακά Προγράμματα Ανάπτυξης (ΠΠΑ) και το Ειδικό Πρόγραμμα Φυσικών Καταστροφών. Η ανάπτυξη υποδομών και δικτύων αποτελεί σημαντικό τμήμα του ΕΠΑ 2021-2025¹⁷, το οποίο αναγνωρίζει τον καταλυτικό τους ρόλο για την οικονομική ανάπτυξη της χώρας. Συγκεκριμένα, η ανάπτυξη των υποδομών και δικτύων αναδεικνύεται ως ένας από τους πέντε αναπτυξιακούς στόχους του ΕΠΑ και εξειδικεύεται σε τρεις ειδικούς στόχους που αφορούν στην ανάπτυξη, βελτίωση και εκσυγχρονισμό των δικτύων, των μεταφορών και της εφοδιαστικής αλυσίδας. Παράλληλα, ο τομέας των Κατασκευών συνεισφέρει και σε άλλους αναπτυξιακούς στόχους (π.χ. υποδομές για το σύστημα υγείας, την προστασία του περιβάλλοντος αλλά και άλλες κοινωνικές και πολιτιστικές υποδομές). Το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών με προϋπολογισμό 3,302 δισ. ευρώ έχει με διαφορά το μεγαλύτερο μερίδιο επί του συνολικού προϋπολογισμού (27,9%).

Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία της πορείας υλοποίησης του ΕΠΑ 2021-2025 (Απρίλιος 2025), ο συνολικός προϋπολογισμός με υπερδέσμευση ανήλθε σε 17,06 δισ. ευρώ, ενώ ο προϋπολογισμός των ενταγμένων έργων έφτασε τα 14,05 δισ. ευρώ (ποσοστό 82% του συνολικού προϋπολογισμού). Ο προϋπολογισμός των νομικών δεσμεύσεων ήταν 9,48 δισ. ευρώ, ήτοι το 67% του προϋπολογισμού των ενταγμένων έργων. Εντός του 2025

¹⁷ Έγκριση και προσδιορισμός των πόρων υλοποίησης του Εθνικού Προγράμματος Ανάπτυξης (Ε.Π.Α.) για την προγραμματική περίοδο 2021-2025, ΦΕΚ Αρ. 174 Τεύχος Α, 10 Σεπτεμβρίου 2020.

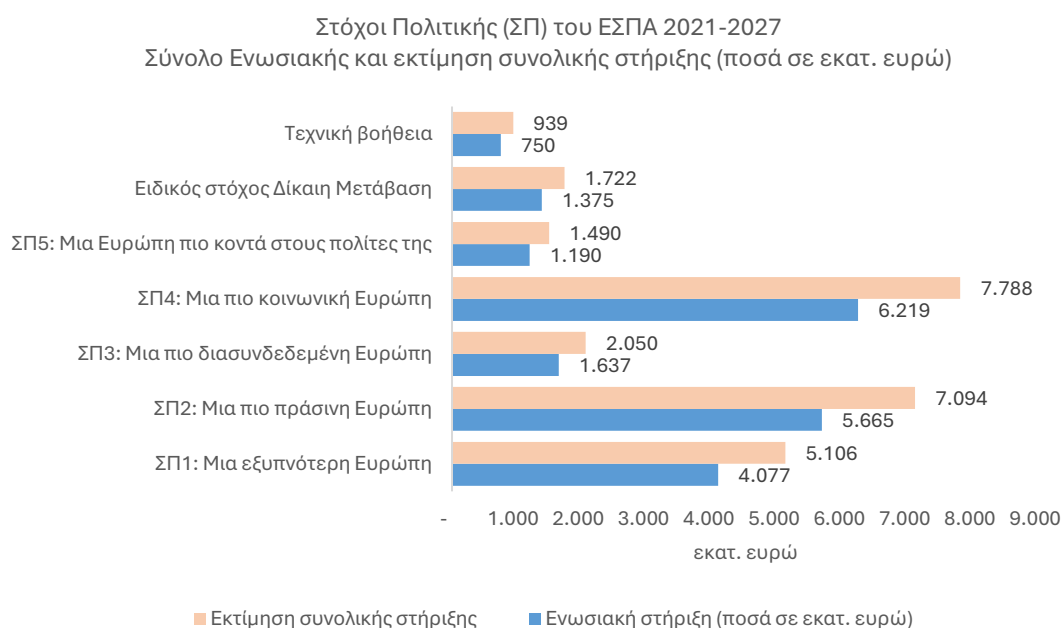
αναμένεται ο νέος νόμος για το ΕΠΑ της προγραμματικής περιόδου 2026-2030, ο οποίος θα αποσκοπεί στην απλούστευση και τον εκσυγχρονισμό των διαδικασιών για την κατάρτιση, διαχείριση και εφαρμογή αναπτυξιακών παρεμβάσεων, τη θέσπιση κανόνων για οικονομικές υποχρεώσεις έργων και όρια πληρωμών και την ενδυνάμωση των φορέων συντονισμού και διαχείρισης με καθορισμένη δομή και αρμοδιότητες.

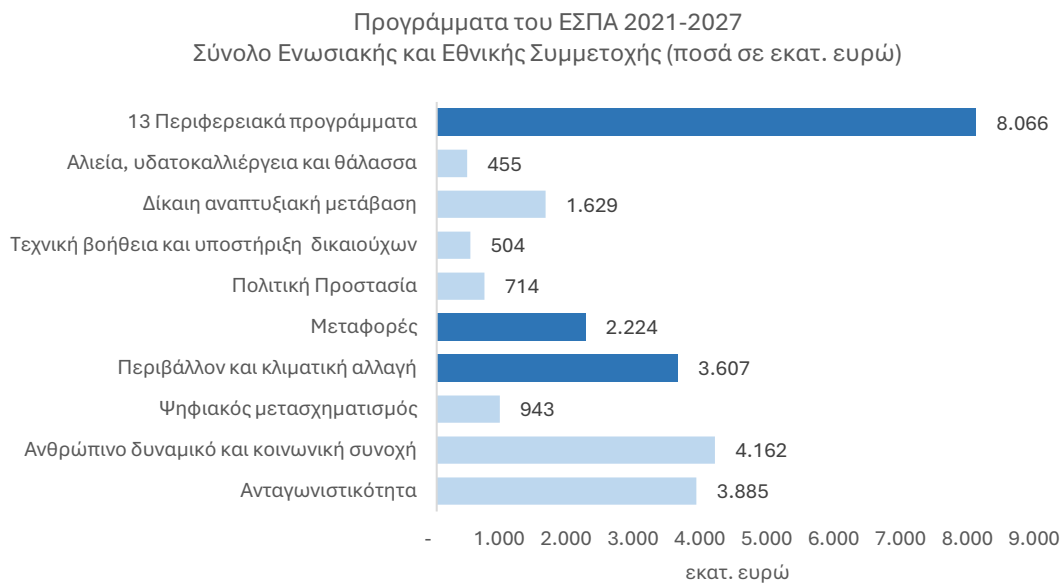
3.1.2 ΕΣΠΑ 2021-2027

Το «Εταιρικό Σύμφωνο Περιφερειακής Ανάπτυξης» (ΕΣΠΑ) είναι το μεγαλύτερο και περισσότερο γνωστό εργαλείο χρηματοδότησης επενδυτικών έργων στην Ελλάδα. Το τρέχον «ΕΣΠΑ 2021-2027», με συνολικό προϋπολογισμό 26,2 δισ. ευρώ εγκρίθηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή στις 29 Ιουλίου 2021. Η στήριξη με πόρους από ευρωπαϊκά διαρθρωτικά ταμεία ανέρχεται σε 20,9 δισ. ευρώ και το υπόλοιπο ποσό των 5,3 δισ. ευρώ αντιστοιχεί στην εθνική συνεισφορά στο πρόγραμμα μέσα από τον κρατικό προϋπολογισμό της χώρας.

Στις προτεραιότητες ενίσχυσης του ΕΣΠΑ 2021-2027 περιλαμβάνονται το παραγωγικό δυναμικό της οικονομίας, οι υποδομές, οι ανθρώπινες δεξιότητες και η κοινωνική προστασία. Ειδικότερα, το 30% των πόρων προορίζεται για δράσεις με σκοπό τη μετάβαση σε μια "πιο κοινωνική" Ευρώπη. Υψηλό μερίδιο των πόρων έχουν και οι στόχοι για μετάβαση σε μια "πιο πράσινη" (27%) και "πιο έξυπνη" (20%) Ευρώπη (Διάγραμμα 3.1).

Διάγραμμα 3.1: Στόχοι πολιτικής και προγράμματα του ΕΣΠΑ 2021-2027





Πηγή: <https://www.espa.gr/el/Pages/espa2021-2027.aspx>

Η υλοποίηση του προγράμματος πραγματοποιείται μέσα από 8 τομεακά προγράμματα, 13 περιφερειακά προγράμματα και το πρόγραμμα αλιείας, υδατοκαλλιέργειας και θάλασσας. Στις κύριες αλλαγές σε σύγκριση με το προηγούμενο ΕΣΠΑ 2014-2020 περιλαμβάνεται η αύξηση κατά 2,2 δισ. ευρώ για τα 13 Περιφερειακά Επιχειρησιακά Προγράμματα από το ΕΣΠΑ 2014-2020 (από 5,9 δισ. ευρώ σε 8,1 δισ. ευρώ), το διακριτό πρόγραμμα για το Περιβάλλον, Κλιματική Αλλαγή και Ενέργεια με προϋπολογισμό 3,6 δισ. ευρώ, το νέο πρόγραμμα για την ανταγωνιστικότητα, με προϋπολογισμό 3,9 δισ. ευρώ και δράσεις ενίσχυσης επιχειρήσεων, καθώς και το διακριτό πρόγραμμα για τον ψηφιακό μετασχηματισμό, με ενισχυμένους πόρους (943 εκατ. ευρώ συνολικός προϋπολογισμός) και νέα διαχειριστική αρχή.

Ο Πίνακας 3.1 παρουσιάζει μια εκτίμηση των πόρων χρηματοδότησης του ΕΣΠΑ 2021-2027 που σχεδιάζεται να κατευθυνθούν στους τομείς Περιβάλλοντος-Κλιματικής Αλλαγής (πιο πράσινη Ευρώπη) και Μεταφορών (πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη), στους οποίους ο κατασκευαστικός τομέας συμμετέχει άμεσα και σε μεγάλο βαθμό για την υλοποίηση των σχετικών έργων. Συνολικά εκτιμάται ότι στη διάρκεια της προγραμματικής περιόδου του νέου ΕΣΠΑ θα διατεθούν 9,14 δισ. ευρώ σε έργα υποδομών, παρέχοντας σημαντική στήριξη στην εγχώρια κατασκευαστική δραστηριότητα.

Πίνακας 3.1: Εκτιμώμενοι πόροι χρηματοδότησης για υποδομές από το ΕΣΠΑ 2021-2027 (σε εκατ. ευρώ)

Πρόγραμμα ΕΣΠΑ 2021-2027 (Έργα σχετικά με Υποδομές)	Ενωσιακή στήριξη (ποσά σε εκατ. ευρώ)	Ποσοστό	Εκτίμηση συνολικής στήριξης*
ΣΠ2: Μια πιο πράσινη Ευρώπη	5.665	27%	7.094
ΣΠ3: Μια πιο διασυνδεδεμένη Ευρώπη	1.637	8%	2.050
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ (ΣΠ2+ΣΠ3)	7.302	35%	9.144
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΠΑ 2021-2027	20.913	100%	26.189

Πηγή: ΕΣΠΑ 2021-2027 * Εκτίμηση IOBE.

Συγκριτικά με την προηγούμενη προγραμματική περίοδο του ΕΣΠΑ 2014-2020, οι συνολικοί πόροι χρηματοδότησης στους συγκεκριμένους τομείς δεν υστερούν σε όρους

προϋπολογισμού, καθώς οι πληρωμές (δημόσια στήριξη) την προηγούμενη περίοδο πλησίασαν τα 9 δισ. ευρώ (σε έργα με συνολικό συμβατικό αντικείμενο ύψους 13,8 δισ. ευρώ) (Πίνακας 3.2). Συνεπώς, εφόσον στη νέα προγραμματική περίοδο απορροφηθούν οι συγκεκριμένοι πόροι χρηματοδότησης του ΕΣΠΑ 2021-2027, η επίδραση στη δραστηριότητα του τομέα των Κατασκευών δεν αναμένεται να διαφοροποιηθεί σημαντικά έναντι της προηγούμενης περιόδου.

Πίνακας 3.2: Προϋπολογισμός και ύψος συμβάσεων για υποδομές στο ΕΣΠΑ 2014-2020 (σε εκατ. ευρώ)

Θεματικός Στόχος	Συμβάσεις (εκατ. ευρώ)	Πληρωμές (εκατ. ευρώ)
Οικονομία Χαμηλών Ρύπων	4.160	3.124
Κλιματική αλλαγή – Πρόληψη	560	377
Προστασία Περιβάλλοντος	4.738	2.850
Βιώσιμες Μεταφορές	4.328	2.603
Υποσύνολο	13.787	8.955
Γενικό Σύνολο ΕΣΠΑ 2014-2020	39.005	27.708

Πηγή: <https://anaptyxi.gov.gr/el-gr/>

3.1.3 ΕΘΝΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΑΜΨΗΣ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΟΤΗΤΑΣ

Το Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ) περιγράφει τα εθνικά προγράμματα επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων προκειμένου η χώρα να επωφεληθεί από τον Μηχανισμό Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας - ΤΑΑ). Το ΕΣΑΑ περιλαμβάνει ένα σύνολο μεταρρυθμίσεων και επενδύσεων που στοχεύουν στην ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας και εξωστρέφειας της ελληνικής οικονομίας, επιτυγχάνοντας ταυτόχρονα την προστασία του περιβάλλοντος, την περαιτέρω ψηφιοποίηση του κράτους, τη συρρίκνωση της γραφειοκρατίας, τον δραστικό περιορισμό της παραοικονομίας, την ανάπτυξη φιλικού προς τις επενδύσεις φορολογικού συστήματος και τη δημιουργία ποιοτικού και αποτελεσματικού δικτύου κοινωνικής προστασίας που θα είναι προσβάσιμο από όλους. Το ΕΣΑΑ «Ελλάδα 2.0» εγκρίθηκε στις 13 Ιουλίου 2021 από το Συμβούλιο Οικονομικών και Δημοσιονομικών Υποθέσεων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Ecofin), με αρχικό προϋπολογισμό 30,5 δισ. ευρώ. Στις 8 Δεκεμβρίου 2023 εγκρίθηκε η αναθεώρησή του, που αφορούσε κυρίως την προσθήκη νέων επενδύσεων και μεταρρυθμίσεων στο πλαίσιο του REPowerEU, καθώς και την επέκταση του δανειακού προγράμματος. Με την έγκριση του αναθεωρημένου Σχεδίου, ο συνολικός προϋπολογισμός του «Ελλάδα 2.0» ανέρχεται σε 36 δισ. ευρώ. Το ΕΣΑΑ περιλαμβάνει 103 επενδύσεις και 76 μεταρρυθμίσεις, καταναμεμένες σε 4 πυλώνες, συμπεριλαμβανομένου του νέου κεφαλαίου REPowerEU.¹⁸

¹⁸ Νέο αίτημα αναθεώρησης του Σχεδίου κατατέθηκε από το Υπουργείο Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών στην Ευρωπαϊκή Επιτροπή τον Μάιο του 2025. Σε αυτό περιλαμβάνεται ενίσχυση του προϋπολογισμού δράσεων για τις οποίες υπάρχει μεγάλη ζήτηση, καθώς και αναπροσαρμογή του προϋπολογισμού δράσεων ή μεταφορά δράσεων σε άλλα χρηματοδοτικά εργαλεία για αντικειμενικούς τεχνικούς ή/και διαχειριστικούς λόγους.

Διάγραμμα 3.2: Πυλώνες του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας



Πηγή: Ελλάδα 2.0 Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Ο πρώτος πυλώνας του ΕΣΑΑ αφορά στην **πράσινη μετάβαση** και έχει ως επιμέρους άξονες:

- Τη μετάβαση σε ένα νέο ενεργειακό μοντέλο φιλικό στο περιβάλλον.
- Την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος της χώρας και τη χωροταξική μεταρρύθμιση.
- Τη μετάβαση σε ένα πράσινο και βιώσιμο σύστημα μεταφορών.
- Την αειφόρο χρήση των πόρων, την ανθεκτικότητα στην κλιματική αλλαγή και τη διατήρηση της βιοποικιλότητας.

Ο δεύτερος πυλώνας αφορά στην **ψηφιακή μετάβαση** και έχει ως επιμέρους άξονες:

- Τη συνδεσιμότητα για τους πολίτες, τις επιχειρήσεις και το κράτος.
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό του κράτους.
- Τον ψηφιακό μετασχηματισμό των επιχειρήσεων.

Ο τρίτος πυλώνας αφορά στην **απασχόληση, τις δεξιότητες και την κοινωνική συνοχή** και έχει ως επιμέρους άξονες:

- Την αύξηση των θέσεων εργασίας και την προώθηση της συμμετοχής στην αγορά εργασίας.
- Την ενίσχυση των ψηφιακών δυνατοτήτων της εκπαίδευσης και τον εκσυγχρονισμό της επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης.
- Την ενίσχυση της προσβασιμότητας, της αποτελεσματικότητας και της ποιότητας του συστήματος υγείας.
- Την αύξηση της πρόσβασης σε αποτελεσματικές και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνικές πολιτικές.

Ο τέταρτος πυλώνας του ΕΣΑΑ αφορά στις **ιδιωτικές επενδύσεις και στον μετασχηματισμό της οικονομίας** και έχει ως επιμέρους άξονες:

- Την ανάπτυξη φορολογικών εργαλείων πιο φιλικών για την ανάπτυξη και βελτίωση της φορολογικής διοίκησης.
- Τον εκσυγχρονισμό της δημόσιας διοίκησης.
- Τη βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος της δικαιοσύνης.
- Την ενίσχυση του χρηματοπιστωτικού τομέα και των κεφαλαιαγορών.
- Την προώθηση της έρευνας και της καινοτομίας.
- Τον εκσυγχρονισμό και τη βελτίωση της ανθεκτικότητας των κύριων κλάδων της οικονομίας της χώρας.

- Τη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και την προώθηση των ιδιωτικών επενδύσεων και των εξαγωγών.

Ο συνολικός προϋπολογισμός του ΕΣΑΑ ανέρχεται σε 36,2 δισ. ευρώ, εκ των οποίων τα 18,5 δισ. ευρώ αφορούν σε άμεσες επιχορηγήσεις των δράσεων των τεσσάρων πυλώνων και του κεφαλαίου REPowerEU του Σχεδίου. Τα υπόλοιπα 17,7 δισ. ευρώ αφορούν σε δάνεια που θα υποστηρίζουν ιδιωτικές επενδύσεις, παρέχοντας στις επιχειρήσεις πρόσβαση στη χρηματοδότηση μέσω δανείων και στήριξης ιδίων κεφαλαίων για ΜμΕ, αλλά και μέσω του προγράμματος InvestEU, και θα συμπληρώνονται από μεταρρυθμίσεις για τη μείωση των διοικητικών βαρών και τη βελτίωση του ρυθμιστικού πλαισίου (Πίνακας 3.3).

Πίνακας 3.3: Συνολικοί επενδυτικοί πόροι που κινητοποιεί το Ταμείο Ανάκαμψης

	Προϋπολογισμός Ταμείου Ανάκαμψης (εκατ. €)	Συνολικοί επενδυτικοί πόροι που κινητοποιούνται (εκατ. €)
Πράσινη μετάβαση	6.018	11.283
Ψηφιακός μετασχηματισμός	1.935	2.070
Απασχόληση, Δεξιότητες, Κοινωνική Συνοχή	5.226	5.307
Ιδιωτικές επενδύσεις και μετασχηματισμός της οικονομίας	5.311	9.614
Άθροισμα από επιδοτήσεις	18.491	28.274*
Δάνεια	17.728	44.320*
Συνολικοί επενδυτικοί πόροι	36.219	72.593*

Πηγή: Ελλάδα 2.0 Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. *Εκτιμήσεις IOBE.

Από τα 18,5 δισ., τα 6,1 δισ. ευρώ (33%) αφορούν στον πρώτο πυλώνα, τα 2,1 δισ. ευρώ (10%) στον δεύτερο πυλώνα, τα 5,2 δισ. ευρώ (28%) στον τρίτο πυλώνα και τα 5,3 δισ. ευρώ (29%) στον τελευταίο πυλώνα (ιδιωτικές επενδύσεις). Σε αυτά τα ποσά προστίθενται και 795 εκατ. ευρώ από το REPowerEU. Παράλληλα, εκτιμάται ότι το σύνολο των επενδυτικών πόρων που θα κινητοποιηθούν ανέρχονται σε 72,6 δισ. ευρώ (χρησιμοποιώντας τους συντελεστές μόχλευσης επενδύσεων από το αρχικό ΕΣΑΑ), εκ των οποίων τα 28,3 δισ. ευρώ αφορούν στους πόρους των τεσσάρων πυλώνων και τα υπόλοιπα 44,3 δισ. ευρώ σε δάνεια. Από τους συνολικούς κινητοποιούμενους πόρους εκτιμάται ότι τα 11,3 δισ. ευρώ (40%) αφορούν στην πράσινη μετάβαση, τα 2,1 δισ. ευρώ (7%) στον ψηφιακό μετασχηματισμό, τα 5,3 δισ. ευρώ (19%) στην απασχόληση, τις δεξιότητες και την κοινωνική συνοχή και τα 9,6 δισ. ευρώ (34%) στις ιδιωτικές επενδύσεις και στον μετασχηματισμό της οικονομίας.

Με βάση την ανάλυση των δράσεων του ΕΣΑΑ εκτιμάται ότι επιχορηγήσεις ύψους 9,9 δισ. ευρώ θα κατευθυνθούν σε έργα που έχουν άμεση σχέση με τις Κατασκευές, κινητοποιώντας συνολικούς πόρους ύψους 12,8 δισ. ευρώ (Διάγραμμα 3.3). Τα κατασκευαστικά έργα που θα στηριχθούν με επιχορηγήσεις από το ΤΑΑ αφορούν κυρίως τους πυλώνες της Πράσινης Μετάβασης (6,3 δισ. ευρώ) και των Ιδιωτικών Επενδύσεων (2,7 δισ. ευρώ). Οι κυριότερες δράσεις που θεωρήθηκε ότι έχουν άμεση σχέση με τις Κατασκευές παρουσιάζονται στο Διάγραμμα 3.4, και αναλυτικά στο παράρτημα.

Μαζί με τους πόρους από τα δάνεια του ΤΑΑ (και τους κινητοποιούμενους από τα δάνεια πόρους χρηματοδότησης) εκτιμάται ότι για έργα με άμεση σχέση με τις Κατασκευές θα κινητοποιηθούν την περίοδο 2022-2026 συνολικά 15,0 δισ. ευρώ (12,8 δισ. ευρώ από τις

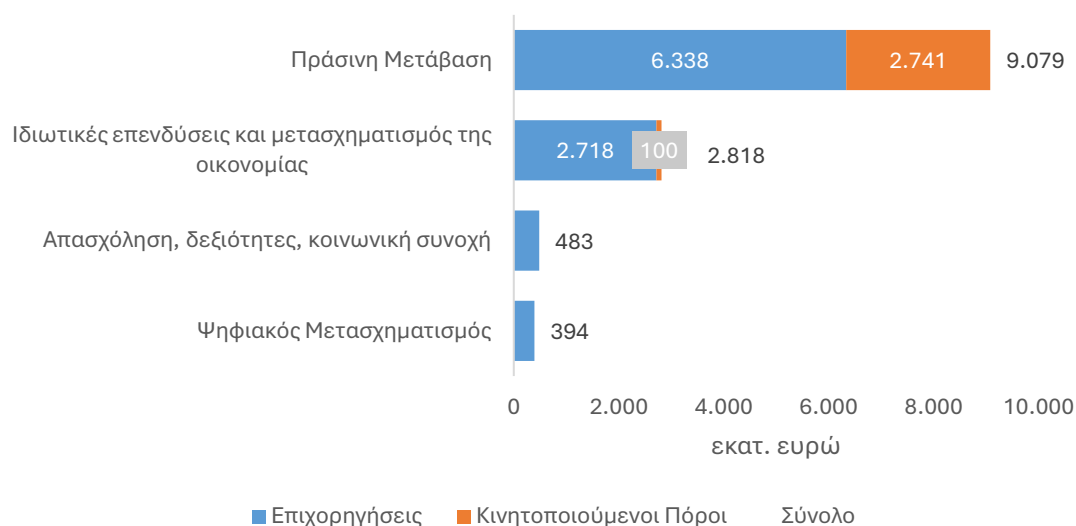
επιχορηγήσεις και 2,2 δισ. ευρώ από τα δάνεια). Πρέπει να επισημανθεί ότι η εκτιμώμενη χρονική κατανομή των κινητοποιούμενων πόρων την περίοδο 2022-2026 ακολουθεί την κατανομή των αιτημάτων πληρωμής, με υπόθεση άλλων τεσσάρων αιτημάτων (ένα ανά εξάμηνο) μέχρι το 2^ο εξάμηνο του 2026 (Πίνακας 3.4, Πίνακας 8.3 στο Παράρτημα και Διάγραμμα 3.5).

Πίνακας 3.4: Εκτίμηση χρονικής κατανομής δαπάνης πόρων ΤΑΑ

Χρονική κατανομή έργων	Ετησίως			Σωρευτικά		
	Επιχορηγήσεις	Δάνεια	Σύνολο	Επιχορηγήσεις	Δάνεια	Σύνολο
2021						
2022	2,88	2,14	5,02	2,88	2,14	5,02
2023	1,73	2,14	3,87	4,60	4,28	8,88
2024	2,98	3,16	6,13	7,58	7,44	15,01
2025	4,30	5,80	10,10	11,87	13,24	25,11
2026	6,35	4,49	10,84	18,22	17,73	35,95
Σύνολο	18,22	17,73	35,95			

Πηγή: Ανάλυση IOBE. * Η διαφορά με τα συνολικά ποσά του Πίνακα 3.3. οφείλεται στην εκτίμηση των ποσών που δεν θα κατευθυνθούν σε έργα.

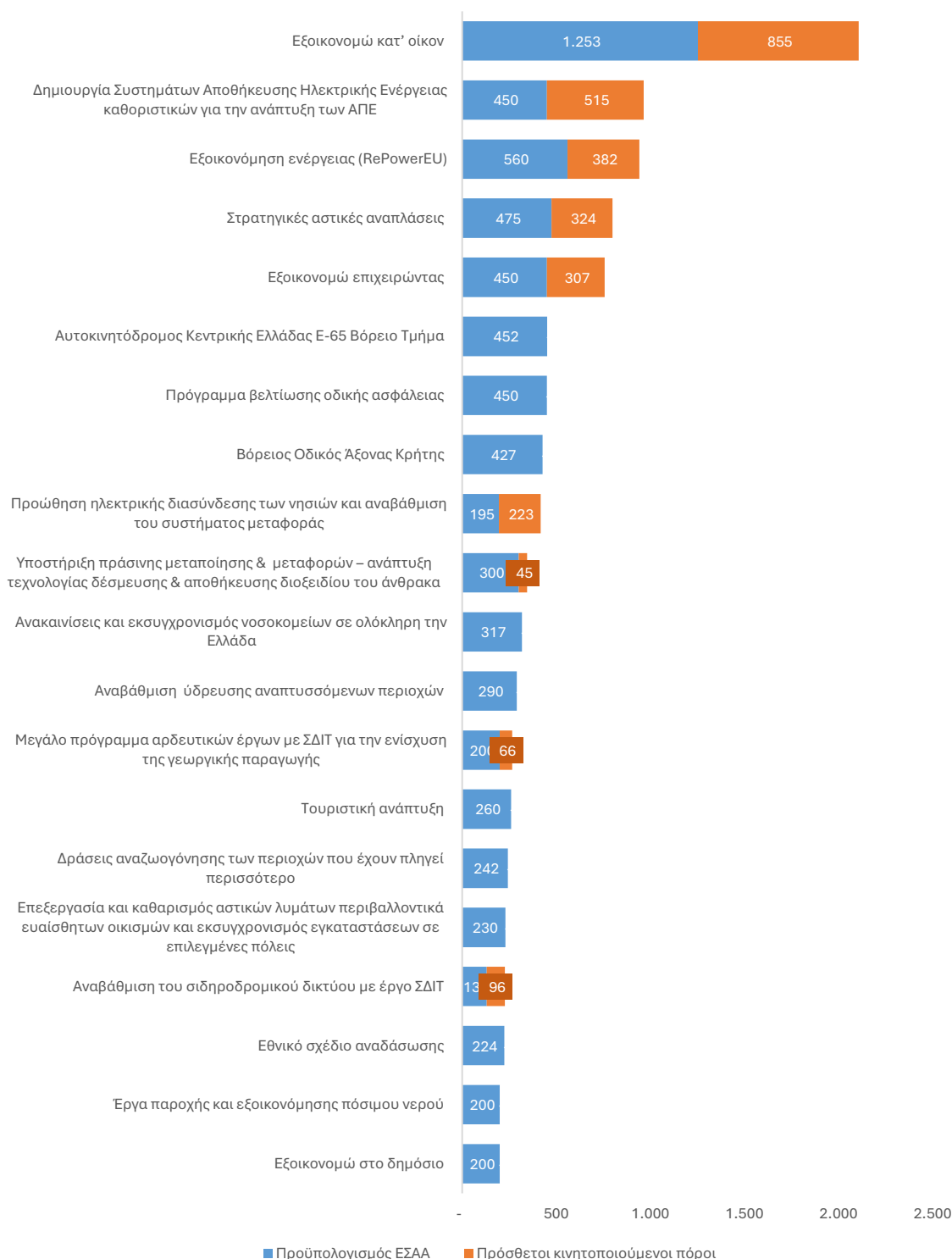
Διάγραμμα 3.3: Σύνολο επενδυτικών πόρων που κινητοποιούνται από τις επιχορηγήσεις σε έργα του Ταμείου Ανάκαμψης με άμεση σχέση με τη δραστηριότητα των Κατασκευών, ανά πυλώνα (εκτίμηση)



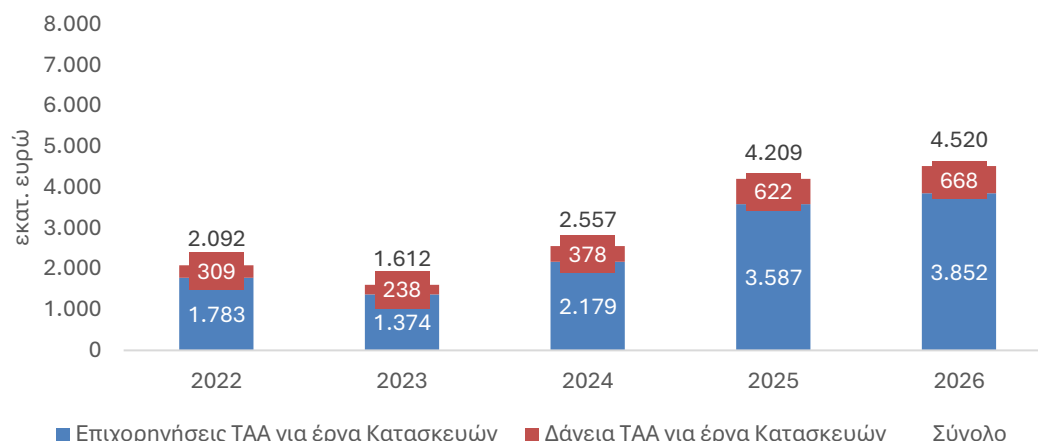
Πηγή: Ελλάδα 2.0 Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Εκτιμήσεις IOBE.

