



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ
ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ – ΧΩΡΙΚΟΣ & ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΑΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Διπλωματική Εργασία

**ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

Καρανίκα Ελένη

Επιβλέπων
Πολύζος Σεραφείμ
Καθηγητής Π.Θ.

Βόλος, Φεβρουάριος 2018

Πίνακας περιεχομένων

Περίληψη	1
Abstract.....	2
Κεφάλαιο 1	4
Εισαγωγή	4
1.1 Σκοπός εργασίας	5
1.2 Στόχοι εργασίας.....	5
1.3 Διάρθρωση εργασίας και Μεθοδολογία.....	5
Κεφάλαιο 2	7
Βασικά χαρακτηριστικά του ελληνικού συστήματος κατοικίας.....	7
2.1 Μικροϊδιοκτησία	7
2.2 Ιδιοκατοίκηση	8
2.3 Απόθεμα κατοικιών.....	8
2.4. Αυθαίρετη δόμηση	9
2.5 Αντιπαροχή	11
2.6 Φορολογία.....	11
2.7 Δανεισμός.....	13
Κεφάλαιο 3	16
Πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα.....	16
3.1 Οικοδομική δραστηριότητα – χρήσεις στην Ελλάδα.....	16
3.2 Δείκτης – όγκος οικοδομικής δραστηριότητας	20
Κεφάλαιο 4	41
Τάσεις αγοράς ακίνητων.....	41
4.1 Δείκτης τιμών κατοικιών.....	41
4.2 Απόθεμα αδιάθετων κατοικιών	43
4.3 Εκταμιεύσεις στεγαστικών δάνειων.....	44
4.4 Επιχειρηματικές συγκυρίες	46
4.5 Εξέλιξη κοστολογικών στοιχείων οικοδομικής δραστηριότητας	53
Κεφάλαιο 5	55
Κατασκευαστικός κλάδος πολιτικές και συμβολή στην ανάπτυξη	55
5.1. Η ιστορική προοπτική	55
5.2. Ελλάδα	56
5.3. Διεθνές περιβάλλον.....	60

Κεφάλαιο 6	63
Γενική εξέλιξη του αποθέματος κατοικιών	63
6.1. Η δεκαετία 1991-2001	63
Κεφάλαιο 7	68
Τοπικές διαφορές στην μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό.....	68
7.1 Γενικοί παράγοντες διαμόρφωσης της ζήτησης ιδιοκτήτων κατοικιών.....	68
7.2 Χωρική διάσταση των μεταβολών της οικοδομικής δραστηριότητας.....	69
7.3. Διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας για τους νομούς της Ελλάδας	69
7.3.1 Μέσος ορός τιμών οικοδομικής δραστηριότητας.....	70
7.3.2 Μέγιστη και ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας	70
7.3.3 Τυπική απόκλιση της οικοδομικής δραστηριότητας	72
Κεφάλαιο 8	78
Ανεξάρτητες μεταβλητές και υποθέσεις ερευνάς	78
8.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την οικοδομική δραστηριότητα	78
8.2. Στατιστική επεξεργασία – πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση	80
8.3 Περιγραφή της μεθόδου στατιστικής επεξεργασίας	81
8.4. Ανάλυση παλινδρόμησης.....	82
Κεφάλαιο 9	97
Συμπεράσματα	97
Βιβλιογραφία	100

Περιεχόμενα Πινάκων

Πίνακας 1: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για τον μήνα Μάιο των ετών 2007 και 2008.....	22
Πίνακας 2: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για τον μήνα Μάιο των ετών 2008 και 2009.....	23
Πίνακας 3: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2009 και 2010.....	25
Πίνακας 4: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2010 και 2011.....	27
Πίνακας 5: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2011 και 2012.....	29

Πίνακας 6: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2012 και 2013.....	31
Πίνακας 7: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2013 και 2014.....	33
Πίνακας 8: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2014 και 2015.....	35
Πίνακας 9: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2015 και 2016.....	37
Πίνακας 10: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2016 και 2017.....	39
Πίνακας 11: Χρηματοδότησης Αγοράς Ακινήτων (2004 – 2009).....	45
Πίνακας 12: Επιχειρηματικές Προσδοκίες στις Κατασκευές (2004 – 2009).....	48
Πίνακας 13: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές (1996 – 2000).....	51
Πίνακας 14: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές 2016.....	51
Πίνακας 15: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές 2017.....	51
Πίνακας 16: Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα για τα έτη 2000-2006.....	57
Πίνακας 17: Συγκριτικά στοιχεία πληθυσμού - κατοικιών βάση απογραφών 1991-2001.....	66
Πίνακας 18: Συνθήκες στέγασης νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα με την οποία κατοικούν.....	67
Πίνακας 19: Συνθήκες στέγασης νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα και τις ανέσεις.....	67
Πίνακας 20: Τυπική απόκλιση, μέσος όρος, μέγιστη και ελάχιστη τιμή και έτος όπου αυτές εμφανίζονται της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για το σύνολο των νομών και το σύνολο της χώρας, για την εικοσαετία 1997-2016.....	75
Πίνακας 21: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Α1.....	83
Πίνακας 22: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης.....	83
Πίνακας 23: Ανάλυση των συντελεστών Α1.....	84
Πίνακας 24: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Α2.....	85
Πίνακας 25: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης.....	85
Πίνακας 26: Ανάλυση των συντελεστών Α2.....	85
Πίνακας 27: Δειγματικοί συντελεστές συσχέτισης μεταξύ των προβλεπουσών τιμών /παραγόντων.....	87
Πίνακας 28: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Β1.....	88
Πίνακας 29: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης.....	88
Πίνακας 30: Ανάλυση των συντελεστών Β1.....	89
Πίνακας 31: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Β2.....	90
Πίνακας 32: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης.....	90
Πίνακας 33: Ανάλυση των συντελεστών Β2.....	90
Πίνακας 34: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Β3.....	91
Πίνακας 35: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης.....	91
Πίνακας 36: Ανάλυση των συντελεστών Β3.....	92
Πίνακας 37: δειγματικών συντελεστών συσχέτισης μεταξύ των προβλεπουσών τιμών /παραγόντων.....	93

Πίνακας 38: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης Β1,Β2,Β3.....93

Πίνακας 39: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης Α2,Β3.....94

Περιεχόμενα Διαγραμμάτων

Διάγραμμα 1: Ποσοστό δανείων κατά κεφαλή ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ευρώπη των 25.....	14
Διάγραμμα 2: Πιστωτικό χρέος ως ποσοστό % του ΑΕΠ σε Ελλάδα και Ευρωζώνη...	15
Διάγραμμα 3: Νέες Οικοδομές (1975 – 2015).....	19
Διάγραμμα 4: Οικοδομική Δραστηριότητα για το σύνολο της χώρας με βάση τον όγκο μετρημένο σε 1000m ³	21
Διάγραμμα 5: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια για το μήνα Μάιο (2008-2009).....	24
Διάγραμμα 6: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2009 και 2010.....	26
Διάγραμμα 7: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2010 και 2011.....	28
Διάγραμμα 8: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2011 και 2012.....	30
Διάγραμμα 9: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2012 και 2013.....	32
Διάγραμμα 10: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2013 και 2014.....	34
Διάγραμμα 11: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για για το μήνα Μάιο των ετών 2014 και 2015.....	36
Διάγραμμα 12: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για για το μήνα Μάιο των ετών 2015 και 2016.....	38
Διάγραμμα 13: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2016 και 2017.....	40
Διάγραμμα 14: Εκτιμώμενο Απόθεμα Απούλητων Κατοικιών (1981 - 2014).....	44
Διάγραμμα 15: Στεγαστικά Δάνεια % ΑΕΠ (2002 – 2008).....	46
Διάγραμμα 16: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στο σύνολο των Κατασκευών (1996- 2006=100).....	49
Διάγραμμα 17: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές (2006 – 2017)	52
Διάγραμμα 18: Οικοδομική δραστηριότητα μετρημένη σε όγκο και ετήσια μεταβολή ΑΕΠ (Μέσοι όροι τριετίας $\chi-1$, χ , $\chi+1$).....	59
Διάγραμμα 19: Σύνολο Νομών με τις μεγαλύτερες και μικρότερες τιμές οικοδομικής δραστηριότητας.....	71
Διάγραμμα 20: Σύνολο Νομών με τις μεγαλύτερες και μικρότερες τιμές οικοδομικής δραστηριότητας.....	71
Διάγραμμα 21: Ετήσια κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα (μετρημένη σε όγκο m ³) για το Νομό Γρεβενών.....	73
Διάγραμμα 22: Συσχέτιση μέσης τιμής και τυπικής απόκλισης Οικοδομικής Δραστηριότητας.....	74

Διάγραμμα 23: Διάγραμμα κατάλοιπων στον άξονα Y και προσαρμοσμένων τιμών στον X	86
Διάγραμμα 24: Διάγραμμα κατάλοιπων στον άξονα Y και προσαρμοσμένων τιμών στον X.....	93

Περίληψη

Η κρίση στον τομέα των κατασκευών συμπεριλαμβανομένης της βιομηχανίας δομικών υλικών είναι βαθιά και κινδυνεύει να πάρει μόνιμα χαρακτηριστικά. Από τη μείωση των οικοδομικών αδειών, τη συρρίκνωση του προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, των εκπτώσεων πάνω από 40% που δίνονται στα δημόσια έργα με την προσδοκία της επιβίωσης των εργοληπτικών επιχειρήσεων τη σημαντική πτώση του τζίρου των βιομηχανιών και βιοτεχνιών δομικών υλικών και φυσικά των εξαγωγών τους.

Σε μια περίοδο λοιπόν, κατά την οποία σημειώνονται αρνητικές εξελίξεις και επικρατούν δυσώγιες προβλέψεις για το σύνολο της οικονομίας επομένως και του κλάδου, η ανάλυση της οικονομικής πορείας εταιρειών που δραστηριοποιούνται σε αυτόν, αλλά και η εξαγωγή συμπερασμάτων για την συνολικότερη πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας αποτελούν στόχο για να αποκαλυφθούν σχέσεις αλληλεξάρτησης μεταξύ των κλάδων αλλά και προοπτικές ή ευκαιρίες.

Η παρούσα διπλωματική εργασία αποσκοπεί στη διερεύνηση της σημασίας του κλάδου των κατασκευών και ειδικά στην οικοδομική δραστηριότητα για την ελληνική οικονομία, στην εξέταση των παραγόντων που επηρεάζουν την ανάπτυξή του και στη διατύπωση προτάσεων για θεσμικές μεταρρυθμίσεις, οι οποίες θα αίρουν σημαντικά εμπόδια και θα μεγιστοποιούν τη συμβολή του κλάδου στην προσπάθεια ανάταξης της εθνικής οικονομίας.

Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής, της ποσοτικής ανάλυσης της οικοδομικής δραστηριότητας για την οικονομία στην Ελλάδα στον τομέα της κατοικίας είναι απαραίτητο να καταγραφούν οι παράγοντες που την επηρεάζουν καθώς και οι διαφορές ανά νομό και ανά έτος.

Λέξεις κλειδιά: Οικοδομική Δραστηριότητα, κατασκευαστικός κλάδος.

Abstract

The crisis in the construction industry including the building materials industry is profound and there is constant risk of becoming permanent. The reduction in building permits, the contraction of the Public Investment Program, the over 40% discount on public works in the expectation of the survival of construction firms, the significant fall in the monetary turnover of industries and craft of construction materials and, of course, their exports.

At a time when negative developments are taking place and overshadowing forecasts for the economy and industry, analyzing the economic performance of companies operating in the sector, as well as drawing conclusions on the overall course of construction activity are a goal to reveal relationships of interdependence between sectors but also prospects or opportunities.

This diploma thesis aims at exploring the importance of the construction sector and especially in the construction activity for the Greek economy, examining the factors that influence its development and formulating proposals for institutional reforms that will remove significant obstacles and maximize the industry's contribution to the recovery of the national economy.

In the context of this work, the quantitative analysis of the construction activity for the Greek economy in the residential sector, it is necessary to record the factors that affect it and the differences per county and per year.

Key words: Building activity, construction industry.

Ευχαριστίες

Με την παρούσα μεταπτυχιακή εργασία που εκπονήθηκε στα πλαίσια της απόκτησης του διπλώματος του διατμηματικού μεταπτυχιακού προγράμματος “Διαχείριση Έργων, Συγκοινωνιακός και Χωρικός Σχεδιασμός” του τμήματος Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης της πολυτεχνικής σχολής του πανεπιστημίου Θεσσαλίας, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στον επιβλέπων καθηγητή κ. Πολύζο Σεραφείμ, για τις υποδείξεις, τις διορθώσεις και τον χρόνο που αφιέρωσε, ώστε η διπλωματική αυτή εργασία να είναι όσο το δυνατόν πιο πλήρης καθώς επίσης και για την άρτια επιστημονική και καθοδήγηση του καθ’ όλη την διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος. Ευχαριστώ την επιτροπή εξέτασης τον κ. Λαλένη και την κ. Ντυκέν για τα στοιχεία που μου παρείχε.

Επίσης ευχαριστώ εγκαρδίως την οικογένεια μου για την αδιάκοπη ηθική στήριξη που μου παρείχαν και μου παρέχουν καθημερινά. Ως εκ τούτου τους αφιερώνω της παρούσα διπλωματική εργασία.

Κεφάλαιο 1

Εισαγωγή

Η σημασία του ρόλου του τομέα των κατασκευών σε μια συνεκτική στρατηγική για την ανάπτυξη είναι αυτονόητη, αφού η οικοδόμηση κατοικιών και η κατασκευή έργων υποδομών είναι απαραίτητες για την ικανοποίηση αναπτυξιακών στόχων. Ωστόσο η συμβολή του τομέα των κατασκευών και οι μηχανισμοί μέσω των οποίων συνδέεται με την ανάπτυξη (όπως διακρίνεται από την εγγενή αξία των προϊόντων της,) και οι παράγοντες που τον επηρεάζουν είναι δύσκολο να αξιολογηθούν. (Drewer 1980)

Οι Κατασκευές αποτελούν έναν από τους βασικούς τομείς της ελληνικής οικονομίας. Η στενή διασύνδεση της κατασκευαστικής δραστηριότητας με τη βιομηχανία δομικών και άλλων υλικών που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές, με τις αρχιτεκτονικές-μελετητικές δραστηριότητες και με το εμπόριο, αλλά και η ουσιαστική στήριξη που παρέχει στην υλοποίηση επενδυτικών έργων σε τομείς όπως ο τουρισμός, η βιομηχανία και το εμπόριο, καθώς και στην οικιστική πολεοδομική ανάπτυξη, καθιστούν τις Κατασκευές ιδιαίτερα σημαντικό τομέα για την ανάπτυξη της ελληνικής οικονομίας. (Ίδρυμα Κοινωνικών και Βιομηχανικών Ερευνών)

Ο κατασκευαστικός κλάδος θεωρείται από τους σημαντικότερους κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας και συνδέεται στενά με την οικονομική ανάπτυξη της ανάπτυξη της χώρας. Ο τομέας των κατασκευών περιλαμβάνει την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, τα δημόσια έργα τα συγχρηματοδοτούμενα έργα και αποτελεί έναν από του δυναμικότερους τομείς της Ελληνικής Οικονομίας με συμμετοχή γύρω στο 8% του ΑΕΠ ενώ οι άμεσοι και οι έμμεσοι απασχολούμενοι στην οικοδομή και στους εξαρτώμενους από αυτήν κλάδους φτάνουν στους 400.000. (Polyzos, Minetos 2007c)

Στη θετική μέχρι πρόσφατα πορεία του κλάδου έχουν συμβάλλει, σε μεγάλο βαθμό, η απορρόφηση πόρων για έργα υποδομής που χρησιμοποιήθηκαν στα πλαίσια των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης (ΚΠΣ), η υλοποίηση των Ολυμπιακών έργων και διαχρονική μεγέθυνση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας.

Το τελευταίο διάστημα έχουν αρχίσει να εμφανίζονται οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης, οι οποίες επέτειναν το ήδη βαρύ κλίμα που είχε διαμορφωθεί με τη μείωση των ολυμπιακών έργων την μεταολυμπιακή περίοδο, ενώ ιδιαίτερα δυσοίωνες είναι οι προβλέψεις για το προσεχές διάστημα με τις περισσότερες επιχειρήσεις να αναμένουν επιδείνωση των εργασιών τους και της απασχόλησης του κλάδου.

Η κρίση έχει οδηγήσει σε σημαντικές απώλειες θέσεων εργασίας αλλά και μειώσεις ημερομισθίων σε αυτούς που εξακολουθούν να απασχολούνται. Με δεδομένη τη σημασία του τομέα των κατασκευών, γίνεται αντιληπτό πόσο σοβαρές

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

θα είναι οι επιπτώσεις από τη συνεχιζόμενη κρίση στην κατάσταση της οικονομίας, στην απασχόληση και στην κοινωνική συνοχή. (Ο.Κ.Ε).

Στόχος θα πρέπει να είναι η στροφή προς ένα νέο μοντέλο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού το οποίο θα θέτει στο επίκεντρο την επίλυση των χρόνιων προβλημάτων της ελληνικής πραγματικότητας με την εφαρμογή νέων κατευθύνσεων προς την επίτευξη ποιοτικής ανάπτυξης η οποία θα περιλαμβάνει και δράσεις για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών, την προστασία του περιβάλλοντος, την εξοικονόμηση ενέργειας και τη στροφή στη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τη διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου ελληνικού τοπίου και των σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων της χώρας αλλά και κάθε περιοχής ξεχωριστά.(Ο.Κ.Ε)

1.1 Σκοπός εργασίας

Σκοπός της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι, η ποσοτική ανάλυση της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα στον τομέα της κατοικίας για την οικονομία

1.2 Στόχοι εργασίας

Οι στόχοι της παρούσας διπλωματικής εργασίας είναι οι εξής:

- 1) Η αποτύπωση της σπουδαιότητας της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα.
- 2) Η περιγραφή της πορείας του κλάδου και ιδιαίτερα της φθίνουσας εξέλιξής του.
- 3) Η διεξαγωγή συμπερασμάτων για τις ευκαιρίες και τις προοπτικές της Οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα.

1.3 Διάρθρωση εργασίας και Μεθοδολογία

Το πρώτο κεφάλαιο αποτελεί τον πρόλογο της εργασίας, όπου γίνεται μια γενική παρουσίαση του θέματος που αυτή πραγματεύεται. Επίσης, παρουσιάζονται ο σκοπός και οι στόχοι της, δίνοντας ιδιαίτερη έμφαση στα συμπεράσματα που προκύπτουν βάσει των οποίων διατυπώνονται οι προτάσεις που αναλύονται.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται ανάλυση βασικών εννοιών και τα βασικά χαρακτηριστικά του ελληνικού συστήματος κατοικίας με τις ιδιαιτερότητες που το διαχωρίζουν από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά και παγκόσμια. Η βιβλιογραφική αναφορά στέκεται στις πολιτικές και ιστορικές συγκυρίες που επηρέασαν την οικοδομική δραστηριότητα, το σύστημα χρήσεων γης και κατασκευής. Ο τεμαχισμός της γης σε μικρά τεμάχια, η ισχυρή ιδεολογία της ιδιοκατοίκησης με αποτέλεσμα την συσσώρευση αποθέματος κατοικιών, το καθεστώς της κατασκευής και

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

νομιμοποίησης και αυθαίρετης δόμησης, η αντιπαροχή και οι μεταβολές στο πιστωτικό και φορολογικό σύστημα έχουν διαμορφώσει την εικόνα των ελληνικών αστικών κέντρων. παρουσιάζεται ο κατασκευαστικός κλάδος τόσο στο διεθνές περιβάλλον όσο και στην Ελλάδα και η κατάσταση που επικρατεί σήμερα δεδομένης της οικονομικής κρίσης στην οποία βρίσκεται η χώρα μας.

Στο τρίτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια. Για την μέτρηση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας και την χρονική εξέλιξή της, χρησιμοποιείται ο δείκτης «όγκος οικοδομικής δραστηριότητας».

Στο τέταρτο κεφάλαιο σχολιάζονται οι τάσεις αγοράς ακινήτων που επιδρούν σημαντικά στην μακροοικονομική σταθερότητα της χώρας και έχουν ισχυρή αλληλοσυσχέτιση με τις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η σχέση της οικοδομικής δραστηριότητας με την οικονομική ανάπτυξη. Σχολιάζεται πόσο η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις στις κατασκευές και αντίστροφα. Επίσης σχολιάζεται η ποσοτική ανάλυση των διαφοροποιήσεων της οικοδομικής δραστηριότητας στο χώρο και στον χρόνο.

Στο έκτο κεφάλαιο, παρουσιάζεται η γενική εξέλιξη του αποθέματος κατοικιών με βάση τις απογραφές 1991,2001,2011 από την ΓΓ ΕΣΥΕ απαριθμούνται τα ποσοτικά στοιχεία με την οικοδομική δραστηριότητα για κάθε νομό της χώρας, αλλά και στοιχεία όπως συνθήκες στέγασης, θέρμανση, ύπαρξη κουζίνας λουτρού, η έκδοση οικοδομικής άδειας, το μέγεθος της κατοικίας (αριθμός δωματίων ή τετραγωνικών ανά άτομο, συγκατοίκηση περισσότερων νοικοκυριών κλπ. Η επεξεργασία των στοιχείων δίνει πληροφορίες για την εξέλιξη της κατοικίας και τις ανάγκες που εξυπηρετεί διαχρονικά στα στεγαζόμενα άτομα .

Στο έβδομο κεφάλαιο σχολιάζονται οι παράγοντες που επηρεάζουν την χωρική διάσταση των διακυμάνσεων της οικοδομικής δραστηριότητας. Επίσης υπολογίζονται με βάση τα στοιχεία των ετήσιων μεταβολών της οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό για τα τελευταία είκοσι χρόνια (1997-2016), ο μέσος όρος, η μέγιστη και ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας και η τυπική απόκλιση ανά νομό. Γίνεται αξιολόγηση αποτελεσμάτων για την εξέλιξη της κατοικίας και τις ανάγκες που εξυπηρετεί διαχρονικά στα στεγαζόμενα άτομα, καθώς με την πάροδο των χρόνων μετατρέπεται σε περιουσιακό αγαθό.

Στο όγδοο κεφάλαιο επιλέγονται ένα σύνολο παραγόντων δημοσιευμένα και αδημοσίευτα στοιχεία από την ΓΓ ΕΣΥΕ που επηρεάζουν τις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας και θα χρησιμοποιηθούν για την στατιστική επεξεργασία. Περιγράφεται ο τρόπος της στατιστικής ανάλυσης και γίνεται η στατιστική επεξεργασία και ανάλυση. Στην συνέχεια γίνεται ο σχολιασμός των αποτελεσμάτων.

Το ένατο κεφάλαιο κάνει ανασκόπηση όλων των θεμάτων και παρουσιάζει τα βασικά συμπεράσματα.

Κεφάλαιο 2

Βασικά χαρακτηριστικά του ελληνικού συστήματος κατοικίας

Το ελληνικό σύστημα κατοικίας παρουσιάζει χαρακτηριστικά και ιδιαιτερότητες που το διαχωρίζουν από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά και παγκόσμια και για αυτό, η οικοδομική δραστηριότητα και η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα έχουν αρκετό ενδιαφέρον ως κομμάτι της μελέτης της σύγχρονης αστικής ανάπτυξης και της αναδιάρθρωσης του αστικού σχεδιασμού.

2.1 Μικροϊδιοκτησία

Το κύριο χαρακτηριστικό του ελληνικού συστήματος είναι ο κατατεμαχισμός της γης σε πολλά τμήματα μικρού μεγέθους. Το έντονο πρόβλημα στέγης που υπήρχε στην Αθήνα από τον μεσοπόλεμο, οδήγησε σε επιβολή ενοικιοστασίου από το 1945 (Βαΐου, κ.ά. 1995). Βασικό χαρακτηριστικό της ιδιοκτησίας της γης και ειδικότερα της αστικής γης, στην Ελλάδα, είναι ο κατατεμαχισμός της σε πολλά, μικρού μεγέθους τμήματα-γήπεδα. Δεν θα επεκταθούμε στους λόγους που ιστορικά διαμορφώνουν αυτό το χαρακτηριστικό, του οποίου οι απαρχές ανάγονται στην περίοδο ίδρυσης του Ελληνικού Κράτους.