Επιπλέον, η εκτίμηση για τα δάνεια που θα κατευθυνθούν σε έργα Κατασκευών έγινε με βάση δύο υποθέσεις: α) συμμετοχή 5% των Κατασκευών επί του συνόλου των επενδύσεων που θα χρηματοδοτηθούν από τα δάνεια του ΤΑΑ και β) ποσοστό δανείων του ΤΑΑ στο σύνολο των κινητοποιούμενων πόρων 40%. Επισημαίνεται ότι ενδεχόμενη διαφορετική (μικρότερη ή μεγαλύτερη) απορρόφηση δανειακών πόρων σε έργα σχετικά με τον τομέα των Κατασκευών θα επηρεάσει προς την ίδια κατεύθυνση τα αποτελέσματα της μελέτης αναφορικά με τις προοπτικές ανάπτυξης των Κατασκευών και τις δανειακές ανάγκες του τομέα που παρουσιάζονται σε επόμενο κεφάλαιο.

Διάγραμμα 3.4: Επιχορηγήσεις και κινητοποιούμενοι πόροι για κύριες δράσεις ΕΣΑΑ σχετικές με τον κλάδο Κατασκευών



Πηγή: ΕΣΑΑ, Ανάλυση IOBE.

Διάγραμμα 3.5: Σύνολο ετήσιων κινητοποιούμενων πόρων για έργα Κατασκευών από το ΕΣΑΑ (εκτίμηση)

Πηγή: Ελλάδα 2.0 Εθνικό Σχέδιο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας. Εκτιμήσεις IOBE.

3.2 Εξέλιξη κατασκευαστικής δραστηριότητας την περίοδο 2025-2026

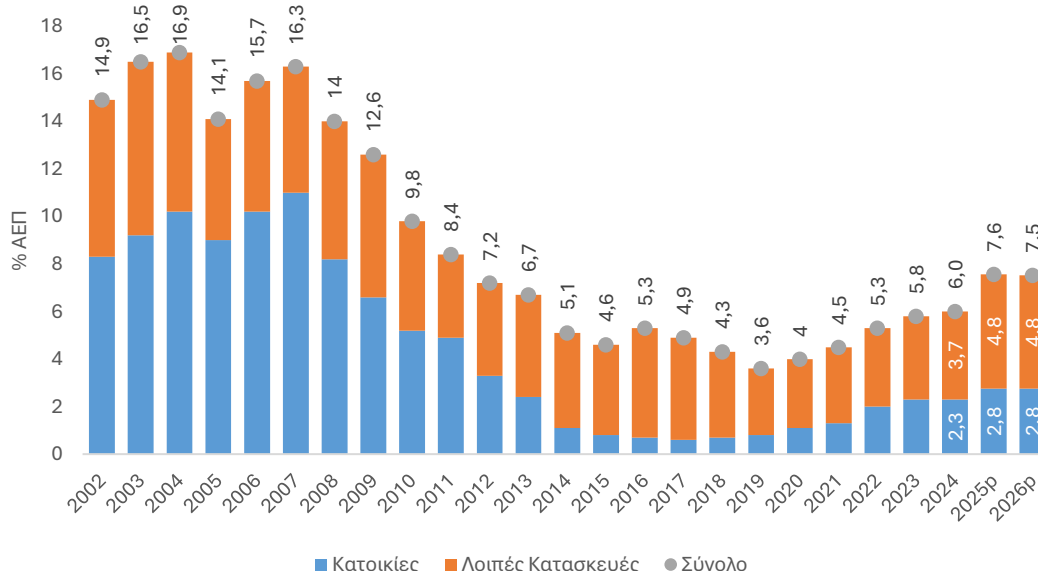
Από τα στοιχεία που παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα τμήματα προκύπτει ότι η ανάπτυξη υποδομών και άλλων κατασκευαστικών έργων αποτελεί μια από τις βασικές προτεραιότητες της αναπτυξιακής πολιτικής της χώρας για τα επόμενα χρόνια. Η ύπαρξη πρόσθετων χρηματοδοτικών πόρων από την ΕΕ που θα υποστηρίξουν την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας, σε συνδυασμό με την τάση ανόδου της ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας υποδηλώνει ότι ο ρόλος και η δυνητική συμβολή των Κατασκευών για την υλοποίηση των απαιτούμενων έργων είναι κρίσιμος και σημαντικός.

Για την αξιολόγηση της προοπτικής ανάπτυξης της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας την περίοδο 2025-2026 έχει θεωρηθεί ότι: α) οι πόροι από το ΕΣΠΑ δεν θα παρέχουν πρόσθετη ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα, καθώς παρόμοια προγράμματα εφαρμόστηκαν και τα προηγούμενα χρόνια, β) οι επενδύσεις σε κατοικίες και άλλα κτήρια θα επηρεαστούν από τις εξελίξεις αναφορικά με τον Ν.Ο.Κ. με τις επιπτώσεις να εξετάζονται διακριτά σε ένα **αισιόδοξο** και ένα **απαισιόδοξο σενάριο** και γ) η ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα θα δοθεί στο μεγαλύτερο μέρος της από τους πόρους του ΤΑΑ που εκτιμάται ότι θα κατευθυνθούν σε κατασκευαστικά έργα.

Ειδικότερα, στο **αισιόδοξο σενάριο** υποθέτουμε επίπτωση στο 18% των αδειών νέων κατοικιών που εκδόθηκαν το 2024 (που αντιπροσωπεύουν το ποσοστό των αδειών για νέες κατοικίες τους μήνες Νοέμβριος και Δεκέμβριος), η οποία θα επηρεάσει την οικοδομική δραστηριότητα εντός του 2025, καθώς και συνολική επίπτωση κατά -20% στις κατασκευές κατοικιών το 2026, λόγω αντίστοιχης μείωσης στις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες νέων κατοικιών εντός του 2025. Το **απαισιόδοξο σενάριο** διαφοροποιείται μόνο για τις επενδύσεις σε κατοικίες το έτος 2026, λόγω υψηλής αβεβαιότητας ως προς τις επιπτώσεις των ρυθμίσεων που αφορούν στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Ν.Ο.Κ. και πολεοδομικές αλλαγές που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση), και υποθέτει μεγαλύτερη **μείωση των οικοδομικών αδειών για κατοικίες κατά 40% το 2025** (σε όρους επιφάνειας)-που θα επηρεάσει ανάλογα τη δραστηριότητα κατασκευής κτηρίων το 2026.

Με βάση τις υποθέσεις αυτές, στο αισιόδοξο σενάριο εκτιμάται ότι οι επενδύσεις σε Κατασκευές –κυρίως στις υποδομές– θα ενισχύσουν περαιτέρω το μερίδιό τους στο ΑΕΠ την περίοδο 2025-2026 (Διάγραμμα 3.6). Ειδικότερα, εκτιμώνται επιπρόσθετες επενδύσεις σε υποδομές και κατοικίες ετησίως ύψους έως 1,6% του ΑΕΠ κατά μέσο όρο (συγκριτικά με το 2024) –με το ποσοστό των επενδύσεων σε κατασκευαστικά έργα να φτάνει μέχρι το 7,5% του ΑΕΠ το 2026 από 6,0% το 2024.

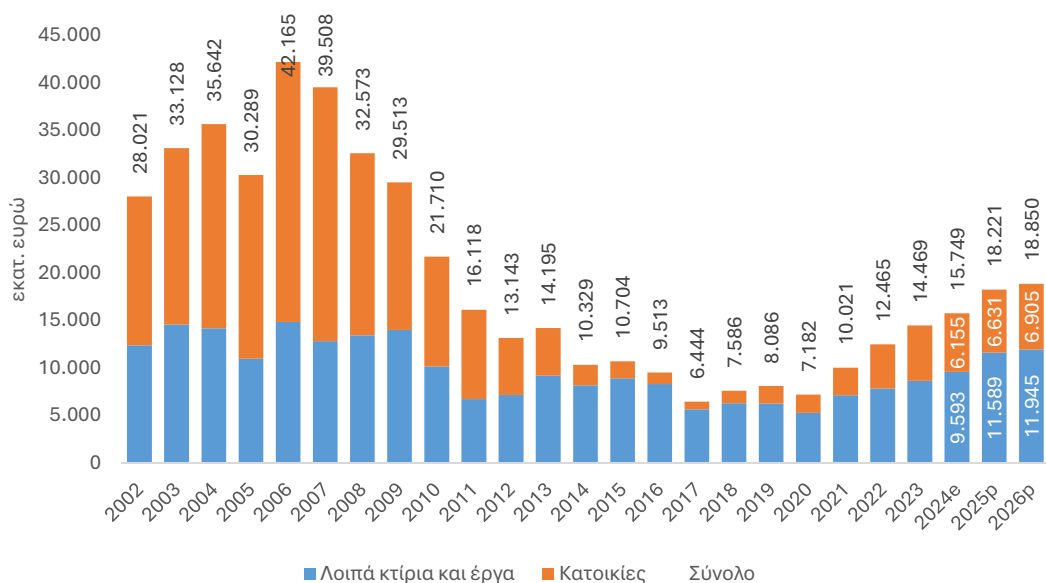
Διάγραμμα 3.6: Προβολή επενδύσεων σε Κατασκευές ως ποσοστό (%) του ΑΕΠ



Πηγή: Eurostat, Εκτίμηση IOBE 2025-2026.

Η αξία παραγωγής των Κατασκευών, με βάση και τη χρονική κατανομή που έχει θεωρηθεί για τις συνολικές κινητοποιούμενες επενδύσεις του Ταμείου Ανάκαμψης, εκτιμάται ότι θα ακολουθήσει ισχυρή ανοδική πορεία την περίοδο 2025-2026, ξεπερνώντας τα 18 δισ. ευρώ (από 15,8 δισ. ευρώ το 2024) (Διάγραμμα 3.7). Εξαιτίας της ισχυρής επίδρασης των επενδύσεων του ΕΣΑΑ, η συνολική ώθηση θα δοθεί σε μεγαλύτερο βαθμό από τις επενδύσεις σε υποδομές και κατασκευαστικά έργα πλην κατοικιών, αλλά και η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα έχει θεωρηθεί στο αισιόδοξο σενάριο ότι θα ενισχυθεί κατά 12% συγκριτικά με το 2024.

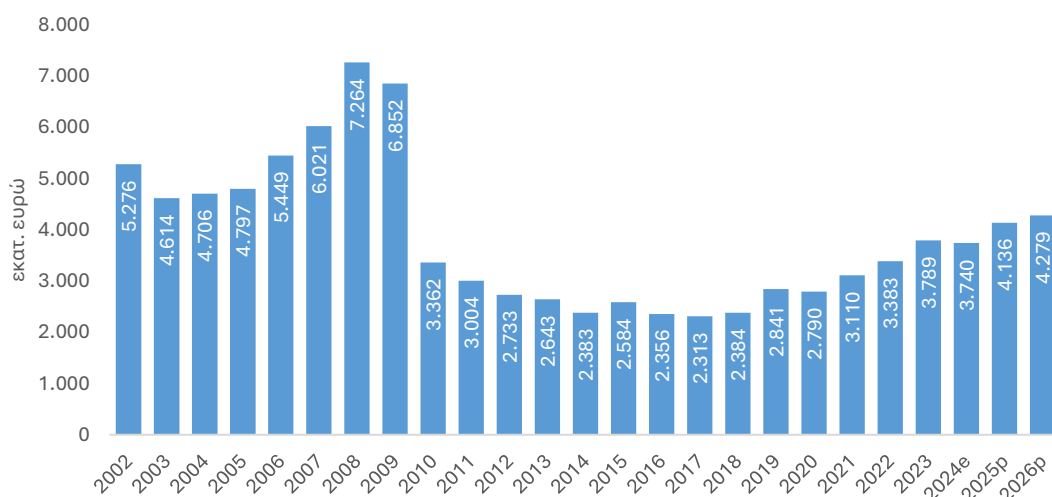
Διάγραμμα 3.7: Προβολή της αξίας παραγωγής των Κατασκευών, 2025-2026



Πηγή: Eurostat, Εκτίμηση IOBE 2025-2026.

Αντιστοίχως, η ετήσια αξία παραγωγής (κύκλος εργασιών) στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών εκτιμάται ότι θα πλησιάσει τα 4,28 δισ. ευρώ μέχρι το 2026, από 3,74 δισ. ευρώ το 2024. Η εκτίμηση στηρίζεται σε στατιστική ανάλυση της σχέσης μεταξύ της αξίας παραγωγής του κλάδου των Κατασκευών και των δραστηριοτήτων Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών.

Διάγραμμα 3.8: Αξία παραγωγής των Δραστηριοτήτων Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών

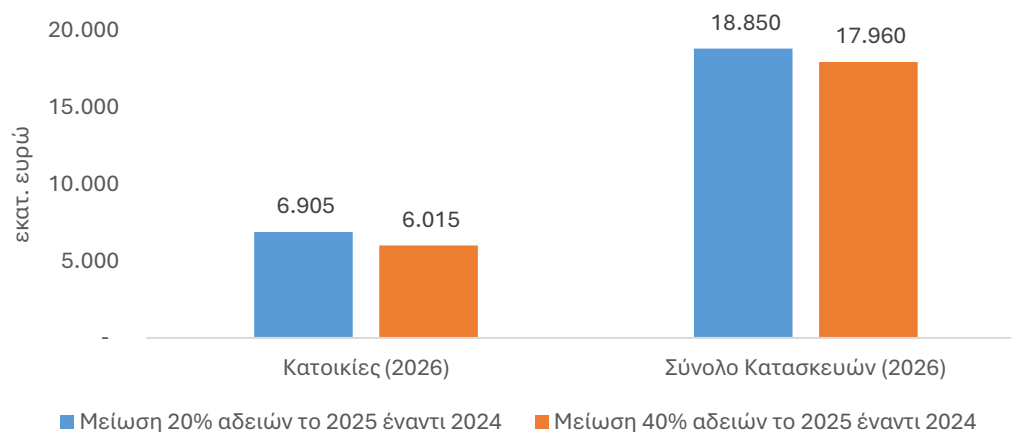


Πηγή: Eurostat και Εκτιμήσεις IOBE. **Σημ.** Η προβολή για την περίοδο 2024-2026 στηρίζεται σε στατιστική εκτίμηση της σχέσης μεταξύ της αξίας παραγωγής των Κατασκευών και των δραστηριοτήτων Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών.

Στο απαισιόδοξο σενάριο οι επενδύσεις σε κατοικίες υποχωρούν το 2026 σε 2,4% του ΑΕΠ (από 2,8% στο αισιόδοξο σενάριο) και συνολικά οι επενδύσεις σε Κατασκευές σε 7,2% του ΑΕΠ (από 7,5% στο αισιόδοξο σενάριο). Η αξία παραγωγής στις κατασκευές κατοικιών το 2026 εκτιμάται χαμηλότερη κατά 12,9% έναντι του αισιόδοξου σεναρίου (6

δισ. ευρώ έναντι 6,9 δισ. ευρώ) και συνολικά για τις Κατασκευές κατά 4,7% (17,96 δισ. ευρώ έναντι 18,85 δισ. ευρώ) (Διάγραμμα 3.9). Αντιστοίχως, η αξία παραγωγής στις δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών εκτιμάται σε 4,08 δισ. ευρώ από 4,28 δισ. ευρώ στο αισιόδοξο σενάριο.

Διάγραμμα 3.9: Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις σε Κατοικίες το 2026



Πηγή: Εκτίμηση IOBE.

4 ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

4.1 Εισαγωγή

Η χρηματοδότηση που λαμβάνουν οι επιχειρήσεις του κατασκευαστικού και μελετητικού κλάδου κατευθύνεται κυρίως σε: α) κεφάλαια κίνησης, για την κάλυψη λειτουργικών αναγκών και τη χρηματοδότηση του συναλλακτικού κυκλώματος (βραχυπρόθεσμος δανεισμός), β) αγορά πάγιου εξοπλισμού (κυρίως μακροπρόθεσμος δανεισμός για μηχανήματα και λοιπό εξοπλισμό, αγορές ακινήτων για επαγγελματική χρήση, ανάπτυξη έργων, κ.ά.) και γ) έκδοση εγγυητικών επιστολών, όπως συμμετοχής σε διαγωνισμούς, καλής εκτέλεσης έργου, ανάληψης κρατήσεων (αντικατάστασης δεκάτων), προκαταβολής και πληρωμής υποχρεώσεων.

Στο κεφάλαιο αυτό εξετάζεται η εξέλιξη της χρηματοδότησης του τομέα, με έμφαση στην περίοδο 2019-2024, συγκριτικά και με άλλους κλάδους οικονομικής δραστηριότητας. Καθώς τα στοιχεία που εξετάζονται αφορούν σε χρηματοδότηση που έχει ήδη πραγματοποιηθεί με βάση τα τραπεζικά κριτήρια και τις δυνατότητες χορήγησης δανείων από το χρηματοπιστωτικό σύστημα (και όχι με βάση τις συνολικές ανάγκες/ζήτηση χρηματοδότησης), παρουσιάζονται επίσης στοιχεία σχετικά με το κενό χρηματοδότησης των μικρομεσαίων επιχειρήσεων στην Ελλάδα. Το κενό χρηματοδότησης προκύπτει όταν η ζήτηση είναι μεγαλύτερη από την προσφορά δανείων και ως εκ τούτου ένα μέρος της ζήτησης για χρηματοδότηση μένει ανικανοποίητο. Η ύπαρξη κενού χρηματοδότησης επηρεάζει, μεταξύ άλλων, αρνητικά το συνολικό επίπεδο επενδύσεων που υλοποιούνται στην οικονομία. Υπάρχουν, ωστόσο, διάφορα χρηματοδοτικά εργαλεία που μπορεί να χρησιμοποιηθούν για να το περιορίσουν, ώστε αντίστοιχα να περιορίζονται οι έντονες διακυμάνσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα και στο επίπεδο των επενδύσεων.

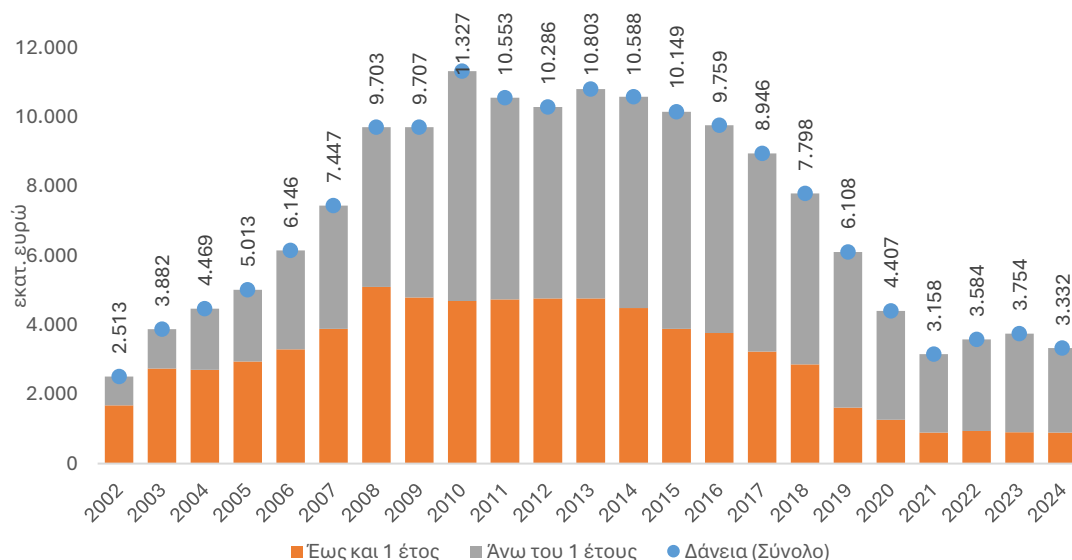
4.2 Υπόλοιπα δανείων στον τομέα των Κατασκευών

Ως προς τη χρηματοδότηση του κλάδου των Κατασκευών από τα εγχώρια νομισματικά-χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (NXI) την περίοδο 2002-2024¹⁹ μπορούμε να διακρίνουμε τέσσερις φάσεις (Διάγραμμα 4.1). Η πρώτη καλύπτει το χρονικό διάστημα 2002-2010, όπου το υπόλοιπο των δανείων εγχώριων NXI προς τον κλάδο των Κατασκευών υπερτετραπλασιάστηκε, από 2,51 δισ. ευρώ το 2002 σε 11,33 δισ. ευρώ το 2010, ως αποτέλεσμα της ανόδου της κατασκευαστικής δραστηριότητας και της ταχείας πιστωτικής επέκτασης, λόγω της απελευθέρωσης του τραπεζικού συστήματος στις αρχές της δεκαετίας του 2000. Η δεύτερη φάση καλύπτει την περίοδο 2011-2015, όπου αν και εντάθηκε η εγχώρια οικονομική κρίση, τα υπόλοιπα των δανείων προς τον κλάδο διατηρήθηκαν στα επίπεδα των 10,5 δισ. ευρώ, κατά μέσο όρο, εν μέρει όμως με μεγάλη συσσώρευση μη εξυπηρετούμενων δανείων. Η τρίτη φάση, η οποία ξεκινά το 2016 και φτάνει μέχρι και το 2021, χαρακτηρίζεται από τη σημαντική μείωση των υπολοίπων χρηματοδότησης (3,15 δισ. ευρώ το 2021 ή -67% συγκριτικά με το 2016), η οποία υποδηλώνει ότι οι αποπληρωμές δανείων υπερβαίνουν τις νέες εκταμιεύσεις δανείων προς τις Κατασκευές. Ωστόσο το μεγαλύτερο μέρος αυτής της μείωσης οφείλεται στις

¹⁹ Επισημαίνεται ότι η μεθοδολογία της έρευνας της Τράπεζας της Ελλάδος σχετικά με τη χρηματοδότηση μη χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων άλλαξε το 2021 και δημιουργήθηκε μια ασυνέχεια στη χρονολογική σειρά το 2019 σε σύγκριση με τα προηγούμενα έτη, χωρίς ωστόσο να μεταβάλλεται η γενικότερη τάση στα δεδομένα.

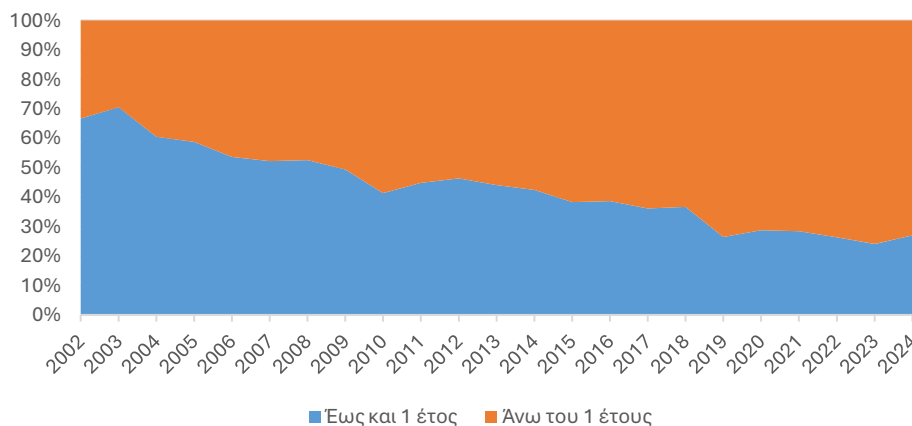
διαγραφές (μη εξυπηρετούμενων) δανείων από τους ισολογισμούς των πιστωτικών ιδρυμάτων και τη μεταφορά τους σε εταιρίες διαχείρισης απαιτήσεων. Η τέταρτη φάση περιλαμβάνει την περίοδο μετά το 2021, όταν τα υπόλοιπα δανείων προς τις Κατασκευές σταθεροποιήθηκαν, παρουσίασαν μικρή αύξηση μέχρι το 2023, αλλά το 2024 υποχώρησαν κατά 11,2%, υποδηλώνοντας μεγαλύτερα ποσά αποπληρωμής (ή διαγραφής) δανείων έναντι των νέων χρηματοδοτήσεων προς τον κλάδο.

Διάγραμμα 4.1: Ανάλυση χρηματοδότησης κλάδου Κατασκευών από τα εγχώρια NXI, 2002-2024 (υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος.

Διάγραμμα 4.2: Κατανομή υπολοίπων δανείων κλάδου Κατασκευών κατά χρονική διάρκεια (2002-2024)

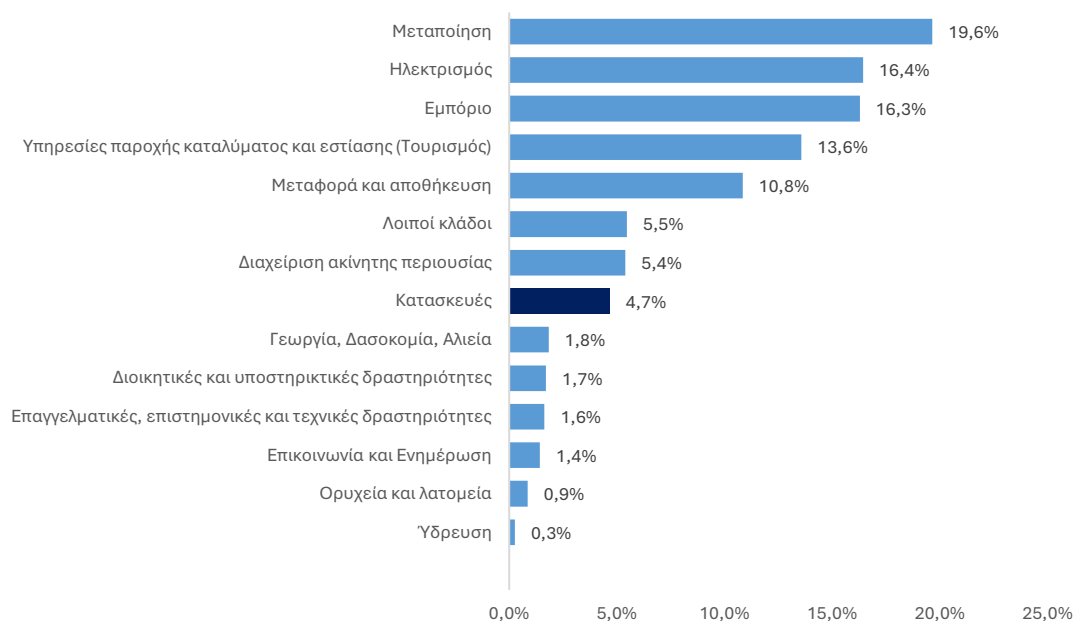


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, Ανάλυση IOBE.

Το 2024 το 27% των υπολοίπων δανείων είχαν βραχυχρόνια διάρκεια (μικρότερη από 1 έτος) (Διάγραμμα 4.2). Αυτή η κατηγορία περιλαμβάνει κυρίως δάνεια που χρησιμοποιούνται ως κεφάλαια κίνησης, χωρίς συγκεκριμένη διάρκεια. Τη μεγαλύτερη συμμετοχή στο συνολικό υπόλοιπο δανείων, με ποσοστό 73%, είχαν τα δάνεια με διάρκεια μεγαλύτερη του έτους. Συνολικά, οι Κατασκευές (χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια) συγκέντρωσαν το 4,7% του συνόλου των υπολοίπων

χρηματοδότησης προς μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις τον Φεβρουάριο του 2025, με μείωση της συμμετοχής τους σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια (Διάγραμμα 4.3). Πρόκειται επομένως για έναν από τους κλάδους με υψηλές ανάγκες χρηματοδότησης στην ελληνική οικονομία μετά τη Μεταποίηση, την Ενέργεια, το Εμπόριο, τον Τουρισμό, τις Μεταφορές και την Διαχείριση Ακίνητης Περιουσίας.

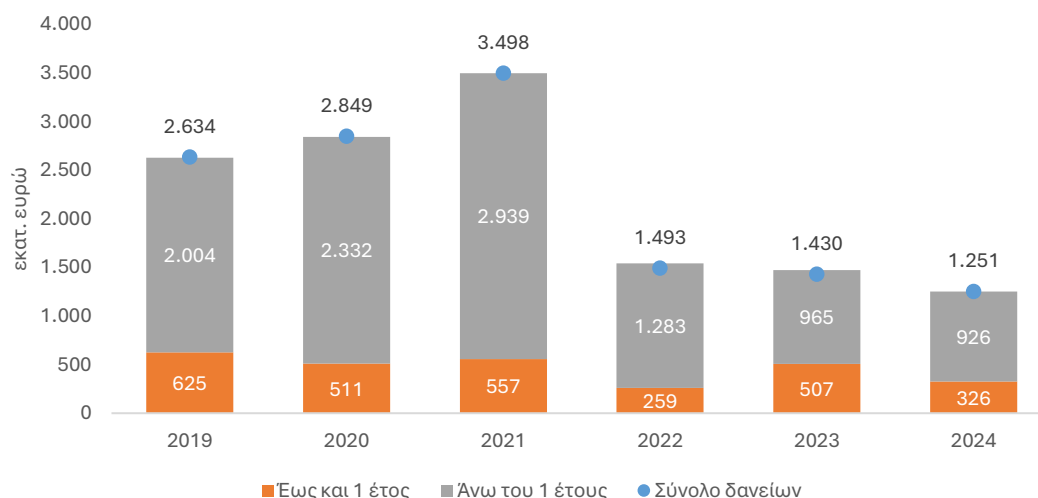
Διάγραμμα 4.3: Μερίδια κλάδων στη συνολική χρηματοδότηση προς επιχειρήσεις από τα εγχώρια NXI, Φεβρουάριος 2025



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος. Ανάλυση IOBE.

Στοιχεία για το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών δεν είναι διαθέσιμα. Ωστόσο, οι συγκεκριμένες δραστηριότητες εντάσσονται στον ευρύτερο κλάδο επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων, για τον οποίο υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία. Το 2024 τα υπόλοιπα δανείων των εγχώριων NXI προς τον κλάδο επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων υποχώρησαν σε 1,25 δισ. ευρώ, από 1,43 δισ. ευρώ το προηγούμενο έτος (Διάγραμμα 4.4). Αφορούν κυρίως (926 εκατ. ευρώ ή 74%) δάνεια με διάρκεια μεγαλύτερη από ένα έτος. Η ποσοστιαία μεταβολή των υπολοίπων χρηματοδότησης του συγκεκριμένου κλάδου την περίοδο 2019-2024, βρίσκεται σε ανακολουθία με την αύξηση του συνόλου των υπολοίπων χρηματοδότησης προς τις μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις κατά 7% την ίδια περίοδο.