Κατά τις διάφορες φάσεις αστικοποίησης και σε αντίθεση με ότι συνέβη στις βιομηχανικές χώρες, δεν προωθήθηκαν από το κράτος για τη στέγαση των εσωτερικών μεταναστών χαμηλού και μέσου εισοδήματος, οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα. Οι ανάγκες αντιμετωπίστηκαν με οικοδομικούς (ουσιαστικά οικοπεδικούς) συνεταιρισμούς, «ιδιωτικά προάστια και, κυρίως με την αυθαίρετη δόμηση και την αντιπαροχή. Διαδικασίες δηλαδή που ευνοούν τη μικροϊδιοκτησία και μεγάλη κατάτμηση της γης.

Το πρόβλημα στέγης οδήγησε σε πολιτικές ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας. Η έλλειψη επαρκούς κοινωνικής πολιτικής, εκτός από το θέμα της κατοικίας και σε θέματα εκπαίδευσης, υγείας και γηρατειών οδηγεί ακόμη και τα λαϊκά στρώματα στην απόκτηση περισσότερων από ένα αστικών ακινήτων, ως εξασφάλιση για το μέλλον. Η ανάγκη αυτή, σε συνδυασμό με την αντίληψη ότι όποιος αγοράζει γη δεν χάνει που άλλωστε, σε γενικές γραμμές, ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα οδηγεί στην ανάπτυξη μιας τεράστιας αγοράς αστικών ακινήτων, που καλύπτει όλο τον αστικό και περιαστικό χώρο και περιλαμβάνει ακίνητα για κάθε προτίμηση και εισόδημα, από μικρά αγροτεμάχια-παράνομα οικόπεδα, μέχρι πολυτελείς βίλες. Με τον τρόπο αυτό η θέση των λαϊκών στρωμάτων ως μικροϊδιοκτητών ενισχύεται και διευκολύνεται η ένταξη τους στα μικροαστικά στρώματα.

Η πάγια πολιτική όλων των ελληνικών κυβερνήσεων, ήταν να προστατεύουν και να ενισχύουν την μικρή ιδιοκτησία. Η ύπαρξη μικρού κεφαλαίου κατασκευής και η δραστηριοποίηση μικρών κατασκευαστικών εταιρειών αποτελούν τα κύρια χαρακτηριστικά του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα, ενώ ο βασικός τρόπος ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας μέσω τέτοιων εταιρειών προωθούσε τον κατακερματισμό της γης. Στα αστικά κέντρα η κατασκευή πολυκατοικιών συνεπάγεται συνιδιοκτησία σε πολύ μικρό ποσοστό βέβαια κλήρου με αποτέλεσμα τον κατακερματισμό της γης σαν περιουσιακό στοιχείο.

2.2 Ιδιοκατοίκηση

Οι Έλληνες είναι υπέρ της ιδιοκατοίκησης επειδή θεωρούν τις ιδιόκτητες κατοικίες οικονομική επένδυση και στοιχείο οικογενειακού πλούτου, μεταβιβάσιμο από γενιά σε γενιά. Η υψηλή ζήτηση αστικών ακινήτων και ειδικά κατοικιών συντηρείται στην Ελλάδα από οικονομικούς λόγους αλλά και λόγω μεταβολών στο πρότυπο ποιοτικής κατοικίας. (Βαΐου κ.ά.1995).

Η Ελλάδα θα μπορούσε να χαρακτηριστεί σαν έθνος ιδιοκτητών καθώς μετά την Ισπανία και μέχρι το 2004 και την Ιρλανδία, η Ελλάδα έχει το υψηλότερο ποσοστό ιδιόκτητων κατοικιών καθώς και ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη. Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή στην Ελλάδα το 13,79% των κατοικιών είναι ενοικιαζόμενες, το 20,40% των νοικοκυριών ενοικίαζαν, ενώ το 80,01% ιδιοκατοικούσαν στην Ελλάδα. (Πειρουνάκης, 1997). Η ιδιοκατοίκηση στην Ελλάδα είναι αρκετά ισχυρή σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη. Η επιθυμία απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας είναι διαδεδομένη το ίδιο σε όλα τα κοινωνικά στρώματα.

2.3 Απόθεμα κατοικιών

Το απόθεμα κατοικιών επηρεάζει τις τάσεις αγοράς της κατοικίας καθώς και την οικοδομική δραστηριότητα. Η υψηλή ζήτηση ακινήτων και ειδικά των κατοικιών συντηρείται από οικονομικούς λόγους όπως ρευστότητα, προνομιακή επένδυση των αποταμιεύσεων και τουρισμός αλλά και λόγω μεταβολών στο πρότυπο ποιοτικής κατοικίας που οδηγεί στην απόκτηση πρώτης δεύτερης και τρίτης κατοικίας. Η ζήτηση αυτή παρήγαγε ένα απόθεμα κατοικιών σε όλη την επικράτεια. (Βαΐου κ.ά. 1995).

Ο αριθμός των κενών κατοικιών είναι πολύ υψηλός. Η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας το 2006 έως 2007 είχε σαν αποτέλεσμα την υψηλή προσφορά στην αγορά της κατοικίας σε συνδυασμό με το ξέσπασμα της διεθνούς οικονομικής κρίσης και την αυξητική τάση του κόστους δανεισμού μετά το Σεπτέμβριο του 2008 έχουν οδηγήσει το απόθεμα των προς πώληση αδιάθετων ακινήτων στο ιστορικά υψηλό επίπεδο των 137000 κατοικιών για ο 2008.(ΟΚΕ).

Το όριο ζωής μιας τυπικής κατοικίας είναι 30 χρόνων μετά από αυτό το όριο οι κατοικίες χρήζουν μικρές ή μεγάλες επισκευές, επομένως στο μέλλον θα έχουμε αύξηση των κενών και ερειπωμένων κατοικιών λόγω του μεγάλου κόστους συντήρησης.

2.4. Αυθαίρετη δόμηση

Ο μηχανισμός αυθαίρετης δόμησης είναι η νομότυπη απόκτηση γης με αγορά αγροτεμαχίου δηλαδή γηπέδου νόμιμου ως προς την κατοχή και δυνατότητα μεταβίβασης, παράνομο ως προς την δυνατότητα του να χρησιμοποιηθεί για την ανέγερση κτιρίου.

Η αυθαίρετη δόμηση εκτός σχεδίου για πρώτη κατοικία κάλυψε ένα μεγάλο ποσοστό αναγκών στέγασης με γρήγορους ρυθμούς αστικοποιούμενων αγροτικών πληθυσμών που βρίσκονταν στα όρια της φτώχειας υποκαθιστώντας την κοινωνική πολιτική κατοικίας. Πλέον η αυθαίρετη κατασκευή έχει μετατραπεί από ανάγκη στέγαση σε κερδοσκοπική επιχείρηση ιδιωτών ιδιοκτητών γης κατασκευαστικών εταιρειών, κτηματομεσιτικών οργανισμών, επενδυτών σε τουριστικές επιχειρήσεις και έργα υποδομής κτλ. (Minetos et al 2006, Polyzos, Minetos 2007a).

Στον τομέα της κατασκευής κατοικίας οι κανονιστικές ρυθμίσεις καταστρατηγούνται με χαρακτηριστικό παράδειγμα την καταστρατήγηση του ρυθμιστικού πλαισίου του Ν.1337/1983 και Ν.2242/1994¹ για την ανέγερση αυθαιρέτων. Υπάρχουν ενδείξεις ότι μία στις πέντε ανεγειρόμενες κατοικίες είναι αυθαίρετη (Πειρουνάκης 1997), με την έννοια δεν έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια. Αν σε αυτό τον αριθμό προστεθούν οι κατοικίες των οποίων η οικοδομική άδεια έχει κάποια παράβαση ή είναι ολόκληρη παράνομη, προκύπτει η έκταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Υπολογίζεται περίπου 3000 αυθαίρετα σπίτια νομιμοποιούνται κάθε χρονιά και απορροφούνται στον αστικό ιστό. (Polyzos Minetos 2007b)

Η δαιδαλώδης νομοθεσία, η έλλειψη κτηματολογίου, η ύπαρξη του αναχρονιστικού και δύσκαμπτου χαρακτήρα του συστήματος των Υποθηκοφυλακείων είναι καθοριστικοί παράγοντες για την ύπαρξη και διαίωνιση του φαινομένου.

Το κτηματολόγιο, ως βασική υποδομή χωρικών δεδομένων, όταν ολοκληρωθεί θα μπορεί να συμβάλει και αυτό στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Τόσο με τα νόμιμα όσο και με τα αυθαίρετα κτίσματα και τα γεωτεμάχια καταγεγραμμένα, το κτηματολόγιο θα μπορεί να αποτελεί ένα αξιόπιστο εργαλείο για την αποτελεσματική διαδικασία λήψης αποφάσεων και σχεδιασμού. Σε αντίθετη περίπτωση, η διαδικασία λήψης αποφάσεων και σχεδιασμού βασίζεται σε ελλιπή πληροφόρηση.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο κατοχυρώνει πρώτα απ' όλα την ακίνητη περιουσία κράτους και πολιτών. Η σύνταξή του αποσκοπεί στη δημιουργία ενός σύγχρονου,

¹ Με τον νόμο Ν. 1337/1983 και τον Ν. 2242/1994 απαγορεύτηκε η σύνδεση των αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα ΟΤΕ και φυσικού αερίου, εκτός από δικτύων ύδρευσης και ΔΕΗ, ωστόσο όλα τα αυθαίρετα έχουν ηλεκτροδοτηθεί, πράγμα που σημαίνει ότι ο νόμος καταστρατηγείται.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

πλήρως αυτοματοποιημένου αρχείου ακίνητης ιδιοκτησίας, όλα τα στοιχεία του οποίου θα έχουν την εγγύηση του Κράτους και το οποίο θα εξασφαλίζει την μεγαλύτερη δυνατή δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών. Πρόκειται για ένα σύστημα πολύ πιο σύγχρονο και ολοκληρωμένο από το παλιό σύστημα των Υποθηκών και Μεταγραφών. Ειδικότερα :

- Πρώτον, καταγράφει με βάση το ακίνητο όλες τις πράξεις που δημιουργούν, μεταβιβάζουν, αλλοιώνουν ή καταργούν έννομα δικαιώματα επί των ακινήτων. Κι αυτή είναι η μεγαλύτερη δομική διαφορά του από το παλιό σύστημα. Μπορούμε συνεπώς να πληροφορηθούμε άμεσα, εύκολα και αξιόπιστα το σύνολο των δικαιωμάτων που υπάρχουν σε κάθε ένα ακίνητο.

- Δεύτερον, εγγυάται τις νομικές πληροφορίες που καταγράφει. Στο σύστημα του Κτηματολογίου, η καταχώριση κάθε πράξης γίνεται μόνο μετά από ουσιαστικό έλεγχο νομιμότητας, δηλαδή καμιά πράξη δεν καταχωρίζεται αν ο μεταβιβάζων δεν είναι ο φερόμενος στο Κτηματολόγιο ως δικαιούχος.

- Τρίτον, καταγράφει και την γεωγραφική περιγραφή (μορφή, θέση και μέγεθος) του ακινήτου.

- Τέταρτον, αποκαλύπτει και καταγράφει συστηματικά τη Δημόσια ακίνητη περιουσία, για πρώτη φορά στην σύγχρονη Ελλάδα.

- Πέμπτον, καταγράφει τα δικαιώματα από χρησικτησία η οποία, ιδίως στην επαρχία, αποτελεί τον συνηθέστερο ίσως τρόπο κτήσης κυριότητας λόγω του άτυπου των μεταβιβάσεων.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, συνεπώς, εισάγει καινοτομίες που το καθιστούν πραγματικά θεμελιώδες έργο για την Ελλάδα, με πολύ σημαντικά οφέλη για τον πολίτη, την εθνική οικονομία και την προστασία του περιβάλλοντος:

- Προχωρά στην οριστική, χωρίς αμφισβητήσεις, καταγραφή και κατοχύρωση της ιδιοκτησίας των πολιτών

- Περιορίζει την γραφειοκρατία και βοηθά να γίνουν πολύ απλούστερες και ταχύτερες οι διαδικασίες μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας.

- Ενισχύει τη διαφάνεια και την ασφάλεια στις μεταβιβάσεις ακινήτων

- Διαμορφώνει ασφαλές επενδυτικό περιβάλλον στην αγορά ακινήτων

- Οριοθετεί για πρώτη φορά και αμετάκλητα και διασφαλίζει πλήρως τη δημόσια και δημοτική περιουσία

- Προστατεύει μόνιμα και αποτελεσματικά το περιβάλλον και αποτελεί βασικό εργαλείο σχεδιασμού. Η αμετάκλητη οριοθέτηση των δασών και του αιγιαλού, σε συνδυασμό με την καταγραφή της ιδιωτικής και δημόσιας ιδιοκτησίας, θα αποτελέσει το σοβαρότερο εμπόδιο ενάντια στις καταπατήσεις και την αυθαιρεσία στα δάση, τις παραλίες και τις προστατευόμενες περιοχές μας .

Η έλλειψή του είναι τεράστιας σημασίας διότι το Εθνικό Κτηματολόγιο αποτελεί κομβικό εργαλείο προγραμματισμού, ορθολογικής οργάνωσης και ανάπτυξης της χώρας και προστασίας του περιβάλλοντος. Αποτελεί δηλαδή, μαζί με τον Χωροταξικό Σχεδιασμό, στρατηγικό εργαλείο για την αειφόρο ανάπτυξη, την ανάπτυξη με σεβασμό στο περιβάλλον.

Το κράτος στην Ελλάδα αποδέχθηκε την αυθαίρετη δόμηση και την ενσωμάτωσε στην πολιτική του σε αντίθεση με ότι συνέβη στις περισσότερες χώρες όπου κυριαρχούν οι αυτοκατασκευές συνέβαλε σημαντικά στην απορρόφηση των αστικοποιούμενων πληθυσμών στην ζωή της πόλης καθώς τα νέα αυθαίρετα κομμάτια της πόλης που αναπτύχθηκαν στις παρυφές των αστικών κέντρων σύντομα ενσωματώθηκαν στον αστικό ιστό υποβαθμίζοντας συνολικά την οργάνωση του χώρου. (Μαντούβαλου, Μαυρίδου 1993).

2.5 Αντιπαροχή

Η αντιπαροχή (Ν. 3741/29) οικοπέδων με διαμερίσματα είναι μέθοδος δόμησης που χρησιμοποιήθηκε έντονα στην Ελλάδα κατά την μεταπολεμική περίοδο. Εφαρμόστηκε ως λύση στο οξύ στεγαστικό ζήτημα που προκλήθηκε στις μεγάλες πόλεις και ιδίως στην Αθήνα, εξαιτίας της τεράστιας συσσώρευσης πληθυσμού σε αυτήν, ως αποτέλεσμα της καταστροφής χιλιάδων χωριών και κωμοπόλεων που προκάλεσε ο Εμφύλιος πόλεμος 1946-1949. Σε αυτή την μέθοδο στηρίχθηκε μεταπολεμικά η οικοδόμηση της Αθήνας και των προαστίων, με όλα τα μειονεκτήματα που της έχουν κατά καιρούς καταλογίσει.

Για να λειτουργήσει οικονομικά το σύστημα της αντιπαροχής προϋποθέτει ένα κατάλληλο συνδυασμό τιμής αγοράς οικοπέδου, επιφανειών που δύνανται να οικοδομηθούν και ζήτησης. Επομένως προϋπόθεση για την λειτουργία της αντιπαροχής αποτελούν η εντατική εκμετάλλευση του οικοπέδου, που είναι ο σχετικά υψηλός συντελεστής δόμησης και η υψηλή τιμή γης. Προφανώς η διαμόρφωση του δομημένου χώρου δεν μπορεί παρά να επηρεάστηκε από την καθοριστική επίδραση του σύγχρονου, κυρίαρχου συστήματος δόμησης, με μεγάλα ύψη σε στενούς δρόμους, υψηλές πυκνότητες και έλλειψη ελεύθερων χώρων. (Μαντούβαλου 1985).

Η επιβολή του Φ.Π.Α από την 1/1/2006 στην παράδοση ακινήτων από οικοδομικές επιχειρήσεις μετάβαλλε το διαμορφωμένο τοπίο στο σύστημα της αντιπαροχής. Τα μέτρα για την επιβολή Φ.Π.Α στην αντιπαροχή είναι προφανές ότι συνάντησαν την αντίδραση των μικρών κατασκευαστών, που την τελευταία δεκαετία αναζητούσαν τρόπους αναδιάταξης της δραστηριότητάς τους. Είναι χαρακτηριστικό ότι η επιβολή ΦΠΑ που θεσμοθετήθηκε αρχικά το 1986 πήρε αναβολές για την εφαρμογή του, με τελευταία αυτή του 200 όπου προσδιορίστηκε η έναρξη επιβολής του από 1/1/2005. (Μαντούβαλου, Μπάλλα 2004)

2.6 Φορολογία

Η φορολογική πολιτική απέναντι στην οικοδομή, εξελίχθηκε τα τελευταία χρόνια με πιο διακριτό παράδειγμα, την επιβολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή και με πιο πρόσφατο την αναμενόμενη αύξηση του αφορολόγητου και την άνοδο των αντικειμενικών αξιών. Σταδιακά επιβαρύνονται η ιδιωτική ιδιοκτησία, η εκμετάλλευση ακινήτων (π.χ. ΦΜΑΠ, φόρος εισοδήματος από ενοίκια) και η συνένωση και μεγέθυνση των

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

αστικών ιδιοκτησιών. Τα μέτρα αυτά αντιστρατεύονται το όλο μεταπολεμικό παράδειγμα που ευνοούσε την κατοχή ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας (υψηλή φορολόγηση μεταβιβάσεων, συμπλήρωση οικογενειακών εσόδων από ενοίκια κ.ο.κ.) και την ανάπτυξη της αντιπαροχής.

Επισημαίνεται ότι οι νομικές ρυθμίσεις που αναλύονται παρακάτω είναι κυρίως δημοσιονομικού χαρακτήρα και δεν αποτελούν μεμονωμένες κινήσεις. Συγκροτούν ευρύτατες επικαλυπτόμενες διαδικασίες που ωθούν εκ των πραγμάτων ιδιωτικές επιχειρήσεις και φορείς του δημόσιου τομέα να γίνουν ενεργοί 'παίκτες' στο πεδίο της αστικής ανάπτυξης και του real estate. Οι μεταβολές αυτές μπορούν να θεωρηθούν ως αποφασιστικά βήματα σε μία πορεία προσαρμογής προς τα διεθνή δεδομένα και διαμόρφωσης, με πολύ συμπυκνωμένο τρόπο, ενός νέου συστήματος γης και οικοδομής. (Μαντούβαλου, Μπάλλα 2004)

Η τάση των Ελλήνων να επενδύουν σε κατοικία οδηγεί τις εκάστοτε κυβερνήσεις στην επιβολή φορολογίας για την απόκτηση και διατήρηση των ακινήτων. Η απόκτηση κατοικίας με επαχθή αιτία (αγορά) διέπεται:

από τον Α.Ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245Α)- Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων-όπως κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294Α) όπως τροποποιηθείς ισχύει από τον Φόρο Αυτομάτου Υπερτιμήματος (Ν 3427/2005 άρθρο 2) που εφαρμόζεται για ακίνητα που αποκτώνται μετά την 1/1/2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία, ο οποίος βαρύνει τον πωλητή και ορίζεται σε ποσοστό από 20% ως 5% ανάλογα με το χρονικό διάστημα από την κτήση και από το Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων (Ν. 3427/2005 άρθρο 11), που εφαρμόζεται για ακίνητα που αποκτώνται μετά την 1/1/2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία, βαρύνει τον αγοραστή και ορίζεται σε ποσοστό 1%, οι οποίοι επανέφεραν τον φόρο υπεραξίας που ίσχυσε για μικρό χρονικό διάστημα στο παρελθόν(1991-1995).

Οι φορολογικοί συντελεστές μεταβίβασης ακινήτων, που σήμερα ισχύουν, θεσπίστηκαν με τον Ν 2892/2001 και καθορίζουν ποσοστό 7% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αξίας και 9% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα. Οι παραπάνω συντελεστές προσαυξάνονται σε 9% και 11% αντίστοιχα για εντός σχεδίου πόλεως περιοχές και όπου λειτουργεί Πυροσβεστική και επιπλέον δημοτικός φόρος μεταβίβασης υπέρ της τοπικής αυτοδιοίκησης 3%. Εξαίρεση από την καταβολή φόρου για αγορά κατοικίας καθορίζει ο Ν. 1078/1980 για αγορά πρώτης κατοικίας και μετά από διαρκείς τροποποιήσεις (μεταξύ απαλλαγής για αξία αγοράς και τετραγωνικών επιφάνειας για άγαμους, έγγαμους και οικογένειες με ανήλικα παιδιά) διαμορφώνεται πλέον με το Ν. 3634/2008 και καθορίζει απαλλαγή από το φόρο για αγορά κατοικίας εμβαδού μέχρι 200 τμ. ή οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί κατοικία με εμβαδό ως 200 τμ ανεξαρτήτως αξίας. Σημειώνεται ότι η απαλλαγή από τον φόρο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας μπορεί να ζητηθεί και κατά την απόκτηση ακινήτου με δωρεά, γονική παροχή ή κληρονομιά.

Ουσιώδες νομοθέτημα είναι και ο Ν. 1249/1982 για την εισαγωγή τρόπου αντικειμενικής εκτίμησης της αξίας των ακινήτων², η οποία καθορίζεται πλέον ενιαία από την κεντρική διοίκηση ελευθερώνοντας τους πολίτες από μέρος της γραφειοκρατίας και της εξάρτησης από εκτιμήσεις εφοριακών υπαλλήλων, και αναπροσαρμόζεται ανά τακτά χρονικά διαστήματα.

Ο νόμος για τη Χρηματοδοτική Μίσθωση (Leasing) Ν 1665/1986 αφορά μόνο αγορά επαγγελματικών ακινήτων και όχι κατοικίας.

Ο δεύτερος τρόπος απόκτησης κατοικίας είναι με χαριστική αιτία (γονικές παροχές, δωρεές ή κληρονομίες) και διέπεται από το Ν. 2961/2001 όπως τροποποιήθηκε με σειρά νομοθετημάτων με τελευταίο τον ν. 3634/2008³, ο οποίος καθορίζει αφορολόγητο ποσό στην Α' κατηγορία (κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών) που αφορά τέκνα και εγγονούς 95.0006, στην Β' κατηγορία (κληρονομιών και δωρεών) αφορά αδελφούς, ανίψια και τα τέκνα αυτών 20.0006 και στην Γ' κατηγορία 6.0006 με κλιμακωτή φορολογία για ποσά μεγαλύτερα από το αφορολόγητο όριο. Η απαλλαγή για επιζώντα σύζυγο και ανήλικα τέκνα (κληρονομιά) ανέρχεται σε 300.0006.

Μετά από μεγάλη κοινωνική διαπραγμάτευση και παλινωδίες⁴ καθιερώθηκε πλέον με το Ν.3427/2005 ΦΠΑ στις παραδόσεις ακινήτων, των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται μετά την 1/1/2006, ανεξαρτήτως εάν οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών αναγείρουν σε ιδιόκτητο οικόπεδο ή με το σύστημα της αντιπαροχής.

Αναφορικά με τη νομοθεσία τη σχετική με την κατοχή ακινήτων με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3634/2008 από 1/1/2008 καταργήθηκε η Φορολογία Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας και αντ' αυτής καθιερώθηκε Ενιαίο Τέλος Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ), το οποίο προβλέπει συντελεστή 0,1% στην αξία των κτισμάτων, που δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 16 ανά τετραγωνικό μέτρο μετά την αφαίρεση της αξίας της πρώτης κατοικίας και βαρύνει όλους ανεξαιρέτως του κατόχους ακινήτων και όχι μόνο αυτούς που διαθέτουν ακίνητα πέραν ορισμένης αξίας, διατηρώντας όμως την ίδια φιλοσοφία του προηγούμενου νόμου όπου απαιτείται πληρωμή σε χρήμα από περιουσιακά στοιχεία τα οποία ενδεχομένως δεν επιφέρουν εισόδημα στον κάτοχο.

2.7 Δανεισμός

² καθοριζόμενη από το Οικοδομικό Τετράγωνο, την επιφάνεια, την πρόσοψη σε δρόμους ή ακάλυπτο χώρο, τον όροφο, την παλαιότητα, τα υλικά κατασκευής, την συνιδιοκτησία, κλπ

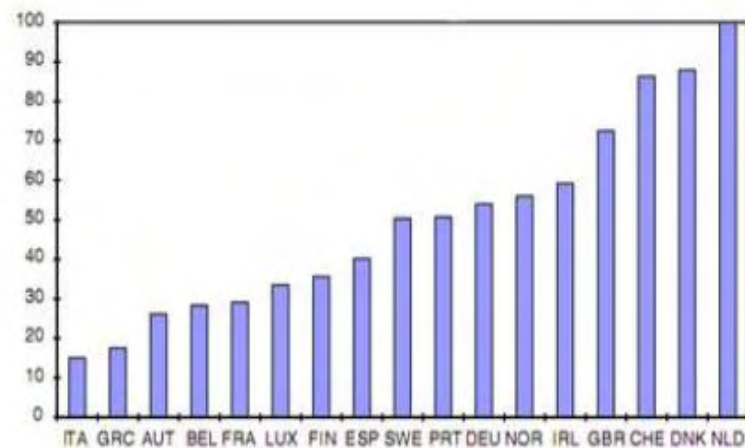
³ Αφορολόγητο ποσό στην Α' κατηγορία (κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών) που αφορά τέκνα και εγγονούς 95.0006, στην Β' κατηγορία (κληρονομιών και δωρεών) αφορά αδελφούς, ανίψια και τα τέκνα αυτών 20.0006 και στην Γ' κατηγορία 6.0006. Απαλλαγή για επιζώντα σύζυγο και ανήλικα τέκνα (κληρονομιά) 300.0006.

⁴ αφού με τις διατάξεις του Ν. 1642/1986 όπως κωδικοποιήθηκε με τον ν. 2859/2000 προβλέπονταν η επιβολή ΦΠΑ στις παραδόσεις ακινήτων από επιχειρήσεις με αντικείμενο δραστηριότητας την ανέγερση ακινήτων προς πώληση και έκτοτε μέχρι τις 31/12/2005 η εφαρμογή των σχετικών διατάξεων τελούσε σε αναστολή

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

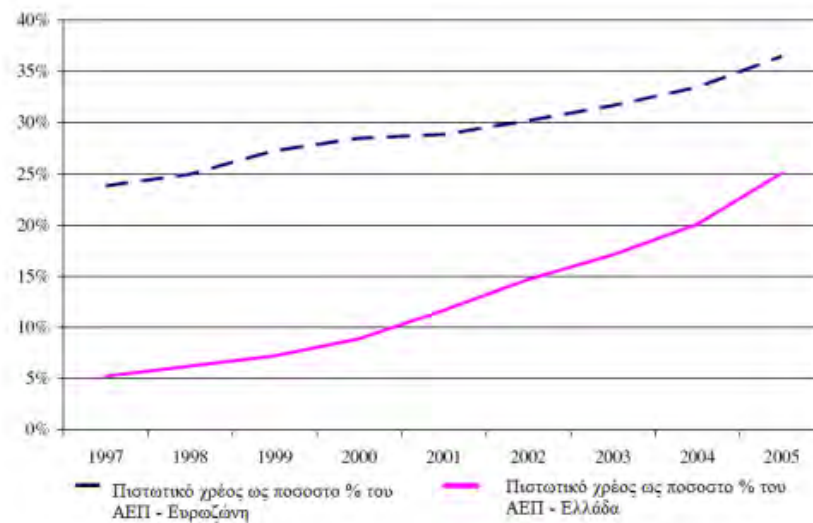
Η στέγαση είναι για πολλά νοικοκυριά σε όλο τον κόσμο ταυτόχρονα η μεγαλύτερη δαπάνη και το πλέον σημαντικό περιουσιακό τους στοιχείο, ενώ σχεδόν για όλα τα νοικοκυριά είναι ένας σημαντικός καθοριστικός παράγοντας της ποιότητας της ζωής. Ακόμη και κάτω από τις βέλτιστες συνθήκες αγοράς, η στέγαση είναι μια σημαντική επένδυση, αφού οι τιμές των κατοικιών συνήθως κυμαίνονται από τετραπλάσιες ως οκταπλάσιες του ετήσιου εισοδήματος (στις ανεπτυγμένες χώρες και στις αναδυόμενες οικονομίες αντίστοιχα). Προφανώς λοιπόν, για τους περισσότερους, η αγορά κατοικίας είναι μία επένδυση προσιτή, μόνο όταν οι πληρωμές μπορούν να κατανέμονται κατά τη διάρκεια ετών με την παροχή στεγαστικών δανείων.

Η ανάγκη μακροπρόθεσμης χρηματοδότησης για την απόκτηση κατοικίας οδηγεί σε απαίτηση εύρυθμης λειτουργίας των πιστωτικών συστημάτων. Χώρες με κατοχυρωμένα νομικά δικαιώματα για τους δανειζόμενους και τους δανειστές (μέσω των ασφαλειών και των νόμων περί πτωχεύσεως), σύγχρονα συστήματα πίστωσης, καθώς και ένα πιο σταθερό μακροοικονομικό περιβάλλον έχουν αποδοτικότερα και αποτελεσματικότερα συστήματα στεγαστικών δανείων. (Wamock, Wamock 2008) Στα Διάγραμμα 1 και 2 απεικονίζεται το βάθος στεγαστικής πίστης (ποσοστό δανείων κατά κεφαλή) ως ποσοστό του ΑΕΠ για την Ευρώπη των 25.



Διάγραμμα 1: Ποσοστό δανείων κατά κεφαλή ως ποσοστό του ΑΕΠ στην Ευρώπη των 25

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 2: Πιστωτικό χρέος ως ποσοστό % του ΑΕΠ σε Ελλάδα και Ευρωζώνη

Η διαμόρφωση της διαχρονικής συμβολής του κατασκευαστικού τομέα στις ακαθάριστες επενδύσεις, είναι εξαιρετικής σημασίας, πρώτον στις ακαθάριστες επενδύσεις παγίου κεφαλαίου και δεύτερον στην ολική πιστωτική επέκταση προς τον ιδιωτικό τομέα.

Τα δάνεια είναι αποφασιστικής σημασίας και για την προώθηση του συστήματος της αντιπαροχής. Κυρίως την περίοδο 1965-1978 ο κύριος όγκος της ζήτησης διαμερισμάτων προέρχεται από υπαλλήλους, που είχαν δανειοδοτηθεί. Την ίδια χρονική περίοδο δικαιούχοι του Α.Ο.Ε.Κ και άλλων φορέων όπως του Ταμείου Παρακαταθηκών και Δανείων και του Υπουργείου Υγείας-Πρόνοιας είναι οι αποδέκτες τραπεζικών δανείων σε ένα σημαντικό ποσοστό του συνόλου (25-53%). Αυτή η σημαντική βοήθεια για την απόκτηση κατοικίας - η χορήγηση χαμηλότοκων δανείων χάρη στα Μικτά Δανειοδοτικά στεγαστικά προγράμματα του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας σύμφωνα με το Ν. 1641/1986- συνεπικουρείται και από το γεγονός ότι απαγορεύεται η μεταβίβαση, η υποθήκευση ή ακόμη και η κατάσχεση των κατοικιών αυτών πριν την πλήρη εξόφληση του δανείου και για μια δεκαετία από τη λήψη του. Ασκείται έτσι ένα είδος κοινωνικής πολιτικής διευκόλυνσης χαμηλών εισοδημάτων στην αγορά κατοικίας. (Πειρουνάκης, 1997)

Οι ευνοϊκές συνθήκες τραπεζικής χρηματοδότησης και δανεισμού αποδεικνύουν μια σταθερά διαχρονική στήριξη και έμμεση προώθηση του κατασκευαστικού τομέα από το Ελληνικό Κράτος μέσω μέτρων δημοσιονομικού χαρακτήρα. Χαρακτηριστικό είναι, ότι ακόμη και κατά την περίοδο 1962-1985, κατά την οποία ξεκάθαρα από την κρατική πολιτική προωθούνταν η βιομηχανική ανάπτυξη, ένα σχετικά υψηλό ποσοστό συνολικής τραπεζικής χρηματοδότησης κατευθύνεται προς τη χρηματοδότηση κατασκευής κατοικιών. (Οικονόμου 1987). Πρακτικά, βέβαια, ο τομέας των βιομηχανικών με αυτόν των οικοδομικών επενδύσεων καθορίζονται από διαφορετικούς παράγοντες που δεν συνεπάγονται κατ' ανάγκη αναλογική ή αντιστρόφως ανάλογη επιρροή. (Πειρουνάκης, 1997)

Κεφάλαιο 3

Πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα

3.1 Οικοδομική δραστηριότητα – χρήσεις στην Ελλάδα

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

Ο τομέας της κατασκευαστικής δραστηριότητας απέκτησε ζωτική σημασία για την μεταπολεμική ελληνική οικονομία καθώς ήταν ένας παράγοντας που συνέβαλε στην κοινωνική ένταξη και συνοχή, ιδιαίτερα κατά τις χρονικές περιόδους τις χαρακτηρισμένες από πολιτική αστάθεια. (Βαίου κ.α.2000).

Η ιδιωτική και η δημόσια οικοδομική δραστηριότητα κατά το 1989-1991 παρουσίασε κάμψη στις αρχές του 1990 λόγω του κόστους κατοικίας⁵. Επηρεάστηκε από το υψηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων⁶, την αύξηση του κόστους κατασκευής λόγω της αύξησης των τιμών των υλικών και των εργατικών.

Από τα τέλη όμως του 1995 μειώθηκαν τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, απελευθερώθηκαν οι μισθώσεις και πολλές περιοχές εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως.

⁵ Αν και δεν υπάρχουν ακριβή στοιχεία σχετικά με τις τιμές των κατοικιών, υπολογίζεται ότι μεταξύ του 1997 και του 2000 οι τιμές των μονοκατοικιών και πολυτελών διαμερισμάτων έχουν αυξηθεί κατά 70-80% και οι τιμές των μεσαίου μεγέθους διαμερισμάτων παρουσίασαν αύξηση κατά 100%. Μεταξύ 1997 και 2002 οι τιμές των κατοικιών έχουν αυξηθεί περισσότερο από 100% στην Αθήνα και 55-60% σε άλλες αστικές περιοχές. Θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι η αύξηση των τιμών μειώνει τα κέρδη των χαμηλών πιστωτικών δανείων και έτσι ελαχιστοποιεί τις επιλογές για τα χαμηλά και μεσαία τάξη-ομάδες όσον αφορά στην πρόσβαση στη στέγαση (Χειμωνίτη - Τεροβίτη, 2005). Παρόλο που οι τιμές εξακολουθούν να αυξάνονται και εκτιμάται ότι θα συνεχίσουν να αυξάνονται στο μέλλον (Καθημερινή, 11/9/2007), υπάρχει μια σταδιακή ψύξη των τιμών των κατοικιών, καθώς η αυξητική τάση τους έχει ήδη επιβραδυνθεί σημαντικά, από το 2005 (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος, 2006).

⁶ Ο αριθμός των στεγαστικών δανείων αυξάνεται σταθερά από το 1994. Ο αριθμός των δανείων το 1994, 1996 και 2002 ήταν 35,649, 55,449 και περίπου-143,000 σχετικά. Τα ίδια έτη, η αναλογία του αριθμού των δανείων και του αριθμού των νέων οικιστικών μονάδων αυξήθηκε από 44,2 σε 64,0 σε 111,5. Επίσης, στα έτη 1994-2002 το πιστωτικό υπόλοιπο έχει αυξηθεί 7 φορές (Χειμωνίτη - Τεροβίτη, 2005).

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα γεγονότα αυτά μαζί με την Ολυμπιάδα του 2004 είχαν σαν αποτέλεσμα την αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας. (ΙΟΚ 2006)

Κατά την διάρκεια 1997-2005 ο αριθμός των νέων κατοικιών αυξήθηκε, γιατί τα μεσαία εισοδήματα δανείζονταν για την αγορά κατοικίας. Το σύστημα των ενυπόθηκων δανείων με τα φορολογικά μέτρα οδήγησαν στην αύξηση στέγης και ειδικά για κατοικίες υψηλής ποιότητας.

Η έκδοση νέων οικοδομικών αδειών κορυφώθηκε στην Ελλάδα το 2005. Η μεγάλη έξαρση παρατηρήθηκε το 2005, με την επίδραση της αναμονής για εισαγωγή του ΦΠΑ στα νέα ακίνητα. Το νέο αυξημένο απόθεμα δομημένου χώρου, που κατασκευάστηκε σε μη κανονικές συνθήκες είναι φυσικό να δημιουργεί υπερπροσφορά που ήταν αναγκαίο να απορροφηθεί. Από το 2005 αναμενόταν μια διορθωτική συρρίκνωση τα επόμενα χρόνια που επιβεβαιώθηκε. Από τότε μέχρι σήμερα έχει πραγματοποιηθεί κάθετη πτώση. Η συρρίκνωση στην έκδοση αδειών εκφράστηκε και ως περιορισμός στην κατασκευαστική δραστηριότητα από το 2007 και εντονότερα το 2008. (Τορτοπίδης 2009).

Γενικά ο κατασκευαστικός τομέας σημείωσε ταχεία ανάπτυξη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 μέχρι το 2007, αυξάνοντας τη σημαντικά τη βαρύτητά του στην ελληνική οικονομία και συμβάλλοντας θετικά στη μεγέθυνσή της. Η μείωση των επιτοκίων, η αύξηση του αριθμού των στεγαστικών δανείων που δίνονται από τις Τράπεζες, καθώς και η αύξηση η των τιμών κατοικίας είναι παράγοντες που οδήγησαν σε αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας στην Ελλάδα. Μεταξύ του 1997 και 2000 οι τιμές των μονοκατοικιών και πολυτελών διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 70% με 80% και οι τιμές του μεσαίου μεγέθους διαμερισμάτων αυξήθηκαν κατά 100%. Μεταξύ 1997 και 2002 οι τιμές των κατοικιών αυξήθηκαν περισσότερο από 100% στην Αθήνα και 55% με 60% στις άλλες αστικές περιοχές. Η αύξηση των τιμών μειώνει τα κέρδη των χαμηλών δανείων και ελαχιστοποιεί τις επιλογές για την χαμηλή μεσαία τάξη στην πρόσβαση για στέγαση (Χειμωνίτη – Τεροβίτη, 2005).

Ο τομέας των κατασκευών, περιλαμβάνει την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, τα δημόσια έργα και τα συγχρηματοδοτούμενα έργα, αποτελεί έναν από τους δυναμικότερους τομείς της ελληνικής οικονομίας, με συμμετοχή γύρω στο 8% στο ΑΕΠ, ενώ οι άμεσοι και έμμεσοι απασχολούμενοι στην οικοδομή και στους εξαρτώμενους από αυτήν κλάδους ανέρχονται σε 400.000. Στη θετική μέχρι πρόσφατα πορεία του κλάδου έχουν συμβάλει, σε μεγάλο βαθμό, η απορρόφηση πόρων για έργα υποδομής που χρηματοδοτήθηκαν στα πλαίσια των Κοινοτικών Πλαισίων Στήριξης (ΚΠΣ), η υλοποίηση των Ολυμπιακών έργων και η διαχρονική μεγέθυνση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας.

Όμως, οι μακροοικονομικές συνθήκες και η προσπάθεια δημοσιονομικής προσαρμογής των τελευταίων ετών είχαν καταλυτική επίδραση στην πορεία του κλάδου. Η περικοπή των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, η έλλειψη ρευστότητας και τραπεζικής χρηματοδότησης, η συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος, η αβεβαιότητα για το μέλλον και η δραστική αύξηση της

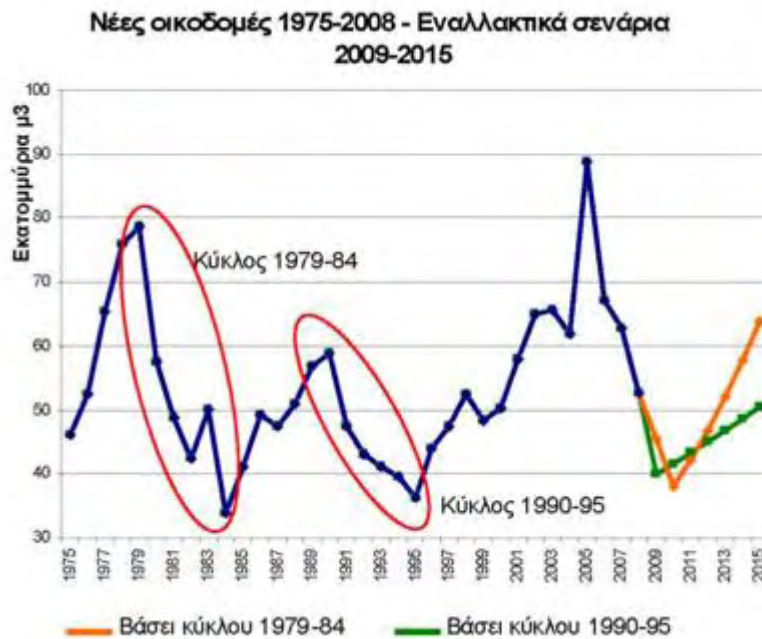
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων έχουν οδηγήσει τον τομέα των κατασκευών σε δεινή θέση.(SEPAK).

Σε αυτό το ασφυκτικό πλαίσιο ο τομέας των κατασκευών αναζητά κατεύθυνση και προοπτική για το μέλλον. Ένα βασικό ζήτημα αφορά στην κατανόηση του ρόλου των Κατασκευών στην αναπτυξιακή διαδικασία και στο νέο επιδιωκόμενο αναπτυξιακό πρότυπο της χώρας, κυρίως από τη μεριά της Πολιτείας. Η προσαρμογή της ελληνικής οικονομίας σε ένα νέο αναπτυξιακό πρότυπο αποτελεί αναγκαία συνθήκη για την έξοδο από την κρίση. Όμως, καθώς η προσαρμογή αυτή απαιτεί αρκετό χρόνο, πρέπει να εξασφαλιστεί η βιώσιμη πορεία της οικονομίας και κατά τη διάρκεια αυτής της διαδικασίας. Ένα εξίσου σημαντικό ζήτημα αφορά στον εντοπισμό των προϋποθέσεων που θα καταστήσουν δυνατή τη θετική προοπτική των Κατασκευών – ποιες θεσμικές παρεμβάσεις είναι επιβεβλημένες και με ποια ιεράρχηση.

Η έκδοση αδειών νέων οικοδομών κορυφώθηκε στην Ελλάδα το 2005, πλησιάζοντας σε όγκο τα 90 εκατ. μ³. Η μεγάλη έξαρση παρατηρήθηκε το 2005, υπό την επίδραση της προσδοκίας για εισαγωγή του ΦΠΑ στα νέα ακίνητα. Το νέο αυξημένο απόθεμα δομημένου χώρου που κατασκευάστηκε υπό αυτές τις μη κανονικές συνθήκες είναι φυσικό να δημιουργεί υπερπροσφορά, που ήταν αναγκαίο να απορροφηθεί. Ήδη από το 2005 αναμενόταν μία διορθωτική συρρίκνωση τα επόμενα χρόνια, που επιβεβαιώθηκε. Από τότε μέχρι σήμερα έχει πραγματοποιηθεί κάθετη πτώση που φτάνει σωρευτικά το 40%. Η συρρίκνωση στην έκδοση αδειών εκφράστηκε και ως περιορισμός στην κατασκευαστική δραστηριότητα ήδη από το 2007 και εντονότερα το 2008. Από το 2009-2015 έχουμε μείωση στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση στην επιφάνεια καθώς μείωση και στον όγκο. Οι δε εκδοθείσες άδειες Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της χώρας κατά την περίοδο Ιανουαρίου- Δεκεμβρίου 2016 παρουσίασαν μείωση κατά 5,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 5,2% στην επιφάνεια και κατά 6,9% στον όγκο, σε σχέση με την αντίστοιχο περίοδο του 2015 .

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 3: Νέες Οικοδομές (1975 – 2015)

Σε αυτή την κανονική συμπεριφορά της αγοράς προστίθεται σήμερα η οικονομική κρίση. Αναζητείται ποια είναι η προοπτική για το άμεσο μέλλον. Τρεις βασικές παρατηρήσεις βοηθούν στη διαμόρφωση σεναρίων: (Τορτοπίδης 2009).

- **Πρώτον,** κύκλοι στην οικοδομική δραστηριότητα, διάρκειας 10-15 ετών, είναι συνηθισμένο φαινόμενο. Η ελληνική αγορά έχει χαρακτηριστικά σχεδόν πλήρως ανταγωνιστικής, με πολλούς ανεξάρτητους κατασκευαστές-πωλητές και πολλούς ανεξάρτητους αγοραστές. Η αυξημένη ζήτηση μιας περιόδου οδηγεί σε διογκούμενη προσφορά, που αυτορυθμίζεται με αποχή από νέες κατασκευές μέχρι να απορροφηθεί το πλεονάζον απόθεμα..
- **Δεύτερον,** περίοδοι ύφεσης, διάρκειας πέντε ετών κάθε φορά, παρατηρήθηκαν στην Ελλάδα το 1979-84 και 1990-95 και διερχόμεθα ήδη μία νέα που ξεκίνησε το 2006. Η ύφεση του 1979-84 ήταν έντονη, αφενός λόγω της προηγηθείσας μεγάλης έξαρσης της οικοδομής το 1975-78 και, αφετέρου, λόγω της δεύτερης πετρελαϊκής κρίσης του 1979, που συνέπεσε με την έναρξη της ύφεσης και είχε ως συνέπεια μηδενικούς ή αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής του Ακαθάριστου Εγχώριου Προϊόντος (ΑΕΠ) την περίοδο 1980-83. Το 1990-95, η ύφεση ήταν ηπιότερη, με λιγότερο βάθος, για τους αντίστροφους λόγους, καθώς ούτε μεγάλη έξαρση είχε προηγηθεί, ούτε νέα μεγάλη κρίση συνέπεσε με αυτήν.
- **Τρίτον,** η τελευταία ύφεση ξεκίνησε στην πραγματικότητα το 2004, όταν είχε τις προϋποθέσεις να εξελιχθεί ως ήπια ύφεση, ανάλογη με του 1990-95. Όμως παρεμβλήθηκε η στρεβλωτική έξαρση του 2005 και έτσι, μετά το 2005, δημιουργήθηκαν συνθήκες παρόμοιες με της ύφεσης του 1979-84. Η πτώση

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

δηλαδή ξεκίνησε μετά από ασυνήθη έξαρση, είχε ήδη στην περίοδο 2006-08 μεγάλο βάθος και συνδυάζεται με γενικότερη οικονομική κρίση από το 2008.

Διατυπώνονται σύμφωνα με τα στοιχεία των προηγούμενων παραγράφων δύο εύλογα σενάρια για την εξέλιξη της κρίσης:

- **Σενάριο Α:** Η σημερινή ύφεση της οικοδομικής δραστηριότητας θα ακολουθήσει ανάλογη πορεία με την ύφεση του 1979-84, καθώς έχει πολλά κοινά στοιχεία με αυτήν. Αυτό σημαίνει ότι τα επόμενα δύο χρόνια η οικοδομική δραστηριότητα θα υποχωρήσει περαιτέρω κατά 20%, κάτω από τα χαμηλά ήδη επίπεδα του 2008, φτάνοντας τα 38 εκ. μ³ το 2010, έναντι 88 εκ. μ³ το έτος ρεκόρ 2005. Στα επόμενα πέντε χρόνια μετά το 2010, θα ανακτήσει το μισό περίπου των απωλειών, φτάνοντας το 2015 σε άδειες νέων οικοδομών με όγκο περί τα 65 εκ.μ³που αντιπροσωπεύει το 70%-75% του αντίστοιχου μεγέθους-ρεκόρ που επιτεύχθηκε το 2005.
- **Σενάριο Β:** Η ύφεση θα εξελιχθεί έτσι, ώστε στη συνολική περίοδο 2004-2015 να κατασκευαστεί τόσος χώρος νέων οικοδομών, όσος θα αντιστοιχούσε σε μία ύφεση που θα ξεκινούσε το 2004, με χαρακτηριστικά της ύφεσης 1990-95 και της ανάκαμψης 1996-2001. Αυτό σημαίνει ότι οι άδειες νέων οικοδομών θα περιοριστούν περαιτέρω στα 40 εκ. μ³ το 2009 και θα αρχίσουν από το 2010 να ανακάμπτουν με ήπιο ρυθμό, της τάξεως του 4% κατά μέσο ετήσιο όρο για να φτάσουν τα 50-52 εκ. μ³ όπως έγινε το 2015.