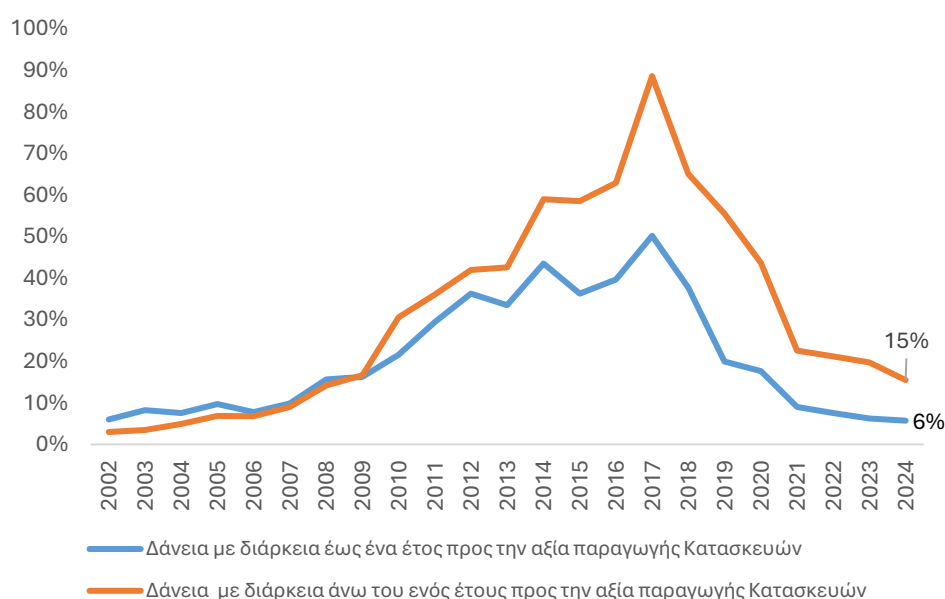
Διάγραμμα 4.4: Ανάλυση χρηματοδότησης κλάδου επαγγελματιών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων από τα εγχώρια NXI, 2019-2024 (υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, AnaCredit.

Η συσσώρευση δανείων σε συνδυασμό με την απότομη μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας οδήγησαν σε σημαντική αύξηση της αναλογίας των βραχυπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων δανείων επί της αξίας παραγωγής του κλάδου των Κατασκευών (Διάγραμμα 4.5). Μετά το 2017, ωστόσο, τα υπόλοιπα δανείων ως ποσοστό της αξίας παραγωγής στις Κατασκευές εμφανίζουν τάση μείωσης, κυρίως λόγω της πώλησης των μη εξυπηρετούμενων δανείων από τα εγχώρια NXI. Συνολικά, τα υπόλοιπα δανείων από εγχώρια NXI στις Κατασκευές εκτιμάται ότι αντιπροσώπευαν το 21% της αξίας παραγωγής του κλάδου το 2024, με τη σημαντική υποχώρηση του δείκτη μετά το 2017 να οφείλεται στην αποκλιμάκωση του υπολοίπου δανείων κυρίως λόγω των διαγραφών δανείων.

Διάγραμμα 4.5: Υπόλοιπα Δανείων προς Αξία Παραγωγής στον κλάδο των Κατασκευών, 2002-2024

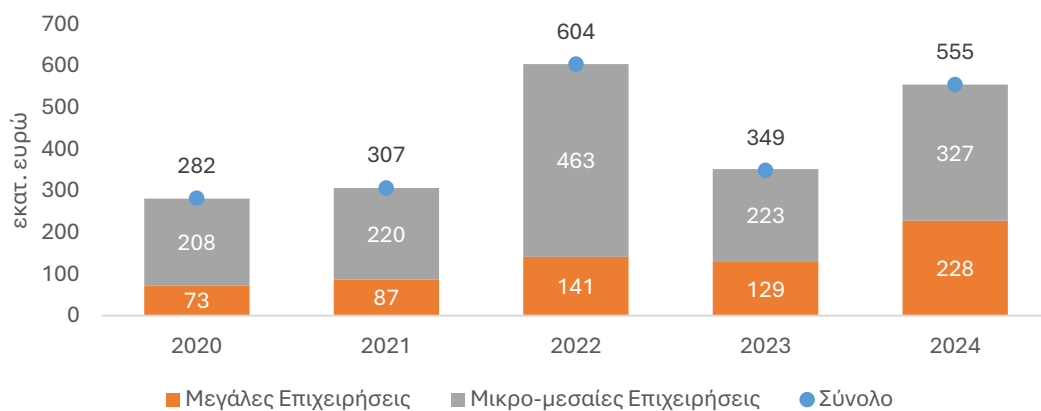


Πηγή: Εκτίμηση IOBE με βάση στοιχεία της ΤτΕ και της Eurostat.

4.3 Νέα δάνεια στον τομέα των Κατασκευών

Η χρηματοδότηση του κλάδου των Κατασκευών από τα εγχώρια NXI δεν σημείωσε σημαντική μεταβολή τα έτη 2020 και 2021, καθώς τα νέα δάνεια ανήλθαν σε 282 και 307 εκατ. ευρώ αντιστοίχως (Διάγραμμα 4.6). Μεγάλη αύξηση σημειώθηκε το 2022, όταν τα νέα δάνεια ανήλθαν σε 604 εκατ. ευρώ. Ωστόσο, το 2023, παρά την περαιτέρω άνοδο της κατασκευαστικής δραστηριότητας, η νέα χρηματοδότηση των Κατασκευών υποχώρησε στα 349 εκατ. ευρώ. Η σημαντική άνοδος του κόστους δανεισμού το 2023 ήταν ένας από τους παράγοντες που ενδεχομένως επηρέασαν τις ροές χρηματοδότησης. Το 2024 οι ροές νέων δανείων στις Κατασκευές αυξήθηκαν εκ νέου στα 555 εκατ. ευρώ. Την περίοδο 2020-2024, οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις του κλάδου έλαβαν κατά μέσο όρο το 69% των νέων δανείων και οι μεγάλες το υπόλοιπο 31%.

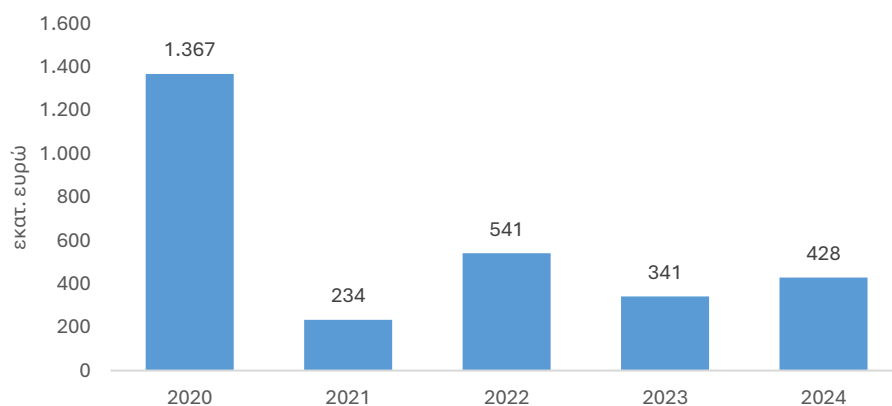
Διάγραμμα 4.6: Ροές νέων δανείων στις Κατασκευές, 2020-2024



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, AnaCredit.

Η ροή νέων δανείων προς τον κλάδο επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων ήταν ιδιαίτερα υψηλή το 2020 (1,37 δισ. ευρώ), ενδεχομένως λόγω της πανδημίας COVID-19, αλλά τα επόμενα έτη περιορίστηκε κατά μέσο όρο σε 386 εκατ. ευρώ (Διάγραμμα 4.7). Το 2024 σημειώθηκε και σε αυτόν τον κλάδο αύξηση των ροών χρηματοδότησης έναντι του προηγούμενου έτους.

Διάγραμμα 4.7: Νέα δάνεια κλάδου επαγγελματικών, επιστημονικών και τεχνικών δραστηριοτήτων, 2020-2024

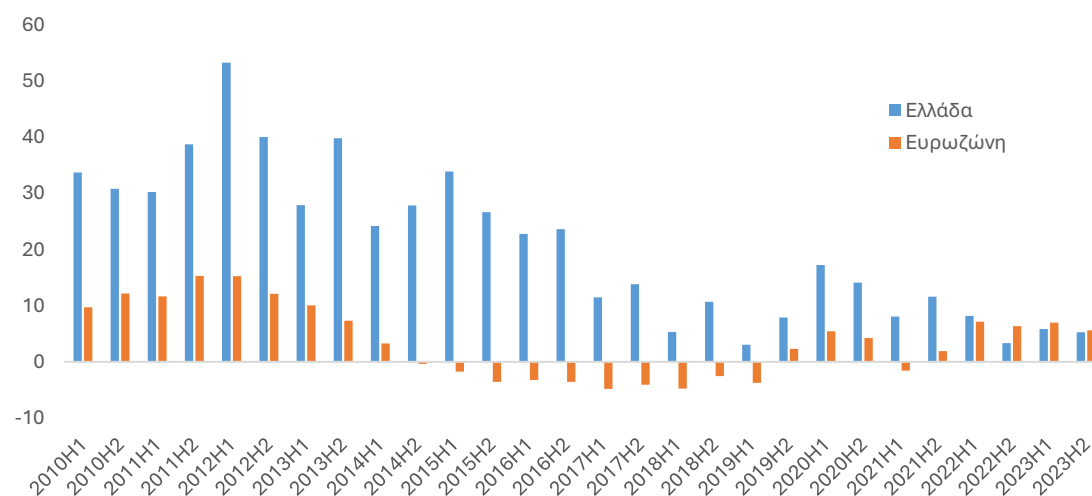


Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, AnaCredit.

4.4 Χρηματοδοτικό κενό

Στα στοιχεία που παρουσιάστηκαν καταγράφηκε η σημαντική μείωση των υπολοίπων δανείων και οι σχετικά περιορισμένες ροές νέων δανείων προς τον τομέα των Κατασκευών τα τελευταία χρόνια. Η αδυναμία πρόσβασης σε δανειακά κεφάλαια δημιουργεί ένα χρηματοδοτικό κενό, το μέγεθος του οποίου προκύπτει από τη διάσταση που υπάρχει μεταξύ προσφοράς και ζήτησης κεφαλαίων από τις επιχειρήσεις. Στην έρευνα SAFE της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ), η οποία διενεργείται δύο φορές κάθε έτος, το χρηματοδοτικό κενό των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (ΜμΕ) ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της μεταβολής των χρηματοδοτικών αναγκών των μικρομεσαίων επιχειρήσεων μείον τη μεταβολή της διαθεσιμότητας τραπεζικού δανεισμού. Θετική τιμή του δείκτη υποδηλώνει αύξηση του χρηματοδοτικού κενού. Με βάση τα στοιχεία της συγκεκριμένης έρευνας, το χρηματοδοτικό κενό των ΜμΕ στην Ελλάδα (επομένως και των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα των Κατασκευών) είναι γενικά μεγαλύτερο συγκριτικά με τον μέσο όρο στην ΕΕ, διογκώθηκε στα πρώτα χρόνια της οικονομικής κρίσης και αποκλιμακώθηκε σταδιακά μέχρι το 2019. Όμως από το 2020 με την υγειονομική κρίση και τις άλλες διαταραχές στην οικονομία (π.χ. υψηλό ενεργειακό κόστος) το χρηματοδοτικό κενό των ΜμΕ στην Ελλάδα διευρύνθηκε εκ νέου. Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2023 το χρηματοδοτικό κενό των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων αυξήθηκε, ξεπερνώντας για πρώτη φορά τις τιμές της Ελλάδας.

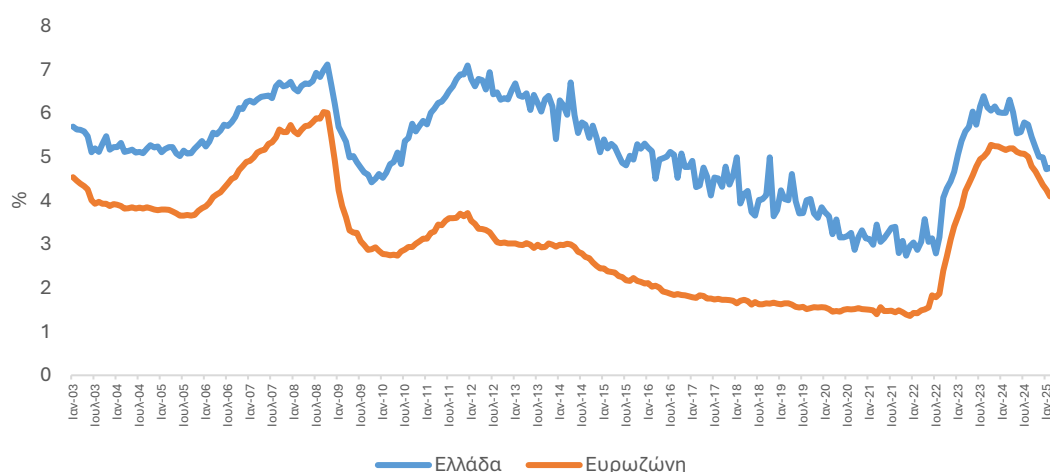
Διάγραμμα 4.8: Μεταβολές στο χρηματοδοτικό κενό, εκτιμούμενες από την πλευρά των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (καθαρό ποσοστό αποκριθέντων)*



Πηγή: ΕΚΤ, Έρευνα για την πρόσβαση των επιχειρήσεων στη χρηματοδότηση (SAFE). *Ορίζεται ως η διαφορά μεταξύ της μεταβολής των χρηματοδοτικών αναγκών των μικρομεσαίων επιχειρήσεων μείον τη μεταβολή της διαθεσιμότητας τραπεζικού δανεισμού. **Θετική τιμή του δείκτη υποδηλώνει αύξηση του χρηματοδοτικού κενού.**

Τέλος, ένας σημαντικός παράγοντας που επίσης συνδέεται με τις δυσκολίες στη χρηματοδότηση του εγχώριου τομέα των Κατασκευών είναι το κόστος δανεισμού των επιχειρήσεων, το οποίο στην Ελλάδα είναι συστηματικά υψηλότερο από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, ενώ την πιο πρόσφατη περίοδο αυξήθηκε κατακόρυφα από 2,72% τον Οκτώβριο του 2022 σε 6,03% τον Απρίλιο του 2024, πριν ξεκινήσει μια πορεία αποκλιμακώσης στο 4,75% έως τον Φεβρουάριο του 2025 (Διάγραμμα 4.9).

Διάγραμμα 4.9: Σύνθετος δείκτης κόστους δανεισμού επιχειρήσεων στην Ελλάδα και στην Ευρωζώνη



Πηγή: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

Η διαφορά του κόστους δανεισμού²⁰ των ελληνικών επιχειρήσεων έναντι του μέσου όρου της Ευρωζώνης διευρύνθηκε σημαντικά από τις αρχές του 2010, κορυφώθηκε τον Ιούνιο του 2012, ενώ, παρά τη σχετική βελτίωση από τότε, το μέσο κόστος δανεισμού στην Ελλάδα εξακολουθεί να είναι υψηλότερο από το αντίστοιχο στην Ευρωζώνη, (4,74% έναντι 4,10% αντιστοίχως τον Φεβρουάριο του 2025). Το υψηλό κόστος δανεισμού επηρεάζει την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων του κλάδου, οι οποίες καλούνται να κατευθύνουν περισσότερους πόρους για την κάλυψη των λειτουργικών και επενδυτικών δαπανών τους.

²⁰ Το κόστος δανεισμού προκύπτει από τον μέσο όρο των επιτοκίων σε νέα δάνεια προς μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις. Υπολογίζεται από τις κεντρικές τράπεζες του Ευρωσυστήματος με συντελεστές στάθμισης τα υπόλοιπα των δανείων ανά κατηγορία (χωρίς καθορισμένη διάρκεια, μακροπρόθεσμα τακτής λήξης, δάνεια μέχρι €250 χιλ., από €250 χιλ. μέχρι €1 εκατ. και άνω του 1€ εκατ.). Οι συντελεστές στάθμισης υπολογίζονται με βάση τον μέσο όρο των μεριδίων συμμετοχής κατά τους τελευταίους 12 μήνες και όχι του τρέχοντος μήνα για να μετριασθεί η επίδραση των απότομων μεταβολών των μεριδίων συμμετοχής.

5 ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

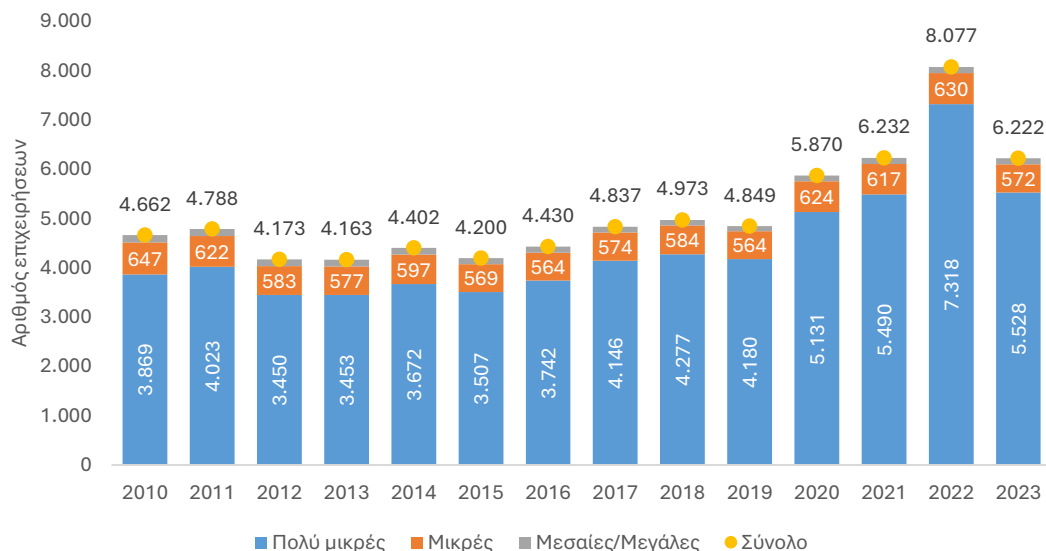
5.1 Ανάλυση δεδομένων δείγματος επιχειρήσεων κλάδου Κατασκευών και παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών

Ο στόχος της ανάλυσης του κεφαλαίου αυτού είναι: α) να προσδιοριστεί οικονομετρικά, με βάση ιστορικά δεδομένα, τη σχέση μεταξύ των υπολοίπων δανειακών κεφαλαίων και του κύκλου εργασιών των κατασκευαστικών και μελετητικών επιχειρήσεων (αρχιτέκτονες και μηχανικοί) και β) να αξιοποιηθούν αυτές τις στατιστικές εκτιμήσεις για να προσδιοριστούν οι ανάγκες των επιχειρήσεων του τομέα για δανειακά κεφάλαια τα επόμενα χρόνια, με βάση το αναμενόμενο επίπεδο της κατασκευαστικής και μελετητικής δραστηριότητας. Στο πλαίσιο αυτό αξιοποιήθηκαν δεδομένα λογιστικών καταστάσεων τεχνικών και μελετητικών εταιριών, τα οποία προέρχονται από τη βάση δεδομένων “Data Prisma” της ICAP. Τα στοιχεία της ανάλυσης καλύπτουν την περίοδο 2010-2023. Απώτερος στόχος είναι η στατιστική εκτίμηση της σχέσης μεταξύ του ύψους του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου δανεισμού των επιχειρήσεων, με μεταβλητές όπως ο κύκλος εργασιών και η κερδοφορία, ώστε να προσδιοριστούν οι ανάγκες των τεχνικών και μελετητικών εταιριών για δανειακά κεφάλαια συνολικά, αλλά και με βάση το μέγεθος τους. Επισημαίνεται ότι η ανάλυση διενεργείται με χρήση στοιχείων για τα υπόλοιπα τραπεζικών δανείων (και όχι τις καθαρές ροές δανείων), τα οποία περιλαμβάνουν και τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια.

Το Διάγραμμα 5.1 παρουσιάζει την εξέλιξη του αριθμού των επιχειρήσεων του δείγματος κατά κατηγορία μεγέθους. Σημειώνεται ότι η κατανομή των επιχειρήσεων σε τάξεις μεγέθους βασίστηκε στην κατηγοριοποίηση που ακολουθεί η Ευρωπαϊκή Επιτροπή, και έχει ως ακολούθως:

- Επιχειρήσεις πολύ μικρού μεγέθους: $0 \leq \text{Κύκλος εργασιών} \leq 2.000.000$ ευρώ
- Επιχειρήσεις μικρού μεγέθους: $2.000.000 \text{ ευρώ} < \text{Κύκλος εργασιών} \leq 10.000.000$ ευρώ
- Επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους: $\text{Κύκλος εργασιών} > 10.000.000$ ευρώ

Ο αριθμός των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων του δείγματος την περίοδο δεν είναι σταθερός. Από 4,62 χιλ. το 2010 περιορίστηκε την περίοδο 2012-2016, πιθανόν ως αποτέλεσμα της συρρίκνωσης της κατασκευαστικής δραστηριότητας που οδήγησε πολλές επιχειρήσεις του κλάδου σε αναστολή/παύση της λειτουργίας τους. Έκτοτε, ο αριθμός των επιχειρήσεων του δείγματος αυξάνεται και το 2022 ανήλθε στις 8,08 χιλ.. Το 2023 ο αριθμός τους περιορίζεται στις 6,22 χιλ., λόγω μερικής διαθεσιμότητας δημοσιευμένων λογιστικών καταστάσεων, γεγονός, όμως, που δεν επηρεάζει σημαντικά τις οικονομετρικές εκτιμήσεις που παρουσιάζονται σε επόμενη ενότητα.

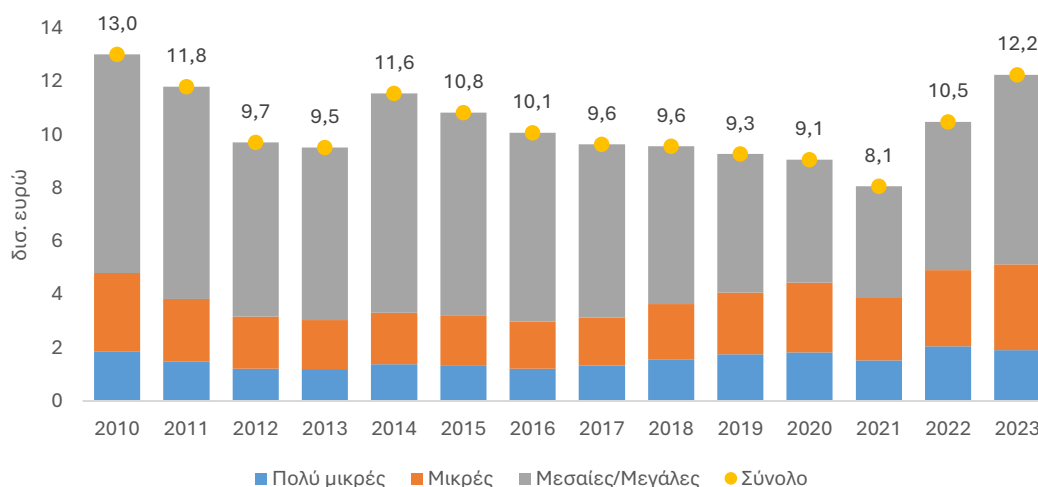
Διάγραμμα 5.1: Πλήθος δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων κατά κατηγορία μεγέθους (2010-2023)

Πηγή: ICAP “Data Prisma”, Ανάλυση IOBE.

Η συντριπτική πλειονότητα των επιχειρήσεων του δείγματος είναι πολύ μικρού μεγέθους, καθώς το μερίδιό τους την υπό εξέταση περίοδο κυμαίνεται κατά μέσο όρο στα επίπεδα του 85,5%. Έπονται οι επιχειρήσεις μικρού μεγέθους, το μερίδιό των οποίων την περίοδο 2010-2023 κυμάνθηκε στα επίπεδα του 12,0%, κατά μέσο όρο. Τέλος, περίπου 2 στις 100 επιχειρήσεις (2,0%), κατά μέσο όρο την υπό εξέταση περίοδο, ήταν επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους.

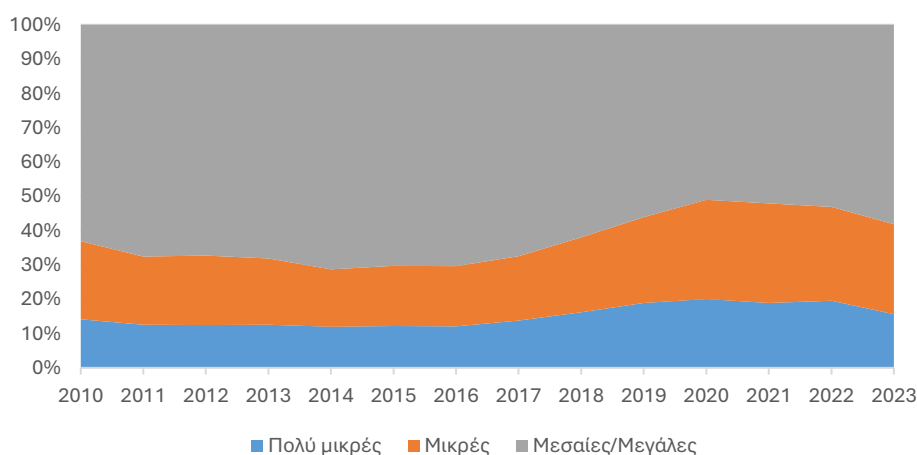
Οι επιχειρήσεις του δείγματος είχαν κύκλο εργασιών που ανήλθε σε 12,2 δισ. ευρώ το 2023, με σημαντική ενίσχυση μετά από το 2021 (Διάγραμμα 5.2). Σχεδόν τα 2/3 του συνολικού κύκλου εργασιών του κλάδου (63% κατά μέσο όρο την περίοδο 2010-2023 και 58% το 2023) προέρχονται από τις επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους (Διάγραμμα 5.3). Οι μικρές και πολύ μικρές επιχειρήσεις κατέχουν κατά μέσο όρο το 22% και 15% του συνολικού κύκλου εργασιών αντιστοίχως. Επισημαίνεται ότι το δείγμα καλύπτει κατά μέσο όρο το 76% της συνολικής αξίας παραγωγής των κλάδων Κατασκευών και παροχής υπηρεσιών Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών.

Διάγραμμα 5.2: Κύκλος εργασιών δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων κατά κατηγορία μεγέθους (2010-2022)



Πηγή: ICAP “Data Prisma”, Ανάλυση IOBE.

Διάγραμμα 5.3: Κατανομή κύκλου εργασιών δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων κατά κατηγορία μεγέθους (2010-2023)

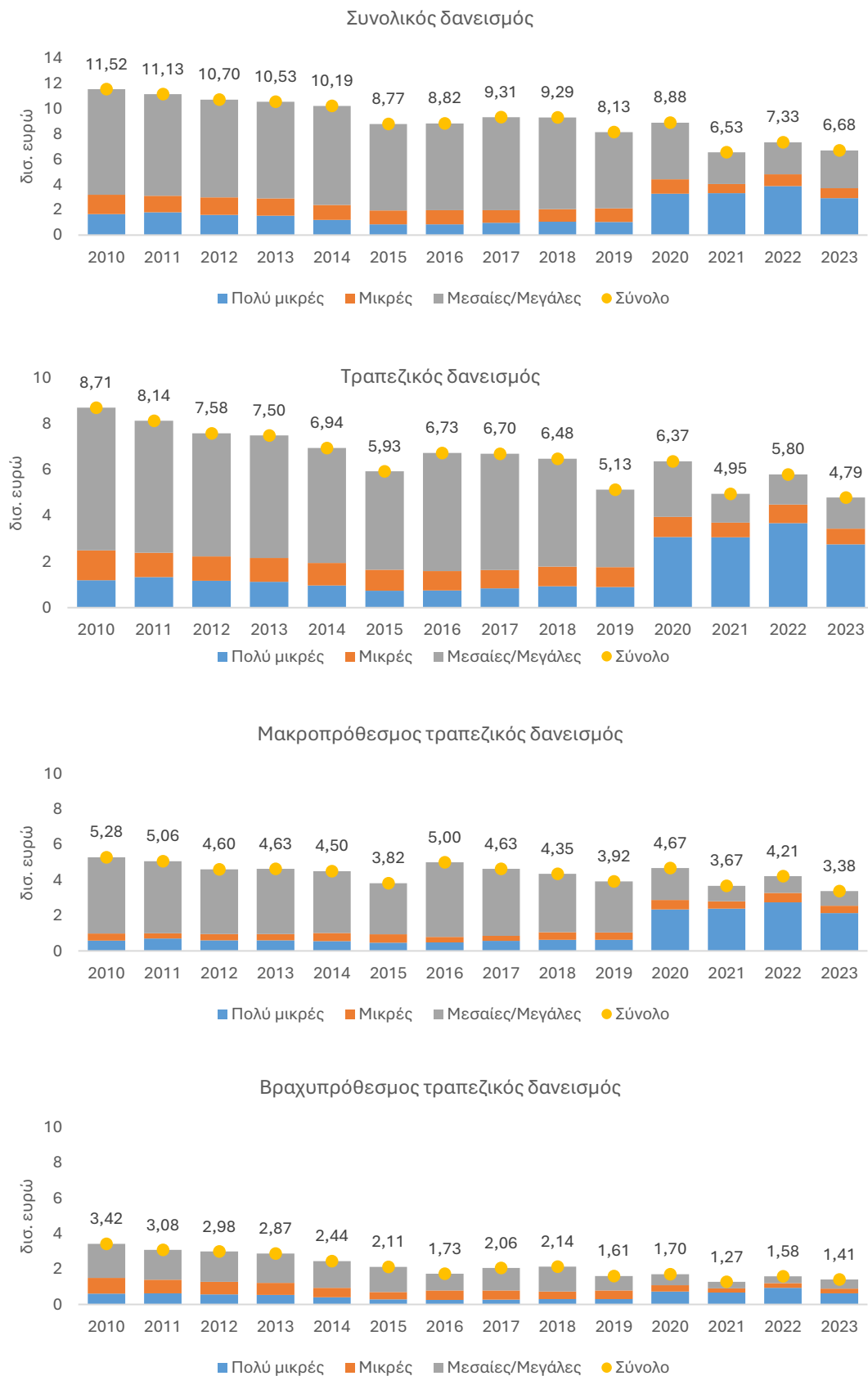


Πηγή: ICAP “Data Prisma”, Ανάλυση IOBE.

Ο συνολικός δανεισμός των επιχειρήσεων του δείγματος μεταξύ 2010 και 2023 παρουσιάζει πτωτική πορεία, καθώς μειώθηκε από 11,52 δισ. ευρώ το 2010 σε 6,68 δισ. ευρώ το 2023 (Διάγραμμα 5.4). Το μεγαλύτερο τμήμα του συνολικού δανεισμού προκύπτει από τραπεζικό δανεισμό²¹, ο οποίος ακολουθεί παρόμοια τάση με τον συνολικό δανεισμό. Ο τραπεζικός δανεισμός του κλάδου αφορά κυρίως σε μακροπρόθεσμα δάνεια, ενώ τα βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια περιορίστηκαν σημαντικά την περίοδο 2010-2023.

²¹ Ο υπόλοιπος δανεισμός αφορά κυρίως σε άλλες βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, ή μακροπρόθεσμα ομολογιακά δάνεια.

Διάγραμμα 5.4: Εξέλιξη συνολικού και τραπεζικού δανεισμού κλάδου Κατασκευών κατά κατηγορία δανείων και μεγέθους επιχειρήσεων (2010-2023)

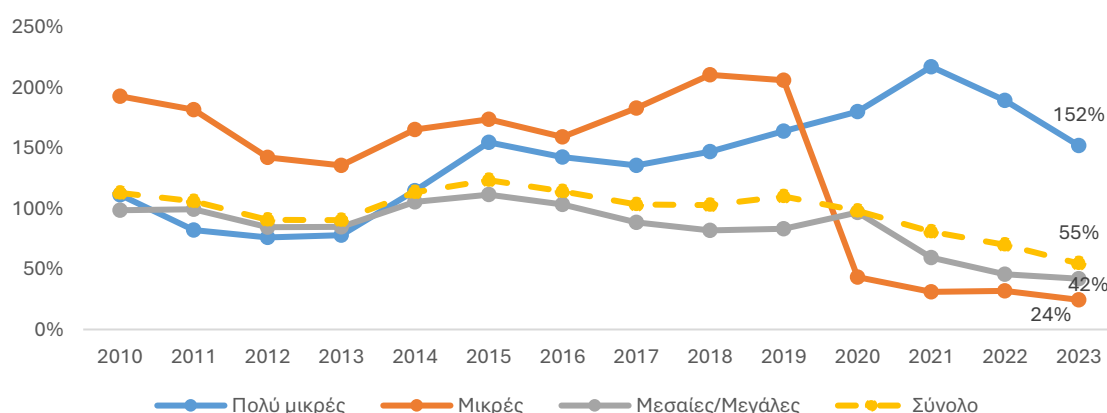


Πηγή: ICAP "Data Prisma", Ανάλυση IOBE.

Σημειώνεται ότι το 28% του συνολικού τραπεζικού δανεισμού, κατά μέσο όρο την περίοδο 2020-2023, αφορούσε στις επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους, ενώ το μεγαλύτερο ποσοστό (58%) είχαν οι πολύ μικρές επιχειρήσεις. Η εικόνα αυτή δεν διαφοροποιείται σημαντικά στα μακροπρόθεσμα δάνεια, όπου οι επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους συγκεντρώνουν το 27%, κατά μέσο όρο, του μακροπρόθεσμου δανεισμού του κλάδου και οι πολύ μικρές το 61% (με το υπόλοιπο 12% να αφορά στις μικρές επιχειρήσεις. Στην περίπτωση του βραχυπρόθεσμου δανεισμού το μεγαλύτερο ποσοστό (50% κατά μέσο όρο την περίοδο 2020-2023) αφορά στις πολύ μικρές επιχειρήσεις, με τις επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους να συγκεντρώνουν το 31% και τις επιχειρήσεις μικρού μεγέθους το υπόλοιπο 19%.

Ο δείκτης του συνολικού δανεισμού προς τον κύκλο εργασιών των επιχειρήσεων του δείγματος κυμάνθηκε την περίοδο 2010-2023 από 55% έως 123%, με τη χαμηλότερη τιμή να καταγράφεται το 2023, καθώς περιορίστηκαν τα υπόλοιπα δανείων των επιχειρήσεων του δείγματος (Διάγραμμα 5.5). Οι μικρές επιχειρήσεις παρουσιάζουν τις χαμηλότερες τιμές δανειακής επιβάρυνσης μετά το 2019 (24% το 2023), ενώ οι μεσαίες και μεγάλες σημειώνουν επίσης χαμηλότερες τιμές συγκριτικά με το σύνολο των επιχειρήσεων του δείγματος (42% το 2023). Πολύ υψηλές τιμές παρουσιάζει ο συγκεκριμένος δείκτης για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις (152% το 2023).

Διάγραμμα 5.5: Εξέλιξη συνολικού τραπεζικού δανεισμού προς πωλήσεις κλάδου Κατασκευών κατά κατηγορία μεγέθους επιχείρησης (2010-2023)



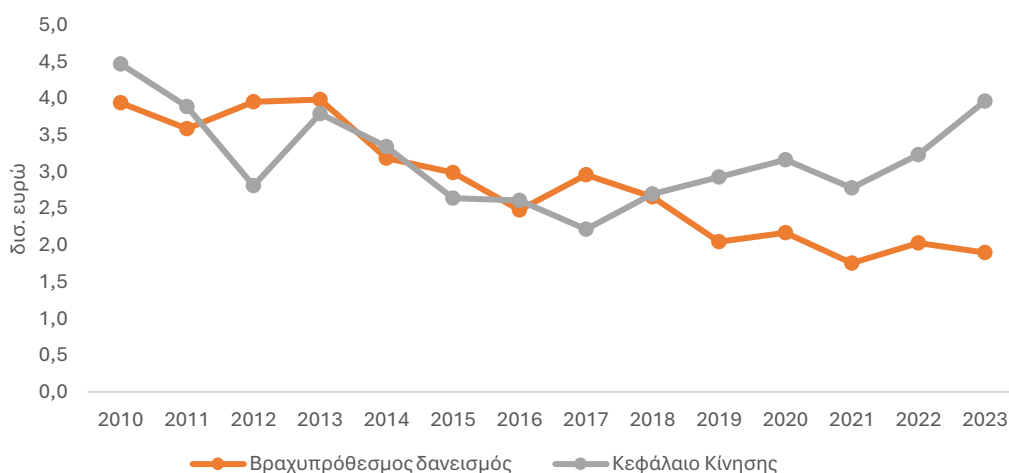
Πηγή: ICAP “Data Prisma”, Ανάλυση IOBE.

Αναφορικά με τη σχέση μεταξύ βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού και κεφαλαίου κίνησης, προκύπτει ότι το κεφάλαιο κίνησης των επιχειρήσεων του δείγματος από το 2019 είναι υψηλότερο σε σχέση με τον βραχυπρόθεσμο δανεισμό τους, στοιχείο που δείχνει ότι οι επιχειρήσεις του κλάδου διατηρούν πλέον ικανή ρευστότητα ώστε να αποπληρώσουν τα βραχυπρόθεσμα δάνειά τους (Διάγραμμα 5.6).

Σημειώνεται πως το 2022 ο λόγος των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων προς τον κύκλο εργασιών (Διάγραμμα 5.7) ήταν υψηλότερος στις επιχειρήσεις πολύ μικρού μεγέθους (46%) και έπονταν οι επιχειρήσεις μικρού (9%) και μεσαίου/μεγάλου μεγέθους (7%), ενώ στο σύνολο του δείγματος ο συγκεκριμένος λόγος διαμορφώθηκε σε 15%.

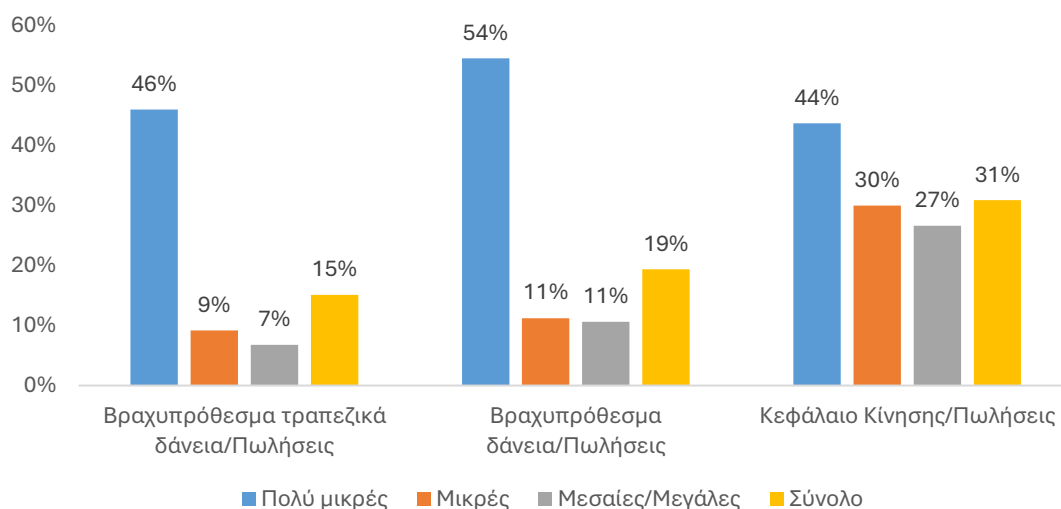
Σχετικά με τον συνολικό δανεισμό, ως ευρύτερο μέγεθος του τραπεζικού δανεισμού, δεν παρατηρείται ιδιαίτερη διαφοροποίηση ανά μέγεθος επιχειρήσεων. Βέβαια, τα ποσοστά του συνολικού δανεισμού προς τις πωλήσεις είναι υψηλότερα. Στις πολύ μικρές επιχειρήσεις, ο συνολικός δανεισμός προς τις πωλήσεις είναι 54%, ενώ για τις μικρές και τις μεσαίες/μεγάλες 11% αντιστοίχως. Στο σύνολο των επιχειρήσεων, ο μέσος όρος συνολικών δανείων προς πωλήσεις είναι 19%. Παρόμοια είναι και η κατανομή ανά μέγεθος επιχειρήσεων και στην περίπτωση της αναλογίας του κεφαλαίου κίνησης προς τον κύκλο εργασιών όπου το 2022 ήταν υψηλότερος στις πολύ μικρές επιχειρήσεις (44,0%) και ακολουθούν οι επιχειρήσεις μικρού (30%) και μεσαίου/μεγάλου μεγέθους (27%), ενώ στο σύνολο του δείγματος ήταν 31%.

Διάγραμμα 5.6: Εξέλιξη κεφαλαίου κίνησης και βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού κλάδου Κατασκευών (2010-2023)



Πηγή: ICAP “Data Prisma”, Ανάλυση IOBE. **Σημείωση:** Κεφάλαιο Κίνησης = Κυκλοφορούν Ενεργητικό – Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

Διάγραμμα 5.7: Βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια και κεφάλαιο κίνησης ως % του κύκλου εργασιών, 2022



Πηγή: ICAP “Data Prisma”, Ανάλυση IOBE. **Σημείωση:** Κεφάλαιο Κίνησης = Κυκλοφορούν Ενεργητικό – Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις.

5.2 Οικονομετρική διερεύνηση των παραγόντων που επηρεάζουν το ύψος του τραπεζικού δανεισμού των επιχειρήσεων

Σε αυτή την ενότητα παρουσιάζεται το οικονομετρικό υπόδειγμα που χρησιμοποιείται για την εκτίμηση των παραγόντων που επηρεάζουν το ύψος του τραπεζικού δανεισμού (βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου) του δείγματος τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων. Συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκε ένα within transformation (fixed and random effects) υπόδειγμα παλινδρόμησης για διαστρωματικά δεδομένα (panel data) της μορφής:

$$y_{it} = \alpha_i + \beta x_{it} + v_i + t_t + u_{it}$$

όπου:

y_{it} : η εξαρτημένη μεταβλητή, στη συγκεκριμένη περίπτωση ο βραχυπρόθεσμος και εναλλακτικά ο μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός, σε ευρώ, της επιχείρησης i το χρόνο t ,

α_i : ο σταθερός όρος,

β : το διάνυσμα των προς εκτίμηση παραμέτρων των ανεξάρτητων μεταβλητών x_{it} ,

x_{it} : οι ανεξάρτητες μεταβλητές σε επίπεδο επιχείρησης, στη συγκεκριμένη περίπτωση οι πωλήσεις της επιχείρησης i τον χρόνο t και τα κέρδη προ τόκων φόρων και αποσβέσεων (EBITDA) της επιχείρησης i τον χρόνο t , το ετήσιο ΑΕΠ σε χρόνο t , αμφότερα σε ευρώ, όπως επίσης και μια σειρά κωδικών ΣΤΑΚΟΔ σε μορφή dummy μεταβλητών,

u_{it} : το τυπικό σφάλμα, το οποίο μεταβάλλεται διαχρονικά και από τη μία παραγωγική μονάδα στην άλλη, με $E\{u_{it}\} = 0$,

v_i : μη παρατηρούμενη μεταβλητή που διαφέρει μεταξύ των επιχειρήσεων (firm specific), αλλά παραμένει σταθερή στον χρόνο για κάθε επιχείρηση.

t_t : δυαδική μεταβλητή για κάθε έτος, η οποία λειτουργεί ως μεταβλητή ελέγχου για τις μη-παρατηρούμενες χρονικές τάσεις.

Για την εκτίμηση του ανωτέρω υποδείγματος η βιβλιογραφία έχει αναπτύξει την προσέγγιση των σταθερών επιδράσεων (fixed effects approach) και την προσέγγιση των τυχαίων επιδράσεων (random effects approach).

Στο *υπόδειγμα των σταθερών επιδράσεων* γίνεται η παραδοχή ότι οποιαδήποτε παράμετρος που αφορά τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας επιχείρησης και δεν μεταβάλλεται με τον χρόνο (π.χ. δομή διοίκησης, κουλτούρα), μπορεί να επηρεάσει τις εκτιμήσεις και πρέπει με κάποιο τρόπο να ελεγχθεί ώστε να μην επηρεάζει τις εκτιμήσεις της επίδρασης άλλων παραγόντων. Επομένως, η συγκεκριμένη προσέγγιση αποσκοπεί στην άρση των επιδράσεων όλων εκείνων των χαρακτηριστικών που δεν μεταβάλλονται με τον χρόνο, προκειμένου να εξακριβωθεί η πραγματική επίδραση των ανεξάρτητων μεταβλητών στην εξαρτημένη μεταβλητή. Έτσι σε αυτή την περίπτωση γίνεται η υπόθεση της συσχέτισης μεταξύ του τυπικού σφάλματος και των συντελεστών των ανεξάρτητων μεταβλητών.

Στο *υπόδειγμα των τυχαίων επιδράσεων* γίνεται η υπόθεση ότι οι μεταβλητές που αφορούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά μιας επιχείρησης και επιδρούν στην εξαρτημένη

μεταβλητή προκαλώντας ετερογένεια, επιλέγονται από ένα τυχαίο δείγμα και δεν συσχετίζονται με τις υπόλοιπες επεξηγηματικές μεταβλητές του υποδείγματος. Έτσι σε αυτή την περίπτωση γίνεται η υπόθεση ότι το τυπικό σφάλμα δεν συσχετίζεται με τους συντελεστές των ανεξάρτητων μεταβλητών.

Στο πλαίσιο της μελέτης, τα προς εκτίμηση υποδείγματα ήταν τα ακόλουθα:

$$Shortbankloans_{it} = c + \beta_1 Sales_{it} + \beta_2 EBITDA_{it} + \beta_3 GDP + \sum_{i=1}^I \gamma_i NACE + \sum_{t=1}^T YD_t + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

$$Longbankloans_{it} = c + \beta_1 Sales_{it} + \beta_2 EBITDA_{it} + \beta_3 GDP + \sum_{i=1}^I \gamma_i NACE + \sum_{t=1}^T YD_t + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

Όπου *shortbankloans*, το υπόλοιπο των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, *longbankloans*, το υπόλοιπο των μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων, *sales*, ο κύκλος εργασιών, *EBITDA*, τα κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων και *GDP* το ετήσιο ΑΕΠ. Οι μεταβλητές ελέγχου *NACE* και *YD* υποδηλώνουν τις μη-παρατηρούμενες επιδράσεις από την τυπολογία των επιχειρήσεων και τις χρονικές τάσεις από το 2016 έως και το 2023 αντιστοίχως.

Στις εκτιμήσεις που πραγματοποιήθηκαν, προσδιορίστηκε η καταλληλότητα των δύο προσεγγίσεων στα διαθέσιμα δεδομένα με τη χρήση του ελέγχου Hausman.²² Καθολικά, το υπόδειγμα των τυχαίων εκτιμήσεων ήταν προτιμητέο έναντι των σταθερών επιδράσεων. Παράλληλα, πραγματοποιήθηκε έλεγχος για ύπαρξη πολυσυγγραμμικότητας (multicollinearity) με τη χρήση του ελέγχου Variance Inflation Factor.²³

Τα αποτελέσματα των εκτιμήσεων δείχνουν ότι οι πωλήσεις επιδρούν θετικά στην αύξηση τόσο του βραχυπρόθεσμου όσο και του μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού, για όλες σχεδόν τις κατηγορίες επιχειρήσεων που εξετάζονται (πολύ μικρές, μικρές, μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις (πλην των πολύ μικρών επιχειρήσεων στην περίπτωση του μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού) και το αποτέλεσμα αυτό είναι στατιστικά σημαντικό σε επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας τουλάχιστον 5% (Πίνακας 5.1 και Πίνακας 5.2).

Από τους συντελεστές που εκτιμήθηκαν προκύπτει ότι μία αύξηση των πωλήσεων κατά €1,0 εκατ. προκαλεί κατά μέσο όρο:

²² Με τον έλεγχο Hausman ελέγχεται η υπόθεση της μη ύπαρξης στατιστικά σημαντικών διαφορών μεταξύ των εκτιμημένων συντελεστών των υποδειγμάτων τυχαίων και σταθερών επιδράσεων. Εάν απορριφθεί η μηδενική υπόθεση H_0 : ο συντελεστής β του υποδείγματος σταθερών επιδράσεων είναι συνεπής αλλά αναποτελεσματικός, ενώ ο συντελεστής β του υποδείγματος τυχαίων επιδράσεων είναι συνεπής και αποτελεσματικός, τότε καταλληλότερο είναι το υπόδειγμα των Σταθερών Επιδράσεων.

²³ Ο έλεγχος VIF αποτελεί ένα μέτρο ελέγχου του βαθμού πολυσυγγραμμικότητας σε ένα υπόδειγμα παλινδρόμησης. Το μέτρο VIF είναι ίσο με τον λόγο της συνολικής διακύμανσης του υποδείγματος που χρησιμοποιεί ένα σύνολο από ανεξάρτητες μεταβλητές προς τη διακύμανση του υποδείγματος που περιλαμβάνει μόνο μία ανεξάρτητη μεταβλητή από το σύνολο των ανεξάρτητων μεταβλητών του προς εκτίμηση υποδείγματος. Ο συγκεκριμένος λόγος υπολογίζεται χωριστά για κάθε ανεξάρτητη μεταβλητή του υποδείγματος. Ένα υψηλό σκορ VIF (συνήθως πάνω από 10) υποδηλώνει ότι η συγκεκριμένη ανεξάρτητη μεταβλητή παρουσιάζει υψηλή συγγραμμικότητα (highly collinear) με τις υπόλοιπες ανεξάρτητες μεταβλητές του υποδείγματος.

- Αύξηση των βραχυπρόθεσμων δανείων κατά €21 χιλ. για τις πολύ μικρές, κατά €30 χιλ. για τις μικρές και κατά €66 χιλ. για τις μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις
- Φαίνεται να μην υπάρχει σημαντική επίδραση στον μακροπρόθεσμο δανεισμό για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις, ενώ εκτιμάται αύξηση των μακροπρόθεσμων δανείων κατά €56 χιλ. για τις μικρές και κατά €82 χιλ. για τις μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις.

Παράλληλα, από τις εκτιμήσεις προέκυψε αρνητική σχέση μεταξύ των κερδών προ τόκων φόρων και αποσβέσεων και του βραχυπρόθεσμου και μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού, για τις μικρές, μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις, ενώ για τις πολύ μικρές η σχέση αυτή είναι θετική και στατιστικά σημαντική μόνο στην περίπτωση του μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού.

Πίνακας 5.1: Αποτελέσματα οικονομετρικών εκτιμήσεων, βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός

Εξαρτημένες Ανεξάρτητες	Βραχυπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός		
	Πολύ μικρές επιχειρήσεις	Μικρές επιχειρήσεις	Μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις
Πωλήσεις	0,0212** (0,054)	0,0306*** (0,007)	0,0659*** (0,006)
EBITDA	0,0047 (0,003)	-0,0730*** (0,017)	-0,0873** (0,037)
ΑΕΠ	-0,0730 (0,172)	1,2767*** (1,394)	36,6566*** (29,645)
Σταθερά	127.279,06 (0,245)	1.4087e+07*** (0,000)	-6.61E+06 (0,530)
Παρατηρήσεις	39.255	4.687	941
Αριθμός επιχειρήσεων	10.868	1.061	214
ΣΤΑΚΟΔ controls	Ναι	Ναι	Ναι

***: επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας 1%, **: επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας 5%, *: επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας 10% σε παρένθεση, τα τυπικά σφάλματα.

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE.

Πίνακας 5.2: Αποτελέσματα οικονομετρικών εκτιμήσεων, μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός

Εξαρτημένες Ανεξάρτητες	Μακροπρόθεσμος τραπεζικός δανεισμός		
	Πολύ μικρές επιχειρήσεις	Μικρές επιχειρήσεις	Μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις
Πωλήσεις	-0,0045 (0,0259)	0,0558*** (0,000)	0,0825** (0,034)
EBITDA	0,0783*** (0,0164)	-0,188*** (0,038)	-0,270 (0,156)
ΑΕΠ	0,7802 (0,833)	-9,139*** (0,003)	-110,7297 (0,458)
Σταθερά	110891,5 (0,843)	1,30e+07*** (0,000)	1,04e+08 (0,135)
Παρατηρήσεις	39.255	4.687	941
Αριθμός επιχειρήσεων	10.868	1.061	214
ΣΤΑΚΟΔ controls	Ναι	Ναι	Ναι

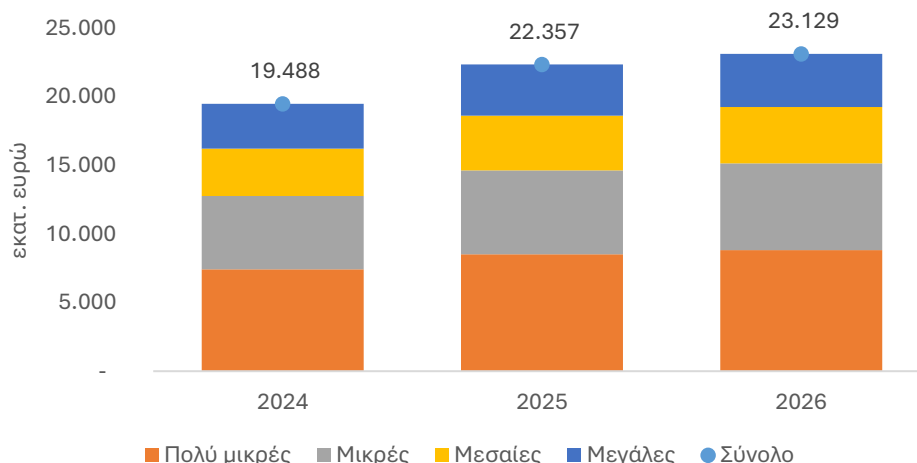
***: επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας 1%, **: επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας 5%, *: επίπεδο στατιστικής σημαντικότητας 10% σε παρένθεση, τα τυπικά σφάλματα.

Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE.

5.3 Προβολή του τραπεζικού δανεισμού των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων ανά κατηγορία μεγέθους

Η προοπτική περαιτέρω ανάπτυξης των Κατασκευών θα ενισχύσει σημαντικά τα μεγέθη των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026. Με βάση την κατανομή της αξίας παραγωγής του τομέα των Κατασκευών (κλάδος κατασκευών και δραστηριότητες αρχιτεκτόνων και μηχανικών) ανά κατηγορία μεγέθους επιχειρήσεων για το έτος 2022²⁴, και τις προβλέψεις για την αξία παραγωγής του τομέα, εκτιμήθηκε το ύψος και η κατανομή του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων με βάση το μέγεθος (πολύ μικρές, μικρές, μεσαίες και μεγάλες επιχειρήσεις) για την περίοδο 2024-2026. Συνολικά, ο κύκλος εργασιών του τομέα εκτιμάται ότι θα ενισχυθεί, φτάνοντας τα 23,1 δισ. ευρώ το 2026, εφόσον απορροφηθεί το σύνολο των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (επιχορηγήσεις και δάνεια) που έχει θεωρηθεί ότι θα κατευθυνθεί σε κατασκευαστικά έργα (Διάγραμμα 5.8).

Διάγραμμα 5.8: Εκτίμηση κύκλου εργασιών ανά κατηγορία επιχειρήσεων, 2024-2026

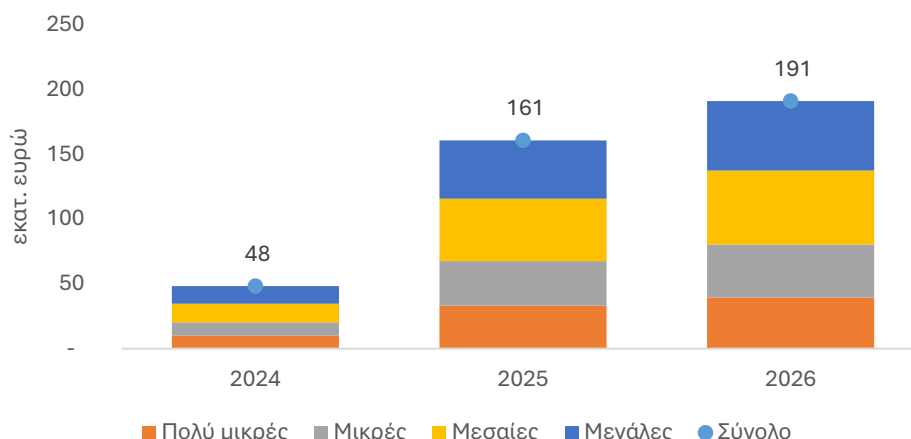


Πηγή: IOBE.

Η προσδοκώμενη αύξηση του κύκλου εργασιών των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων, θα τροφοδοτήσει και την αύξηση του τραπεζικού δανεισμού τους, σύμφωνα με τα οικονομετρικά αποτελέσματα του παρόντος κεφαλαίου. Ειδικότερα, εκτιμάται ότι ο συνολικός καθαρός βραχυπρόθεσμος δανεισμός των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026 θα μπορούσε να αυξηθεί κατά έως 191 εκατ. ευρώ²⁵ (Διάγραμμα 5.9). Για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις, η αύξηση των βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων εκτιμάται σε έως 39 εκατ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας το 21% της συνολικής ετήσιας αύξησης. Περαιτέρω, οι μικρές επιχειρήσεις συγκεντρώνουν το 21% οι μεσαίες το 30% και οι μεγάλες το 28% της συνολικής εκτιμώμενης αύξησης του βραχυπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού.

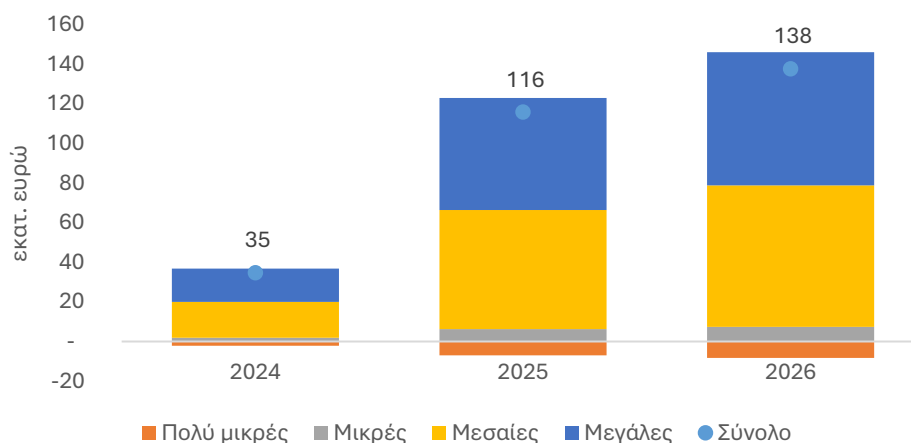
²⁴ Σύμφωνα με τα σχετικά στοιχεία της Eurostat για το 2022, οι πολύ μικρές επιχειρήσεις συγκεντρώνουν το 38% της αξίας παραγωγής του τομέα, οι μικρές το 27%, οι μεσαίες το 18% και οι μεγάλες το 17%.

²⁵ Οι πρόσθετες ανάγκες χρηματοδότησης έχουν προσδιοριστεί συγκριτικά με το επίπεδο δραστηριότητας στον τομέα των Κατασκευών το 2023.

Διάγραμμα 5.9: Εκτίμηση μεταβολής βραχυπρόθεσμων τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων

Πηγή: IOBE.

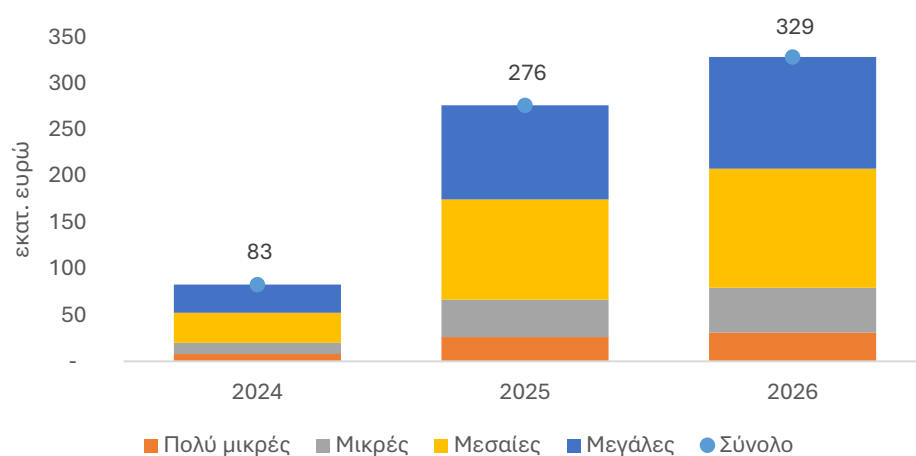
Αντίστοιχα, εκτιμάται ότι ο συνολικός καθαρός μακροπρόθεσμος δανεισμός των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026 θα μπορούσε να αυξηθεί έως 138 εκατ. ευρώ (Διάγραμμα 5.10). Για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις εκτιμάται μείωση των μακροπρόθεσμων τραπεζικών. Οι μικρές επιχειρήσεις συγκεντρώνουν το 5%, οι μεσαίες το 52% και οι μεγάλες το 49% της συνολικής εκτιμώμενης αύξησης του μακροπρόθεσμου τραπεζικού δανεισμού.

Διάγραμμα 5.10: Εκτίμηση μεταβολής μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων

Πηγή: IOBE.

Συμπερασματικά, με βάση τις ανωτέρω εκτιμήσεις, ο συνολικός καθαρός τραπεζικός δανεισμός των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026 θα μπορούσε να αυξηθεί έως 329 εκατ. ευρώ (Διάγραμμα 5.11). Για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις, η αύξηση του συνολικού καθαρού τραπεζικού δανεισμού φτάνει έως τα 31 εκατ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας το 9% της συνολικής αύξησης. Οι μικρές επιχειρήσεις συγκεντρώνουν το 15%, οι μεσαίες το 39% και οι μεγάλες το 37% της συνολικής αύξησης του καθαρού τραπεζικού δανεισμού.