3.2 Δείκτης – όγκος οικοδομικής δραστηριότητας

Για τη μέτρηση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας η **Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΕΣΥΕ)** χρησιμοποιεί ως δείκτες τον αριθμό οικοδομικών αδειών, τη συνολική επιφάνεια και το συνολικό όγκο των οικοδομών, όπως καταγράφονται κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών. Επομένως είναι προφανές ότι δεν υπάρχει καταγραφή της παράνομης οικοδομικής δραστηριότητας. Σαν αντιπροσωπευτικότερος δείκτης θεωρείται ο συνολικός όγκος σε κυβικά μέτρα των οικοδομών, καθώς περιλαμβάνει όλα τα δομήσιμα τετραγωνικά που επιτρέπει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός αλλά και αυτά που «κατά παρέκκλιση» κατασκευάζονται και κατοικούνται όπως ημιυπαίθριοι χώροι, κλειστές θέσεις στάθμευσης του ισογείου, σοφίτες καθώς και τα πατάρια. (Ο.Κ.Ε).

Ως αντιπροσωπευτικότερος δείκτης μέτρησης της οικοδομικής δραστηριότητας θεωρείται ο συνολικός όγκος σε κυβικά μέτρα των οικοδομών, καθώς περιλαμβάνει όλα τα δομήσιμα τετραγωνικά που επιτρέπει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός αλλά και αυτά που κατά «παρέκκλιση» κατασκευάζονται και κατοικούνται (ημιυπαίθριοι χώροι, κλειστές θέσεις στάθμευσης του ισογείου, σοφίτες καθώς και τα πατάρια)

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 4: Οικοδομική Δραστηριότητα για το σύνολο της χώρας με βάση τον όγκο μετρημένο σε $1000m^3$

Στο παραπάνω Διάγραμμα παρουσιάζεται το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας της χώρας μετρημένης σε όγκο, όπως εξελίχθηκε χρονικά από το 1997 έως το 2016.

Εξετάζοντας το παραπάνω διάγραμμα διαπιστώνεται ότι το 2005 έχουμε αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας με βάση τον όγκο ενώ από το 2005 έχουμε συνεχώς πτώση μέχρι το 2016 που πλησιάζει το μηδέν.

Παρακάτω ακολουθεί η καταγραφή της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας με πίνακες και διαγράμματα, κατά περιφέρεια βάσει του αριθμού αδειών της συνολικής επιφάνειας και του συνολικού εμβαδού για τα έτη 2008 έως 2017 για τον μήνα Μάιο.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 1: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για τον μήνα Μάιο των ετών 2007 και 2008.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)		Όγκος (σε χιλ. m ³)		Μεταβολή (%)
	Μάιος		Μάιος		Μάιος		
	2007	2008	2007	2008	2007	2008	
Αν. Μακεδονία & Θράκη	360	278	94,6	83,6	365,7	372,5	1,9
Κεντρική Μακεδονία	753	872	300,8	252,7	1.360,7	1.014,8	-25,4
Δυτική Μακεδονία	135	124	38,3	41,6	144,5	161,8	12,0
Θεσσαλία	435	410	123,3	126,7	481,9	484,7	0,6
Ήπειρος	202	234	65,0	60,1	251,2	201,3	-19,8
Ιόνια Νησιά	253	210	50,1	38,5	175,5	128,3	-26,9
Δυτική Ελλάδα	518	445	114,9	114,1	457,7	423,2	-7,5
Στερεά Ελλάδα	553	457	160,2	118,0	628,7	454,2	-27,8
Πελοπόννησος	602	450	137,6	96,1	454,7	320,7	-29,5
Αττική	2.251	1.717	506,9	378,2	1.781,5	1.369,1	-23,1
Βόρειο Αιγαίο	234	166	34,5	24,9	122,4	88,0	-28,1
Νότιο Αιγαίο	328	333	65,0	62,0	236,9	212,0	-10,5
Κρήτη	447	415	144,1	158,2	494,2	646,2	30,8
Σύνολο Χώρας	7.071	6.111	1.835,1	1.554,7	6.955,4	5.877,2	-15,5

Κατά το μήνα Μάιο 2008 η Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, στο σύνολο της Χώρας, συνοψίζεται στην έκδοση 6.111 οικοδομικών αδειών, που αντιστοιχούν σε 1.554,7 χιλιάδες m² επιφάνειας και σε 5.877,2 χιλιάδες m³ όγκου, έναντι 7.071 οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν την αντίστοιχη περίοδο του 2007 και αντιστοιχούσαν σε 1.835,1 χιλιάδες m² επιφάνειας και 6.955,4 χιλιάδες m³ όγκου. Παρατηρήθηκε δηλαδή, μείωση κατά 13,6% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 15,3% στην επιφάνεια και κατά 15,5% στον όγκο

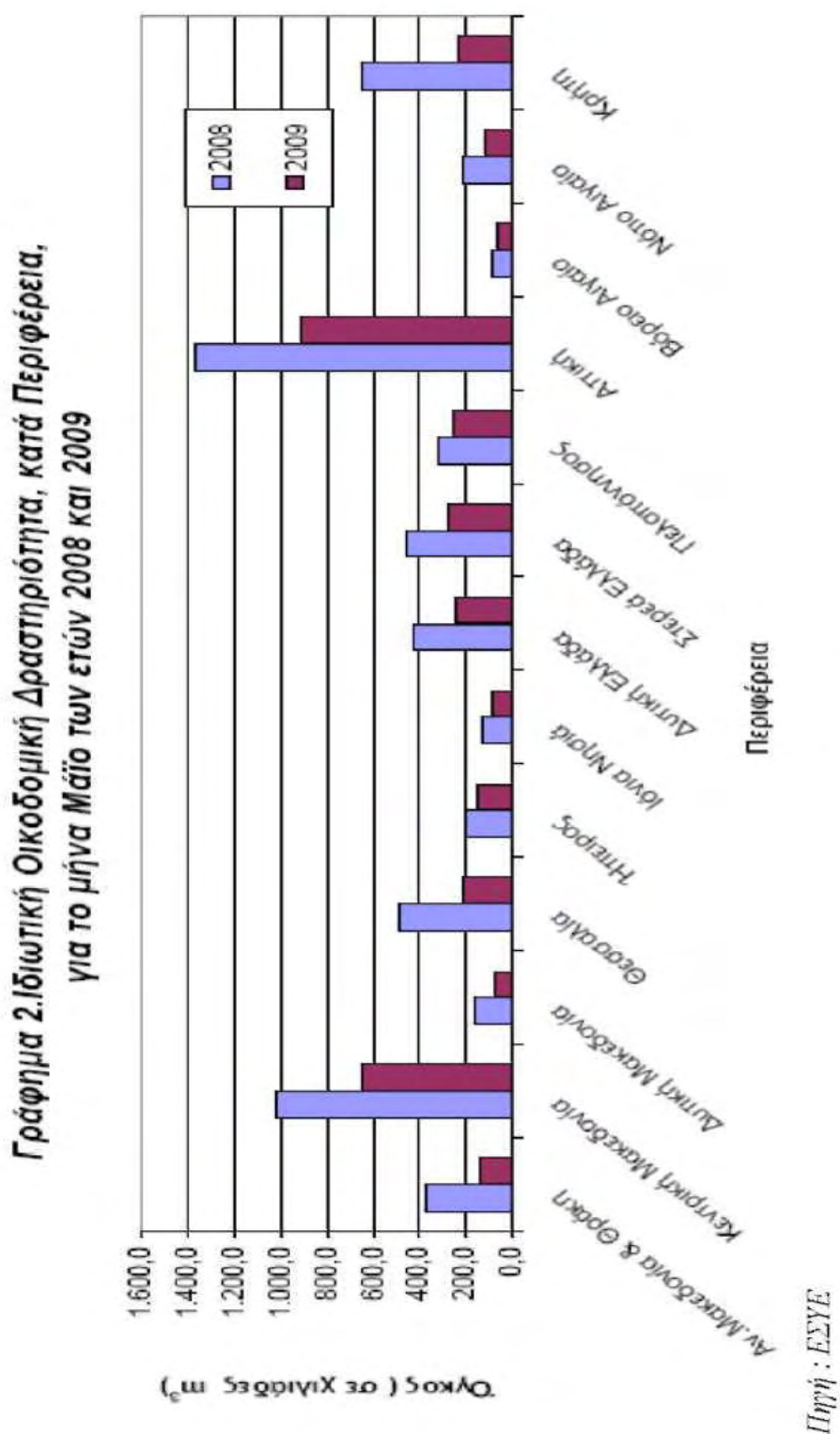
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 2: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά περιφέρεια, για τον μήνα Μάιο των ετών 2008 και 2009

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε γλ. m ²)		Όγκος (σε γλ. m ³)		Μεταβολή (%)
	Μάιος	Μεταβολή	Μάιος	Μεταβολή	Μάιος	2009	
	2008						
Αν. Μακεδονία & Θράκη	278	-277	33,6	-53,4	372,5	142,0	-61,9
Κεντρική Μακεδονία	872	-26,4	252,7	-42,0	1.014,3	647,2	-36,2
Δυτική Μακεδονία	124	-32,3	41,6	-47,2	161,8	76,9	-52,5
Θεσσαλία	410	-28,5	126,7	-54,6	484,7	213,0	-56,0
Ηπείρος	234	-26,9	50,1	-32,5	201,3	152,2	-24,4
Ιόνια Νησιά	210	-26,7	38,5	-37,8	128,3	83,8	-34,7
Δυτική Ελλάδα	445	-13,3	114,1	-37,4	423,2	245,0	-42,1
Στερεά Ελλάδα	457	-22,1	118,0	-40,1	464,2	277,9	-38,8
Πελοπόννησος	450	-6,7	96,1	-20,2	320,7	258,6	-19,4
Αττική	1.717	-25E	378,2	-32,2	1.355,4	913,3	-33,3
Βόρειο Αιγαίο	156	-16,9	24,5	-13,4	88,0	69,2	-21,4
Νότιο Αιγαίο	333	-24,6	62,0	-42,2	212,0	119,8	-43,5
Κρήτη	415	-30,8	158,2	-56,5	646,2	239,5	-62,9
Σύνολο Χώρας	6.111	-23,7	1.554,7	-40,2	5.877,2	3.438,6	-41,5

Από τα στοιχεία του Πίνακα 2 είναι εμφανές ότι το 2009 βρισκόμαστε σε μια πολύ άσχημη συγκυρία για την οικοδομική δραστηριότητα με μείωση στο σύνολο της Χώρας του αριθμού αδειών κατά 23,70%, σε σχέση με το 2008, της συνολικής επιφάνειας κατά 40,20% και του συνολικού όγκου κατά 41,50% (Πίνακας 1). Αυτό το αποτέλεσμα μπορεί να συνδεθεί με την διεθνή οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση. Η μείωση αυτή παρατηρείται σε όλες τις Περιφέρειες της χώρας με μεγαλύτερη στη Κρήτη (62,90%) και μικρότερη στη Πελοπόννησο (19,40%). Στην Αττική η μείωση είναι 33,30% και στη Κεντρική Μακεδονία 36,20%. (βλ. Διάγραμμα 5).

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



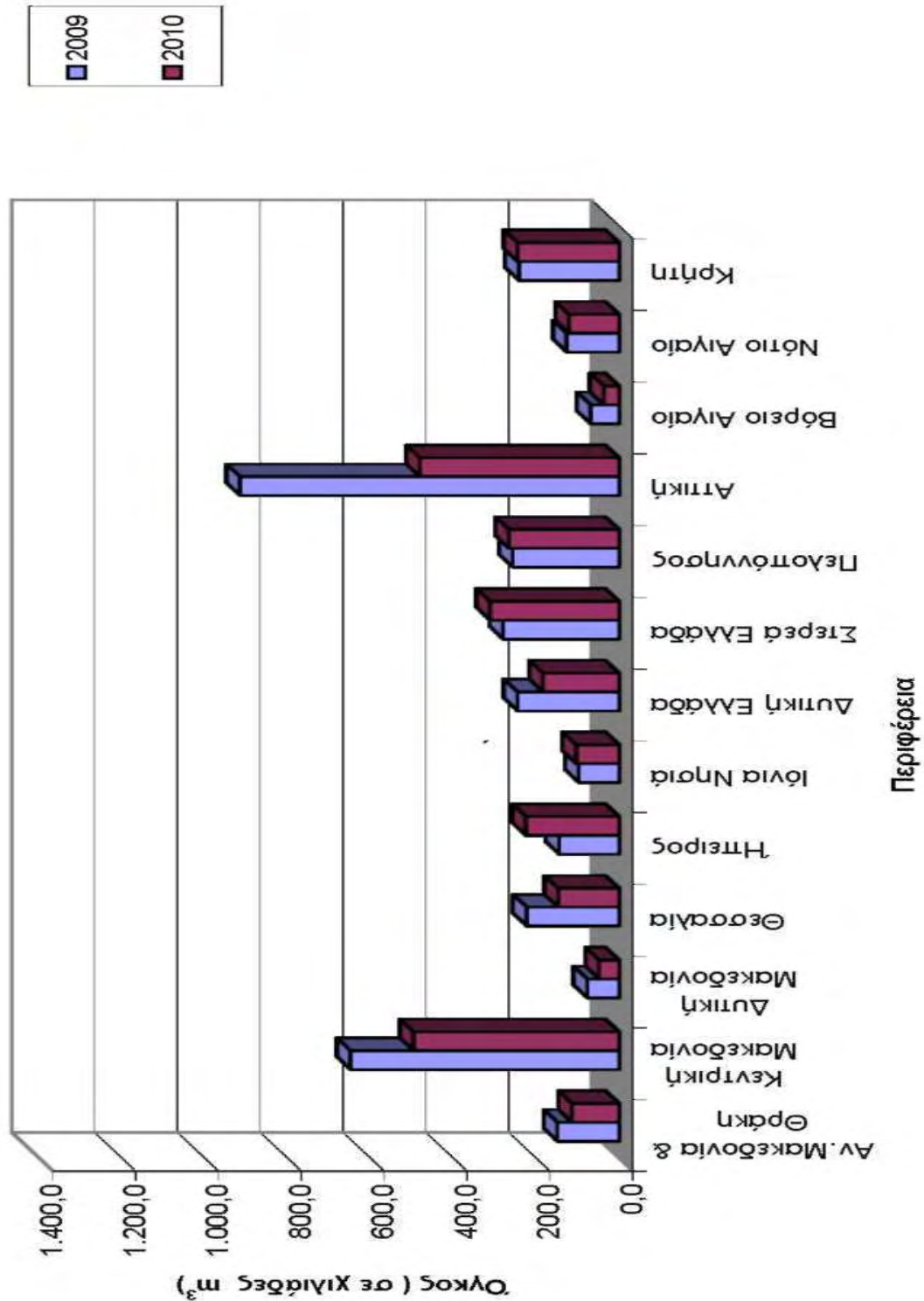
Διάγραμμα 5: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα κατά Περιφέρεια για το μήνα Μάιο (2008-2009)

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 3: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα
Μάιο των ετών 2009 και 2010.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)		Όγκος (σε χιλ. m ³)				
	Μάιος	Μεταβολή (%)	Μάιος	Μεταβολή (%)	Μάιος	Μεταβολή (%)			
	2009	2010	2009	2010	2009	2010			
Αν. Μακεδονία & Θράκη	201	225	11,9	41,1	34,8	-15,3	149,0	114,1	-23,5
Κεντρική Μακεδονία	642	590	-8,1	145,7	118,9	-18,4	648,6	496,5	-23,5
Δυτική Μακεδονία	84	70	-16,7	22,4	13,0	-42,0	76,8	48,5	-36,9
Θεσσαλία	293	231	-21,2	60,3	42,4	-29,7	223,1	147,3	-34,0
Ήπειρος	171	162	-5,3	40,7	54,7	34,4	144,0	225,1	56,3
Ιόνια Νησιά	154	175	13,6	27,8	29,1	5,0	97,5	104,0	6,6
Δυτική Ελλάδα	386	360	-6,7	72,1	57,8	-19,9	245,4	184,1	-25,0
Στερεά Ελλάδα	356	324	-9,0	72,7	89,0	22,4	280,0	311,4	11,2
Πελοπόννησος	420	377	-10,2	77,8	74,9	-3,7	256,7	265,6	3,5
Αττική	1.279	1.010	-21,0	285,6	132,4	-53,6	915,3	481,2	-47,4
Βόρειο Αιγαίο	138	98	-29,0	21,3	11,6	-45,8	69,0	37,0	-46,3
Νότιο Αιγαίο	251	236	-6,0	36,4	37,7	3,4	126,4	120,6	-4,6
Κρήτη	287	256	-10,8	68,6	69,0	0,6	241,8	245,5	1,6
Σύνολο Χώρας	4.662	4.114	-11,8	972,5	765,3	-21,3	3.473,6	2.781,1	-19,9

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 6: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2009 και 2010

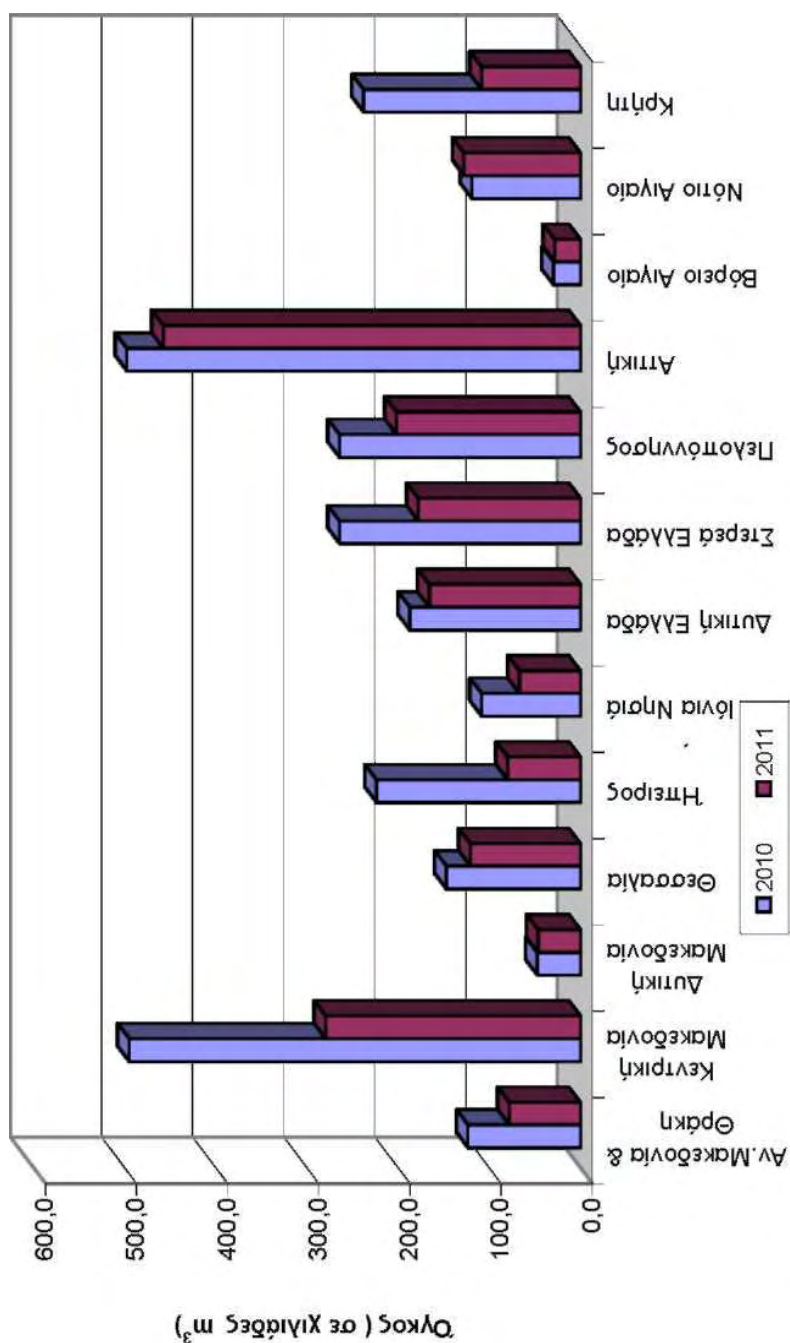
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 4: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2010 και 2011

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)		Όγκος (σε χιλ. m ³)				
	Μάιος	Μεταβολή (%)	Μάιος	Μεταβολή (%)	Μάιος	Μεταβολή (%)			
	2010	2011	2010	2011	2010	2011			
Αν. Μακεδονία & Θράκη	225	129	38,1	22,6	123,6	78,3	-42,7	-40,8	-36,6
Κεντρική Μακεδονία	590	459	200,1	67,8	495,4	279,7	-22,2	-66,1	-43,5
Δυτική Μακεδονία	70	60	12,9	10,7	47,5	46,8	-14,3	-17,2	-1,6
Θεσσαλία	231	176	42,2	33,1	147,2	121,1	-23,8	-21,6	-17,7
Ηπειρος	162	99	55	22,1	224	80,2	-38,9	-59,8	-64,2
Ιόνια Νησιά	175	159	33,8	20,1	108,6	67	-9,1	-40,5	-38,3
Δυτική Ελλάδα	360	282	59,3	46	187,5	166	-21,7	-22,4	-11,5
Στερεά Ελλάδα	324	288	70,9	49,1	264,5	178,2	-11,1	-30,7	-32,6
Πελοπόννησος	377	284	74,4	54,5	264,7	202,2	-24,7	-26,7	-23,6
Αττική	1.010	1.063	136,6	128,4	498,2	458	5,2	-6	-8,1
Βόρειο Αιγαίο	98	100	9,7	8,8	29,7	28,5	2	-9	-4,2
Νότιο Αιγαίο	236	214	37,4	37,2	119,3	128	-9,3	-0,5	7,3
Κρήτη	256	176	69,6	31,6	238,3	108,5	-31,3	-54,6	-54,5
Σύνολο Χώρας	4.114	3.489	839,8	532	2.748,60	1.942,60	-15,2	-36,7	-29,3

Το μέγεθος της Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 3.489 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 532,0 χιλιάδες m² επιφάνειας και 1.942,6 χιλιάδες η³ όγκου, παρουσίασε, δηλαδή, μείωση κατά 15,2% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 36,7% στην επιφάνεια και κατά 29,3% στον όγκο σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2010 (Πίνακας 2).

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



* Προσωρινά στοιχεία

Διάγραμμα 7 : Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2010 και 2011 .