Διάγραμμα 5.11: Εκτίμηση μεταβολής συνολικών τραπεζικών δανείων ανά κατηγορία επιχειρήσεων



Πηγή: IOBE.

6 ΠΡΟΚΛΗΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

6.1 Εισαγωγή

Από όσα έχουν αναλυθεί στα προηγούμενα κεφάλαια προκύπτει ότι οι προοπτικές για την ανάπτυξη των Κατασκευών και τη μεγιστοποίηση της συμβολής τους στην ελληνική οικονομία είναι θετικές. Ωστόσο, εξακολουθούν να υπάρχουν ευρύτερες προκλήσεις για τον κλάδο. Σε αυτές περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων ζητήματα που σχετίζονται με το ανθρώπινο δυναμικό και τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων του κλάδου, η προοπτική των Κατασκευών μετά την ολοκλήρωση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026, το θεσμικό πλαίσιο του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων και τον εθνικό σχεδιασμό για τις υποδομές, την ενσωμάτωση τεχνολογίας και τη ψηφιοποίηση των Κατασκευών, ώστε να ενισχυθεί η παραγωγικότητα του κλάδου, την προσαρμογή του κλάδου στην κλιματική αλλαγή και, τέλος, την υιοθέτηση των προτύπων ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις.

Διάγραμμα 6.1: Προκλήσεις για τον κλάδο των Κατασκευών



6.2 Ανθρώπινο δυναμικό

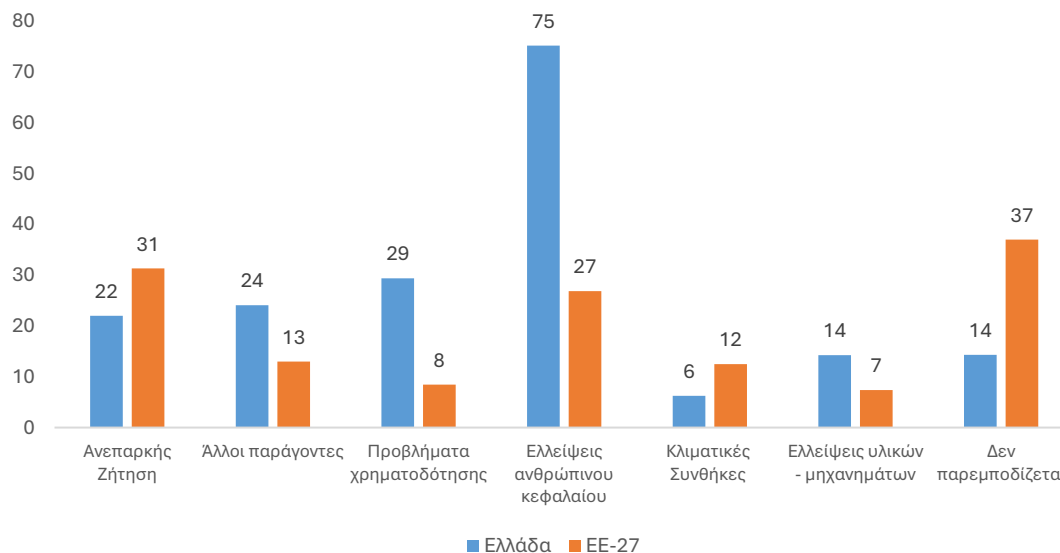
Ο κλάδος των Κατασκευών αντιμετωπίζει ποικίλα εμπόδια που απορρέουν από το οικονομικό και ρυθμιστικό περιβάλλον που επηρεάζει τις κατασκευαστικές δραστηριότητες. Με βάση τις απαντήσεις των κατασκευαστικών επιχειρήσεων στην Έρευνα Οικονομικής Συγκυρίας που διενεργεί σε μηνιαία βάση το IOBE για λογαριασμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η ανεπάρκεια εργατικού δυναμικού προβάλλει και το 2024 ως το βασικό εμπόδιο ανάπτυξης²⁶, ενώ και οι δυσκολίες χρηματοδότησης, και η κατηγορία «άλλοι παράγοντες»²⁷ αξιολογούνται επίσης αρνητικά ως προς την επίπτωσή τους στην κατασκευαστική δραστηριότητα στην Ελλάδα (Διάγραμμα 6.2). Η βαρύτητα της ανεπαρκούς ζήτησης, ως παράγοντα που εμποδίζει την επιχειρηματική δραστηριότητα στις Κατασκευές είναι χαμηλότερη, όπως και η έλλειψη υλικών και μηχανημάτων. Τέλος,

²⁶ Η έλλειψη εργατικού δυναμικού ήταν το σοβαρότερο εμπόδιο για τον κλάδο και το 2023.

²⁷ Παράγοντες που δεν καθορίζονται εκ των προτέρων στην έρευνα οικονομικής συγκυρίας του IOBE.

οι κλιματικές συνθήκες δεν δημιουργούν σοβαρά εμπόδια στην εγχώρια κατασκευαστική δραστηριότητα.

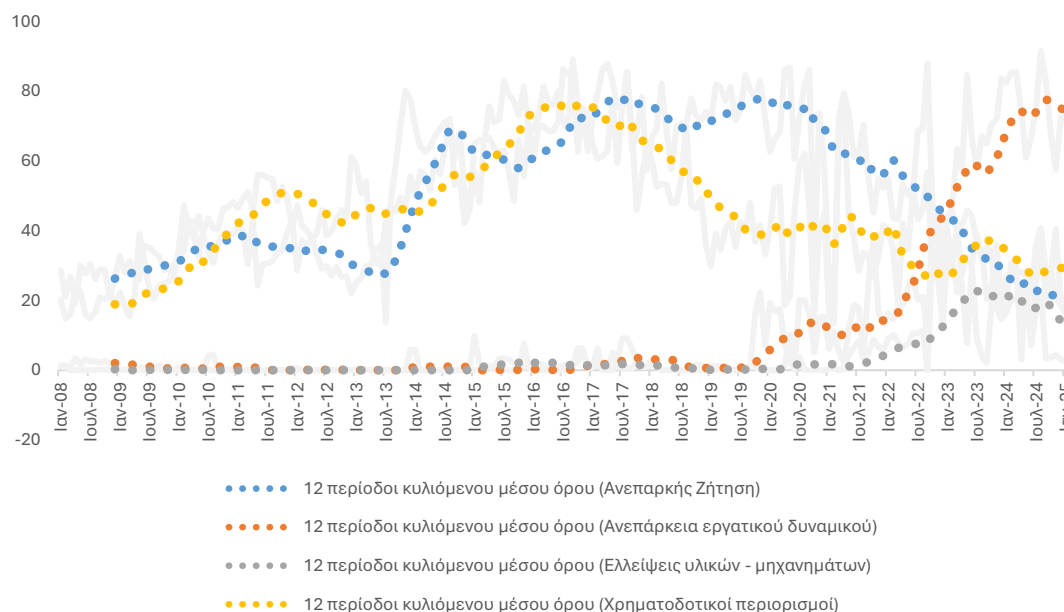
Διάγραμμα 6.2: Παράγοντες που παρεμποδίζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις Κατασκευές, 2024



Πηγή: DG ECFIN, *Παράγοντες που δεν καθορίζονται εκ των προτέρων στην έρευνα οικονομικής συγκυρίας.

Συνεπώς, η έλλειψη εργατικού δυναμικού παραμένει η κύρια πηγή προβληματισμού για τις εγχώριες κατασκευαστικές επιχειρήσεις, έχοντας σημειώσει μάλιστα κατακόρυφη άνοδο από το 2022 και μετά, αλλά και μια ασθενή τάση υποχώρησης το δεύτερο εξάμηνο του 2024. Σε επίπεδο ΕΕ το ποσοστό των επιχειρήσεων που θεωρεί ότι η υπάρχει έλλειψη προσωπικού είναι χαμηλότερο, αλλά όχι αμελητέο. Ασθενέστερες είναι στην ΕΕ-27 και οι πιέσεις από τους χρηματοδοτικούς περιορισμούς και τους λοιπούς παράγοντες. Αντιθέτως, εντονότερη εκτιμάται η επίπτωση της ανεπαρκούς ζήτησης στην ΕΕ-27. Επίσης, αρκετά υψηλότερο σε σύγκριση με την Ελλάδα είναι το ποσοστό των κατασκευαστικών επιχειρήσεων στην ΕΕ που δηλώνουν ότι η επιχειρηματική τους δραστηριότητα δεν παρεμποδίζεται (Διάγραμμα 6.2). Αξίζει να επισημανθεί ότι στην Ελλάδα η ανεπαρκής ζήτηση και οι χρηματοδοτικοί περιορισμοί αποτελούσαν τα τελευταία χρόνια τα κυριότερα εμπόδια για τις επιχειρήσεις του κλάδου, αλλά μετά από το 2021 η επίπτωσή τους έχει περιοριστεί (Διάγραμμα 6.3).

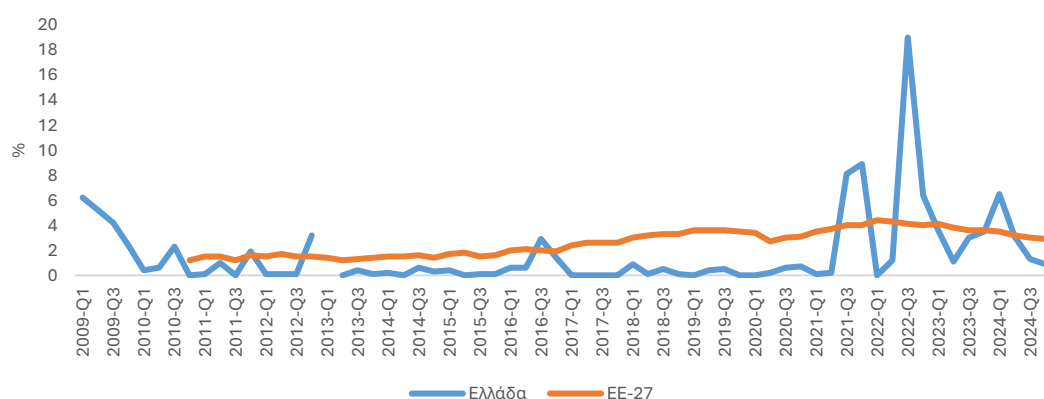
Διάγραμμα 6.3: Παράγοντες που επηρεάζουν την επιχειρηματική δραστηριότητα στις Κατασκευές στην Ελλάδα (Ιαν 2008 – Φεβ 2025)



Πηγή: DG ECFIN, *Παράγοντες που δεν καθορίζονται εκ των προτέρων στην έρευνα οικονομικής συγκυρίας.

Οι κενές θέσεις εργασίας, ως ποσοστό των συνολικών θέσεων εργασίας στον κατασκευαστικό κλάδο ήταν ελάχιστες στη διάρκεια της δεκαετίας του 2010, καθώς ο κλάδος δεν δημιουργούσε πολλές νέες θέσεις εργασίας. Το 2024 οι κενές θέσεις εργασίας στις Κατασκευές αποτελούσαν κατά μέσο όρο το 3% των συνολικών θέσεων εργασίας στον κλάδο, με τις υψηλότερες τιμές να καταγράφονται το πρώτο τρίμηνο του έτους. Στην ΕΕ φαίνεται ότι μετά το 2023 διαμορφώνεται κατά μέσο όρο μια ελαφρά πτωτική τάση στις κενές θέσεις εργασίας στις Κατασκευές, σε ποσοστό που το 2024 κινήθηκε κατά μέσο όρο στο 3,1% των συνολικών θέσεων εργασίας στον κλάδο. Η έλλειψη εργατικού δυναμικού συνεπάγεται καθυστερήσεις που μπορεί να οδηγήσουν σε αύξηση του προϋπολογισμού των έργων (π.χ. υπερωρίες και άλλα στοιχεία κόστους εργασίας που απαιτούνται για την τήρηση των χρονοδιαγραμμάτων των έργων).

Διάγραμμα 6.4: Ποσοστό κενών θέσεων εργασίας στον κλάδο Κατασκευών (% Συνολικών θέσεων εργασίας)



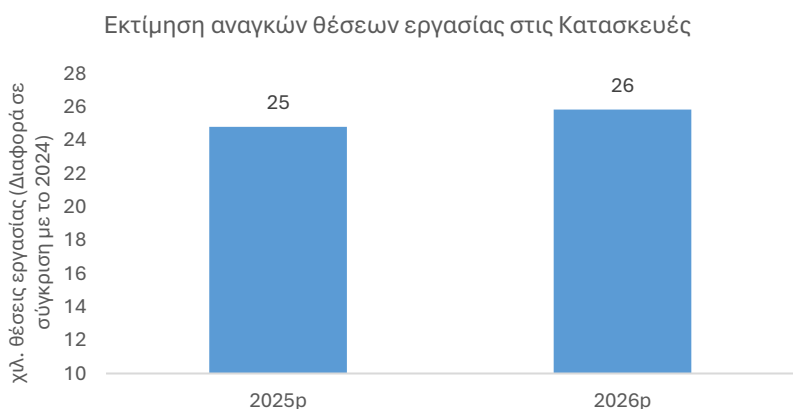
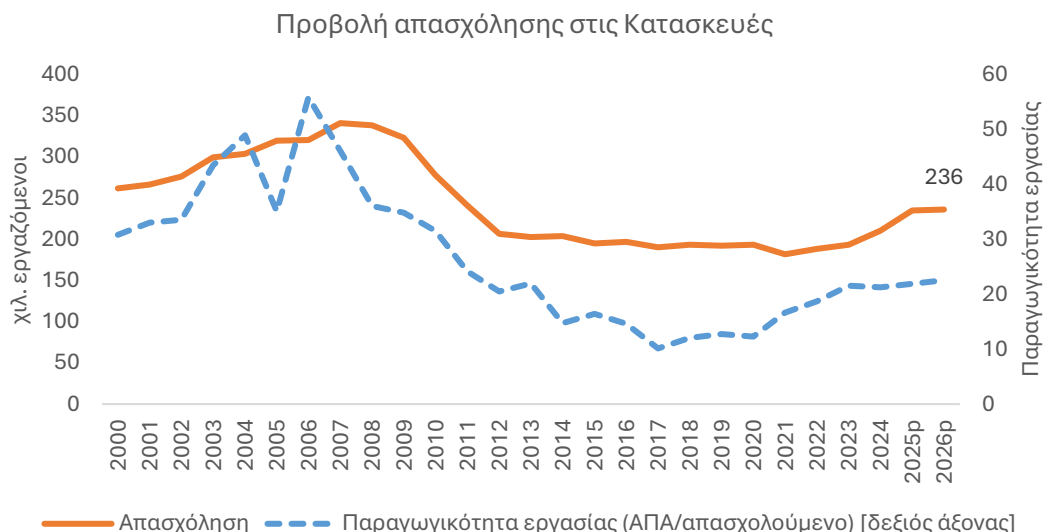
Πηγή: Eurostat.

Αξίζει να επισημανθεί ότι η μείωση της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας είχε επιδεινώσει το φαινόμενο της «διαρροής εγκεφάλων» (brain drain), δηλαδή της μετακίνησης ατόμων υψηλής κατάρτισης στο εξωτερικό για λόγους εργασίας ή εκπαίδευσης, γεγονός που στην παρούσα συγκυρία συμβάλλει στην έλλειψη προσωπικού στην Ελλάδα. Επιπλέον, καθώς έλλειψη εξειδικευμένου ανθρώπινου δυναμικού (τεχνιτών και μηχανικών) στις Κατασκευές παρουσιάζεται και σε άλλες χώρες, δημιουργείται ισχυρός ανταγωνισμός για την προσέλκυση εργαζόμενων, με την προσφορά σημαντικά υψηλότερων αμοιβών που είναι δυσκολότερο να δοθούν στην Ελλάδα.

Η προοπτική ανάπτυξης της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας, όπως προσδιορίστηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο της μελέτης (αισιόδοξο σενάριο), θα δημιουργήσει πρόσθετες ανάγκες σε εργατικό δυναμικό διαφόρων ειδικοτήτων. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις μας, εφόσον αυτό το σενάριο ανάπτυξης των Κατασκευών επαληθευτεί, το σύνολο των εργαζόμενων στις Κατασκευές θα πρέπει να αυξηθεί την περίοδο 2025-2026 σε 236 χιλ. εργαζόμενους, επίπεδο που είναι κατά 26 χιλ. εργαζόμενους υψηλότερο σε σύγκριση με το σύνολο της απασχόλησης στις Κατασκευές το 2024 (210 χιλ. εργαζόμενοι) (Διάγραμμα 6.5). Ήδη, όπως αναφέρθηκε, το πρώτο τρίμηνο του 2025 σημειώθηκε αύξηση της απασχόλησης κατά 5% έναντι του προηγούμενου έτους, η οποία περιορίζει τις εκτιμώμενες πρόσθετες ανάγκες του κλάδου σε εργατικό δυναμικό. Στις προβολές της απασχόλησης μέχρι το 2026 έχει υποτεθεί επίπεδο αξίας παραγωγής ανά εργαζόμενο όπως το 2024, αλλά με βελτίωση της παραγωγικότητας εργασίας κατά 3% ετησίως, ώστε συνυπολογιστεί το ενδεχόμενο υποαπασχόλησης που μπορεί να επηρεάζει την παραγωγικότητα εργασίας.

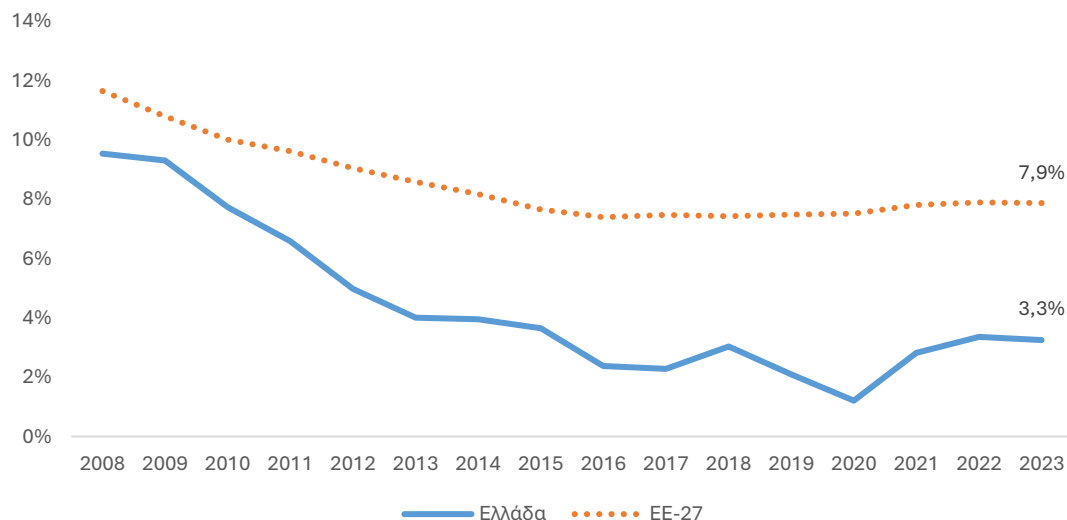
Διάγραμμα 6.5: Προβολή απασχόλησης στις Κατασκευές, παραγωγικότητα εργασίας και εκτίμηση των αναγκών θέσεων εργασίας



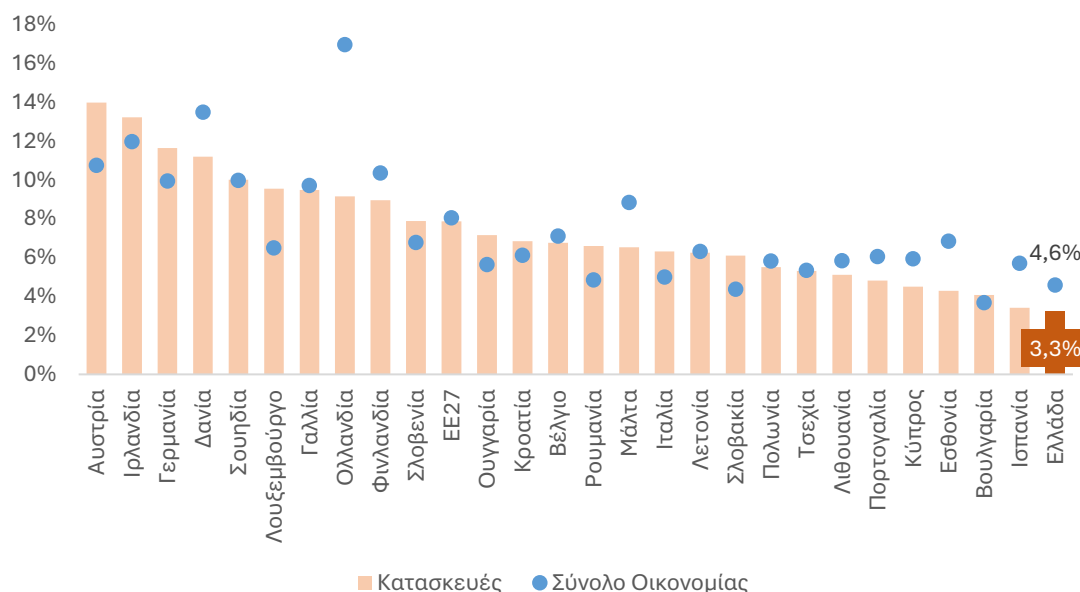


Πηγή: Eurostat. Ανάλυση και εκτιμήσεις IOBE. e: Εκτίμηση, p: Προβολή.

Πάντως, εν μέσω των ελλείψεων εργατικού δυναμικού και δημογραφικής γήρανσης των εργαζόμενων στον κλάδο, παραμένει ανησυχητική η τάση μείωσης της συμμετοχής των νέων στο εργατικό δυναμικό του κλάδου των Κατασκευών στην Ελλάδα την τελευταία δεκαετία (Διάγραμμα 6.6). Το 2023 οι νέοι ηλικίας 15-24 ετών αποτελούσαν μόλις το 3,3% του εργατικού δυναμικού του κλάδου (από 9,5% το 2008), όταν στην ΕΕ-27, στην οποία επίσης καταγράφεται ηπιότερη πτωτική τάση, το αντίστοιχο ποσοστό ήταν κατά μέσο όρο 7,9%. Μάλιστα, το ποσοστό αυτό είναι χαμηλότερο και από τη συμμετοχή των νέων 15-24 ετών στο σύνολο των κλάδων της ελληνικής οικονομίας (4,6% το 2023). Έτσι, η Ελλάδα βρίσκεται στην τελευταία θέση μεταξύ των κρατών μελών της ΕΕ-27 ως προς τη συμμετοχή των νέων στο εργατικό δυναμικό του κλάδου των Κατασκευών (Διάγραμμα 6.7). Αυτή η τάση μείωσης των νέων εργαζόμενων, η οποία συνδέεται και με τη σχετική καθυστέρηση της εισαγωγής των νέων στην αγορά εργασίας (λόγω π.χ. σπουδών), επηρεάζει τη μεταφορά υφιστάμενων γνώσεων και ικανοτήτων και υποσκάπτει την τρέχουσα και μελλοντική ανταγωνιστικότητα του κλάδου των Κατασκευών.

Διάγραμμα 6.6: Ποσοστό απασχολούμενων ατόμων ηλικίας 15-24 ετών στον κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα και στην ΕΕ-27

Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

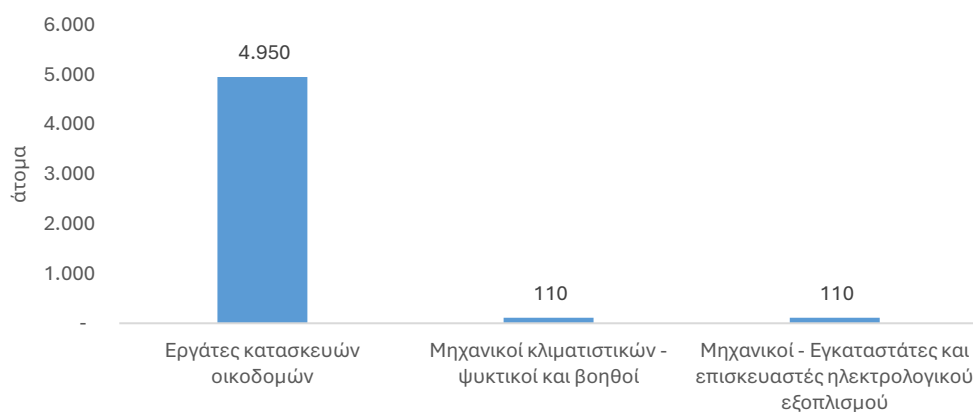
Διάγραμμα 6.7: Ποσοστό απασχολούμενων ατόμων ηλικίας 15-24 ετών στον κλάδο των Κατασκευών και στο σύνολο της οικονομίας στα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης, 2023

Πηγή: Eurostat, Ανάλυση IOBE.

Για την κάλυψη των κενών θέσεων εργασίας σε διάφορους κλάδους της οικονομίας, καθορίστηκε ανώτατος αριθμός αδειών διαμονής πολιτών τρίτων χωρών για εργασία για το έτος 2025 (ΦΕΚ Α 42, 13.3.2025). Οι μετακλήσεις εργαζομένων από τρίτες χώρες κατανέμονται σε κλάδους στους οποίους δεν υπάρχει προσφορά εργασίας από Έλληνες εργαζόμενους. Στον κλάδο των Κατασκευών (εργάτες και τεχνίτες ανέγερσης και αποπεράτωσης κτηρίων) το ανώτατο όριο ορίστηκε σε 5.170 θέσεις και αφορά κυρίως σε ειδικευμένους εργάτες κατασκευών οικοδομών. Για τους εργαζόμενους από τρίτες χώρες ισχύει το ίδιο θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις εργασιακές σχέσεις των Ελλήνων/Ευρωπαϊών εργαζομένων (αμοιβές, κατώτατος μισθός, ωράριο, υγιεινή –

ασφάλεια, κ.λπ.). Επιπλέον για τους εποχικούς εργαζόμενους θα πρέπει να εξασφαλίζεται κατάλυμα για τη διαμονή τους.

Διάγραμμα 6.8: Ανώτατος αριθμός θέσεων εργασίας πολιτών τρίτων χωρών 2025 - Εργάτες και τεχνίτες ανέγερσης και αποπεράτωσης κτηρίων



Πηγή: Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης.

Παράγοντες όπως η γήρανση/συνταξιοδότηση του εργατικού δυναμικού και η αρνητική αντίληψη των νέων για το αντικείμενο εργασίας στον κλάδο μπορεί να επιμηκύνουν την έλλειψη εργατικού δυναμικού στον κλάδο των Κατασκευών και στο μέλλον. Συνεπώς, οι κατασκευαστικές εταιρίες θα πρέπει να εξετάσουν δράσεις για να αμβλύνουν το πρόβλημα, όπως η επαναξιολόγηση μισθών και παροχών, η εφαρμογή προγραμμάτων κατάρτισης και μαθητείας για την ανανέωση των δεξιοτήτων και την ανάπτυξη ειδικευμένων εργαζομένων, η χρήση νέων τεχνολογιών και αυτοματισμών για τη βελτίωση της παραγωγικότητας και τη μείωση της εξάρτησης από τη χειρωνακτική εργασία, η βελτίωση των συνθηκών εργασίας, η προώθηση της εικόνας/απήχησης του κατασκευαστικού κλάδου, η στενότερη διασύνδεση με τα πανεπιστήμια, κ.ά. Όλα τα παραπάνω θα βελτιώσουν την ελκυστικότητα της σταδιοδρομίας στον κλάδο των Κατασκευών.

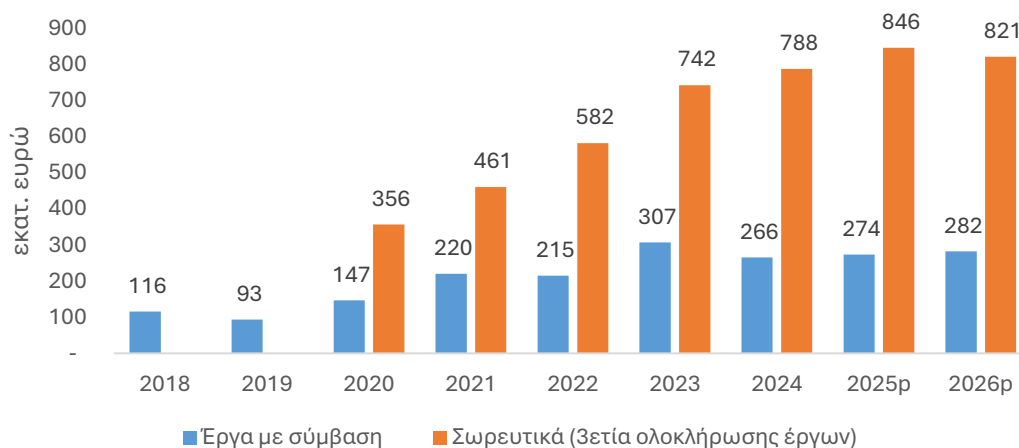
Η ζήτηση για νέες δεξιότητες για την υλοποίηση της πράσινης και της ψηφιακής μετάβασης αυξάνεται και θα μπορούσε να αποτελέσει ευκαιρία για τη μελλοντική βιώσιμη ανταγωνιστικότητα των Κατασκευών. Η Ευρωπαϊκή Ένωση υποστηρίζει την ανάπτυξη των Κατασκευών, μέσω χρηματοδοτήσεων για την κατάρτιση και την ανάπτυξη ικανοτήτων. Καθώς όμως οι χρηματοδοτήσεις που διατίθεται δεν προορίζονται ειδικά για τον κατασκευαστικό τομέα, εναπόκειται στις εθνικές πρωτοβουλίες να δώσουν προτεραιότητα στη στήριξη και την κατάρτιση των εργαζόμενων στον τομέα με τον κατάλληλο τρόπο.

6.3 Χρηματοδότηση κατασκευαστικών και μελετητικών επιχειρήσεων

Η χρηματοδότηση των επιχειρήσεων του κατασκευαστικού και μελετητικού κλάδου εκτιμάται ότι θα πρέπει να ενισχυθεί ώστε να καλυφθούν οι αυξημένες ανάγκες κεφαλαίων κίνησης, επενδύσεων, ανάπτυξης έργων, έκδοσης εγγυητικών επιστολών συμμετοχής σε διαγωνισμούς, καλής εκτέλεσης έργων, κ.λπ.. Αυτό θα πρέπει να συμβεί σε ένα περιβάλλον υψηλού κόστους δανεισμού και περιορισμένης πρόσβασης σε δανειακά κεφάλαια, ιδίως για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις.

Οι εκδόσεις εγγυητικών επιστολών συνεκτιμώνται στον συνολικό δανεισμό των κατασκευαστικών επιχειρήσεων από τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, τα οποία επιβάλλουν και όρια χρηματοδότησης ανά κλάδο και επιχείρηση, στο πλαίσιο της διαχείρισης των κινδύνων τους και των προβλέψεων του κανονιστικού πλαισίου²⁸. Ενδεικτικά, με την υπόθεση ότι η ολοκλήρωση ενός έργου απαιτεί τρία έτη κατά μέσο όρο (το διάστημα αυτό μπορεί να είναι αρκετά μεγαλύτερο για μεγάλα έργα υποδομών), για το σύνολο των έργων του δημοσίου (περιλαμβάνεται και ένα ποσοστό μη τεχνικών έργων) που συμβασιοποιήθηκαν το 2024²⁹ απαιτούνταν η έκδοση εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης ύψους περίπου 266 εκατ. ευρώ³⁰ (Διάγραμμα 6.9). Αν το ποσό αυτό προστεθεί στο συνολικό ύψος των εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης για τα έργα της προηγούμενης διετίας που θεωρούμε ότι δεν έχουν ολοκληρωθεί, προκύπτει ένα συνολικό ποσό της τάξης των 788 εκατ. ευρώ, το οποίο είναι σημαντικά αυξημένο σε σύγκριση με τα προηγούμενα χρόνια χαμηλότερης δραστηριότητας, και αναμένεται να διατηρηθεί σε παρόμοιο ύψος και τα επόμενα χρόνια. Σε κάθε περίπτωση, θα πρέπει να διασφαλίζεται ότι τα ιδρύματα έκδοσης εγγυητικών επιστολών είναι σε θέση να καλύπτουν τα ποσά των εγγυητικών επιστολών για τη συμμετοχή σε διαγωνισμούς και την καλή εκτέλεση των έργων. Συναφές είναι το ζήτημα του χρόνου ισχύος των εγγυητικών επιστολών καλής εκτέλεσης, οι οποίες μπορεί να συσσωρεύονται παρά την ολοκλήρωση των έργων. Για τον σκοπό αυτό θα πρέπει με την οριστική παραλαβή ενός έργου η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης να επιστρέφεται αυτοδικαίως.

Διάγραμμα 6.9: Εκτίμηση ύψους εγγυητικών επιστολών για δημόσια έργα με βάση το ύψος των υπογεγραμμένων συμβάσεων



Πηγή: Εκτιμήσεις IOBE. p: προβολή.

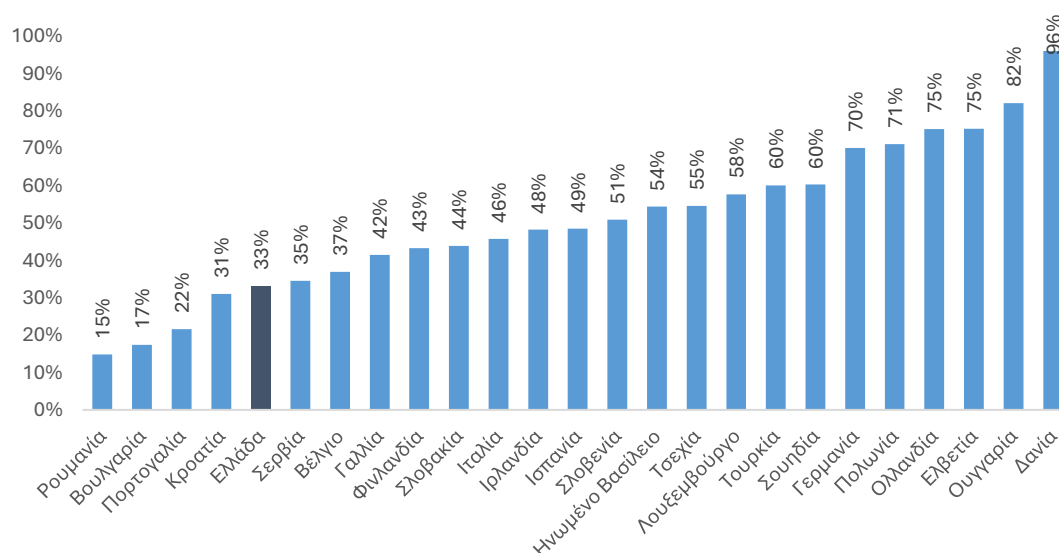
²⁸ Το συνολικό ύψος των εγγυητικών επιστολών κάθε τράπεζας καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και δεν δύναται να υπερβαίνει το ήμισυ των χορηγήσεων προς την ελληνική οικονομία, όπως αυτό προκύπτει από την κατάσταση των υπολοίπων κατά τομείς και κατηγορίες χορηγήσεων και τοποθετήσεων σε ομόλογα ιδιωτικών επιχειρήσεων που δημοσιεύει η Τράπεζα της Ελλάδος.

²⁹ Εδώ γίνεται και η υπόθεση ότι οι δημοπρατήσεις αυτές είχαν τελικά αποτελέσματα εντός του έτους που διενεργήθηκαν, κάτι που πρακτικά δεν ισχύει. Σε κάθε περίπτωση, όμως, οι διαγωνισμοί αναμένεται να τελεσφορήσουν τα επόμενα χρόνια, δημιουργώντας ανάγκες έκδοσης εγγυητικών επιστολών παρόμοιου χρηματικού ύψους.

³⁰ Η εγγυητική επιστολή καλής εκτέλεσης ανέρχεται σε ποσοστό έως 5% επί της αξίας της σύμβασης, πλέον ΦΠΑ.

Τις ανάγκες αναζήτησης πρόσθετης χρηματοδότησης και ρευστότητας επιτείνουν οι καθυστερήσεις πληρωμών προς τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις, περιλαμβανομένου του τομέα των δημοσίων έργων, οι οποίες αποτελούν ένα χρόνιο πρόβλημα του κλάδου. Ενδεικτικά, με βάση τα στοιχεία των λογιστικών καταστάσεων που παρουσιάστηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο, η μέση διάρκεια παραμονής των απαιτήσεων προς τις επιχειρήσεις του κλάδου συνολικά³¹ εκτιμάται για το 2023 στις 240 ημέρες (περίπου 8 μήνες). Είναι επίσης χαρακτηριστικό ότι εξαιτίας αυτών των καθυστερήσεων το ποσοστό των έγκαιρων πληρωμών στον κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα είναι από τα χαμηλότερα στην Ευρώπη, καθώς μόνο μία στις τρεις πληρωμές των κατασκευαστικών επιχειρήσεων πραγματοποιείται εμπρόθεσμα (Διάγραμμα 6.10). Απαιτείται συνεπώς η λήψη μέτρων για την αντιμετώπιση των καθυστερήσεων πληρωμών, ώστε να εξομαλυνθούν τα προβλήματα που δημιουργούνται στην αγορά. Οι δυσκολίες στη χρηματοδότηση μπορεί να αμβλυνθούν με τη χρήση διάφορων χρηματοδοτικών εργαλείων (π.χ. εγγυητικά κεφάλαια, επιδότηση επιτοκίου, μικροχρηματοδοτήσεις, κ.ά.), ώστε να υλοποιούνται απρόσκοπτα οι δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις σε κατασκευαστικά έργα.

Διάγραμμα 6.10: Ποσοστό έγκαιρων πληρωμών στις Κατασκευές σε διάφορες χώρες, Q4 2023



Πηγή: Payment Study 2024. <https://www.dnb.com/en-ch/knowledge/study/payment-study-2024-download.html>

6.4 Προοπτική των Κατασκευών μετά το 2026

Η ολοκλήρωση των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026 ενδέχεται να δημιουργήσει ένα «κενό» στην εγχώρια κατασκευαστική δραστηριότητα. Σύμφωνα με πληροφορίες σχετικά με τον υφιστάμενο σχεδιασμό³², υπάρχει ένα απόθεμα έργων υποδομών στους τομείς των οδικών, σιδηροδρομικών, ενεργειακών και τηλεπικοινωνιακών δικτύων, τα οποία θα ολοκληρωθούν μετά το 2026 (περίοδος 2027-2030) συγκρατώντας τη σχετική κατασκευαστική δραστηριότητα.

³¹ Αριθμοδείκτης: [Απαιτήσεις / Κύκλος εργασιών] x 365.

³² Βλέπε <https://www.amna.gr/home/article/909673/Ethnika-erga-upodomon-Odika--Sidirodromika--Energeiaka-kai-Tilepikoinoniaka-Diktua>. Ημερομηνία ανάκτησης 9.6.2025.

Πίνακας 6.1: Εθνικά έργα υποδομών: Οδικά, Σιδηροδρομικά, Ενεργειακά και Τηλεπικοινωνιακά Δίκτυα

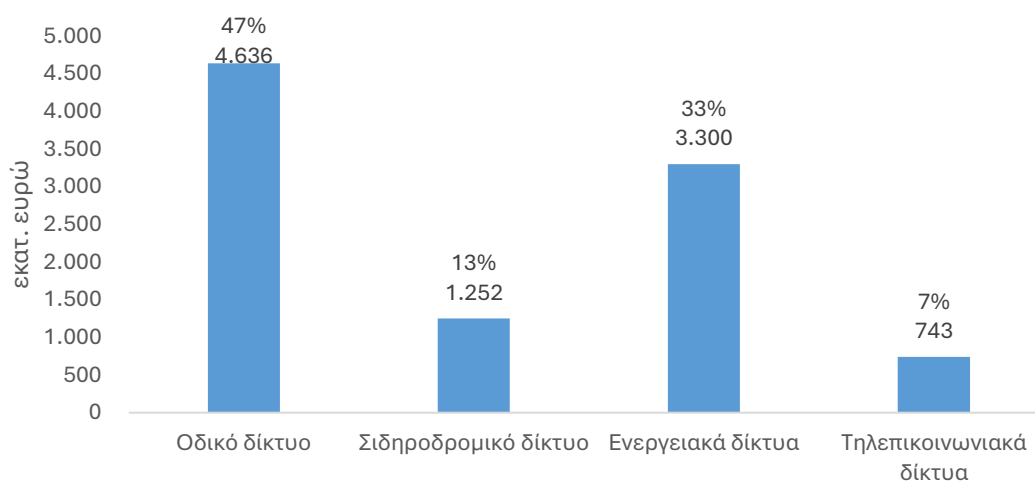
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ	Προϋπολογισμός (εκατ. ευρώ)	Εκτιμώμενος χρόνος ολοκλήρωσης
A. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ		
1. Ολοκλήρωση του αυτοκινητόδρομου Πάτρα - Πύργος	300	4ο τρίμηνο 2025
2. Βόρειο τμήμα του Αυτοκινητοδρόμου Κεντρικής Ελλάδας E65	442	Έως το 2ο τρίμηνο 2026
3. Ανατολική Εσωτερική Περιφερειακή Θεσσαλονίκης (flyover)	463	2ο τρίμηνο 2027
4. Αποκατάσταση βλαβών οδικών υποδομών που προήλθαν από τον Daniel και άλλες φυσικές καταστροφές	919	2029
5. ΒΟΑΚ: Τμήμα Χανιά - Ηράκλειο	1.750	2030
6. ΒΟΑΚ: Τμήμα Νεάπολη - Άγιος Νικόλαος	186	2026
7. ΒΟΑΚ: Τμήμα Χερσόνησος - Νεάπολη	330	2027
8. Επέκταση της Ιόνιας Οδού στο τμήμα Ιωάννινα- Κακαβιά	310	2029
9. Οδικός άξονας Μπράλος - Άμφισσα	300	2028
10. Παράκαμψη Χαλκίδας και Ψαχνών	210	2028
11. Οδικός άξονας Καλαμάτα - Ρυζόμυλος-Πύλος-Μεθώνη	252	2028
12. Οδικός άξονας Βόνιτσα - Λευκάδα	49	4ο τρίμηνο 2025
13. Παράκαμψη Γιάλοβα	41	2027
14. Κάθετος άξονας Εγνατίας Οδού: Τμήμα Δράμα-Καβάλα (Υποτμήμα: Α/Κ Κρηνίδων - Ι/Κ Σταυρού)	61	2027
15. Ανατολική Περιφερειακή Οδός Αλεξανδρούπολης	36	2026
Υποσύνολο οδικών έργων	5.549	
Υποσύνολο οδικών έργων από το 2027 και έπειτα	4.636	
B. ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ		
1. Τμήμα Ροδοδάφνη - Ρίο	130	
2. Αναβάθμιση Θεσσαλονίκη - Προμαχώνας, Φάση Α	167	Φάση δημοπράτησης
3. Νέα σιδηροδρομική σύνδεση Θριάσιου - Σφίγγας	NA	1η φάση μελετών
4. Εγκατάσταση της Ηλεκτροκίνησης - Σηματοδότησης - Τηλεδιοίκησης Τηλεπικοινωνιών ECTS L1 της γραμμής Λάρισας - Βόλος	42	Καθυστέρηση λόγω ζημιών Daniel
5. Επαναλειτουργία Ηλεκτροκίνησης της γραμμής Σ.Σ Αξιού - Σ.Σ Γέφυρας.	NA	
6. Αναβάθμιση γραμμής Αλεξανδρούπολη - Ορμένιο	720	Φάση δημοπράτησης
7. Σιδηροδρομική σύνδεση του 6ου Προβλήτα του Λιμανιού Θεσσαλονίκης.	54	3ο τρίμηνο 2026
8. Σιδηροδρομική γραμμή Νέα Καρβάλη - Τοξότες	193	2029
Υποσύνολο σιδηροδρομικών έργων	1.305	
Υποσύνολο σιδηροδρομικών έργων από το 2027 και έπειτα	1.252	
Γ. ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΑ ΔΙΚΤΥΑ		
1. Κύρια Έργα Δικτύων		
Αγώγος προς Βόρεια Μακεδονία	NA	NA
Επέκταση του εγχώριου δικτύου φυσικού αερίου	NA	NA
2. Ηλεκτρικές Διασυνδέσεις Νησιών		
Κυκλάδες	523	2026
Δωδεκάνησα	2.050	2028/2029
Βόρειο Αιγαίο	1.250	2028/2029
Υποσύνολο ενεργειακών έργων υποδομών	3.823	
Υποσύνολο ενεργειακών έργων υποδομών από το 2027 και έπειτα	3.300	
Δ. ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΑΚΑ ΔΙΚΤΥΑ		
Δίκτυο Οπτικών Ινών	NA	Επέκταση των Fiber to the Home (FTTH) συνδέσεων με στόχο την πλήρη κάλυψη της χώρας μέχρι το 2030 από ~50% το 2025
Ultra Fast Broadband (UFB)	743	ΣΔΙΤ - Δημόσια χρηματοδότηση 300 εκατ. ευρώ
Νέο Εθνικό Ευρυζωνικό Σχέδιο 2026 - 2030	NA	1 Gbps (οπτική ίνα παντού), 5G SA & Slicing (παντού), Γεωγραφική κάλυψη (FWA, Satellite, κλπ), WiFi Hotspots (δημόσιους χώρους), Υποθαλάσσια Καλώδια Οπτικών Ινών
Υποσύνολο τηλεπικοινωνιακών έργων	743	
Υποσύνολο τηλεπικοινωνιακών έργων από το 2027 και έπειτα	743	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	11.520	
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ (2027-2030)	9.930	

Πηγή: ΑΠΕ (<https://www.amna.gr/home/article/909673/Ethnika-erga-upodomon-Odika--Sidirodromika--Energeiaka-kai-Tilepikoinoniaka-Diktua>). NA: Μη διαθέσιμα στοιχεία.

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζει ο Πίνακας 6.1, για την περίοδο 2027-2030 σχεδιάζονται ή έχουν ήδη σχεδιαστεί και εκκινήσει έργα συνολικού προϋπολογισμού που

πλησιάζει τα 10 δισ. ευρώ (ήτοι 2,5 δισ. ευρώ ετησίως κατά μέσο όρο). Σχεδόν το ήμισυ (47%) του προϋπολογισμού των εν λόγω έργων αφορά σε οδικά δίκτυα, ενώ το ένα τρίτο (33%) του προϋπολογισμού σε έργα ενεργειακών δικτύων (Διάγραμμα 6.11). Στο σιδηροδρομικό δίκτυο θα κατευθυνθεί το 12% του συγκεκριμένου προϋπολογισμού, με το υπόλοιπο 7% σε έργα τηλεπικοινωνιακών δικτύων. Τα έργα αυτά είναι τα σημαντικότερα με βάση τον τρέχοντα σχεδιασμό και αναμένεται να συμπληρωθούν από πλήθος άλλων έργων μεγαλύτερης και μικρότερης κλίμακας. Παράλληλα, βρίσκονται σε διαδικασία δημοπράτησης ή πρόκειται να δημοπρατηθούν το επόμενο διάστημα και άλλα έργα με τη μέθοδο ΣΔΙΤ, αν και σχετικά υφίσταται περιορισμός ως προς τις ετήσιες πληρωμές διαθεσιμότητας μέσω του προγράμματος δημοσίων επενδύσεων.³³

Διάγραμμα 6.11: Προϋπολογισμός εθνικών έργων υποδομών για την περίοδο 2027-2030



Στον τομέα της κατοικίας και των άλλων κτιριακών έργων, η σταδιακή ομαλοποίηση της αγοράς των ιδιωτικών οικοδομικών έργων μετά τη νομοθετική ρύθμιση σχετικά με την κατάργηση των κινήτρων δόμησης -στο αισιόδοξο σενάριο- θα μπορούσε να επαναφέρει σε υψηλότερο επίπεδο (έναντι του πρώτου διμήνου του 2025) την κατασκευαστική δραστηριότητα -σε συνάρτηση με τις γενικότερες οικονομικές συνθήκες, τη ζήτηση κατοικίας και τη στεγαστική πολιτική του κράτους (π.χ. νέες κατασκευές κατοικιών μέσω ΣΔΙΤ και δημοσίων έργων σε περιοχές με υψηλές ανάγκες, ανακαίνιση/επανάχρηση κενών ή εγκαταλελειμμένων ακινήτων), την εξέλιξη του κόστους αγοράς γης και κατασκευής και τις επενδυτικές αποδόσεις.

Σημαντική ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα που σχετίζεται με τα κτήρια μετά το 2026 μπορεί να δώσουν και οι ανακαινίσεις και ενεργειακές αναβαθμίσεις λόγω της ευρωπαϊκής και εθνικής πολιτικής για την πράσινη μετάβαση. Σύμφωνα με το Εθνικό Σχέδιο για την Ενέργεια και το Κλίμα και λαμβανομένης υπόψη της ηλικιακής σύνθεσης και της ενεργειακής απόδοσης των κτηρίων στην Ελλάδα, οι ανακαινίσεις κτηρίων κατοικίας την περίοδο 2025-2030 θα πρέπει να ανέλθουν ετησίως σε 68 χιλιάδες (σύνολο 408 χιλ. ανακαινίσεις ή 9,5% του συνόλου των κατοικούμενων κατοικιών). Η υλοποίηση αυτού

³³ Βλέπε ενδεικτικά: <https://ypodomes.com/i-aktinografia-ton-megalon-ergon-sdit-poi-diagonismo-i-oklironontai-kai-poi-einai-se-exeliki/>. Ημερομηνία ανάκτησης 9.6.2025.

του στόχου συνεπάγεται μια ετήσια επενδυτική δαπάνη που πλησιάζει το ένα (1) δισ. ευρώ, η οποία περιλαμβάνει σημαντικό κατασκευαστικό αντικείμενο.

6.5 Θεσμικά ζητήματα

Η δημοπράτηση έργων με ένα υγιές κι ασφαλές σύστημα έχει τεράστια σημασία για τον κλάδο των Κατασκευών, αλλά και για την εθνική οικονομία αν ληφθεί υπόψη η στρατηγική σημασία του τομέα για την επαύξηση των δυνατοτήτων οικονομικής μεγέθυνσης και την υλοποίηση των σχεδιαζόμενων έργων το επόμενο διάστημα.

Η κρίση στις εφοδιαστικές αλυσίδες στη διάρκεια της πανδημίας COVID-19 και στη συνέχεια η ενεργειακή κρίση, οδήγησαν σε δραστική αύξηση των τιμών ενέργειας και υλικών και γενικότερα σε έντονες πληθωριστικές πιέσεις και αύξηση του κόστους εργασίας και εξοπλισμού, οι οποίες επηρέασαν σημαντικά το τελικό κόστος κατασκευής δημόσιων και ιδιωτικών έργων που είχαν σχεδιαστεί σε διαφορετικές συνθήκες κόστους. Για τα δημόσια έργα, και με σκοπό την αντιμετώπιση τέτοιων συνθηκών που τελικά μπορεί να οδηγήσουν σε αδυναμία υλοποίησης έργων καθώς ανατρέπουν σε μεγάλο βαθμό το προϋπολογισμένο κόστος, η νομοθεσία³⁴ προβλέπει την αναθεώρηση των συμβατικών τιμών υλικών, ημερομισθίων και μισθωμάτων μηχανημάτων, εξεταζόμενη ανά τρίμηνο, ώστε να αντισταθμίζουν το τρέχον κόστος κατασκευής. Τέτοιες αναθεωρήσεις -μόνο για τις τιμές των υλικών- πραγματοποιήθηκαν μετά από πολλά έτη το 2021 και το πρώτο τρίμηνο του 2022.

Το αυξημένο κόστος επηρέασε κυρίως τα έργα που ήδη είχαν δημοπρατηθεί και εκκινήσει, καθώς οι νέες συνθήκες κόστους ενσωματώθηκαν στον επιχειρησιακό σχεδιασμό των τεχνικών εταιριών τα επόμενα έτη. Σε κάθε περίπτωση, όμως, ο μηχανισμός καθορισμού των συντελεστών αναθεώρησης θα πρέπει να λειτουργεί συστηματικά, καλύπτοντας όλο το φάσμα των επιμέρους στοιχείων κόστους, ώστε να περιορίζεται η αβεβαιότητα για τους συμμετέχοντες σε διαγωνισμούς δημοσίων έργων και τα σχετικά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν στη διάρκεια υλοποίησης των έργων. Περαιτέρω, ο σχεδιασμός και οι προϋπολογισμοί των έργων θα πρέπει να στηρίζονται σε ορθή εκτίμηση του κόστους, με βάση και την ένταξη των κλιματικών κινδύνων στις προδιαγραφές των έργων.

Στα παραπάνω θα συμβάλλει η δημιουργία του Ενιαίου Συστήματος Τεχνικών Προδιαγραφών και Τιμολόγησης Τεχνικών Έργων, που θα περιλαμβάνει Ηλεκτρονικό Σύστημα Προσδιορισμού Κόστους Συντελεστών Παραγωγής Τεχνικών Έργων (Παρατηρητήριο Τιμών, Σύστημα Αναλύσεων Τιμών και Προσδιορισμού Κόστους), καθώς και Σύστημα Ενιαίων Τεχνικών Προδιαγραφών, η οποία προβλέπεται στον Ν.4782/2021, αλλά δεν έχει ακόμα υλοποιηθεί.

Άλλες παρεμβάσεις για την περαιτέρω βελτίωση του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων περιλαμβάνουν την επέκταση της ψηφιοποίησης των διαδικασιών δημοσίων προμηθειών και την ενίσχυση της διαλειτουργικότητας μεταξύ των πληροφοριακών συστημάτων, την εισαγωγή πολλαπλών κριτηρίων για την επιλογή του αναδόχου, την ευρεία χρήση εξωδικαστικών τρόπων επίλυσης διαφορών, όπως είναι η διαμεσολάβηση

³⁴ Η αναθεώρηση των συμβατικών τιμών των συμβάσεων δημοσίων έργων διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 153 του Ν.4412/2016, όπως ισχύει.

και οι επιτροπές εμπειρογνομόνων και η διαιτησία, κανονιστικές παρεμβάσεις για την επιτάχυνση διαδικασιών και την εξασφάλιση συνέχειας μεταξύ συμβάσεων και εκτέλεσης και συντήρησης έργων, τη διασφάλιση αξιοπιστών και εφαρμόσιμων μελετών, την αναμόρφωση του μηχανισμού διαμόρφωσης προϋπολογισμών, την ενίσχυση της διαφάνειας και την εξασφάλιση συνθηκών ελεύθερου ανταγωνισμού, την εφαρμογή του ΠΔ 71/2019 σχετικά με τα Μητρώα συντελεστών παραγωγής δημοσίων και ιδιωτικών έργων, μελετών, τεχνικών και λοιπών συναφών επιστημονικών υπηρεσιών και τον αυστηρό έλεγχο και επίβλεψη στη διάρκεια κατασκευής κάθε έργου. Τα Μητρώα των συντελεστών παραγωγής δημόσιων και ιδιωτικών έργων θα πρέπει να αποτελούν ένα εργαλείο ουσιαστικής αξιολόγησης της τεχνικής και οικονομικής επάρκειας και ικανότητας των εγγεγραμμένων επιχειρήσεων να αναλαμβάνουν και να υλοποιούν τεχνικά έργα και μελέτες. Θα πρέπει επίσης να έχουν δυναμικό χαρακτήρα ανταποκρινόμενα άμεσα στις εξελίξεις στην αγορά και σε αναβαθμίσεις στην εμπειρία των επιχειρήσεων και των επαγγελματιών του κλάδου, όπως θα προκύπτει μέσω σχετικών πιστοποιήσεων.

Για παράδειγμα, αναφορικά με το τεχνικό προσωπικό, το Ινστιτούτο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και του Ταμείου Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων (Ινστιτούτο ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ)³⁵ παρέχει μέσω γραπτών εξετάσεων πιστοποιήσεις δεξιοτήτων και επαγγελματικής επάρκειας για 16 επαγγελματικές κατηγορίες του κατασκευαστικού κλάδου, έχοντας εξασφαλίσει διαπίστευση από το Εθνικό Σύστημα Διαπίστευσης (ΕΣΥΔ)³⁶. Απώτερος στόχος αυτής της πρωτοβουλίας είναι η ενίσχυση της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των τεχνικών έργων, καθώς και η διασφάλιση ποιοτικών υπηρεσιών για το περιβάλλον, την κοινωνία και τους πολίτες.

6.6 Ενσωμάτωση τεχνολογίας και ψηφιοποίηση

Η παραδοσιακά υψηλή ένταση εργασίας και τα πολλαπλά επιμέρους στάδια των κατασκευαστικών δραστηριοτήτων, τα οποία απαιτούν τη συμμετοχή πλήθους αυτοαπασχολούμενων επαγγελματιών ή πολύ μικρών επιχειρήσεων διαφορετικών ειδικοτήτων για την ολοκλήρωση ενός έργου, καθιστούν την ψηφιοποίηση και την καινοτομική δραστηριότητα στον κλάδο των Κατασκευών είναι ένα δύσκολο εγχείρημα. Έτσι, τα χαμηλά ποσοστά ψηφιοποίησης, αλλά και η έλλειψη επενδύσεων από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις, αποτελούν δύο μείζονες προκλήσεις για την ανθεκτικότητα και την ανταγωνιστικότητα του τομέα.

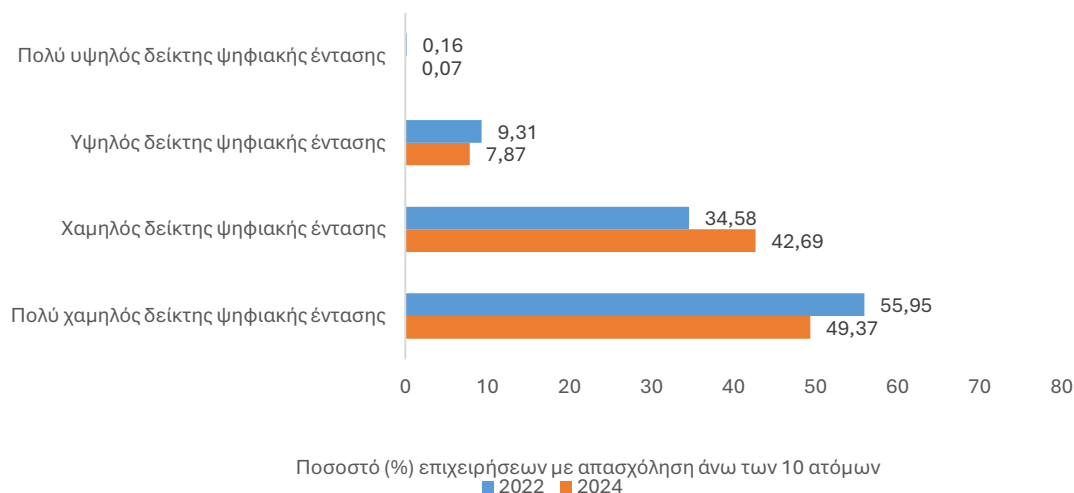
Καθώς ο τομέας αποτελείται κυρίως από μικρομεσαίες επιχειρήσεις, τα περιθώρια για επενδύσεις σε καινοτόμες τεχνολογίες είναι γενικά χαμηλά και η ανάγκη για

³⁵ Βλέπε <https://institutoteetmede.gr/>

³⁶ Στις επαγγελματικές κατηγορίες περιλαμβάνονται οι «Εκτιμητές Μηχανολογικών Εγκαταστάσεων και Μηχανολογικού Εξοπλισμού (ΜΕΕ)», οι «Εκτιμητές Ακινήτων», οι «Τεχνικοί κατασκευής, συντήρησης και επισκευής της λειτουργίας υδραυλικών εγκαταστάσεων», οι «Τεχνικοί χειρισμού μηχανημάτων τεχνικών έργων», οι «Τεχνικοί κατασκευής, επισκευής, συντήρησης, και επιτήρησης της λειτουργίας των εγκαταστάσεων καύσης υγρών και αερίων καυσίμων», οι «Τεχνικοί κατασκευής, επισκευής και συντήρησης μηχανολογικών βιομηχανικών εγκαταστάσεων – Συγκολλήσεων», οι «Τεχνικοί κατασκευής, συντήρησης, και επισκευής της λειτουργίας ψυκτικών εγκαταστάσεων», οι «Τεχνικοί εκτέλεσης, συντήρησης, επισκευής και λειτουργίας ηλεκτρολογικών εγκαταστάσεων», οι «Τεχνίτες τοποθέτησης σιδηρού οπλισμού σκυροδέματος», οι «Τεχνίτες τοιχοποιίας, επιχρισμάτων, καλουπιών και έγχυσης σκυροδέματος, ικριωμάτων (βασικό και προχωρημένο επίπεδο, τοποθέτησης κεραμικών πλακιδίων, ελαιοχρωματισμών, συστημάτων ξηράς δόμησης και συναφών πυράντοχων συστημάτων».

χρηματοδοτική στήριξη και παροχή άλλων οικονομικών κινήτρων είναι υψηλή. Το 2024, το 49,4% των κατασκευαστικών επιχειρήσεων στην Ελλάδα που απασχολούσαν περισσότερα από 10 άτομα είχαν πολύ χαμηλό δείκτη ψηφιακής έντασης και το 42,7% χαμηλό δείκτη ψηφιακής έντασης. Μόλις το 7,9% παρουσίασε υψηλή ψηφιακή ένταση και το 0,16% πολύ υψηλή ψηφιακή ένταση. Αν και η βελτίωση από το 2021 είναι μεγάλη, κυρίως από τη μετάταξη επιχειρήσεων από την πολύ χαμηλή στη χαμηλή ψηφιακή ένταση, παραμένει το γεγονός ότι η απόσταση που έχει να διανύσει ο κλάδος τα επόμενα χρόνια όσον αφορά την ψηφιοποίησή του είναι μεγάλη.