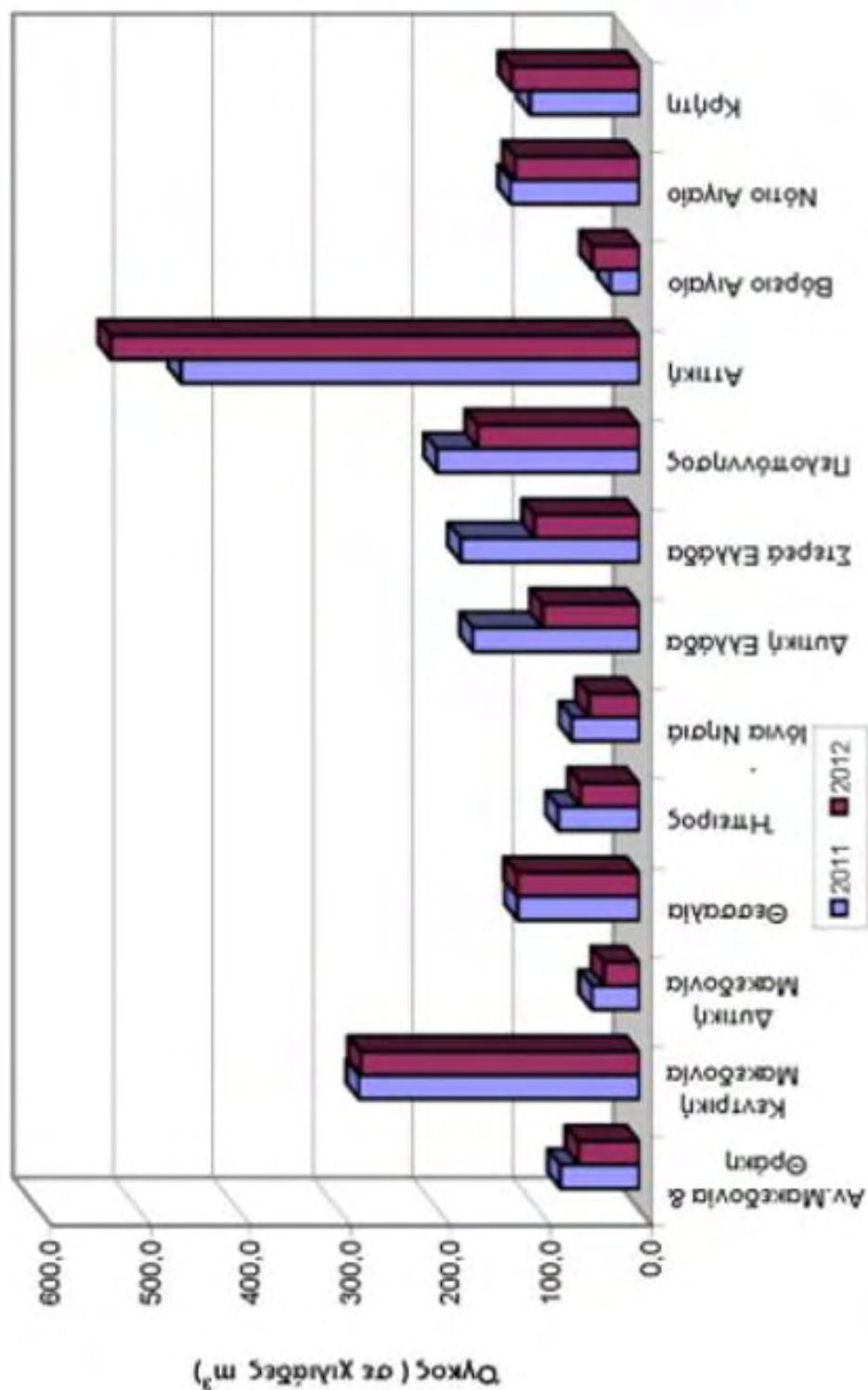
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 5. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα
Μάιο των ετών 2011 και 2012.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)		Όγκος (σε χιλ. m ³)				
	Μάιος 2011	Μάιος 2012	Μεταβολή (%)	Μάιος 2011	Μάιος 2012	Μεταβολή (%)	Μάιος 2011	Μάιος 2012	Μεταβολή (%)
Αν. Μακεδονία & Θράκη	129	121	-6,2	22,6	17,6	-22,1	78,3	60,4	-22,8
Κεντρική Μακεδονία	459	335	-27,0	67,8	67,2	-0,9	279,7	278,0	-0,6
Δυτική Μακεδονία	60	45	-25,0	10,7	8,5	-19,9	46,8	35,0	-25,2
Θεσσαλία	176	148	-15,9	33,1	34,9	5,7	121,1	121,6	-0,4
Ήπειρος	99	100	1,0	22,1	17,7	-19,6	80,2	58,3	-27,3
Ιόνια Νησιά	159	92	-42,1	20,1	14,9	-25,8	67,0	50,1	-25,3
Δυτική Ελλάδα	282	180	-36,2	46,0	26,3	-42,9	166,0	96,4	-42,0
Στερεά Ελλάδα	288	185	-35,8	49,1	27,4	-44,2	178,2	104,1	-41,6
Πελοπόννησος	284	251	-11,6	54,5	43,6	-20,0	202,2	160,8	-20,5
Αττική	1063	481	-54,8	128,4	150,4	17,2	458,0	528,3	15,4
Βόρειο Αργαίο	100	110	10,0	8,8	13,9	57,3	28,5	46,7	64,0
Νότιο Αργαίο	214	198	-7,5	37,2	37,7	1,3	128,0	123,5	-3,6
Κρήτη	176	157	-10,8	31,6	39,2	23,8	108,5	127,0	17,0
Σύνολο Χώρας	3.489	2.403	-31,1	532,0	499,3	-6,1	1942,5	1790,2	-7,9

Το μέγεθος Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 2.403 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 499,4 χιλιάδες m² επιφάνειας και 1.790,0 χιλιάδες m³ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωση κατά 31,1 % στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 6,1% στην επιφάνεια και κατά 7,9% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2011

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 8: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2011 και 2012.

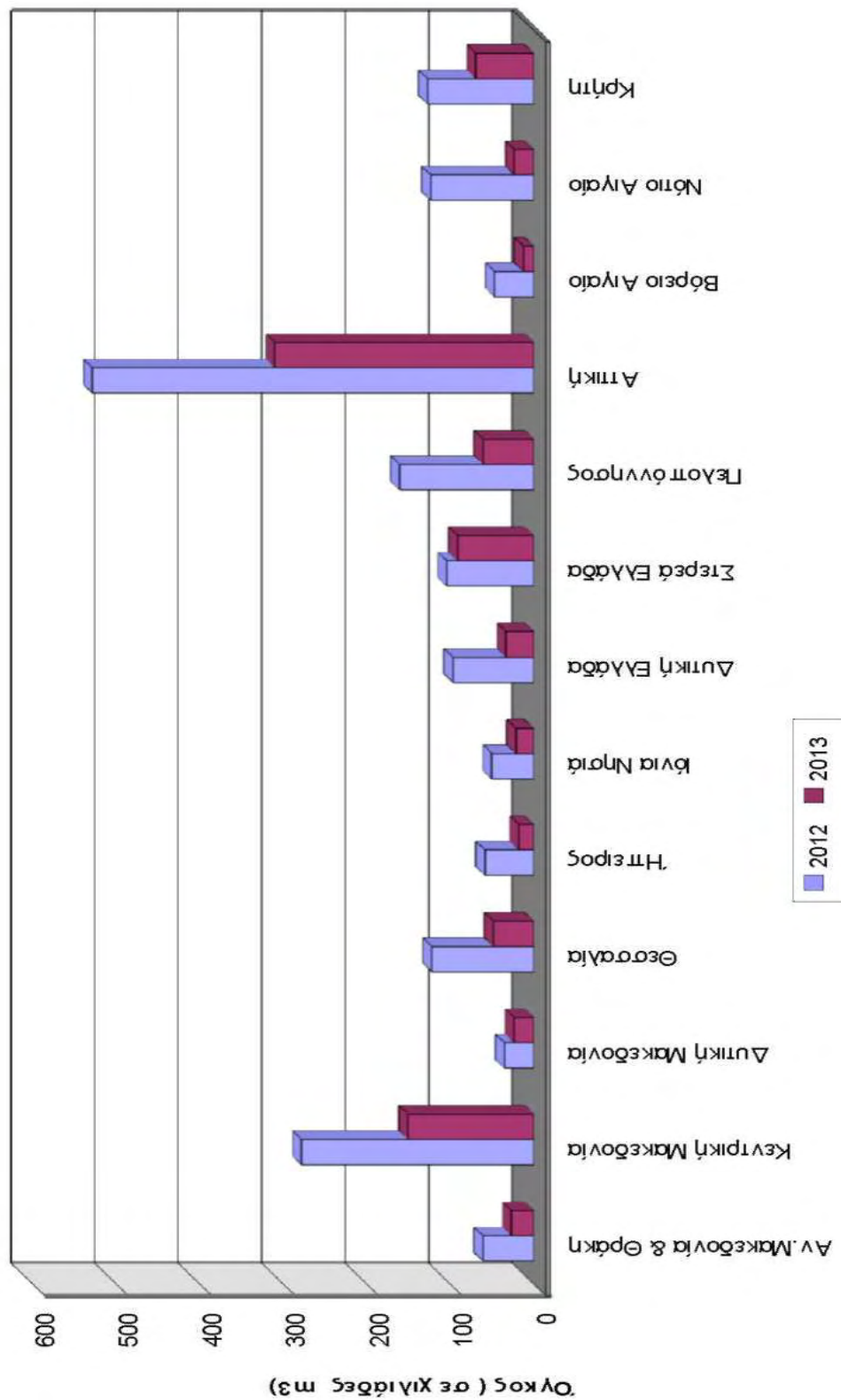
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 6: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια,
για το μήνα Μάιο των ετών 2012 και 2013.

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)		Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Μείωση		Μείωση		Μείωση		
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	
			Μεταβολή (%)	Μάιος	Μεταβολή (%)	Μάιος	Μεταβολή (%)
Αν. Μακεδονία & Θράκη	121	63	-47,9	17,6	7,9	60,4	26,3
Κεντρική Μακεδονία	335	168	-49,9	67,2	33	278	150,5
Δυτική Μακεδονία	45	20	-55,6	8,5	5,1	35	23,1
Θεσσαλία	148	75	-49,3	34,9	13,8	121,6	48,2
Ηπειρος	100	40	-60	17,7	4,3	58,3	17,5
Ιόνια Νησιά	92	35	-62	14,9	5,9	50,1	21,4
Δυτική Ελλάδα	180	100	-44,4	26,3	10,2	96,4	32,8
Στερεά Ελλάδα	185	95	-48,6	27,4	21,1	104,1	90,9
Πελοπόννησος	251	136	-45,8	43,6	17,1	160,8	60,5
Αττική	481	276	-42,6	150,4	61,5	528,3	309,5
Βόρειο Αιγαίο	110	36	-67,3	13,9	3,3	46,7	12,1
Νότιο Αιγαίο	198	67	-66,2	37,7	6,6	123,5	22,9
Κρήτη	157	79	-49,7	39,2	16,8	127	68,9
Σύνολο Χώρας	2.403	1.190	-50,5	499,4	206,8	1.790	884,6

Το μέγεθος Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 1.190 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 206,8 χιλιάδες π² επιφάνειας και 884,6 χιλιάδες π³ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, μείωση κατά 50,5 % στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 58,6% στην επιφάνεια και κατά 50,6% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2012.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



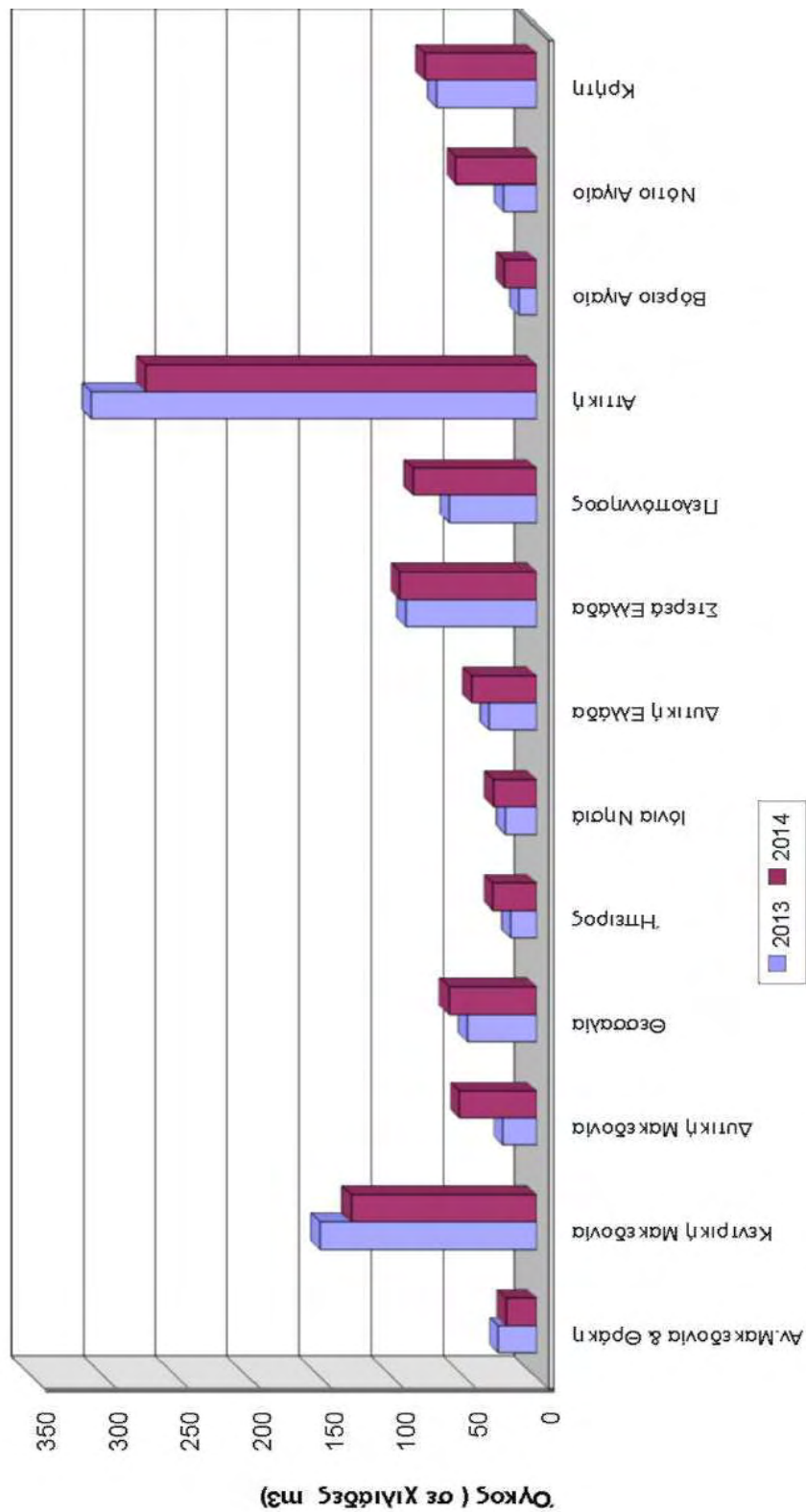
Διάγραμμα 9: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2012 και 2013.

**Πίνακας 7. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα
Μάιο των ετών 2013 και 2014**

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών		Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)		Όγκος (σε χιλ. m ³)	
	Μάιος 2013	Μεταβολή (%)	Μάιος 2013	Μεταβολή (%)	Μάιος 2013	Μεταβολή (%)
Αν. Μακεδονία & Θράκη	63	-28,6	7,9	-26	26,3	-19,9
Κεντρική Μακεδονία	168	-1,8	33	-1,3	150,5	-14,5
Δυτική Μακεδονία	20	55	5,1	126,4	23,1	131,7
Θεσσαλία	75	-20	13,8	-12,4	48,2	26,7
Ήπειρος	40	17,5	4,3	79,5	17,5	71,9
Ιόνια Νησιά	35	51,4	5,9	60,4	21,4	38,8
Δυτική Ελλάδα	100	0	10,2	14	32,8	37,2
Στερεά Ελλάδα	95	8,4	21,1	-8	90,9	4,4
Πελοπόννησος	136	-0,7	17,1	27,8	60,5	41,2
Αττική	276	-9,8	61,5	-18,1	309,5	-12,2
Βόρειο Αιγαίο	36	27,8	3,3	65,7	12,1	80,2
Νότιο Αιγαίο	67	23,9	6,6	165	22,9	145,1
Κρήτη	79	15,2	16,8	38,8	68,9	12,3
Σύνολο Χώρας	1.190	1,5	206,8	10,7	884,6	10,4

Το μέγεθος Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 1.208 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 229,0 χιλιάδες η2 επιφάνειας και 976,5 χιλιάδες η3 όγκου, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 1,5% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, κατά 10,7% στην επιφάνεια και κατά 10,4% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2013 .

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 10: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2013 και 2014.

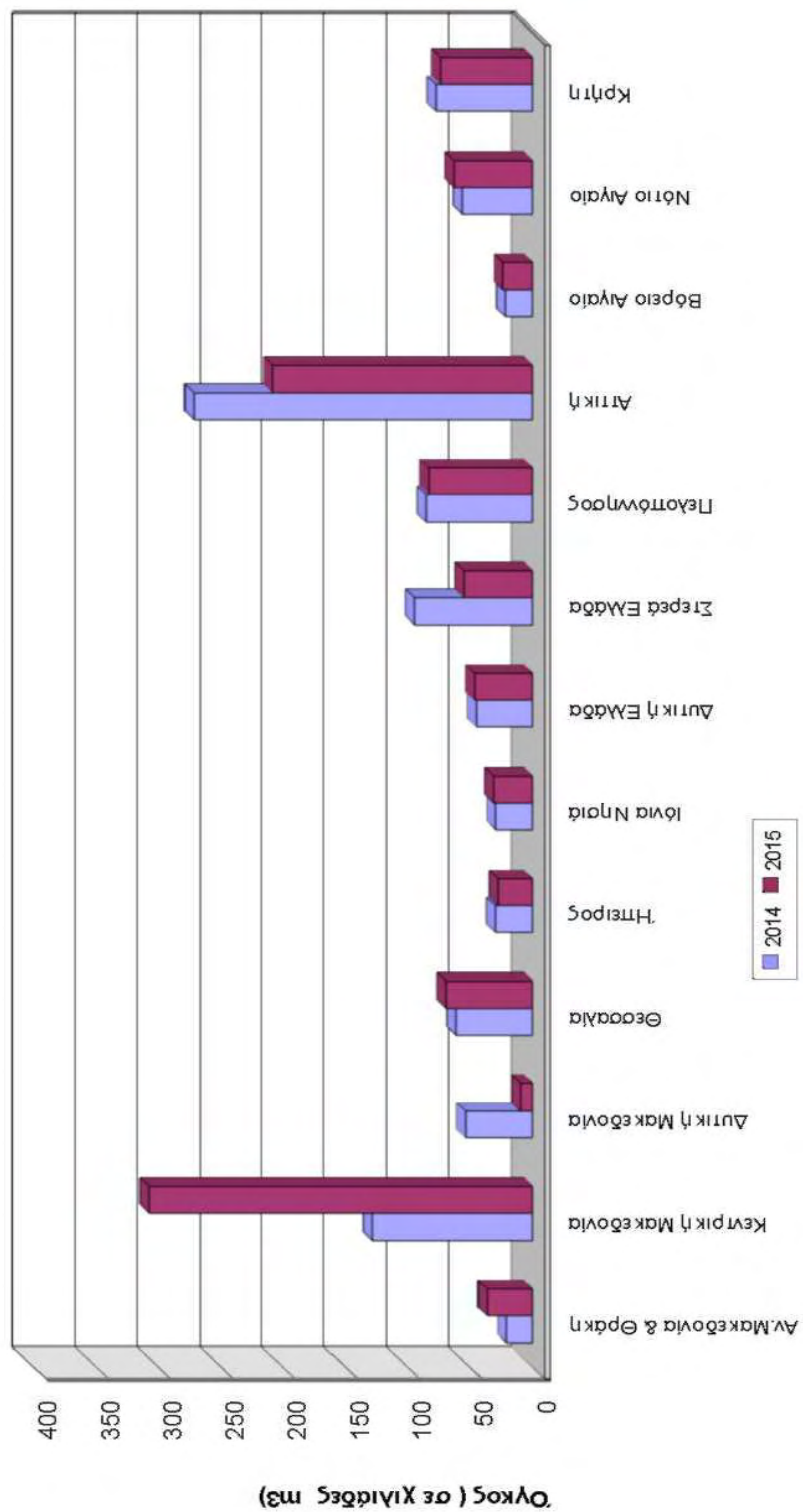
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

**Πίνακας 8. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα
Μάιο των ετών 2014 και 2015 .**

Περιφέρεια	Αριθμός αδειών			Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)			Όγκος (σε χιλ. m ³)		
	Μάιος		Μεταβολή (%)	Μάιος		Μεταβολή (%)	Μάιος		Μεταβολή (%)
	2014	2015		2014	2015		2014	2015	
Αν. Μακεδονία & Θρακη	45	62	37,8	5,9	10	70,1	21,1	36,5	73,3
Κεντρική Μακεδονία	165	156	-5,5	32,6	56,7	73,6	128,6	307,4	138,9
Δυτική Μακεδονία	31	18	-41,9	11,6	2,3	-80,5	53,6	9,5	-82,2
Θεσσαλία	60	74	23,3	12,1	14	15,9	61,1	69,3	13,5
Ήπειρος	47	43	-8,5	7,8	7,5	-3,7	30	27,6	-8
Ιόνια Νησιά	53	53	0	9,4	8,2	-13	29,7	31,7	6,5
Δυτική Ελλάδα	100	102	2	11,7	12,8	9,6	45	46,3	2,9
Στερεά Ελλάδα	103	103	0	19,4	12,9	-33,7	94,8	54,9	-42,2
Πελοπόννησος	135	132	-2,2	21,9	17,4	-20,5	85,4	83,4	-2,3
Αττική	249	264	6	50,4	44	-12,7	271,8	208,5	-23,3
Βόρειο Αιγαίο	46	42	-8,7	5,5	6,3	14,5	21,8	23,9	9,7
Νότιο Αιγαίο	83	98	18,1	17,4	16,4	-5,4	56,1	62,8	12,1
Κρήτη	91	90	-1,1	23,4	19,2	-17,9	77,4	74	-4,5
Σύνολο Χώρας	1.208	1.237	2,4	229	227,6	-0,6	976,5	1.035,80	6,1

Το μέγεθος Ιδιωτικής Οικοδομικής Δραστηριότητας, στο σύνολο της Χώρας, ανήλθε σε 1.237 οικοδομικές άδειες, που αντιστοιχούν σε 227,6 χιλιάδες τ.μ επιφάνειας και 1.035,8 χιλιάδες κυβ.μ όγκου, παρουσίασε δηλαδή, αύξηση κατά 2,4% στον αριθμό των οικοδομικών αδειών, μείωση κατά 0,6% στην επιφάνεια και αύξηση κατά 6,1% στον όγκο, σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του 2014.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



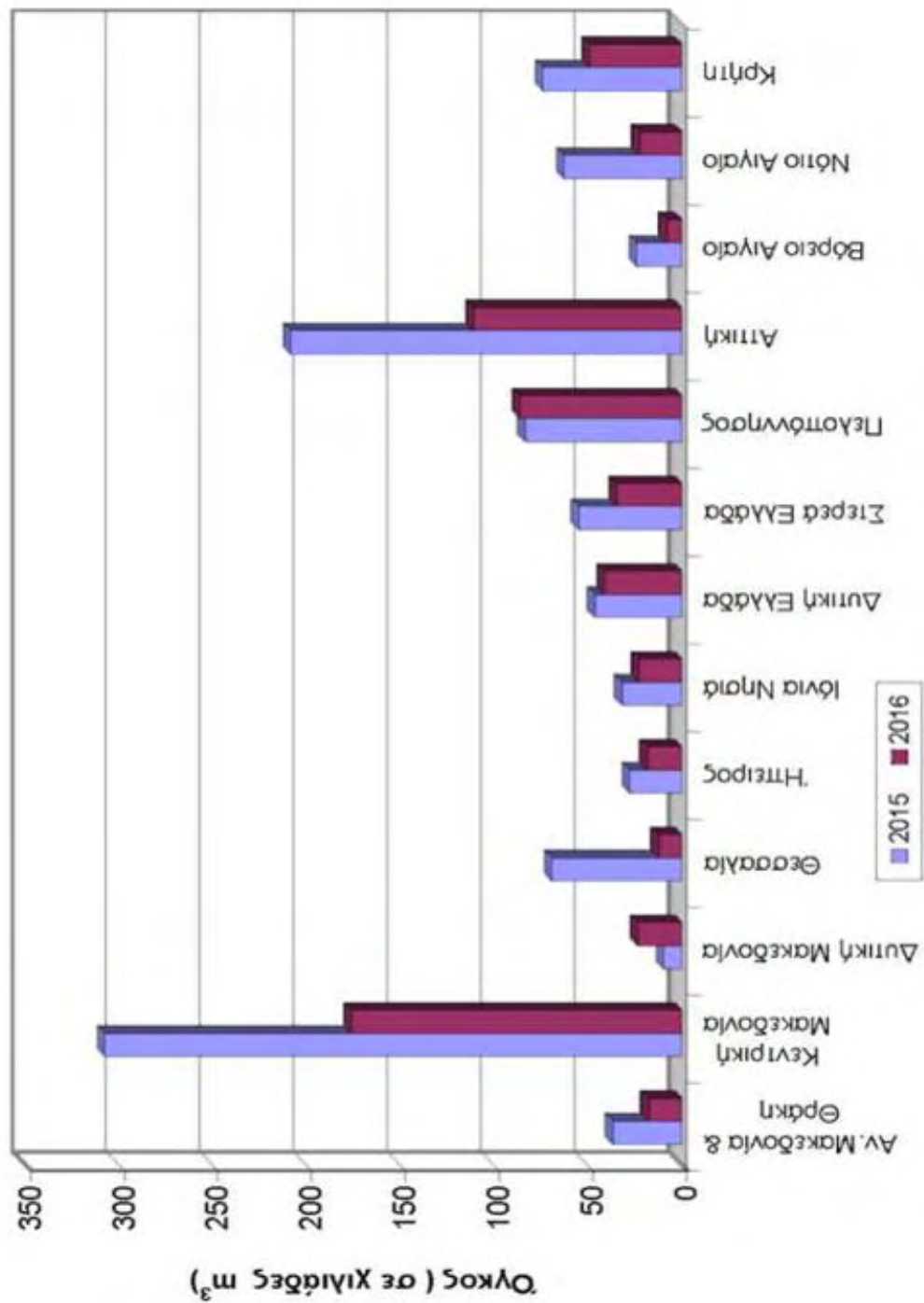
Διάγραμμα 11. Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα, κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2014 και 2015.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 9: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα , κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2015 και 2016 .