Διάγραμμα 6.12: Δείκτης ψηφιακής έντασης στις Κατασκευές (DII version 4)



Πηγή: Eurostat.

Ο τρόπος κατασκευής, διαχείρισης και παρέμβασης στο δομημένο περιβάλλον μετασχηματίζεται, ωστόσο, με ταχείς ρυθμούς, με την ανάπτυξη πολυάριθμων εφαρμογών BIM (Building Information Modelling³⁷), IoT (Internet of Things), αισθητήρων, ρομπότ, drones, εργαλείων σάρωσης, αλλά και με τεχνολογίες που αυξάνουν την αποδοτικότητα, όπως ο επιτόπιος αυτοματισμός, η προκατασκευή ή η τρισδιάστατη εκτύπωση αρθρωτών δομικών στοιχείων και ο αυτοματισμός διαδικασιών που σχετίζονται με τα κτήρια. Οι ψηφιακές τεχνολογίες μπορούν να καταγράψουν με ακρίβεια, να αξιολογούν, να προσομοιώνουν, να μετρούν, να παρακολουθούν και να μειώνουν τις εκπομπές σε ολόκληρο τον κύκλο ζωής ενός κτηρίου. Επομένως, η περαιτέρω

³⁷ Το BIM ή Building Information Modeling (υποδειγματοποίηση δομικών πληροφοριών) είναι μια σύγχρονη διαδικασία δημιουργίας και διαχείρισης πληροφοριών για ένα κτήριο ή τεχνικό έργο σε ολόκληρο τον κύκλο ζωής του. Ένα από τα βασικά αποτελέσματα αυτής της διαδικασίας είναι το Μοντέλο Δομικών Πληροφοριών (Building Information Model), το οποίο αποτελεί την ψηφιακή περιγραφή κάθε πτυχής του έργου, στηριζόμενο σε πληροφορίες που συγκεντρώνονται συνεργατικά και ενημερώνονται σε βασικά στάδια του έργου. Η δημιουργία ενός ψηφιακού μοντέλου πληροφοριών κτηρίου ή άλλου τεχνικού έργου επιτρέπει σε όσους αλληλοεπιδρούν με το έργο να βελτιστοποιήσουν τις ενέργειές τους, προσδίδοντας έτσι μεγαλύτερη αξία σε όλη τη διάρκεια λειτουργίας του έργου. Στα πλεονεκτήματα από την εφαρμογή του BIM συγκαταλέγονται η βελτιωμένη εικονική αναπαράσταση του έργου, η αύξηση της παραγωγικότητας λόγω εύκολης ανάκτησης της πληροφορίας, η ενσωμάτωση και σύνδεση κρίσιμων πληροφοριών για το έργο (π.χ. προμηθευτές, τοποθεσία, απαιτούμενες ποσότητες για κάθε υλικό) με σκοπό την εύκολη επιμέτρηση και εκτίμηση του κόστους, η αυξημένη ταχύτητα ολοκλήρωσης και παράδοσης του έργου, η μείωση του κόστους και η αυξημένη κερδοφορία, ο περιορισμός των κινδύνων και η βελτίωση της διαχείρισης έργου στη διάρκεια λειτουργίας του.

ψηφιοποίηση θα συμβάλλει σημαντικά στη στήριξη ενός βιώσιμου δομημένου περιβάλλοντος και στην ενίσχυση της παραγωγικότητας των Κατασκευών.

Ο δημόσιος τομέας μπορεί να συμβάλλει στην ψηφιακή μετάβαση με διάφορους τρόπους, όπως η επιτάχυνση της ψηφιακής έκδοσης οικοδομικών αδειών, η ψηφιοποίηση των πληροφοριών για τα κτήρια, κ.ά. Με την Εθνική Στρατηγική και τον οδικό χάρτη για την εφαρμογή του Building Information Modelling (BIM) στην Ελλάδα, διαμορφώθηκε ένα στρατηγικό σχέδιο που αναδεικνύει ως προτεραιότητα τον ψηφιακό μετασχηματισμό του κατασκευαστικού κλάδου της χώρας, θέτοντας συγκεκριμένους στρατηγικούς άξονες, δράσεις και παρεμβάσεις. Η εφαρμογή του BIM μπορεί να συμβάλλει στην παράγωγή βιώσιμων και ανθεκτικών έργων, βελτιώνοντας τη διαδικασία ανάθεσης μελετών, κατασκευής και συντήρησης των δημόσιων έργων. Για την ενσωμάτωση των αλλαγών που προϋποθέτει η Εθνική Στρατηγική BIM απαιτείται χρόνος για την ευρεία ανάπτυξη των απαραίτητων δεξιοτήτων, ώστε οι επιχειρήσεις του κλάδου να ανταποκριθούν στις νέες απαιτήσεις και να προμηθευτούν τον απαραίτητο εξοπλισμό.

Η Τεχνητή Νοημοσύνη (TN) αναμένεται επίσης να επηρεάσει σημαντικά τον τρόπο με τον οποίο σχεδιάζονται, υλοποιούνται και διαχειρίζονται τα τεχνικά έργα. Ενδεικτικά, οι επαναλαμβανόμενες ή επικίνδυνες εργασίες θα μπορούν ενδεχομένως να εκτελούνται από ρομποτικά συστήματα που έχουν ενσωματωμένη την TN. Επίσης, ο σχεδιασμός και η ψηφιοποίηση μπορεί να συνδυαστούν με εφαρμογές TN για τη βελτιστοποίηση των χρονοδιαγραμμάτων υλοποίησης των έργων, την προγνωστική συντήρηση υποδομών και κτηρίων, τη διαχείριση κινδύνων για την ασφάλεια, κ.ά. Η εισαγωγή της TN απαιτεί σημαντικές επενδύσεις σε σχετικές τεχνολογίες και κατάρτιση του ανθρώπινου δυναμικού σε νέες ψηφιακές δεξιότητες, οδηγώντας συγχρόνως σε απώλειες θέσεων εργασίας σε τεχνικό προσωπικό.

6.7 Προσαρμογή των Κατασκευών στην κλιματική αλλαγή

Η κλιματική αλλαγή έχει επιπτώσεις και στις Κατασκευές, καθώς επηρεάζει τόσο την κατασκευαστική δραστηριότητα, όσο και τη σχεδίαση, υλοποίηση και συντήρηση των υποδομών και των κτηρίων. Για παράδειγμα, η αύξηση της συχνότητας εμφάνισης ακραίων καιρικών φαινομένων και φυσικών καταστροφών, όπως καύσωνες και πλημμύρες οδηγεί σε εντονότερη καταπόνηση των δομικών στοιχείων και υλικών και μπορεί να επηρεάσει τη δομική σταθερότητα των υποδομών και των κτηρίων, κάτι που πρέπει να λαμβάνεται υπόψη στον σχεδιασμό. Οι αυξημένοι κίνδυνοι φυσικών φαινομένων, όπως οι πλημμύρες, απαιτούν ανθεκτικότερα αντιπλημμυρικά έργα και γενικότερα νέες προδιαγραφές κατασκευής και χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού. Απαιτείται επίσης μια αλλαγή στον τρόπο σχεδιασμού των κτηρίων και των υποδομών, όπως για παράδειγμα η προώθηση της κατασκευής παθητικών, ενεργειακά αποδοτικών και ανθεκτικών κτηρίων και η ενσωμάτωση κριτηρίων βιωσιμότητας και ανθεκτικότητας στις κατασκευαστικές άδειες και στον Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης Κτηρίων (KENAK). Αναδεικνύεται στο πλαίσιο αυτό και η ανάγκη εκπαίδευσης των μηχανικών και του τεχνικού προσωπικού σε βιώσιμες και ανθεκτικές τεχνικές, με την ενσωμάτωση ψηφιακών εργαλείων στον σχεδιασμό.

Οι επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής στην κατασκευαστική δραστηριότητα μπορεί να περιλαμβάνουν επίσης τον περιορισμό των ωρών εργασίας λόγω θερμικής καταπόνησης,

καθυστερήσεις λόγω ακραίων καιρικών φαινομένων, προβλήματα στις εφοδιαστικές αλυσίδες, αυξημένο κόστος ασφάλισης κ.ά.. Συνεπώς, η κλιματική αλλαγή αναδιαμορφώνει τον τομέα των Κατασκευών, ο οποίος θα πρέπει να προσαρμοστεί καταλλήλως στις νέες συνθήκες, ενσωματώνοντας την κλιματική ανθεκτικότητα στον βασικό σχεδιασμό των έργων και υλοποιώντας έργα πρόληψης και προστασίας από τις συνέπειες της κλιματικής αλλαγής.

6.8 Κριτήρια ESG για τον κλάδο των Κατασκευών

Η μετάβαση της ελληνικής οικονομίας προς την κλιματική ουδετερότητα μέχρι το 2050 στο πλαίσιο της Ευρωπαϊκής Πράσινης Συμφωνίας, απαιτεί μεγάλης κλίμακας επενδύσεις. Η χρηματοδότηση αυτών των επενδύσεων θα διευκολυνθεί με τη χρήση πρόσθετων χρηματοοικονομικών κριτηρίων, τα οποία ενσωματώνουν διαστάσεις περιβαλλοντικές, κοινωνικές και εταιρικής διακυβέρνησης (κριτήρια ή αρχές ESG). Τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα αξιοποιούν τα κριτήρια ESG σε χρηματοδοτήσεις των απαιτούμενων επενδύσεων σε νέες υποδομές και τεχνολογίες για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματος των επιχειρήσεων, αξιολογώντας τους κλιματικούς, περιβαλλοντικούς και κοινωνικούς κινδύνους κατά τη διαδικασία χρηματοδότησης.

Συνεπώς, η διαχείριση των θεμάτων περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης αποκτά βαρύτητα για τη διευκόλυνση της πρόσβασης των επιχειρήσεων σε επενδυτικά και χρηματοδοτικά κεφάλαια. Τα δυνητικά οφέλη για τις επιχειρήσεις από την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών με κριτήρια ESG περιλαμβάνουν επίσης τη βελτίωση των περιβαλλοντικών τους επιδόσεων και την αποφυγή τυχόν δυσμενών οικονομικών επιπτώσεων, την ενίσχυση της φήμης τους, την ευκολότερη προσαρμογή στο νομοθετικό πλαίσιο, την ενσωμάτωση των αρχών της κυκλικής οικονομίας και την ενδυνάμωση της συνεργασίας με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (τοπικές κοινωνίες, πελάτες, επενδυτές, προσωπικό, κ.ά.).

Η αυξανόμενη ζήτηση για πιο βιώσιμα και κοινωνικά υπεύθυνα έργα, επιβάλλει την υιοθέτηση των αρχών ESG από τις εταιρίες του κλάδου των Κατασκευών. Η ενσωμάτωση αυτών των αρχών στις πρακτικές τους θα έχει εκτεταμένες επιδράσεις, από τη μείωση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων έως τη βελτίωση των σχέσεων με τους εργαζομένους και την αύξηση της διαφάνειας. Η επιρροή των αρχών ESG στις κατασκευαστικές εταιρίες αυξάνεται, καθώς ολοένα και περισσότερες εταιρίες αντιλαμβάνονται τα οφέλη τους και επιδιώκουν την αποτελεσματική τους υιοθέτηση. Τα κύρια αντιλαμβανόμενα οφέλη περιλαμβάνουν τη βελτίωση της φήμης, την απόκτηση ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος και την επαύξηση της πρόσβασης σε κεφάλαια (KPMG, 2023).

Ενδεικτικά, μια κατασκευαστική εταιρία μπορεί να διαχειριστεί τον περιβαλλοντικό της αντίκτυπο κατά τη διάρκεια της κατασκευαστικής διαδικασίας με διάφορους τρόπους, όπως η εφαρμογή σχεδίων διαχείρισης αποβλήτων, η χρήση εξοπλισμού και πρακτικών εξοικονόμησης ενέργειας, η χρήση βιώσιμων υλικών, η εφαρμογή μέτρων εξοικονόμησης νερού, η προστασία των φυσικών οικοτόπων και η αντιστάθμιση των εκπομπών άνθρακα. Όσον αφορά τον κοινωνικό τομέα, μια κατασκευαστική εταιρία μπορεί να εξετάσει τον κοινωνικό αντίκτυπο των έργων που εκτελεί με διάφορους τρόπους, όπως διασφάλιση δίκαιων και ασφαλών πρακτικών εργασίας, αλληλεπίδραση με τις τοπικές κοινότητες, προώθηση της ποικιλομορφίας και της συμπερίληψης,

ανταπόδοση στην κοινότητα, κ.ά. Τέλος, η προσέγγιση μιας εταιρίας αναφορικά με τη διακυβέρνηση αναφέρεται στα συστήματα και τις διαδικασίες που υπάρχουν για να εξασφαλιστεί η ηθική συμπεριφορά, η διαφάνεια και η αποτελεσματική διαχείριση των κινδύνων. Κάποια παραδείγματα για το πώς μια εταιρία μπορεί να επιδείξει μια σταθερή προσέγγιση στη διακυβέρνηση στον κλάδο των Κατασκευών είναι οι σαφείς ηθικές κατευθυντήριες γραμμές, η διαφάνεια στις επιχειρηματικές πρακτικές, η εφαρμογή αποτελεσματικών συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και η εφαρμογή ισχυρών εσωτερικών ελέγχων.

Υπάρχουν αρκετοί τρόποι με τους οποίους μια κατασκευαστική εταιρία μπορεί να παρακολουθεί και να αναφέρει την επίδοσή της στα θέματα ESG, όπως η σύνταξη εκθέσεων βιωσιμότητας, στις οποίες καταγράφονται με λεπτομέρεια οι ενέργειές της για τη βελτίωση αυτών των πρακτικών, η πιστοποίηση από τρίτους ανεξάρτητους οργανισμούς, η αξιολόγηση ESG από ανεξάρτητους οργανισμούς και η διαφάνεια πληροφοριών σε οικονομικές αναφορές. Τα οφέλη των πρακτικών ESG στις κατασκευαστικές εταιρίες περιλαμβάνουν το βελτιωμένο κύρος/φήμη απέναντι σε ενδιαφερόμενα μέλη, όπως πελάτες, εργαζόμενους, επενδυτές και το κοινό, την αυξημένη αποδοτικότητα (π.χ. μείωση κατανάλωσης ενέργειας, μείωση αποβλήτων), την πρόσβαση σε νέες αγορές, τη βελτιωμένη διαχείριση κινδύνου και τη θετική επίδραση στην κοινωνία.

Η εφαρμογή των πρακτικών ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις μπορεί να αντιμετωπίσει διάφορες προκλήσεις, όπως οι επιπλέον δαπάνες και οι υψηλές κεφαλαιακές επενδύσεις που είναι αποδοτικές μακροπρόθεσμα, η έλλειψη εξειδικευμένων γνώσεων, η αντίσταση στην αλλαγή, η έλλειψη σαφούς καθοδήγησης και οι περιορισμένοι πόροι.

Συνολικά, επειδή οι Κατασκευές επηρεάζουν σημαντικά την κοινωνία και το περιβάλλον, οι επιχειρήσεις του τομέα θα πρέπει να συμπεριλαμβάνουν τις αρχές ESG στις επιχειρηματικές τους δραστηριότητες. Οι κατασκευαστικές επιχειρήσεις θα μπορούν έτσι να παράγουν πιο περιβαλλοντικά φιλικά και κοινωνικά υπεύθυνα έργα με το να μειώνουν το περιβαλλοντικό τους αποτύπωμα, να αλληλοεπιδρούν με τις τοπικές κοινωνίες που επηρεάζονται από τα έργα και να υποστηρίζουν ηθικές και διαφανείς επιχειρηματικές πρακτικές.

Αναγνωρίζοντας τη σημασία της βιώσιμης ανάπτυξης και της υιοθέτησης των πρακτικών ESG, οι μεγαλύτερες κατασκευαστικές εταιρίες στην Ελλάδα έχουν αναλάβει στρατηγικές δεσμεύσεις βιώσιμης ανάπτυξης, οι οποίες βασίζονται ή/και ευθυγραμμίζονται με τους 17 σχετικούς στόχους βιώσιμης ανάπτυξης του ΟΗΕ. Οι δεσμεύσεις και οι στόχοι που θέτουν αναφέρονται σε ειδικές εκθέσεις βιωσιμότητας τις οποίες δημοσιεύουν σε ετήσια βάση. Ενδεικτικά παραδείγματα των δεσμεύσεων και των στόχων/μέτρων που έχουν εφαρμοστεί παρουσιάζει ο Πίνακας 6.2.

Πίνακας 6.2: Δεσμεύσεις και ενδεικτικοί στόχοι κατά την εφαρμογή των αρχών ESG από κατασκευαστικές εταιρίες στην Ελλάδα

Θέμα	Δεσμεύσεις	Ενδεικτικοί στόχοι / δείκτες μέτρησης
Περιβάλλον	- Μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου της επιχειρηματικής δραστηριότητας - Υπεύθυνη διαχείριση των αποβλήτων μέσω της ανακύκλωσης - Υπεύθυνη διαχείριση του περιβάλλοντος στα εργοτάξια και ενσωμάτωση καλών πρακτικών προστασίας του περιβάλλοντος - Επένδυση σε ΑΠΕ για τη μείωση του περιβαλλοντικού αποτυπώματός	- Ποσοστό ενέργειας από ΑΠΕ - Ποσότητα εκπομπών CO₂ - Ποσότητα μείωσης έμμεσων εκπομπών (Scope 2 indirect emissions) - Τόνοι αποβλήτων υπό διαχείριση - Αποτροπή αποβλήτων από διάθεση (ποσότητα) - Ανάπτυξη διαδικασιών αναγνώρισης και αντιμετώπισης κινδύνων που σχετίζονται με την κλιματική αλλαγή - Ποσοστό περιβαλλοντικών εκπαιδεύσεων στο προσωπικό - Ελάχιστος αριθμός περιβαλλοντικών επιθεωρήσεων ανά έργο - Διατήρηση μηδενικών περιστατικών μη συμμόρφωσης με περιβαλλοντικές άδειες, πρότυπα και κανονισμούς - Διατήρηση μηδενικών χρηματικών προστίμων ή άλλου είδους κυρώσεων αναφορικά με την παραβίαση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας και των σχετικών κανονισμών
Κοινωνία και εργαζόμενοι	- Μείωση των ατυχημάτων και προάσπιση της υγείας και ασφάλειας των εργαζομένων. - Μεγιστοποίηση της κοινωνικής αξίας μέσω της ενίσχυσης των τοπικών προμηθευτών - Εκπαίδευση σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος στους εργαζόμενους που απασχολούνται στα έργα - Εκπαίδευση στην αποτελεσματική διαχείριση έκτακτων περιστατικών - Ισότητα των φύλων και λιγότερες ανισότητες - Ενίσχυση τοπικών προμηθευτών και υποδομών	- Πλήθος εργαζόμενων - Παροχές σε εργαζόμενους - Πωλήσεις σε επιλέξιμες δραστηριότητες σύμφωνα με την Ταξινόμια - Διεξαγωγή έρευνας ικανοποίησης ιδιωτών πελατών - Ποσό επενδύσεων στην τοπική κοινωνία - Αριθμός ωρών εκπαίδευσης - Ποσοστό αύξησης των θέσεων πρακτικής αύξησης φοιτητών - Ποσοστό εγχώριων προμηθευτών - Μηδενικά θανατηφόρα συμβάντα - Ελάχιστος αριθμός επιθεωρήσεων για έλεγχο συμμόρφωσης σε θέματα Υγείας & Ασφάλειας ανά εξάμηνο, ανά εγκατάσταση - Ενεργοποίηση πλατφόρμας e-learning και εκπαίδευση του συνόλου των εργαζομένων - Αύξηση εκπαιδεύσεων του συνόλου των εργαζομένων σε θεματικές ενότητες Soft Skills - Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θεματικές ενότητες Νέων Τεχνολογιών - Εκπαίδευση σε θέματα Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων στο σύνολο των εργαζομένων - Συμμετοχή των γυναικών σε όλα τα ιεραρχικά επίπεδα - Ένταξη νέων εργαζομένων στο ανθρώπινο δυναμικό - Προσπάθεια για την ένταξη ατόμων με αναπηρία στην αγορά εργασίας
Διακυβέρνηση	- Εφαρμογή των δεσμεύσεων της Εταιρικής Διακυβέρνησης ενισχύοντας τη διαφάνεια - Ενσωμάτωση της Βιώσιμης Ανάπτυξης στις λειτουργίες της επιχείρησης - Επιχειρηματική ηθική και κανονιστική συμμόρφωση	- Εφαρμογή Συστήματος Διαχείρισης Κινδύνων - Διατήρηση μηδενικών επιβεβαιωμένων περιστατικών διαφθοράς και διακρίσεων - Εφαρμογή πολιτικής για τα ανθρώπινα δικαιώματα - Εφαρμογή πολιτικής κατά της βίας και της παρενόχλησης στον κόσμο - Ανάπτυξη συστήματος αξιολόγησης κινδύνων και ευκαιριών σχετικά με θέματα βιώσιμης ανάπτυξης - Διεξαγωγή εκπαιδευτικού προγράμματος για θέματα διαφθοράς

Πηγή: Εκθέσεις βιωσιμότητας κατασκευαστικών εταιριών.

6.9 Εθνικός στρατηγικός σχεδιασμός υποδομών

Όπως έχει επισημανθεί και σε προηγούμενες εκθέσεις του IOBE για τον κλάδο των Κατασκευών, ο υφιστάμενος σχεδιασμός υποδομών στην Ελλάδα έχει αδυναμίες, καθώς είναι αποσπασματικός, μπορεί να αφορά μόνο συγκεκριμένους τομείς, ενώ και η υλοποίηση των έργων εξαρτάται από αρμοδιότητες φορέων που συχνά επικαλύπτονται, οδηγώντας σε σημαντικές καθυστερήσεις. Συνολικά, οι διαδικασίες σχεδιασμού, ιεράρχησης, υλοποίησης και αξιολόγησης των έργων παρουσιάζουν περιθώρια βελτίωσης.

Ο ΟΟΣΑ έχει αναπτύξει ένα πλαίσιο για την Καλή Διακυβέρνηση των Υποδομών από το στάδιο του στρατηγικού σχεδιασμού έως και την παράδοση των έργων, ώστε να βοηθήσει τους σχεδιαστές πολιτικής στη διαχείριση της πολιτικής για τις υποδομές (OECD, 2017 και IOBE, 2021). Η ύπαρξη προβλέψιμου ρυθμιστικού πλαισίου για επενδύσεις και ο συντονισμός της πολιτικής υποδομών σε όλα τα επίπεδα διοίκησης, έτσι ώστε να έχουν συνοχή οι επενδυτικές αποφάσεις της κεντρικής κυβέρνησης και της τοπικής αυτοδιοίκησης συμβάλουν στην αποτελεσματικότητα του σχεδιασμού. Η πολιτική Υποδομών πρέπει επίσης να ενσωματώνει αρκετά νωρίς τις απαιτούμενες διαδικασίες διαβούλευσης, αλλά και μηχανισμούς για την αξιολόγηση της επίδοσης των υποδομών σε όλη τη διάρκεια του κύκλου ζωής τους. Τέλος, η εξέταση της ανθεκτικότητας των υφιστάμενων υποδομών στην αντιμετώπιση των φυσικών και ανθρωπογενών κινδύνων και η ανάπτυξη σχετικών κατευθυντήριων γραμμών για τις μελλοντικές υποδομές, αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο της πολιτικής Υποδομών, ειδικά υπό τις συνθήκες ακραίων κλιματικών φαινομένων που παρουσιάζονται πλέον με ολοένα και μεγαλύτερη συχνότητα.

Στο πλαίσιο αυτό είναι σκόπιμη η σύνταξη Εθνικού Στρατηγικού Σχεδιασμού Υποδομών με προτεραιότητες και εξειδίκευση πόρων χρηματοδότησης για κρίσιμα έργα υποδομής στους τομείς Μεταφορών, Ενέργειας, Επικοινωνιών, Αντιπλημμυρικών Έργων, Άρδευσης, Ύδρευσης, Αποβλήτων, Κατοικίας, κ.ά., κατόπιν αναλύσεων των εθνικών στρατηγικών στόχων ανάπτυξης και ενδεδειγμένων αναλύσεων κόστους-οφέλους για υποψήφια έργα υποδομής. Το στρατηγικό σχέδιο θα περιλαμβάνει και ανάλυση των αναγκών σε εργατικό δυναμικό και δεξιότητες και θα επικαιροποιείται τακτικά (π.χ. ανά πενταετία) λαμβάνοντας υπόψη παρατηρήσεις από τον κατασκευαστικό τομέα.

Ένα παρόμοιο πλαίσιο πολιτικής εφαρμόζεται στο Ηνωμένο Βασίλειο, όπου ο Εθνικός Σχεδιασμός Υποδομών και Κατασκευών καθορίζει τις προγραμματισμένες και προβλεπόμενες επενδύσεις σε μεγάλες οικονομικές και κοινωνικές υποδομές για τα επόμενα χρόνια, προσδιορίζει τις απαιτήσεις εργατικού δυναμικού για την υλοποίησή τους, καθώς και έναν κατάλογο των δημοπρασιών που πρόκειται να γίνουν το επόμενο χρονικό διάστημα³⁸. Με τον τρόπο αυτό υποστηρίζεται ο κατασκευαστικός τομέας ώστε να λαμβάνει τεκμηριωμένες αποφάσεις επιχειρηματικού σχεδιασμού και να

³⁸ <https://www.gov.uk/government/publications/national-infrastructure-and-construction-pipeline-2023>

προγραμματίζει τις απαιτούμενες επενδύσεις σε δεξιότητες και βελτίωση της παραγωγικότητας, ενώ παράλληλα συγκρατείται το κόστος υλοποίησης των έργων³⁹.

³⁹ Σε σχετική ανάλυση 20.000 έργων στο Ηνωμένο Βασίλειο, διαπιστώθηκε ότι τα έργα που είχαν τον καλύτερο σχεδιασμό στην έναρξή τους, είχαν 20% χαμηλότερο κόστος και παραδόθηκαν έως και κατά 15% ταχύτερα. Επιπλέον, διαπιστώθηκε ότι η έλλειψη μακροπρόθεσμου στρατηγικού σχεδιασμού για τις υποδομές ήταν μια βασική αιτία του υψηλότερου κόστους (<https://www.gov.uk/government/news/government-ushers-in-new-era-for-uk-infrastructure-delivery>).

7 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα μελέτη αναλύθηκαν τα πιο πρόσφατα δεδομένα και εξελίξεις στον τομέα των Κατασκευών στην Ελλάδα και αξιολογήθηκαν οι προοπτικές του. Επίσης, διερευνήθηκαν οι ανάγκες χρηματοδότησης του τομέα των Κατασκευών, υπό την προοπτική σημαντικής αύξησης των επενδύσεων σε έργα υποδομής και σε άλλα κατασκευαστικά έργα στην Ελλάδα τα επόμενα χρόνια. Η μελέτη εξέτασε τις δυνητικές ανάγκες των κατασκευαστικών και μελετητικών εταιριών, τόσο για βραχυπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια, που αξιοποιούνται κυρίως ως κεφάλαια κίνησης, όσο και για μακροπρόθεσμα τραπεζικά δάνεια, που χρηματοδοτούν τις επενδύσεις εκσυγχρονισμού των επιχειρήσεων, την ανάπτυξη έργων και άλλους σκοπούς. Τέλος, η μελέτη ανέδειξε ορισμένες σημαντικές προκλήσεις για τον τομέα, οι οποίες συνδέονται με τις ελλείψεις στο εργατικό δυναμικό, τις ανάγκες χρηματοδότησης, τους πιθανούς παράγοντες ανάπτυξης των Κατασκευών μετά το 2026, τις αδυναμίες του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων και την ανάγκη προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή και στο νέο περιβάλλον ψηφιοποίησης και βιώσιμης επιχειρηματικής ανάπτυξης μέσα από την ενσωμάτωση των αρχών ESG.

Από την ανάλυση διαπιστώθηκε ότι στον τομέα των Κατασκευών δραστηριοποιούνται χιλιάδες μικρομεσαίες επιχειρήσεις και επαγγελματίες, το πλήθος των οποίων αυξάνεται τα τελευταία χρόνια. Η αξία παραγωγής του τομέα των Κατασκευών, μετά από μια δεκαετία χαμηλού επιπέδου δραστηριότητας και αποεπένδυσης, έχει επίσης ενισχυθεί σημαντικά με παράλληλη βελτίωση της λειτουργικής κερδοφορίας και της συμβολής του κλάδου στην ελληνική οικονομία. Απαιτείται, ωστόσο, ενίσχυση των επενδύσεων εκσυγχρονισμού του κλάδου και της σχετικής χρηματοδότησης, ώστε να επαυξηθεί η παραγωγική δυναμικότητα και ανταγωνιστικότητα του κλάδου. Η απασχόληση στον κλάδο παρουσιάζει σημαντική άνοδο τα τελευταία χρόνια. Από την ανάλυση διαπιστώθηκε ότι η Ελλάδα καταγράφει το χαμηλότερο ποσοστό επενδύσεων σε κατασκευές ως ποσοστό του ΑΕΠ μεταξύ των χωρών της ΕΕ, κυρίως εξαιτίας της υστέρησης των επενδύσεων σε κατοικίες. Παρόλα αυτά το αποτύπωμα του τομέα στην Ελληνική οικονομία, στην περιφερειακή ανάπτυξη και στο εξωτερικό ισοζύγιο παραμένει σημαντικό.

Στη μελέτη αποτυπώθηκε η ισχυρή ανάκαμψη του τομέα, με αξιοσημείωτη άνοδο της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας, αν και από πολύ χαμηλή βάση, αύξηση του κύκλου εργασιών και ενίσχυση των θετικών επιχειρηματικών προσδοκιών των κατασκευαστικών επιχειρήσεων. Ωστόσο, αναδείχθηκε επίσης, η σημαντική αύξηση του κόστους κατασκευής και των τιμών των ακινήτων και η συγκρατημένη άνοδος της στεγαστικής πίστης εν μέσω της αύξησης του σχετικού κόστους δανεισμού. Η ανοδική τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών αντιστράφηκε τους πρώτους μήνες του 2025 εξαιτίας της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από τις ρυθμίσεις του νέου οικοδομικού κανονισμού (Ν.Ο.Κ. - σύστημα κινήτρων Ν.4067/2012) που ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) και της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση των κινήτρων αυτών.

Στην αγορά κατασκευής δημοσίων έργων, μετά από μια περίοδο σημαντικής αύξησης του πλήθους των δημοπρασιών και του συνολικού προϋπολογισμού των δημοσίων έργων

αλλά και αποκλιμάκωσης του μέσου ποσοστού έκπτωσης, σημειώθηκε υποχώρηση το 2024, η οποία υποδεικνύει τη συγκράτηση της σχετικής κατασκευαστικής δραστηριότητας αν συνεχιστεί η τάση αυτή και τα επόμενα χρόνια.

Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο δημόσιων και ιδιωτικών έργων των μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων της χώρας βρίσκεται σε ιστορικά υψηλό επίπεδο, απόρροια της βελτίωσης των επιδόσεων και συνθηκών στην ελληνική οικονομία, του μεγέθους της χρηματοδότησης από ευρωπαϊκούς πόρους, αλλά και της μεγάλης υστέρησης σε επενδύσεις στη διάρκεια της προηγούμενης δεκαετίας. Η έγκαιρη εκτέλεση των έργων αυτών αποτελεί ωστόσο μια πρόκληση για τις κατασκευαστικές εταιρίες, καθώς απαιτούνται μεταξύ άλλων επάρκεια σε ανθρώπινο δυναμικό, ισχυρή ρευστότητα και πρόσβαση σε πόρους χρηματοδότησης.

Οι προοπτικές για τις Κατασκευές συνολικά διαγράφονται θετικές και για την προσεχή περίοδο 2025-2026. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) μαζί με τα υπόλοιπα Ευρωπαϊκά Ταμεία και τους Εθνικούς πόρους θα συνεχίσουν να χρηματοδοτούν έργα υποδομών που θα τροφοδοτήσουν την ανάπτυξη των Κατασκευών.

Με βάση την ανάλυση των δράσεων του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας εκτιμάται ότι τη διετία 2025-2026 επιχορηγήσεις και δάνεια ύψους 6,3 δισ. ευρώ θα κατευθυνθούν σε έργα που έχουν άμεση σχέση με τις Κατασκευές, κινητοποιώντας συνολικούς πόρους ύψους 8,7 δισ. ευρώ.

Στο αισιόδοξο σενάριο που εξετάστηκε στη μελέτη, οι επενδύσεις σε Κατασκευές – κυρίως στις υποδομές – εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν σημαντικά το μερίδιό τους στο ΑΕΠ σε 7,5% του ΑΕΠ το 2026 από 6,0% το 2024. Εκτιμάται, επίσης, ότι η αξία παραγωγής των κατασκευαστικών έργων υποδομών και κατοικιών θα αυξηθεί την περίοδο 2025-2026, ξεπερνώντας τα 18 δισ. ευρώ (από 15,8 δισ. ευρώ το 2024). Εξαιτίας της ισχυρής επίδρασης των επενδύσεων του ΕΣΑΑ, η συνολική ώθηση θα δοθεί σε μεγαλύτερο βαθμό από τις επενδύσεις σε υποδομές και κατασκευαστικά έργα πλην κατοικιών, αλλά και η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα έχει θεωρηθεί ότι θα ενισχυθεί κατά 12% συγκριτικά με το επίπεδο που καταγράφηκε το 2024. Ωστόσο, στο απαισιόδοξο σενάριο οι επενδύσεις σε κατοικίες υποχωρούν το 2026 σε 2,4% του ΑΕΠ (από 2,8% στο αισιόδοξο σενάριο), ενώ η αξία παραγωγής στις κατασκευές κατοικιών το 2026 εκτιμάται κατά περίπου 13% χαμηλότερη έναντι του αισιόδοξου σεναρίου (6 δισ. ευρώ έναντι 6,9 δισ. ευρώ) και 2,3% χαμηλότερα από το 2024.

Τα υπόλοιπα τραπεζικής χρηματοδότησης των Κατασκευών μειώθηκαν μετά το 2016 με το μεγαλύτερο μέρος αυτής της μείωσης να οφείλεται στις διαγραφές (μη εξυπηρετούμενων) δανείων από τους ισολογισμούς των πιστωτικών ιδρυμάτων. Την περίοδο μετά το 2021 τα υπόλοιπα δανείων προς τις Κατασκευές σταθεροποιήθηκαν και παρουσίασαν μικρή αύξηση μέχρι το 2023, αλλά το 2024 υποχώρησαν, ενώ από σχετικές έρευνες διαπιστώνεται η ύπαρξη χρηματοδοτικού κενού για τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις στην Ελλάδα, το οποίο διευρύνθηκε μετά την ενεργειακή κρίση και την συνακόλουθη αύξηση του κόστους δανεισμού, αλλά ήταν το 2023 μικρότερο έναντι των ευρωπαϊκών επιχειρήσεων.

Η ανάπτυξη των δημόσιων και ιδιωτικών κατασκευαστικών έργων, η συμμετοχή σε δημόσια έργα και ο εκσυγχρονισμός του παραγωγικού δυναμικού του κλάδου θα απαιτήσουν αυξημένους πόρους χρηματοδότησης από το χρηματοπιστωτικό σύστημα, τόσο σε κεφάλαια κίνησης όσο και σε μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δανειακά κεφάλαια. Παράλληλα, θα ενισχυθούν σημαντικά και τα μεγέθη των επιχειρήσεων του τομέα τα επόμενα χρόνια. Εκτιμήθηκε ότι συνολικά ο κύκλος εργασιών του τομέα θα ενισχυθεί σημαντικά την περίοδο 2025-2026, φτάνοντας τα 23,1 δισ. ευρώ το 2026, εφόσον απορροφηθεί το σύνολο των πόρων του Ταμείου Ανάκαμψης (επιχορηγήσεις και δάνεια) που έχει θεωρηθεί ότι θα κατευθυνθεί σε κατασκευαστικά έργα.

Η προσδοκώμενη αύξηση του κύκλου εργασιών των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων, θα τροφοδοτήσει και την ανάγκη αύξησης του τραπεζικού δανεισμού τους. Ειδικότερα, εκτιμάται ο συνολικός καθαρός τραπεζικός δανεισμός των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2023-2026 θα μπορούσε να αυξηθεί κατά έως 329 εκατ. ευρώ. Για τις πολύ μικρές επιχειρήσεις, η αύξηση του συνολικού καθαρού τραπεζικού φτάνει έως τα 31 εκατ. ευρώ, αντιπροσωπεύοντας το 9% της συνολικής αύξησης. Οι μικρές επιχειρήσεις συγκεντρώνουν το 15%, οι μεσαίες το 39% και οι μεγάλες το 37% της συνολικής αύξησης του καθαρού τραπεζικού δανεισμού.

Ωστόσο, εξακολουθούν να υπάρχουν ευρύτερες προκλήσεις για τον κλάδο. Σε αυτές περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων ζητήματα που σχετίζονται με το ανθρώπινο δυναμικό και τη χρηματοδότηση των επιχειρήσεων του κλάδου, την προοπτική των Κατασκευών μετά την ολοκλήρωση του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026, το θεσμικό πλαίσιο του συστήματος παραγωγής δημοσίων έργων και τον εθνικό σχεδιασμό για τις υποδομές, την ενσωμάτωση τεχνολογίας και τη ψηφιοποίηση των Κατασκευών, ώστε να ενισχυθεί η παραγωγικότητα του κλάδου, την προσαρμογή του κλάδου στην κλιματική αλλαγή και, τέλος, την υιοθέτηση των προτύπων ESG από τις κατασκευαστικές επιχειρήσεις.

Οι ελλείψεις εργατικού δυναμικού προβάλλουν ως το βασικό εμπόδιο ανάπτυξης και το 2024, ενώ και οι δυσκολίες χρηματοδότησης αξιολογούνται επίσης αρνητικά ως προς την επίπτωσή τους στην κατασκευαστική δραστηριότητα.

Η εκτιμώμενη ανάπτυξη της εγχώριας κατασκευαστικής δραστηριότητας τα επόμενα χρόνια θα δημιουργήσει πρόσθετες ανάγκες σε εργατικό δυναμικό διαφόρων ειδικοτήτων. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης, το σύνολο των εργαζόμενων στις Κατασκευές θα πρέπει να αυξηθεί την περίοδο 2025-2026 σε περίπου 236 χιλ. εργαζόμενους, επίπεδο που είναι κατά 26 χιλ. εργαζόμενους υψηλότερο σε σύγκριση με το σύνολο της απασχόλησης στις Κατασκευές το 2024 (210 χιλ. εργαζόμενοι).

Η προοπτική περαιτέρω αύξησης των κατασκευαστικών έργων τα επόμενα χρόνια δημιουργεί ανάγκες πρόσθετης χρηματοδότησης, περιλαμβανομένων των εγγυήσεων για τη συμμετοχή και την καλή εκτέλεση των έργων. Τις ανάγκες αναζήτησης πρόσθετης χρηματοδότησης και ρευστότητας επιτείνουν οι καθυστερήσεις πληρωμών των κατασκευαστικών επιχειρήσεων, κυρίως στον τομέα των δημοσίων έργων. Οι δυσκολίες στη χρηματοδότηση και το χρηματοδοτικό κενό μπορεί να αμβλυνθούν με τη χρήση διάφορων χρηματοδοτικών εργαλείων (π.χ. εγγυητικά κεφάλαια, επιδότηση επιτοκίου, μικροχρηματοδότηση, κ.ά.), ώστε αντίστοιχα να υλοποιηθούν απρόσκοπτα οι δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις σε κατασκευαστικά έργα.

Η ολοκλήρωση των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026 ενδέχεται να δημιουργήσει ένα «κενό» στην εγχώρια κατασκευαστική δραστηριότητα. Υπάρχει ωστόσο ένα απόθεμα έργων υποδομών ύψους περίπου 10 δισ. ευρώ στους τομείς των οδικών, σιδηροδρομικών, ενεργειακών και τηλεπικοινωνιακών δικτύων, τα οποία θα ολοκληρωθούν μετά το 2026 (περίοδος 2027-2030) συγκρατώντας την σχετική κατασκευαστική δραστηριότητα.

Στον τομέα της κατοικίας και των άλλων κτιριακών έργων, απαιτείται ομαλοποίηση της αγοράς των ιδιωτικών οικοδομικών έργων μετά τη νομοθετική ρύθμιση σχετικά με την κατάργηση των κινήτρων δόμησης, για την επαναφορά της οικοδομικής δραστηριότητας σε υψηλότερο επίπεδο (έναντι του πρώτου διμήνου του 2025). Σημαντική ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα που σχετίζεται με τα κτήρια μετά το 2026 μπορεί να δώσουν και οι ανακαινίσεις και ενεργειακές αναβαθμίσεις λόγω της ευρωπαϊκής και εθνικής πολιτικής για την πράσινη μετάβαση. Ωστόσο η υψηλή αβεβαιότητα ως προς τις επιπτώσεις των ρυθμίσεων που αφορούν στην ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα (Ν.Ο.Κ, και πολεοδομικές αλλαγές που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση), θα μπορούσε να επηρεάσει ιδιαιτέρως αρνητικά τη δραστηριότητα κατασκευής κτηρίων το 2026, απαιτώντας ενδεχομένως παρεμβάσεις για την εξομάλυνση της σχετικής αγοράς.

Σε σχέση με το θεσμικό πλαίσιο, και με βάση την εμπειρία των προηγούμενων ετών όπου σημειώθηκαν μεγάλες αυξήσεις στο κόστος κατασκευής, αναδείχθηκε η ανάγκη συστηματικής λειτουργίας του μηχανισμού καθορισμού των συντελεστών αναθεώρησης των τιμών που θα καλύπτει όλο το φάσμα των επιμέρους στοιχείων κόστους, ώστε να περιορίζεται η αβεβαιότητα για τους συμμετέχοντες σε διαγωνισμούς δημοσίων έργων και τα σχετικά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν στη διάρκεια υλοποίησης των έργων, αλλά και να διαμορφώνονται προϋπολογισμοί έργων που θα στηρίζονται στις συνθήκες κόστους στην αγορά, ενσωματώνοντας και τον κλιματικό κίνδυνο στις προδιαγραφές των έργων. Σε αυτό θα συμβάλει η ανάπτυξη, λειτουργία και διαχείριση του Ενιαίου Συστήματος Τεχνικών Προδιαγραφών και Τιμολόγησης Τεχνικών Έργων και Μελετών και του Ηλεκτρονικού Συστήματος Προσδιορισμού Κόστους Συντελεστών Παραγωγής Τεχνικών Έργων, η οποία δεν έχει ακόμα υλοποιηθεί.

Επιπλέον, τα Μητρώα των συντελεστών παραγωγής δημόσιων και ιδιωτικών έργων θα πρέπει να αποτελούν ένα εργαλείο ουσιαστικής αξιολόγησης της τεχνικής και οικονομικής επάρκειας και ικανότητας των εγγεγραμμένων επιχειρήσεων να αναλαμβάνουν και να υλοποιούν τεχνικά έργα και μελέτες. Θα πρέπει επίσης να έχουν δυναμικό χαρακτήρα ανταποκρινόμενα άμεσα στις εξελίξεις στην αγορά και σε αναβαθμίσεις στην εμπειρία των επιχειρήσεων και των επαγγελματιών του κλάδου, όπως θα προκύπτει μέσω σχετικών πιστοποιήσεων.

Τα χαμηλά ποσοστά ψηφιοποίησης, συνυπολογίζοντας και τις αλλαγές που φέρνει η εφαρμογή της τεχνητής νοημοσύνης, αποτελούν μείζονα πρόκληση καθώς επηρεάζουν την ανθεκτικότητα και την ανταγωνιστικότητα του τομέα. Καθώς ο τομέας αποτελείται κυρίως από μικρομεσαίες επιχειρήσεις, τα περιθώρια για επενδύσεις σε καινοτόμες τεχνολογίες είναι γενικά χαμηλά και η ανάγκη για χρηματοδοτική στήριξη και παροχή άλλων οικονομικών κινήτρων είναι υψηλή. Η πρόσφατη ανακοίνωση της Εθνικής

Στρατηγικής και του οδικού χάρτη για την εφαρμογή του Building Information Modelling (BIM) στην Ελλάδα, αποτελεί θετική εξέλιξη.

Η κλιματική αλλαγή έχει επιπτώσεις και στις Κατασκευές, καθώς επηρεάζει τόσο την κατασκευαστική δραστηριότητα, όσο και τη σχεδίαση, υλοποίηση και συντήρηση των υποδομών και των κτηρίων. Γενικότερα, οδηγεί σε αναδιαμόρφωση του τομέα των Κατασκευών, ο οποίος θα πρέπει να προσαρμοστεί καταλλήλως στις νέες συνθήκες, ενσωματώνοντας την κλιματική ανθεκτικότητα στον βασικό σχεδιασμό των έργων.

Η διαχείριση των θεμάτων περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης (ESG) είναι ιδιαίτερα σημαντική για τη διευκόλυνση της πρόσβασης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων σε επενδυτικά και χρηματοδοτικά κεφάλαια. Τα δυνητικά οφέλη από την υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών με κριτήρια ESG περιλαμβάνουν επίσης τη βελτίωση των περιβαλλοντικών τους επιδόσεων και την αποφυγή τυχόν δυσμενών οικονομικών επιπτώσεων, την ενίσχυση της φήμης τους, την ευκολότερη προσαρμογή στο νομοθετικό πλαίσιο, την ενσωμάτωση των αρχών της κυκλικής οικονομίας και την ενδυνάμωση της συνεργασίας με όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη (τοπικές κοινωνίες, πελάτες, επενδυτές, προσωπικό, κ.ά.).

Τέλος, επισημάνθηκε η ανάγκη σύνταξης Εθνικού Στρατηγικού Σχεδιασμού Υποδομών και Κατασκευών, στον οποίο θα τίθενται προτεραιότητες, θα καθορίζονται οι προγραμματισμένες και προβλεπόμενες επενδύσεις σε μεγάλες οικονομικές και κοινωνικές υποδομές, θα εξειδικεύονται οι πόροι χρηματοδότησης για κρίσιμα έργα υποδομής, περιλαμβανομένης της συντήρησής τους και θα προσδιορίζονται οι ανάγκες εργατικού δυναμικού και δεξιοτήτων για την υλοποίησή τους. Το εθνικό σχέδιο υποδομών θα παρέχει σημαντική υποστήριξη στον κατασκευαστικό τομέα, βοηθώντας τον τεκμηριωμένο επιχειρησιακό σχεδιασμό και την υλοποίηση των απαιτούμενων επενδύσεων σε δεξιότητες και βελτίωση της παραγωγικότητας, ενώ παράλληλα θα βοηθήσει στη συγκράτηση του κόστους υλοποίησης και στη μείωση των χρόνων παράδοσης των έργων.

8 ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

8.1 Υπόδειγμα Εισροών-Εκροών

Με βάση το υπόδειγμα εισροών – εκροών, 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 «χάνεται» όχι μόνο 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 και τομέων της οικονομίας. Κάθε κλάδος χρησιμοποιεί ως εισροή στην παραγωγική του διαδικασία αγαθά και υπηρεσίες από άλλους κλάδους. 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 αναλώσεων ενός κλάδου αποτελεί την Ακαθάριστη Προστιθέμενη Αξία (ΑΠΑ) 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 ΦΠΑ, ΕΦΚ, κ.ά., στην ΑΠΑ όλων των κλάδων προκύπτει το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν της χώρας, το οποίο υπολογίζεται επίσης και από την πλευρά της ζήτησης ως το άθροισμα της τελικής κατανάλωσης (νοικοκυριών και δημόσιου τομέα), των επενδύσεων (ιδιωτικού και δημόσιου τομέα) και των καθαρών εξαγωγών (εξαγωγές μείον εισαγωγές).

Η ανάλυση της παρούσας μελέτης βασίστηκε σε προσαρμογή για το 2023 των πινάκων εισροών-εκροών της ελληνικής οικονομίας από τη βάση δεδομένων της Eurostat, οι οποίοι καλύπτουν 64 κλάδους της οικονομίας.

Σύμφωνα με το υπόδειγμα, η συνολική οικονομική επίδραση του κλάδου έχει 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 υπόψη 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 οι οποίοι τον προμηθεύουν. Η δαπάνη για την προμήθεια αγαθών και υπηρεσιών αποτελεί

εισόδημα για τους προμηθευτές του κλάδου, το οποίο δεν θα είχε δημιουργηθεί χωρίς την αρχική ζήτηση του υπό εξέταση κλάδου. Επιπλέον, οι προμηθευτές του εν λόγω κλάδου θα πρέπει να προμηθευτούν εισροές από τους δικούς τους προμηθευτές, δαπανώντας για τον σκοπό αυτό χρήματα τα οποία αποτελούν εισόδημα για τους προμηθευτές τους κ.ο.κ. Η τελική έμμεση επίδραση στην οικονομία είναι το συνολικό αποτέλεσμα το οποίο προκύπτει μέσα από όλη αυτή την αλυσίδα οικονομικών διασυνδέσεων.

- Η **προκαλούμενη επίδραση** αναφέρεται στην επίδραση η οποία προκαλείται από τη μεταβολή της καταναλωτικής δαπάνης (ιδιωτική κατανάλωση) των εργαζομένων στους κλάδους που επηρεάζονται άμεσα ή έμμεσα από την εξεταζόμενη μεταβολή της τελικής ζήτησης. Οι εργαζόμενοι μισθοδοτούνται και δαπανούν σε συνεχεία τον μισθό τους για την αγορά αγαθών και υπηρεσιών, δημιουργώντας έτσι εισόδημα για τους κλάδους και τις επιχειρήσεις που παρέχουν αυτά τα αγαθά και υπηρεσίες. Η αυξημένη ζήτηση για τα προϊόντα των κλάδων της οικονομίας που συμμετέχουν στην αλυσίδα εφοδιασμού των καταναλωτικών αγαθών προκαλεί αύξηση της οικονομικής δραστηριότητας και της απασχόλησης στους κλάδους αυτούς.

8.2 Στοιχεία και υποθέσεις για τους πόρους του ΤΑΑ

Πίνακας 8.1: Συνολικοί επενδυτικοί πόροι που κινητοποιεί το ΤΑΑ

Πυλώνες & Άξονες	Προϋπολογισμός Ταμείου Ανάκαμψης	Επενδυτικοί Πόροι που Κινητοποιούνται
	(σε εκατ. €)	(σε εκατ. €)
1. Πράσινη Μετάβαση		
1.1 Μετάβαση σε νέο ενεργειακό μοντέλο φιλικό στο περιβάλλον	1.126	2.202
1.2 Ενεργειακή αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος της χώρας και χωροταξική μεταρρύθμιση	2.662	5.130
1.3 Μετάβαση σε ένα πράσινο και βιώσιμο σύστημα μεταφορών	520	1.305
1.4 Αειφόρος χρήση των πόρων, ανθεκτικότητα στην κλιματική αλλαγή και διατήρηση της βιοποικιλότητας	1.711	2.646
Σύνολο Πόρων Πυλώνα 1	6.018	11.283
2. Ψηφιακή Μετάβαση	(σε εκατ. €)	(σε εκατ. €)
2.1 Συνδεσιμότητα για τους πολίτες, τις επιχειρήσεις, το κράτος	331,6	369,7
2.2 Ψηφιακός μετασχηματισμός του κράτους	1.241	1.241
2.3 Ψηφιακός μετασχηματισμός των επιχειρήσεων	362,1	458,7
Σύνολο Πόρων Πυλώνα 2	1.935	2.070
3. Απασχόληση, Δεξιότητες, Κοινωνική Συνοχή	(σε εκατ. €)	(σε εκατ. €)
3.1 Αύξηση των θέσεων εργασίας και προώθηση της συμμετοχής στην αγορά εργασίας	776,3	776,3
3.2 Ενίσχυση των ψηφιακών δυνατοτήτων της εκπαίδευσης και εκσυγχρονισμός της επαγγελματικής εκπαίδευσης και κατάρτισης	2.227	2.308
3.3 Ενίσχυση της προσβασιμότητας, της αποτελεσματικότητας και της ποιότητας του συστήματος υγείας	1.486	1.486
3.4 Αύξηση της πρόσβασης σε αποτελεσματικές και χωρίς αποκλεισμούς κοινωνικές πολιτικές	737,2	737,2
Σύνολο Πόρων Πυλώνα 3	5.226	5.307
4. Ιδιωτικές επενδύσεις και μετασχηματισμός της οικονομίας	(σε εκατ. €)	(σε εκατ. €)
4.1 Φορολογικά εργαλεία πιο φιλικά για την ανάπτυξη και βελτίωση της φορολογικής διοίκησης	185,2	213,0
4.2 Εκσυγχρονισμός της δημόσιας διοίκησης	188,8	188,8
4.3 Βελτίωση της αποτελεσματικότητας του συστήματος δικαιοσύνης	242,8	448,9
4.4 Ενίσχυση του χρηματοπιστωτικού τομέα και των κεφαλαιαγορών	19,86	19,9
4.5 Προώθηση της έρευνας και της καινοτομίας	447,5	616,8
4.6 Εκσυγχρονισμός και βελτίωση της ανθεκτικότητας κύριων κλάδων οικονομίας της χώρας	4.182	8.081
4.7 Βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και προώθηση ιδιωτικών επενδύσεων και εξαγωγών	5	5
Τεχνική υποστήριξη	40	40
Σύνολο Πόρων Πυλώνα 4	5.311	9.614
Γενικό Άθροισμα	18.491	28.274*
Δάνεια	17.728	44.320*
Συνολικοί Επενδυτικοί Πόροι	36.219	72.593*

Πηγή: <https://greece20.gov.gr/>. * Εκτιμήσεις IOBE.

Πίνακας 8.2: Επενδυτικοί πόροι που κινητοποιούνται από τις επιχορηγήσεις σε έργα του Ταμείου Ανάκαμψης με άμεση σχέση με τη δραστηριότητα των Κατασκευών

Τίτλος Δράσης	Προϋπολογισμός ΕΣΑΑ	Σύνολο κινητοποιούμενων πόρων για Κατασκευές (σε εκατ. €) (Εκτίμηση)
Πρώωση ηλεκτρικής διασύνδεσης των νησιών και αναβάθμιση του συστήματος μεταφοράς	195	417
Δράσεις αναζωογόνησης των περιοχών που έχουν πληγεί περισσότερο	242	242
Αύξηση ισχύος υποσταθμών διανομής ηλεκτρικής ενέργειας για να διευκολυνθεί η σύνδεση νέων ΑΠΕ	12	26
Αναβάθμιση Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας σε δασικές περιοχές για την αποτροπή πυρκαγιών	40	86
Υπογειοποίηση και αναβάθμιση Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας σε αστικές περιοχές για τη θωράκισή τους έναντι ακραίων καιρικών φαινομένων	60	129
Δημιουργία Συστημάτων Αποθήκευσης Ηλεκτρικής Ενέργειας καθοριστικών για την ανάπτυξη των ΑΠΕ	450	965
Εξοικονομώ κατ' οίκον	1.253	2.108
Στρατηγικές αστικές αναπλάσεις	475	799
Εξοικονομώ επιχειρώντας	450	757
Ανάπλαση πρώην βασιλικών κτημάτων Τατοΐου	40	40
Εξοικονομώ στο δημόσιο	200	200
Ανακαίνιση ΟΑΚΑ	43	43
Υποστήριξη πράσινης μεταποίησης & μεταφορών – ανάπτυξη τεχνολογίας δέσμευσης & αποθήκευσης διοξειδίου του άνθρακα	300	345
Ηλεκτροκίνηση συγκοινωνιών	220	152
Κατασκευή 13 περιφερειακών κέντρων πολιτικής προστασίας	19	19
Μεγάλο πρόγραμμα αρδευτικών έργων με ΣΔΙΤ για την ενίσχυση της γεωργικής παραγωγής	200	266
Επεξεργασία και καθαρισμός αστικών λυμάτων περιβαλλοντικά ευαίσθητων οικισμών και εκσυγχρονισμός εγκαταστάσεων σε επιλεγμένες πόλεις	230	230
Εθνικό σχέδιο αναδάσωσης	224	224
Έργα παροχής και εξοικονόμησης πόσιμου νερού	200	200
Δράσεις προστασίας της βιοποικιλότητας	100	100
Αντιπλημμυρικά έργα	110	110
Αναβάθμιση ύδρευσης αναπτυσσόμενων περιοχών	290	290
Έργα ανάπτυξης του στρατηγικού σχεδιασμού διαχείρισης κινδύνων της πολιτικής προστασίας	74	37
Ενίσχυση αντιπυρικής & αντιπλημμυρικής προστασίας	115	115
Υποδομές Οπτικών Ινών σε κτήρια	131	131
Ασύρματα δίκτυα πέμπτης γενιάς (5G) στο εθνικό δίκτυο αυτοκινητοδρόμων	160	160
Υποθαλάσσια καλώδια στα ελληνικά νησιά	30	30
Εξυπνες πόλεις	73	73
Νέες υποδομές για τα εργαστήρια στο Γεν. νοσοκομείο Παπανικολάου Θεσσαλονίκης	7	7
Ανακαινίσεις και εκσυγχρονισμός νοσοκομείων σε ολόκληρη την Ελλάδα	317	317
Αναβάθμιση υποδομών απονομής της δικαιοσύνης	118	118
Εκσυγχρονισμός & επαναπροσδιορισμός ρόλου των τοπικών Κέντρων Προώθησης της Απασχόλησης του ΟΑΕΔ	41	41
Ο πολιτισμός ως κινητήριο μοχλός ανάπτυξης	168	118
Προστασία εμβληματικών τόπων και μνημείων πολιτιστικής κληρονομιάς από την κλιματική αλλαγή (ID: 16433)	20	20
Πρόσθετα έργα ανάδειξης και διαφύλαξης της Ακρόπολης	9	9
Δημιουργία πολιτιστικών διαδρομών	28	28
Δημιουργία μουσείου ενάλιων αρχαιοτήτων στον Πειραιά	54	54
Αυτοκινητόδρομος Κεντρικής Ελλάδας E-65 Βόρειο Τμήμα	452	452
Βόρειος Οδικός Άξονας Κρήτης	427	427
Πρόγραμμα βελτίωσης οδικής ασφάλειας	450	450
Ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων	100	100
Υποδομές για τη συνδρομή του πολιτισμού στην "ασθενία οικονομία" & αξιοποίηση της τέχνης για τη βελτίωση της ψυχικής υγείας	38	26
Παρεμβάσεις αναβάθμισης σε περιφερειακά αεροδρόμια	107	107
Προαστιακός σιδηρόδρομος στη Δυτική Αττική	81	81
Τουριστική ανάπτυξη	260	260
Εξυπνες γέφυρες	81	81
Ηλεκτρονικά διόδια	90	157
Αναβάθμιση του σιδηροδρομικού δικτύου με έργο ΣΔΙΤ	130	226
Εξυπνες περιβαλλοντικές και πολιτιστικές υποδομές (smart infrastructure)	174	174
Πολιτιστικές & φυσικές διαδρομές	30	30
Παρεμβάσεις αναβάθμισης περιφερειακών λιμένων	20	20
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ Α	9.138	11.597
Εξοικονόμηση ενέργειας	560	942
Υδρογόνο	75	38
Αποθήκευση ενέργειας	85	71
CCS	75	126
ΥΠΟΣΥΝΟΛΟ RePowerEU	795	1.177
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	9.933	12.774

Πηγή: ΕΣΑΑ, Ανάλυση IOBE.

Πίνακας 8.3: Υποθέσεις σχετικά με τη χρονική κατανομή των επιχορηγήσεων και δανείων του ΤΑΑ

Ημ/νία έγκρισης	Αιτήματα πληρωμής	Ετησίως			Σωρευτικά			Απορρόφηση
		Επιχορηγήσεις	Δάνεια	Σύνολο	Επιχορηγήσεις	Δάνεια	Σύνολο	
28/2/2022	1ο αίτημα	1,72	1,85	3,56	4,03	3,50	7,53	21%
25/11/2022	2ο αίτημα	1,72	1,85	3,56	5,75	5,35	11,09	31%
22/11/2023	3ο αίτημα	1,72	1,85	3,56	7,46	7,19	14,65	41%
16/10/2024	4ο αίτημα	1,1	2,4	3,4	8,52	9,55	18,07	50%
2/5/2025	5ο αίτημα	1,4	1,8	3,1	9,87	11,34	21,21	59%
Ιουν-25	6ο αίτημα	2,0	1,9	3,9	11,87	13,24	25,11	70%
Η1 2026	7ο αίτημα	3,2	2,2	5,4	15,05	15,48	30,53	85%
Η2 2026	8ο αίτημα	3,2	2,2	5,4	18,22	17,73	35,95	100%

Πηγή: ΕΣΑΑ, Εκτίμηση IOBE.

ΠΗΓΕΣ

- European Commission (2023). Transition pathway for Construction.
- KPMG (2023). Familiar challenges – new approaches. 2023 Global Construction Survey
- OECD (2017), Getting Infrastructure Right: A framework for better governance, OECD Publishing.
- Sacks et al. (2018). BIM Handbook, 3rd edition, Wiley.
- Ελληνική Ένωση Τραπεζών. Η ευκαιρία του ESG για τις επιχειρήσεις και την ελληνική οικονομία.
- IOBE (2024). Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα. Μάρτιος.
- IOBE (2022). Προοπτικές ανάπτυξης και ανάγκες χρηματοδότησης του τομέα των Κατασκευών. Ιούλιος.
- IOBE (2019). Οι αναπτυξιακές προοπτικές των Κατασκευών στην Ελλάδα, Ιούνιος.
- IOBE (2021). Ο ρόλος της Βιομηχανίας Υποδομών και Κατασκευών την επόμενη ημέρα της ελληνικής οικονομίας. Ιούλιος.
- Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών (2024). Εθνική Στρατηγική και οδικός χάρτης για την εφαρμογή του Building Information Modelling (BIM), Σχέδιο σε διαβούλευση.