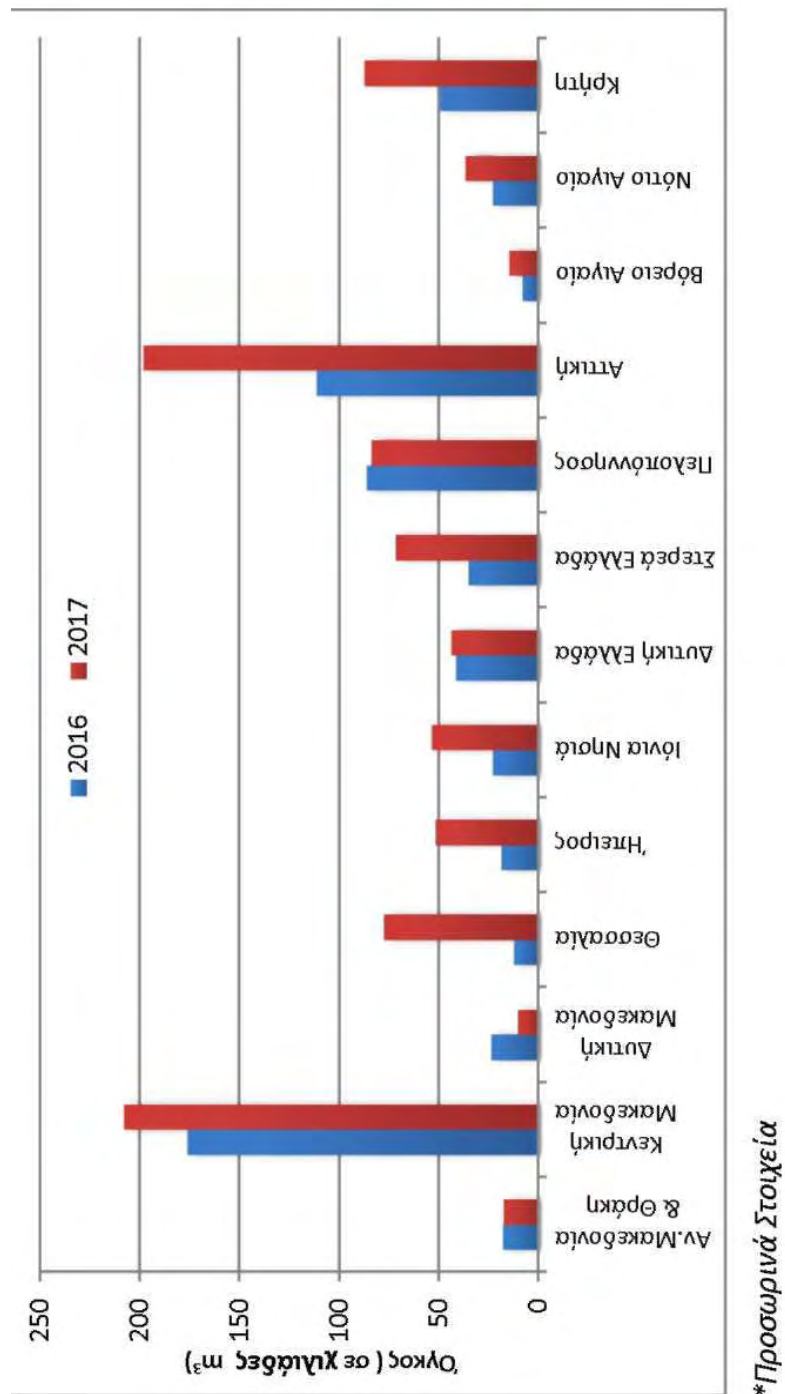
Περιφέρεια	Αριθμός αδειών				Επιφάνεια (σε χιλ. m ²)				Όγκος (σε χιλ. m ³)			
	Μάιος		Μεταβολή %		Μάιος		Μεταβολή (%)		Μάιος		Μεταβολή %	
	2015	2016			2015	2016			2015	2016		
Αν. Μακεδονία & Θράκη	62	41	-33,9		10	4,7	-53		36,5	17,7	-51,5	
Κεντρική Μακεδονία	156	148	-5,1		56,7	29,2	-48,5		307,4	176,1	-42,7	
Δυτική Μακεδονία	18	21	16,7		2,3	4,6	102,8		9,5	23,4	146,2	
Θεσσαλία	74	39	-47,3		14	3,8	-73,2		69,3	12,3	-82,2	
Ήπειρος	43	28	-34,9		7,5	5,5	-26,8		27,6	18,3	-33,9	
Ιόνια Νησιά	53	50	-5,7		8,2	6,4	-21,8		31,7	22,9	-27,7	
Δυτική Ελλάδα	102	60	-41,2		12,8	9,2	-28,1		46,3	41,3	-10,8	
Στερεά Ελλάδα	103	83	-19,4		12,9	9	-30,1		54,9	34,8	-36,5	
Πελοπόννησος	132	93	-29,5		17,4	17,9	3,1		83,4	86,2	3,3	
Αττική	264	151	-42,8		44	22,3	-49,3		208,5	111,2	-46,6	
Βόρειο Αιγαίο	42	16	-61,9		6,3	2,3	-63,2		23,9	8	-66,7	
Νότιο Αιγαίο	98	47	-52		16,4	7,9	-52		62,8	22,6	-64,1	
Κρήτη	90	66	-26,7		19,2	14,3	-25,4		74	49,2	-33,4	
Σύνολο Χώρας	1.237	843	-31,9		227,6	137	-39,8		1.035,80	624	-39,8	

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 12: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για για το μήνα Μάιο των ετών 2015 και 2016

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 13: Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα (όγκος), κατά Περιφέρεια, για το μήνα Μάιο των ετών 2016 και 2017.

Κεφάλαιο 4

Τάσεις αγοράς ακινήτων

Η αγορά ακινήτων κατέχει εξέχουσα θέση στην οικοδομική δραστηριότητα της χώρας, επηρεάζοντας άμεσα την καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών. Τα ακίνητα αποτελούν το κυριότερο περιουσιακό στοιχείο των νοικοκυριών, το επίπεδο των τιμών των ακινήτων προσδιορίζει επίσης το επίπεδο του πλούτου των νοικοκυριών που σε μακροοικονομικό επίπεδο συνδέεται με την διαμόρφωση των προσδοκιών των νοικοκυριών και την τελική κατανάλωση στην οικονομία. Επηρεάζουν έτσι έμμεσα τις συνολικές επιδόσεις της οικονομίας. (ΙΟΒΕ) . Η άνοδος στις τιμές των ακινήτων συνεπάγεται αύξηση του πλούτου των νοικοκυριών με δικό τους σπίτι. Η αύξηση του πλούτου ωθεί την οικονομική δραστηριότητα προς τα πάνω. Για την Ελλάδα η αγορά των ακινήτων είναι το πιο σημαντικό περιουσιακό στοιχείο. Συγκεκριμένα πάνω από το 80% του πλούτου των νοικοκυριών στις αρχές του 2005 ήταν τοποθετημένο σε ακίνητα, και το υπόλοιπο σε καταθέσεις και λοιπά περιουσιακά στοιχεία (Δαβραδάκης 2006). Παράλληλα η μέση μεταβολή στην αξία των ακινήτων την περίοδο 1999-2006 ήταν της τάξης 105%. (Γεωργόπουλος 2007). Στην Ελλάδα το κύριο χαρακτηριστικό στην αγορά κατοικίας είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, που σύμφωνα με την Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ) της ΓΓ της ΕΣΥΕ το 2005 αγγίζει το 80,1%. Η αγορά ακινήτων για την Ελληνική οικογένεια παραδοσιακά θεωρείται σαν το πιο ασφαλές μέσο προστασίας από τον πληθωρισμό και την δυσμενή οικονομική συγκυρία. Προκειμένου να διερευνηθούν οι τάσεις της αγοράς ακινήτων θα εξεταστούν τα παρακάτω στοιχεία:

- Δείκτης τιμών κατοικιών
- Απόθεμα αδιάθετων κατοικιών
- Εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων και
- Επιχειρηματικές συγκυρίες

4.1 Δείκτης τιμών κατοικιών

Κατά την δεκαετία 1995-2005 οι τιμές κατοικιών παρουσίασαν αύξηση με εξαίρεση την διετία 2002-2004. Για το σύνολο της δεκαετίας ο μέσος όρος ετήσιας αύξησης τιμών κατοικιών ήταν της τάξης του 11% (Brissimis, Vlassopoulos 2008).

Κατά την τριετία 2006-2008, παρατηρείται σταδιακή επιβράδυνση του ρυθμού αύξησης των τιμών των κατοικιών στην Ελλάδα. Ωστόσο, μέχρι και το 2008, οι τιμές των κατοικιών διατήρησαν ελαφρά θετικούς ρυθμούς μεταβολής (σε ονομαστικούς όρους).

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Μετά την αποκλιμάκωση της ανοδικής τάσης των τιμών των κατοικιών έως το 2008, ο ετήσιος ρυθμός μεταβολής γίνεται αρνητικός τους πρώτους μήνες του 2009. Με βάση τα στοιχεία που έχουν συγκεντρωθεί από τις τράπεζες, οι τιμές των κατοικιών στην περιοχή της Αθήνας εκτιμάται ότι μειώθηκαν με ετήσιο ρυθμό 1,4% (σε ονομαστικούς όρους) το πρώτο τρίμηνο του 2009.

Στη ζώνη του ευρώ οι τιμές των ακινήτων αυξήθηκαν με μέσο ετήσιο ρυθμό 6,6% την περίοδο 2000-2005, ενώ σταδιακή αποκλιμάκωση των υψηλών αυτών ρυθμών καταγράφηκε το 2006 (αύξηση 6,4%) και το 2007 (4,3%). Μάλιστα σε ορισμένες χώρες (Ισπανία, Ιταλία, Γαλλία, Βέλγιο) ο μέσος ετήσιος ρυθμός ανόδου των τιμών των κατοικιών ήταν διψήφιος κατά την περίοδο 2000-2007, ενώ μόνο στη Γερμανία οι τιμές μειώθηκαν ελαφρά. Τα στοιχεία για το 2008 που είναι διαθέσιμα για τις χώρες της ζώνης του ευρώ δείχνουν ανομοιογένεια ως προς την εξέλιξη των τιμών, παρά τη γενική τάση αποκλιμάκωσης, η ταχύτητα της οποίας μάλιστα σχετίζεται σημαντικά με το μέγεθος των αυξήσεων των τιμών κατά τα προηγούμενα έτη: η μέση ονομαστική αύξηση είναι της τάξεως του 1-1,5%, αλλά στην Ιρλανδία καταγράφηκε σημαντική μείωση, καθώς και στην Ισπανία (το δεύτερο εξάμηνο μόνο). (ECB).

Η Τράπεζα της Ελλάδος για τα έτη 2009-2016 για τις αστικές περιοχές ξεκινάει με πτώση της τάξης (-4,3%) και το 2016 φθάνει στο (-2,4%). Για την Αθήνα η πτώση το 2009 είναι -4,6% και για το 2016 φθάνει στο -1,8%. Ενώ για τις λοιπές αστικές πόλεις η πτώση το 2009 είναι -2,9% και το 2016 αυξάνεται και φθάνει στο -6,8%. Η μελλοντική πορεία των τιμών των ακινήτων θα εξαρτηθεί από τους παράγοντες που επηρεάζουν τόσο την πλευρά της προσφοράς (π.χ. κόστος κατασκευής, πολεοδομικές και φορολογικές ρυθμίσεις) όσο και την πλευρά της ζήτησης (π.χ. μεταβολή του πληθυσμού και ειδικότερα του αριθμού των νοικοκυριών, κόστος δανεισμού και ύψος επιτοκίων, σχέση ενοικίων και αξίας ακινήτων).

Πάντως, ο κίνδυνος απότομης διόρθωσης στην ελληνική αγορά κατοικίας είναι περιορισμένος, τουλάχιστον στο βαθμό που η εξέλιξη των τιμών επηρεάζεται από την εξέλιξη και τις προοπτικές των ενοικίων και των μακροπρόθεσμων επιτοκίων.(ΟΚΕ). Υπάρχουν πολλοί παράγοντες που επηρεάζουν άμεσα και τον κατασκευαστικό κλάδο της οικοδομής.

Η πτώση των τιμών των ακινήτων που σχετίζεται και με την εξέλιξη της οικοδομικής και γενικότερης οικονομικής δραστηριότητας. Μάλιστα, η σχέση μεταξύ τιμών ακινήτων και οικονομικής δραστηριότητας είναι αμφίδρομη. Οι τιμές των ακινήτων επιδρούν θετικά στην οικονομική δραστηριότητα κυρίως μέσω των νέων επενδύσεων σε κατοικίες (λόγω αύξησης της κερδοφορίας) και της μεγαλύτερης κατανάλωσης (λόγω αύξησης του πλούτου των νοικοκυριών). Σημαντικό ρόλο στη σχέση αυτή παίζουν και τα θεσμικά χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας και του χρηματοπιστωτικού συστήματος κάθε χώρας. Αντιστρόφως, η οικονομική δραστηριότητα επιδρά θετικά στις τιμές. Δημιουργείται με άλλα λόγια ένα πολλαπλασιαστικό αποτέλεσμα από την αμφίδρομη αυτή σχέση, είτε ένας ενάρτετος είτε ένας φαύλος κύκλος.

4.2 Απόθεμα αδιάθετων κατοικιών

Η πλευρά της προσφοράς στην αγορά κατοικίας χαρακτηρίζεται από ένα σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών, το οποίο ωστόσο φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Η υπερβάλλουσα αυτή προσφορά ήταν αποτέλεσμα κυρίως της εξαιρετικά αυξημένης ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2006 (βάσει αδειών που εκδόθηκαν το 2005 υπό το ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς, που ίσχυε πριν από την επιβολή ΦΠΑ στις νέες κατοικίες στις αρχές του 2006). Το μεγαλύτερο μέρος των εν λόγω αδειών εκδόθηκε στο τέλος του 2005, αλλά η εκτέλεσή τους εκτιμάται ότι καλύπτει το διάστημα από το 2006 ενδεχομένως έως και σήμερα.

Κατά συνέπεια, η οικοδομική δραστηριότητα αυξήθηκε με εξαιρετικά υψηλό ρυθμό κατά τη διετία 2006-2007, ενώ είχαν ήδη αρχίσει να διαφαίνονται τα πρώτα σημάδια κάμψης της ζήτησης κατοικιών κατά τη διάρκεια του 2006. Το ξέσπασμα της διεθνούς οικονομικής κρίσης και ειδικά η έξαρση της αβεβαιότητας και η αυξητική τάση του κόστους δανεισμού μετά το Σεπτέμβριο του 2008, επέτειναν την αποδυνάμωση της ζήτησης, οδηγώντας το απόθεμα των αδιάθετων ακινήτων στο ιστορικά υψηλό επίπεδο των 137.000 κατοικιών το 2008⁷. Το επίπεδο αυτό, αν και εξαιρετικά υψηλό, αντιστοιχεί σε 2,3% του συνολικού αποθέματος κατοικιών, συνιστώντας μια ανισορροπία πολύ μικρότερου μεγέθους, συγκριτικά με τα επίπεδα της τάξης του 4% και 9% στα οποία ανέρχονται τα αποθέματα απούλητων κατοικιών σε Ισπανία και Ιρλανδία αντίστοιχα.

Έτσι η προσφορά νέων κατοικιών διατηρήθηκε από τις αρχές του 2006 σε υψηλά επίπεδα, παρά το ότι ο όγκος της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει αδειών μειώθηκε κατά 19,5% το 2006, 5,0% το 2007 και 17,1% το 2008. Η εν λόγω μείωση της κατασκευαστικής δραστηριότητας καταγράφεται εντονότερα στο νομό Αττικής, καθώς η εξαιρετικά υψηλή αύξηση του όγκου της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας βάσει αδειών κατά 49,8% το 2005 ακολουθήθηκε από σημαντική μείωση κατά 20,2% το 2006, 13,3% το 2007 και 24,1% το 2008. (Στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος).

⁷ Εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος, Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης, Δελτίο τύπου για την Ελληνική Κτηματαγορά τον Ιούνιο του 2009. Η Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης επιχειρεί να εκτιμήσει το απόθεμα απούλητων νεόδμητων κατοικιών με βάση ένα υπόδειγμα μακροχρόνιας ζήτησης για κατοικίες, προσεγγίζοντας παράλληλα το σκέλος της προσφοράς από το επίπεδο των εκδιδόμενων οικοδομικών αδειών

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 14: Εκτιμώμενο Απόθεμα Απούλητων Κατοικιών (1981 - 2014) (Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος)

4.3 Εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων

Την τελευταία δεκαετία υπήρξε σημαντική μείωση των επιτοκίων χορηγήσεων, κατά 8 ποσοστιαίες μονάδες μεταξύ 1999 και 2005 και αύξηση της πιστωτικής επέκτασης, κατά 29% ετησίως την τελευταία δεκαετία. (Πηγή Τράπεζα Ελλάδος)

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

Συγκεκριμένα, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των τραπεζικών δανείων προς τα νοικοκυριά για αγορά κατοικίας υποχώρησε στο 11,5% στο τέλος του 2008, από 21,9% και 25,8% στο τέλος του 2007 και 2006 αντίστοιχα, παραμένοντας ωστόσο υψηλός παρά την αύξηση των επιτοκίων των τραπεζικών δανείων έως τον Οκτώβριο του 2008 και τα σαφώς αυστηρότερα κριτήρια των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων.

Πίνακας 11: Χρηματοδότησης Αγοράς Ακινήτων (2004 – 2009) (Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος)

		2004	2005	2006	2007	2008	2009
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ Η ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΝΧΙ (ΤτΕ) (περιλαμβάνονται τα δάνεια και τα τελειοποιημένα δάνεια)	Υπόλοιπο δανείων προς τα νοικοκυριά	30,40	31,00	25,70	22,40	12,80	8,40
	Υπόλοιπο στεγαστικών δανείων προς τα νοικοκυριά	27,60	33,00	26,30	21,90	11,50	7,80
ΕΠΙΤΟΚΙΑ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ (ΤτΕ) (απόλυτες τιμές)	Επιτόκια στεγαστικών δανείων (με επιβαρύνσεις ΣΕΠΕ)	4,80	4,30	4,70	4,90	5,30	4,30
	Επιτόκια στα υφιστάμενα υπόλοιπα των στεγαστικών δανείων με αρχική διάρκεια άνω των 5 ετών	5,10	4,80	4,90	5,10	5,10	4,40

Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων το τελευταίο τρίμηνο του 2008 ήταν κατά 60% μικρότερη από ότι το αντίστοιχο τρίμηνο του 2007, ενώ κατά τους εννέα πρώτους μήνες του 2008 ήταν μικρότερη μόνο κατά 19,5% από ότι την αντίστοιχη περίοδο του 2007⁸.

Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων ανήλθε σε 318 εκατ. Ευρώ το πρώτο δίμηνο του 2009, ενώ ο ετήσιος ρυθμός ανόδου του υπολοίπου των στεγαστικών δανείων παρουσίασε περαιτέρω επιβράδυνση στο 10,6% τον Ιανουάριο και στο 9,6% το Φεβρουάριο του τρέχοντος έτους.

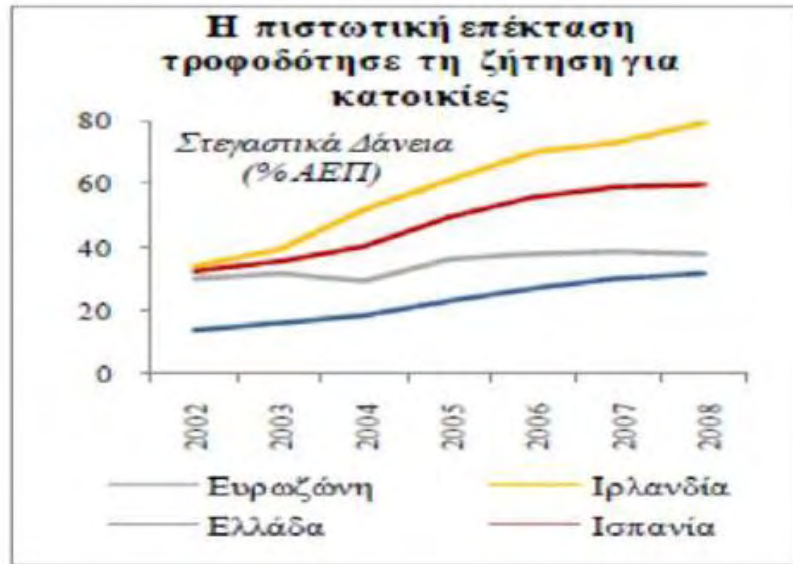
Τέλος σύμφωνα με τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τον Ιούλιο του 2009, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των στεγαστικών δανείων παρουσίασε περαιτέρω επιβράδυνση και διαμορφώθηκε στο 5,2%, έναντι 6,0% τον Ιούνιο του 2009 και 11,5% τον Δεκέμβριο του 2008.

Μέχρι τα τέλη του 2010 το υπόλοιπο των στεγαστικών δανείων αυξανόταν συνεχώς, αν και με επιβραδυνόμενο ρυθμό, ενώ τα τελευταία χρόνια παρατηρείται περιορισμός της στεγαστικής πίστης. Η κορύφωση της μείωσης της στεγαστικής πίστης

⁸ Από τα στοιχεία που συγκεντρώνονται στην Τράπεζα της Ελλάδος με βάση τις εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται από τους συνεργάτες μηχανικούς των εμπορικών τραπεζών σχετικά με την αξία των οικιστικών ακινήτων τα οποία αποτελούν αντικείμενο χρηματοδότησης ή εξασφάλιση χορηγούμενων δανείων, προκύπτει ότι ο αριθμός των εν λόγω εκτιμήσεων μειώθηκε το 2008 περίπου στις 98 χιλιάδες, έναντι 125 χιλιάδων το 2007. Ο αριθμός των εκτιμήσεων αυτών φαίνεται να μειώνεται συνεχώς μετά το πρώτο τρίμηνο του 2007, φθάνοντας περίπου τις 24 χιλιάδες το τρίτο και τις 18 χιλιάδες το τέταρτο τρίμηνο του 2008 (από 28 και 31 χιλιάδες τα αντίστοιχα τρίμηνα του 2007). (ΟΚΕ 2009)

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

παρουσιάστηκε στα μέσα του 2013 (-5,7%), ενώ έπειτα ο ρυθμός μείωσης επιβραδύνεται. Θα πρέπει ωστόσο να σημειωθεί ότι η μείωση των στεγαστικών δανείων ενδεχομένως να είχε παρατηρηθεί νωρίτερα, αλλά τα διαθέσιμα στοιχεία περιλαμβάνουν και τις αναδιαρθρώσεις δανείων (οι οποίες λογίζονται ως νέα δάνεια) που σε μεγάλο βαθμό πραγματοποιήθηκαν την περίοδο 2010-2012. (IOBE).



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 15: Στεγαστικά Δάνεια % ΑΕΠ (2002 – 2008)

Σύμφωνα με την Ετήσια Έκθεση του 2016 της Τράπεζας Ελλάδος οι χορηγήσεις στεγαστικών δανείων παρέμειναν σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Το 2016, μόλις 478. εκατ. Ευρώ έναντι 6,6 δις. ευρώ το 2010, και 15,4 δις. Ευρώ το 2006 όταν η αγορά κατοικίας βρισκόταν στο απόγειό της.

4.4 Επιχειρηματικές συγκυρίες

Νέες μορφές επιχειρηματικής δραστηριότητας γεννήθηκαν τα τελευταία χρόνια και στον τομέα των κατασκευών με μεταβολές τόσο στην κλίμακα όσο και τη λειτουργία των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα της κατασκευής. Αποτέλεσμα είναι η ανάδειξη νέων επιχειρηματικών σχημάτων από μεγάλους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και χρηματοοικονομικούς ομίλους. Οι μεταβολές αυτές ήταν η συνέπεια:

- Της δημιουργίας μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων μέσα από τις συγχωνεύσεις τεχνικών εταιριών που πραγματοποιήθηκαν σε εφαρμογή του Ν.2940/2001⁹.

⁹ Ο Ν. 2940/01 «Αναπτυξιακά φορολογικά και θεσμικά κίνητρα για τις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα και άλλες διατάξεις» έδωσε σημαντικές φοροαπαλλαγές και

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

- Της δραστηριοποίησης των Τραπεζών με την ίδρυση εταιρειών, στον τομέα της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας (property development) - συχνά σε συνέργιες με κατασκευαστικούς ομίλους- και στον τομέα της διαχείρισης ακινήτων και παροχής ολοκληρωμένων υπηρεσιών σε αυτά (property management). Η δραστηριοποίηση αυτή ευνοείται σημαντικά και με τη θεσμοθέτηση των Αμοιβαίων Κεφαλαίων Ακινήτων και των Εταιρειών Επένδυσης ακίνητης Περιουσίας. (Ν 2778/99 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 2992/2002)

Η αλλαγή του τοπίου που προωθείται σε επίπεδο επιχειρηματικών σχημάτων, συνυφαίνεται με μία νέα αντίληψη για το «ακίνητο», σύμφωνα με την οποία αυτό θα πρέπει να γίνει ως εμπορεύσιμο προϊόν «κινητό», εύκολο στη διακίνηση και διαχείριση του, με δυνατότητα να ρευστοποιηθεί και να επανεπενδυθεί γρήγορα. Σε αυτή την κατεύθυνση οι νέοι νόμοι έχουν θεσμοθετήσει μία σειρά νέων επενδυτικών προϊόντων σε ακίνητα, όπως τα αμοιβαία κεφάλαια και οι Εταιρείες Επένδυσης Ακίνητης Περιουσίας (Ε.Ε.Α.Π.), που προβάλλονται ως χαμηλού ρίσκου, με αποδόσεις υψηλότερες από εκείνες άλλων αντίστοιχων χρηματοοικονομικών προϊόντων, διατηρώντας παράλληλα τη δυνατότητα πραγματοποίησης υπεραξιών από ενδεχόμενη ανατίμηση των ακινήτων, και χωρίς τα βάρη (φορολογικά και άλλα) που συνεπάγεται η διαχείριση/εκμετάλλευση ιδιόκτητων ακινήτων. Τα προϊόντα αυτά συνιστούν μία σημαντική πηγή χρηματοδότησης μεγάλων έργων real estate από μικροεπενδυτές. Συγχρόνως δε η προώθηση τους, εκ μέρους των μεγάλων χρηματοοικονομικών οργανισμών, αυξάνει τη ζήτηση για εμπορικά κέντρα, γραφεία κ.ο.κ. των οποίων η κατασκευή και διαχείριση βασίζεται στο συντονισμό μεγάλων κατασκευαστικών ομίλων και χρηματοοικονομικών οργανισμών, σε νέα επιχειρηματικά σχήματα.¹⁰(Μαντούβαλου, Μπάλλα 2004)

Οι προσδοκίες αποτελούν κρίσιμο παράγοντα της οικονομικής δραστηριότητας. Σημαντικές αποφάσεις, αρχίζοντας από τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις και

επιδοτήσεις στις κατασκευαστικές επιχειρήσεις ενώ κατήργησε της παλαιές τάξεις εργοληπτικών και απαιτήθηκε όλες οι επιχειρήσεις να υποβάλλουν αίτημα έκτακτης επανάκριση. Με βάση τη νέα κατάταξη επήλθε σημαντική αναδιάρθρωση στον αριθμό και το μέγεθος των εταιρειών του κλάδου.

¹⁰ Τα Αμοιβαία Κεφάλαια Ακινήτων (Α.Κ.Α.) διαχειρίζονται Ανώνυμες Εταιρείες Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων (Α.Ε.Δ.Α.Κ.), τις οποίες συνιστούν πιστωτικά ιδρύματα, ασφαλιστικές και επενδυτικές εταιρείες καθώς και εταιρείες με αντικείμενο την κατασκευή ή εκμετάλλευση ακινήτων. Το ενεργητικό των Α.Κ.Α. επενδύεται υποχρεωτικά κατά 90% σε ακίνητα, αποκλειστικά για επαγγελματική στέγη ή για άλλο εμπορικό ή βιομηχανικό σκοπό, στην Ελλάδα, σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ή σε τρίτη χώρα. Οι Ε.Ε.Α.Π. έχουν τα ίδια χαρακτηριστικά με τις Α.Ε.Δ.Α.Κ., ως προς το είδος (επαγγελματικά ακίνητα), και την χώρα στην οποία βρίσκονται τα ακίνητα στα οποία μπορούν να επενδύουν τα διαθέσιμότη τους (σε ποσοστό τουλάχιστον 80%, και το υπόλοιπο σε κινητές αξίες). Οι εταιρείες αυτές εισάγουν τις μετοχές στους στο Χ.Α.Α. ή σε άλλη οργανωμένη αγορά και υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους το 35% των ετήσιων καθαρών κερδών τους ενώ τυγχάνουν σημαντικών φοροαπαλλαγών.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

καταλήγοντας στο πολιτικό επίπεδο, λαμβάνονται ανάλογα με την προσδοκώμενη εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών.

**Πίνακας 12: Επιχειρηματικές Προσδοκίες στις Κατασκευές (2004 – 2009),
(Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος)**

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ(ΙΟΒΕ)	Μέση ετήσια εκατοστιαία μεταβολή					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές	-29,10	-22,70	44,60	1,50	3,00	-36,80 (6μην.)
Μήνες Εξασφαλισμένης Παραγωγής στις Κατασκευές (1)						
Σύνολο Κατασκευών	12,60	13,90	15,70	16,80	17,30	14,30 (Ιουν.)
Κατοικίες	12,00	11,30	14,70	15,40	11,70	13,30 (Ιουν.)
Άλλα Κτήρια	10,00	8,70	9,30	10,10	9,80	7,20 (Ιουν.)
Δημόσια Έργα	13,40	15,90	18,40	19,50	21,10	18,70 (Ιουν.)
Εργασίες σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο						
Σύνολο Κατασκευών	8,00	-27,30	11,80	10,20	10,00	-29,00 (Ιουν.)
Κατοικίες	6,00	-2,00	24,00	-11,00	-	-39,00 (Ιουν.)
Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση ⁽²⁾						
Σύνολο Κατασκευών	-25,00	-58,00	-45,00	-33,00	-	-45,00 (Ιουν.)
Κατοικίες	-17,00	-41,00	-22,00	-22,00	-	-41,00 (Ιουν.)

Απ' τον παραπάνω πίνακα βλέπουμε ότι υπάρχει μια εκατοστιαία μεταβολή το πρώτο 6μηνο του 2009 της τάξης του -36,80% στον Δείκτη Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές που εκδίδει το ΙΟΒΕ.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 16: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στο σύνολο των Κατασκευών (1996- 2006=100) (Πηγή: IOBE)

Στους επιμέρους κλάδους, αντίθετα με τον προηγούμενο μήνα, οι προσδοκίες βελτιώνονται αισθητά στα Δημόσια Έργα, ενώ υποχωρούν στις Ιδιωτικές Κατασκευές. Αναλυτικότερα, ο Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Ιδιωτικές Κατασκευές, μετά την ήπια ανάκαμψη των τελευταίων μηνών, υποχωρεί τον Ιούνιο και διαμορφώνεται στις 38,9 μονάδες (από τις 45,5 μονάδες), τη χαμηλότερη επίδοση του τελευταίου τριμήνου. Από τα επιμέρους στοιχεία δραστηριότητας, σε όλα σχεδόν καταγράφεται επιδείνωση :

Η τρέχουσα πορεία των εργασιών εκτιμάται ως υποτονικότερη σε σχέση με το προηγούμενο τρίμηνο από τις μισές επιχειρήσεις του κλάδου, ενώ και οι προβλέψεις για τη βραχυπρόθεσμη εξέλιξη των εργασιών επιδεινώνονται, με το σχετικό ισοζύγιο να υποχωρεί στη χαμηλότερη επίδοση του έτους στις -62 μονάδες (από -51 μονάδες). Οι απαισιόδοξες για την εξέλιξη της απασχόλησης του κλάδου εντείνονται τον Ιούνιο, με το 62% των επιχειρήσεων να αναμένει πτώση της απασχόλησης το επόμενο διάστημα.

Από την άλλη πλευρά, παρά τις δυσμενείς συνθήκες, οι μήνες εξασφαλισμένης δραστηριότητας κινούνται ανοδικά, φθάνοντας τους 8,8 (από 6,6 μήνες).

Οι προβλέψεις για τις τιμές παραμένουν έντονα αποπληθωριστικές, παρόλο που καταγράφεται άνοδος στο σχετικό ισοζύγιο, στις -33 μονάδες (από -42). ε) Τέλος, οι επιχειρήσεις που δηλώνουν απρόσκοπτη διεξαγωγή της παραγωγικής τους δραστηριότητας δεν ξεπερνούν το 15% του συνόλου (από 18%), με όσες διαφωνούν, να κρίνουν τη χαμηλή ζήτηση (48%) και τη χρηματοδότηση (37%) ως τα βασικότερα προβλήματα του κλάδου.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Ο Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές κερδίζει έδαφος τον Δεκέμβριο, μετά την έντονη υποχώρησή του τον Νοέμβριο, διαμορφούμενος στις 80,7 (από 69,6) μονάδες). Η άνοδος εκπορεύεται από τις αρκετά λιγότερο δυσμενείς εκτιμήσεις για τις προγραμματισμένες εργασίες στα Δημόσια έργα και την επιστροφή του σχετικού δείκτη στα επίπεδα του Οκτωβρίου. Πάντως, οι προβλέψεις για την απασχόληση του κλάδου στο σύνολό του, επιδεινώνονται ελαφρά τον Δεκέμβριο. Αναλυτικά, ο αρνητικός δείκτης προβλέψεων για το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων εξομαλύνεται σημαντικά, κινούμενος στις -30 (από -57)

Αναλυτικά, ο αρνητικός δείκτης προβλέψεων για το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων εξομαλύνεται σημαντικά, κινούμενος στις -30 (από -57) μονάδες, με το 54% (από 67%) των επιχειρήσεων να διατυπώνει απαισιόδοξες προβλέψεις για το επίπεδο των εργασιών του το επόμενο τρίμηνο και το ¼ (από 1/10) να αναφέρει το αντίθετο. Στον αντίποδα, το ισοζύγιο προβλέψεων για την απασχόληση υποχωρεί στις -16 (από -10) μονάδες, ενώ από τα υπόλοιπα στοιχεία δραστηριότητας, ο δείκτης των εκτιμήσεων για την τρέχουσα πορεία εργασιών των επιχειρήσεων μεταβάλλεται αρνητικά (στις -14 από -9 μον.). Οι μήνες εξασφαλισμένης δραστηριότητας διαμορφώνονται στους 11,3 (από 11), ενώ στο πεδίο των τιμών, το σχετικό αρνητικό ισοζύγιο διευρύνεται στις -13 (από -5) μονάδες. Τέλος, τον Δεκέμβριο περιορίζεται ελαφρώς στο 11% (από 15%) το ποσοστό των επιχειρήσεων του τομέα που αναφέρουν απρόσκοπτη επιχειρηματική λειτουργία. Από τις υπόλοιπες επιχειρήσεις, το 27% επισημαίνει τη χαμηλή ζήτηση, το 32% την ανεπαρκή χρηματοδότηση, το 6% τις καιρικές συνθήκες και ένα 11% παράγοντες όπως η γραφειοκρατία, ο έντονος ανταγωνισμός κ.α. ως τα βασικότερα κωλύματα στη λειτουργία τους.

Ο Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές ενισχύθηκε τον Σεπτέμβριο, του 2017 για τρίτο κατά σειρά μήνα, με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί στις 68,2 (από 59,8) μονάδες, υψηλότερα έναντι και της αντίστοιχης περυσινής επίδοσης (43,8 μον.). Σε κλαδικό επίπεδο, η τάση είναι ανοδική τόσο στα Δημόσια Έργα, όσο και στις Ιδιωτικές Κατασκευές. Από τις βασικές μεταβλητές του δείκτη, οι προβλέψεις για το πρόγραμμα εργασιών των επιχειρήσεων, αλλά και οι προβλέψεις για την απασχόληση μεταβλήθηκαν θετικά.

Ανοδικά, κατά 10 μονάδες, κινήθηκε ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στις Ιδιωτικές Κατασκευές τον Σεπτέμβριο του 2017 (όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα) σε σχέση με τον Ιούλιο, φθάνοντας τις 74 μονάδες, ανώτερα έναντι του αντίστοιχου περυσινού του επιπέδου (46,6 μον.). Ο δείκτης πρόβλεψης για το επίπεδο προγραμματισμένων εργασιών κέρδισε έδαφος, καθώς διαμορφώθηκε στις -30 (από -37) μονάδες, ενώ και οι προβλέψεις για την απασχόληση του κλάδου βελτιώθηκαν (στις -18 από -31 μον. ο δείκτης). Από τα υπόλοιπα στοιχεία δραστηριότητας, οι εκτιμήσεις για την τρέχουσα πορεία εργασιών των επιχειρήσεων ανέκαμψαν σημαντικά, με το σχετικό δείκτη να διαμορφώνεται στις +19 (από -14) μονάδες, ενώ οι μήνες εξασφαλισμένης δραστηριότητας ήταν σχεδόν αμετάβλητοι (στους 5,1 από 4,9).

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 13 : Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές (1996 – 2000)

Τομέας	Ακραίες τιμές		Μέσος όρος					
	Min	Max	2001-2016	2012	2013	2014	2015	2016
Κατασκευές (1996- 2000=100)								
	26,3	123,8	75,9	43,2	65,0	80,4	56,4	55,7
	Μαρ-11	Σεπ-03						

Πίνακας 14 : Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές 2016

I	Φ	M	A	M	I	I	A	Σ	O	N	Δ
65,6	72,7	65,8	57,5	65,7	65,4	41,5	46,6	43,8	39,2	49,4	55,6

Πίνακας 15 : Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές 2017

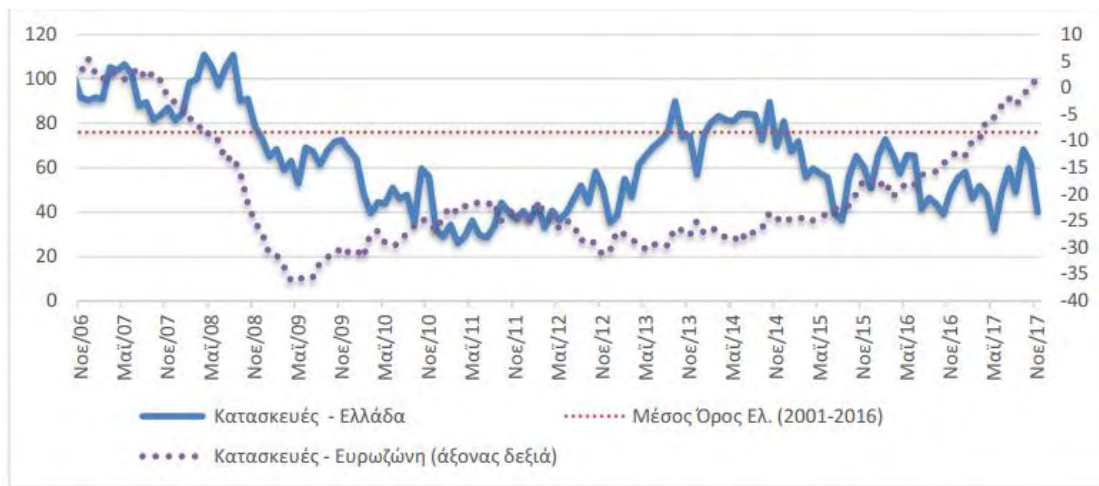
I	Φ	M	A	M	I	I	A	Σ	O	N	Δ
58,1	46,2	51,8	41,6	32,1	49,1	59,8	49	68,2			

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

Πηγή: IOBE 2017.

Στο διάγραμμα (17) απεικονίζεται ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στον κατασκευαστικό κλάδο. Παρατηρείται ότι πριν το 2010 οι κατασκευές στην Ελλάδα υπερέβαιναν τις αντίστοιχες κατασκευές του συνόλου των κρατών της Ευρωζώνης έχοντας βέβαια πτωτική πορεία ενώ από τον Μάιο του 2016 ο κατασκευαστικός κλάδος στην ευρωζώνη παρουσιάζει ανάπτυξη συγκριτικά με τον αντίστοιχο Ελληνικό κλάδο.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ



Πηγή: IOBE, DG Ecfm. Ο δείκτης για την Ευρωζώνη είναι υπό μορφή ισοζυγίου και αντλείται από την DG Ecfm

Διάγραμμα 17: Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές (2006 – 2017)

Εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος

Σύμφωνα με πρόσφατες εκτιμήσεις της Τράπεζας της Ελλάδος που περιλαμβάνονται στην ετήσια έκθεση του Διοικητή της κ. Γ. Στουρνάρα, προβλέπεται η συνέχιση των πτωτικών τάσεων στις τιμές, τόσο των οικιστικών, όσο και των επαγγελματικών ακινήτων και τα επόμενα τρίμηνα, αλλά με επιβραδυνόμενο ρυθμό. Όπως εκτιμά η ΤτΕ, η επιτυχής ολοκλήρωση της δεύτερης αξιολόγησης, η ενίσχυση των προοπτικών ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας, σε συνδυασμό με την προσδοκώμενη επιτυχή υλοποίηση του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων και αξιοποίησης της δημόσιας ακίνητης περιουσίας και τη σταθεροποίηση του φορολογικού πλαισίου, αναμένεται να συμβάλουν, ώστε η αγορά ακινήτων να εισέλθει σε μια περίοδο σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών και ενίσχυσης του επενδυτικού ενδιαφέροντος, εξαιτίας, τόσο των χαμηλών τιμών, όσο και των υψηλών αποδόσεων των ακινήτων οι οποίες έχουν διαμορφωθεί. Από το 2008, όπως αναφέρεται στην έκθεση της ΤτΕ, καταγράφεται σταθερά επιδείνωση, τόσο στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα, όσο και στα επίπεδα ζήτησης οικιστικών και επαγγελματικών ακινήτων. Οι πιέσεις στις εμπορικές αξίες και τα μισθώματα των οικιστικών και των επαγγελματικών ακινήτων συνεχίστηκαν και κατά τη διάρκεια του 2016, αν και με μικρότερη ένταση, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη.

Σύμφωνα με την ΤτΕ, η δυσκολία σταθεροποίησης και ανάκαμψης της εγχώριας αγοράς ακινήτων μπορεί να αποδοθεί κυρίως στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον, στην επιβολή των κεφαλαιακών ελέγχων και στην έλλειψη ρευστότητας, στα υψηλά ποσοστά ανεργίας, στις αρνητικές προσδοκίες των επιχειρήσεων και των νοικοκυριών, στη μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος και στην αστάθεια του φορολογικού πλαισίου.

Η αγορά των κατοικιών σύμφωνα με την ΤτΕ, χαρακτηρίζεται από υπερβάλλουσα προσφορά, εξαιρετικά περιορισμένο αριθμό συναλλαγών και πτωτική τάση των τιμών, αν και με πιο συγκρατημένους ρυθμούς, καθώς οι υψηλοί ρυθμοί μείωσης των

τιμών που είχαν καταγραφεί το 2012 και το 2013, αμβλύθηκαν από το 2014 και έπειτα, ενώ στη διάρκεια του 2016 παρατηρήθηκε τάση σταδιακής σταθεροποίησης των τιμών.

Ειδικότερα, βάσει των στοιχείων-εκτιμήσεων που συλλέγονται από τα πιστωτικά ιδρύματα, οι ονομαστικές τιμές των διαμερισμάτων υποχώρησαν το 2016, με μέσο ετήσιο ρυθμό 2,2% (-4,2%, -2,5%, -1,5% και -0,6% το α', β', γ' και δ' τρίμηνο του 2016 αντίστοιχα), έναντι μείωσης 5,1% το 2015 και 7,5% το 2014.

Σωρευτικά πάντως, από το 2008 έως το 2016, οι τιμές των διαμερισμάτων μειώθηκαν κατά 41,3% (σε ονομαστικούς όρους), ενώ κατά γεωγραφική περιοχή η υποχώρηση των τιμών εξακολουθεί να είναι εντονότερη στα δύο μεγάλα αστικά κέντρα (Αθήνα: -43,6% και Θεσσαλονίκη: -45,5%), έναντι των άλλων μεγάλων πόλεων (-38,7%) και των λοιπών περιοχών (-37,4%).

4.5 Εξέλιξη κοστολογικών στοιχείων οικοδομικής δραστηριότητας

Ο Γενικός Δείκτης Κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών εκφράζει την μεταβολή του κόστους με το οποίο επιβαρύνεται ο κατασκευαστής – εργολήπτης κατά την άσκηση της κατασκευαστικής του δραστηριότητας. Ο δείκτης αυτός είναι άθροισμα δύο επιμέρους δεικτών, του Δείκτη τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας και του Δείκτη τιμών αμοιβής ή κόστους εργασίας και του Δείκτη Υλικών Κατασκευής με συντελεστή στάθμισης 43,3% και 56,7% αντίστοιχα. (Πηγή: ΕΣΥΕ).

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

Ο Γενικός Δείκτης Τιμών Κόστους Κατασκευής Νέων Κτιρίων Κατοικιών του Γ' τριμήνου 2017, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του Γ' τριμήνου 2016, παρουσίασε αύξηση 0,2% έναντι μείωση 1,5% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση των δεικτών του έτους 2016 με το 2015. Ειδικότερα η ετήσια αύξηση κατά 0,2%, οφείλεται στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Υλικών κατά 0,3%, καθώς και στη μείωση του Δείκτη Τιμών Αμοιβής Εργασίας κατά 0,1%. Ο Γενικός Δείκτης κατά το Γ' τρίμηνο 2017, σε σύγκριση με τον δείκτη του Β' τριμήνου 2017, παρουσίασε αύξηση 0,2% έναντι μείωση 0,3% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση των δεικτών του έτους 2016. Ειδικότερα η τριμηνιαία αύξηση κατά 0,2%, οφείλεται στην αύξηση του Δείκτη Τιμών Υλικών κατά 0,1%, καθώς και στην αύξηση του

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Δείκτη Τιμών Αμοιβής Εργασίας κατά 0,3% . Ο μέσος δείκτης του δωδεκαμήνου Οκτωβρίου 2016 – Σεπτεμβρίου 2017, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δωδεκαμήνου Οκτωβρίου 2015 – Σεπτεμβρίου 2016, παρουσίασε μείωση 0,2% έναντι μείωσης 2,0% που σημειώθηκε κατά τα προηγούμενα δωδεκάμηνα.

Κεφάλαιο 5

Κατασκευαστικός κλάδος πολιτικές και συμβολή στην ανάπτυξη

5.1. Η ιστορική προοπτική

Η σχέση μεταξύ της στέγασης και της οικονομικής ανάπτυξης έχει αναλυθεί πολλές φορές. Σε αυτή την σχέση επιστημονική προσοχή δόθηκε κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1970 και 1980 έγινε το ερώτημα κατά πόσο σε σχετικούς όρους, οι επενδύσεις σε κτίρια και κατασκευές αυξήθηκαν με το επίπεδο ανάπτυξης. Επειδή δεν επαρκούσαν τα δεδομένα τα αποτελέσματα πολλών ερευνών ήταν ασαφή και το ερώτημα δεν απαντήθηκε. Αναπάντητο έμεινε και το ερώτημα αν η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις στις κατασκευές. Η προσπάθεια να απαντηθούν αυτά τα ερωτήματα συνέχισε και με την αναγνώριση κάποιων χαρακτηριστικών του κατασκευαστικού τομέα- είναι έντασης εργασίας και αποτελεί σημαντική πηγή αστικής απασχόλησης, ενώ από την δεκαετία του 1990, ήρθαν στο προσκήνιο και άλλες οικονομικές πτυχές της οικοδόμησης, όπως η ευρεία χρήση των κατοικιών ως χώρων εργασίας και σαν πηγές εισοδήματος από ενοίκια.

Είναι πλέον αναγνωρισμένο πως η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάζει την οικονομική ανάπτυξη μέσω των επιπτώσεων της στην απασχόληση την εξοικονόμηση επενδύσεων και την παραγωγικότητα της εργασίας. Από το 1945, έχουν διατυπωθεί τρεις απόψεις σχετικά με τον ρόλο της οικοδομικής δραστηριότητας στην οικονομική ανάπτυξη. Στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες η στέγαση θεωρούνταν ευρέως σαν μια κοινωνική δαπάνη και μια τροχοπέδη για την ανάπτυξη, στο τέλος της δεκαετίας του '50 και δεκαετία του '60 ελάχιστοι υποστήριζαν ότι θα μπορούσε να δράσει συμπληρωματικά σε επιλεγμένα μόνο αναπτυξιακά σχέδια. Από την δεκαετία του 1970 όλο και περισσότερο αναγνωρίζεται η συμβολή της οικοδομικής δραστηριότητας στην ανάπτυξη, όχι μόνο επειδή ο κατασκευαστικός τομέας αποτελεί σημαντικό εργοδότη με πολλά και σημαντικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα, αλλά και επειδή η κατασκευή κατοικιών, έχει και κοινωνικές συνέπειες με διαφορετικές επιπτώσεις. (Harris, Arkub, 2006)

Στις αρχές της δεκαετίας μετά τον πόλεμο η οικονομική σημασία της κατασκευής κατοικιών είχε αγνοηθεί γιατί το τρέχον κυρίαρχο οικονομικό καθεστώς δεν ήταν έτοιμο να την παραδεχθεί. Οι κατοικίες ήταν ορισμένες σαν κοινωνικές δαπάνες, που συνέβαλαν μόνο στην κατανάλωση, ενώ η βιομηχανία των οικοδομικών θεωρούνταν αναποτελεσματική και αναχρονιστική. Επομένως ο κατασκευαστικός τομέας δεν υπόσχονταν πολλά για επενδύσεις. Επειδή η κατασκευή κατοικιών αντιμετώπιζονταν μέσα από το φακό της κοινωνικής ανάγκης ήταν εύκολο να αγνοηθεί η οικονομική

σημασία της. Παράδειγμα στην μεταπολεμική Βρετανία το σύνολο των νόμων και των πρωτοβουλιών της πρωταρχικής νομοθεσίας που αφορά στη στέγαση και τις κατασκευές περιορίζεται και παρακινείται από ανησυχίες για την δημόσια υγεία. (Harris, Arkb, 2007). Κατά την διάρκεια της δεκαετίας του 1960 και στις αρχές της δεκαετίας του 1970, άλλαξε ο τρόπος που αντιμετωπιζόταν το ανθρώπινο κεφάλαιο καθώς και η μορφή των βιομηχανιών του κατασκευαστικού κλάδου, ώστε να αντιμετωπισθούν οι απρόβλεπτες απαιτήσεις των κατακερματισμένων αγορών. Η στεγαστική πολιτική εξελίχθηκε στην μεταπολεμική περίοδο και λόγω του αποικιακού ρόλου του Ηνωμένου Βασιλείου καθώς και των μεταποικιακών επιρροών του ΟΗΕ και της Παγκόσμιας Τράπεζας. Τα τέλη της δεκαετίας του 1980 χαρακτηρίζονται από την ευρεία άποψη ότι η στεγαστική πολιτική πρέπει να λάβει υπόψη την αγορά με στόχο την ενίσχυση του ιδιωτικού τομέα που περιλαμβάνει κυρίως κατασκευαστές, προμηθευτές και πιστωτικά ιδρύματα ώστε να συμβαδίζει με την γενικότερη οικονομική ανάπτυξη. (Harris, Arkub, 2006)

5.2. Ελλάδα

Ο **τομέας της κατασκευαστικής και της οικοδομικής δραστηριότητας** μπορεί να εμφανίζεται ως ο **τρίτος** σε συμμετοχή στο Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν, όμως ουσιαστικά είναι καθοριστικός για την ανάπτυξη συνολικά της οικονομίας.

Ο κατασκευαστικός κλάδος απασχολεί το 9% περίπου της συνολικής απασχόλησης της χώρας, άμεσα ή έμμεσα απασχολούνται στην κατασκευαστική δραστηριότητα πάνω από 400.000 εργαζόμενοι. Την περίοδο 1998 - 2007, η απασχόληση στις κατασκευές είχε την ταχύτερη αύξηση από το σύνολο της οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα, ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης της απασχόλησης στις κατασκευές, ήταν 3,3% την περίοδο αυτή, έναντι 1,3% μόνο στο σύνολο της οικονομίας, άρα συνέβαλε πάρα πολύ στην αύξηση της απασχόλησης και στη μείωση της ανεργίας.

Ο τομέας της κατασκευαστικής και της οικοδομικής δραστηριότητας είναι μια κινητήριος δύναμη πίσω από τις αλλαγές στις χρήσεις γης και επομένως ο ρόλος του στην δημιουργία μακροπρόθεσμων μοντέλων βιώσιμης ανάπτυξης είναι μεγάλη. Λόγω του γεγονότος ότι ο οικοδομικός τομέας παράγει στοιχεία ανθεκτικά στον χρόνο που παραμένουν σε καλή κατάσταση και χρήση για μια μεγάλη χρονική περίοδο, αντιμετωπίζεται και σαν μια μορφή επένδυσης. Αυτή η μορφή επένδυσης είναι ποικιλόμορφη και περιλαμβάνει διάφορα είδη κτιρίων κατοικιών, όπως μονοκατοικίες και πολυκατοικίες καθώς και ειδικούς τύπους μη οικιστικών κτιρίων όπως βιομηχανικές μονάδες, εμπορικά καταστήματα και τα γραφεία καθώς και όλα τα είδη δημοσίων κτιρίων. (Polyzos, Minetos 2007)

Την περίοδο 1998 – 2007 η απασχόληση στις κατασκευές είχε την ταχύτερη αύξηση από το σύνολο της οικονομίας. Πιο συγκεκριμένα ο μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης της απασχόλησης στις κατασκευές ήταν 3,3% την περίοδο αυτή έναντι 1,3% στο σύνολο της οικονομίας, άρα συνέβαλε πάρα πολύ στην αύξηση της απασχόλησης και

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

στην μείωση της ανεργίας με την συμμετοχή πολλών επαγγελματιών, τεχνικών, διαχειριστών ακινήτων και προμηθευτών πρώτης ύλης. (Polyzos, Minetos 2007)

Πίνακας 16: Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα για τα έτη 2000-2006

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
1. Αριθμός Επιχειρήσεων	80.302	82.173	98.918	103.898	107.837	110.421	109.031
2. Αριθμός απασχολούμενων	239.622	256.620	284.201	305.970	296.479	309.866	309.706
3. Αμοιβές απασχολούμενων	1.470.528	1.637.154	2.182.109	2.385.032	2.255.030	2.050.769	2.499.193
4. Αριθμός πραγμασών ωρών εργασίας	229.989.580	253.499.917	294.085.063	312.731.900	282.245.778	273.393.261	318.064.176
5. Δαπάνες κοινωνικής ασφάλισης	524.515	586.878	799.047	845.828	794.201	706.930	851.643
α. Κύκλος εργασιών από Κατασκευαστική Δραστηριότητα	10.859.689	12.141.142	14.282.670	16.751.711	16.320.900	14.018.532	14.174.722
αα. Κύκλος εργασιών από Οικοδομική δραστηριότητα	5.758.666	6.310.298	6.415.332	8.178.099	8.204.770	8.411.154	7.869.159
αβ. Κύκλος εργασιών από Έργα Πολιτικού Μηχανικού	5.101.023	5.830.844	7.867.339	8.573.612	8.116.130	5.607.379	6.305.563
7. Συνολικές αγορές αγαθών και υπηρεσιών	8.492.960	9.490.153	12.090.595	13.027.083	12.736.397	10.954.917	12.850.919
8. Αξία παραγωγής	13.355.877	14.935.435	17.661.222	19.859.630	19.413.645	16.281.730	18.552.995
9. Προστιθέμενη αξία σε τιμές κόστους συντελεστών παραγωγής	5.330.679	5.939.768	6.113.150	7.278.636	7.149.875	5.843.474	6.383.650
10. Επενδύσεις	536.695	613.365	613.020	602.603	577.812	734.127	743.102

Αξία σε χιλιάδες Ευρώ

Πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ

Τα επίπεδα οικοδομικής δραστηριότητας έχουν άμεσες συνέπειες στο επίπεδο περιφερειακής ευημερίας, στο μέγεθος των δαπανών των καταναλωτών και στις ευκαιρίες απασχόλησης. Ο κατασκευαστικός κλάδος είναι ο βασικός τομέας της ελληνικής οικονομίας, ο οποίος γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη ειδικά μετά το 2000. Καθοριστικός παράγοντας για την ανάπτυξη ήταν οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004 στην Αθήνα και η ανάγκη ύπαρξης σύγχρονων υποδομών. Αξίζει να σημειωθεί ότι η ενίσχυση του κλάδου αυτού ήταν σημαντική μέσω των Κοινοτικών κονδυλίων αλλά δυστυχώς τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης δε φαίνεται να έχουν δημιουργήσει τις υποδομές αυτές που να μπορούν να τροφοδοτούν την οικονομία. (ΟΚΕ)

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Από το 2003 άρχισαν να διαφαίνονται τα πρώτα σημάδια της «κρίσης», δηλαδή ότι μετά την ολοκλήρωση των ολυμπιακών έργων θα υπήρχε πολύ μεγάλο πρόβλημα στις κατασκευές. Ως εκ τούτου, η παρούσα «κρίση» είναι κυρίως εθνική και δεν είναι σημερινή, έχει ήδη επισημανθεί από το 2005 για παράδειγμα, όταν γινόταν λόγος για τη φούσκα στην οικοδομή, την έλλειψη χωροταξικού σχεδιασμού και τον άναρχο τρόπο οικοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης. Η διεθνής οικονομική κρίση βρήκε τον κατασκευαστικό τομέα της χώρας σε αρνητικό σημείο, καθώς ήδη το 2007 και το 2008 υπήρχαν σοβαρά προβλήματα στον τομέα των δημόσιων έργων αλλά και της οικοδομής. Σε αυτή την αρνητικά εξελισσόμενη κατάσταση προστίθεται η διεθνής οικονομική κρίση, η οποία έχει αφενός έχει επηρεάσει το κλίμα των επιχειρηματικών προσδοκιών και αφετέρου έχει περιορίσει σημαντικά τη ρευστότητα τόσο των νοικοκυριών, όσο και των επιχειρηματιών στη βάση και του τραπεζικού δανεισμού για τα στεγαστικά δάνεια αλλά και για τη χρηματοδότηση άλλου είδους δραστηριοτήτων. (ΟΚΕ)

Παράλληλα, σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η στασιμότητα στα δημόσια έργα και η συνεχιζόμενη μείωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, μείωση που αναστέλλει τον αναπτυξιακό του χαρακτήρα και την ανάγκη για αναθέρμανση της οικονομίας.

Τα παραπάνω στοιχεία συνθέτουν τη συνολική εικόνα στασιμότητας του οικοδομικού και κατασκευαστικού κλάδου, όπως διαμορφώθηκε όχι μόνο τον τελευταίο χρόνο λόγω της διεθνούς κρίσης, αλλά στο πλαίσιο του μοντέλου που έχει επικρατήσει εδώ και δεκαετίες στη χώρα. (Kafandaris 1980) Χαρακτηριστικά του υπάρχοντος μοντέλου έχουν αποτελέσει, μεταξύ άλλων, η άναρχη οικοδομική και αστική ανάπτυξη, η απουσία ενός σταθερού συνολικού μακροχρόνιου σχεδιασμού, η συχνή υλοποίηση αποσπασματικών και αμφιβόλου ανταποδοτικότητας έργων με κριτήριο μόνο την απορρόφηση πόρων και όχι τον ορθό σχεδιασμό, η υποβάθμιση της περιβαλλοντικής διάστασης των όποιων παρεμβάσεων κλπ (ΟΚΕ)

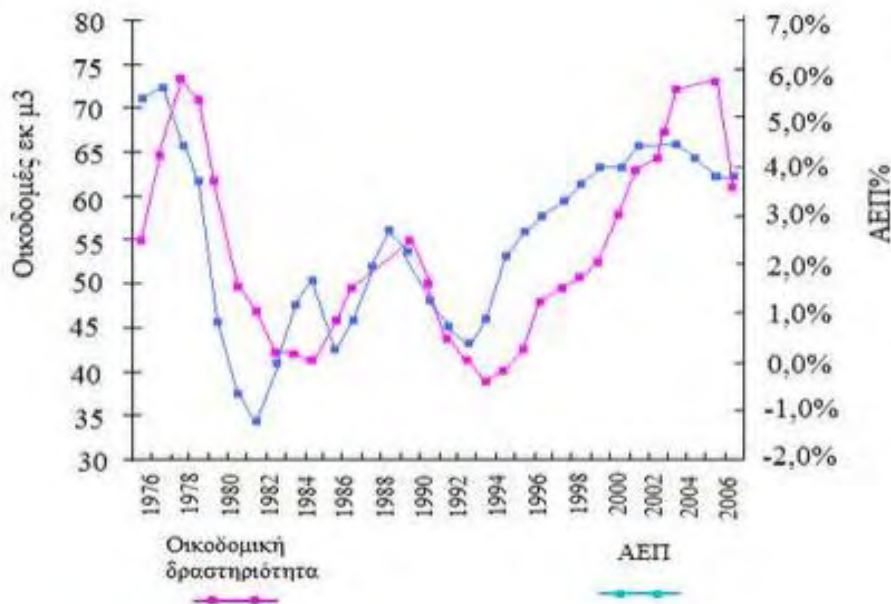
Η αλληλεπίδραση των μεγεθών οικοδομικής δραστηριότητας και ΑΕΠ όπως αναφέρεται στην παγκόσμια βιβλιογραφία η αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα συμβάλλει σε αύξηση του ΑΕΠ, και αντίστροφα η αύξηση εισοδημάτων ενισχύει την οικοδομική δραστηριότητα.

Η ΟΚΕ θεωρεί ότι το υπάρχον μοντέλο, παρόλο που παρήγαγε σημαντική προστιθέμενη αξία στην οικονομία, δημιούργησε πολλές θέσεις εργασίας και γενικά συντέλεσε ώστε ο κλάδος της οικοδομικής και κατασκευαστικής δραστηριότητας να γίνει ένας από τους κλάδους που ουσιαστικά εξασφάλισαν τους υψηλούς ρυθμούς ανάπτυξης της χώρας κατά τα προηγούμενα χρόνια, έχει φτάσει στα όρια του.

Η εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας είναι παρόμοια με την εξέλιξη των ρυθμών μεταβολής του ΑΕΠ, με εξαίρεση τις χρονιές 1981-83 όταν υπήρξε παρατεταμένη οικονομική ύφεση με αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής του ΑΕΠ. Η συσχέτιση αυτή αναγνωρίζεται ευρέως και δικαίως, γιατί η οικοδομική δραστηριότητα ενσωματώνει και τάσεις σε άλλους τομείς, που διαμορφώνουν την εξέλιξη του ΑΕΠ, όπως για παράδειγμα, η ανάπτυξη του τουριστικού τομέα, που

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

δημιουργεί αύξηση του ΑΕΠ, αλλά και της οικοδομικής δραστηριότητας για κατασκευή νέων τουριστικών καταλυμάτων ή βελτίωση υφιστάμενων.



Διάγραμμα 18: Οικοδομική δραστηριότητα μετρημένη σε όγκο και ετήσια μεταβολή ΑΕΠ (Μέσοι όροι τριετίας $\chi-1$, χ , $\chi+1$) (Τορτοπίδης 2009)

Οι πιθανές επιπτώσεις από την κρίση στον κατασκευαστικό κλάδο και τη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας στα δημόσια οικονομικά, είναι ήδη εμφανείς, αφού το ταμείο του ευρύτερου δημόσιου τομέα, και εν πολλοίς το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης, επιβαρύνεται από τη μείωση των εσόδων ΦΠΑ στην οικοδομή, τη μείωση φόρου εισοδήματος, λόγω περιορισμού των μισθών και εισοδημάτων στην οικοδομή, τη μείωση των ασφαλιστικών εισφορών στο ΙΚΑ, λόγω περιορισμού της απασχόλησης στην οικοδομή, ακόμη και λόγω της αύξησης των επιδομάτων ανεργίας για τους Η συνολική άμεση επίπτωση στα δημόσια οικονομικά από αυτές τις επιβαρύνσεις υπολογίζεται ότι θα πλησιάσει το 1,5 δις. Τόσο το 2009 όσο και το 2010. Σωρευτικά έως το 2011 η επιβάρυνση θα είναι της τάξεως των 3 δις. . (Τορτοπίδης 2009)

Στο παρακάτω Διάγραμμα (Διάγραμμα) απεικονίζεται ο δείκτης επιχειρηματικών προσδοκιών στον κατασκευαστικό κλάδο. Παρατηρείται ότι πριν το 2010 οι κατασκευές στην Ελλάδα υπερέβαιναν τις αντίστοιχες κατασκευές του συνόλου των κρατών της Ευρωζώνης έχοντας βέβαια πρωτική πορεία ενώ από τον Μάιο του 2016 ο κατασκευαστικός κλάδος στην ευρωζώνη παρουσιάζει ανάπτυξη συγκριτικά με τον αντίστοιχο Ελληνικό κλάδο.

Η ΟΚΕ τονίζει ότι η κατάσταση της ελληνικής οικονομίας, η συνολική εικόνα της χώρας και το παγκόσμιο οικονομικό περιβάλλον, σε συνδυασμό με τις σύγχρονες προκλήσεις όπως καθορίζονται από τις μεγάλες κλιματικές αλλαγές και την ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος, καθιστούν αναγκαία τη στροφή προς ένα νέο μοντέλο χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού το οποίο θα θέτει στο

επίκεντρο την επίλυση των χρόνιων προβλημάτων της ελληνικής πραγματικότητας με την εφαρμογή νέων κατευθύνσεων **προς την επίτευξη ποιοτικής ανάπτυξης η οποία δεν θα παραβλέπει, αλλά αντίθετα θα ενσωματώνει τις παρακάτω παραμέτρους:**

Βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών με την κατασκευή ποιοτικών και καλαίσθητων έργων

Προστασία του περιβάλλοντος, εξοικονόμηση ενέργειας και στροφή στη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας (για τις οποίες η χώρα διαθέτει πολλές πλούσιες και ουσιαστικά αναξιοποίητες δυνατότητες).

Διατήρηση και ανάδειξη του ιδιαίτερου ελληνικού τοπίου και των σημαντικών φυσικών και πολιτιστικών πόρων της χώρας αλλά και κάθε περιοχής ξεχωριστά.

5.3. Διεθνές περιβάλλον

Ο κατασκευαστικός κλάδος στην ΕΕ-27 έχει επηρεαστεί σοβαρά από την οικονομική κρίση που άρχισε το 2008 και την επακόλουθη οικονομική ύφεση στην οικοδομική δραστηριότητα. Η επιστροφή στην ανάπτυξη έχει καθυστερήσει με την εμφάνιση της κρίσης χρέους της Ευρωζώνης και την επιβολή προγραμμάτων λιτότητας σε πολλά κράτη μέλη. Ωστόσο, το 2011 ο κλάδος των κατασκευών πραγματοποίησε κύκλο εργασιών ύψους 1.208 δισ. ευρώ, ποσό το οποίο αντιπροσωπεύει το 9,6% του ΑΕΠ της ΕΕ-27 και το 51,5% των ακαθάριστων επενδύσεων παγίου κεφαλαίου . Όπως, όμως, είχε διατυπωθεί στην δωδέκατη έκδοση έρευνας με τίτλο «Ευρωπαϊκές Κατασκευαστικές Δυνάμεις» που δημοσίευσε η Deloitte, μετά από πέντε χρόνια συνεχούς συρρίκνωσης, το 2014, ο ευρωπαϊκός κατασκευαστικός κλάδος ανέκαμψε από την ύφεση και παρουσίασε μικρή ανάπτυξη. Σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η τάση αυτή θα συνεχιστεί τα επόμενα χρόνια. Ωστόσο, ο κλάδος αντιμετωπίζει αυτή τη νέα περίοδο με επιφυλακτικότητα λόγω των δυσκολιών του παρελθόντος. Το 2014, η χρηματιστηριακή αξία των 20 μεγαλύτερων εταιριών κατέγραψε αύξηση ύψους 6%, ενώ ο δείκτης Euro Stoxx 50 Index αυξήθηκε κατά 1%. Όπως και τις προηγούμενες χρονιές, στις πρώτες θέσεις της κατάταξης των 20 μεγαλύτερων κατασκευαστικών δυνάμεων βρίσκονται Γαλλικοί και Ισπανικοί όμιλοι (οι γαλλικοί όμιλοι Vinci SA και Bouygues SA (1η και 3η θέση αντίστοιχα) με τον ισπανικό όμιλο ACS στη 2η θέση).

Την δεκαετία του 1950 τα Δυτικοευρωπαϊκά κράτη μετέτρεψαν την κατοικία σε πηγή εισοδήματος μέσω αποθέματος κατοικιών προς ενοικίαση που προέκυψε από κρατικές επιχορηγήσεις. Στην Βορειοδυτική Ευρώπη πάνω από το 60% του αποθέματος των κατοικιών κατασκευάστηκε το 1945. Η ανταπόκριση των Ευρωπαϊκών Κρατών Μελών απέναντι στο έλλειμμα κατοικιών κινητοποιήθηκε από την αυξημένη διάθεση για κοινωνική ισότητα για την οποία χρειάστηκε τεράστια οικονομική προσπάθεια. Οι κυβερνήσεις στην δεκαετία του '70 προσπάθησαν να αυξήσουν την αποδοτικότητα του κατασκευαστικού κλάδου και κυρίως του τομέα της οικοδόμησης χωρίς να γίνονται παραχωρήσεις στην κοινωνική ισότητα. Σταδιακά

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

αποδείχθηκε ο σημαντικός ρόλος της στεγαστικής πολιτικής στην οικονομική ανάπτυξη. Για την ΕΕ 25 ο κλάδος των κατασκευών παίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη και την τόνωση της ζήτησης και σε άλλους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας. Υπάρχουν πολλά παραδείγματα αλληλεπίδρασης μεταξύ των κλάδων της κατασκευής και άλλων κλάδων όπως η ζήτηση για ενδιάμεσα των κεφαλαιουχικών αγαθά με την μορφή π.χ. των οικοδομικών υλικών και μηχανημάτων. Υπάρχουν στενοί δεσμοί με το χονδρικό εμπόριο των οικοδομικών υλικών και μηχανημάτων, καθώς και παροχή υπηρεσιών και συμβουλών οικονομικού και κτηματομεσιτικού κλάδου. (Amil, Dolvet 2006).

Το Ηνωμένο Βασίλειο πέτυχε την μεγαλύτερη ανάπτυξη σε απόλυτους όρους, ενώ η Ισπανία το πιο σημαντικό ποσοστό αύξησης, κυρίως λόγω της αύξησης κεφαλαίου ύψους 1.000 εκ. ευρώ. Παρά το γεγονός ότι οι ευρωπαϊκές κατασκευαστικές εταιρίες έχουν σημειώσει αύξηση της χρηματιστηριακής τους αξίας από το 2012, η συνολική χρηματιστηριακή αξία τους παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα σε σχέση με τα επίπεδα που είχε φτάσει την περίοδο πριν την κρίση (2007). Σύμφωνα με τα στοιχεία του Δεκεμβρίου του 2014, η συνολική χρηματιστηριακή αξία για τις 20 μεγαλύτερες ευρωπαϊκές κατασκευαστικές εταιρίες ήταν κατά 19% χαμηλότερη από όσο ήταν το 2007. Στα διάφορα κράτη μέλη, ο κατασκευαστικός κλάδος έχει επηρεαστεί από το ίδιο είδος οικονομικών παραγόντων, που είναι στην ουσία:

- οι παρατεταμένες επιδράσεις της μείωσης της προσφοράς πιστώσεων, η οποία περιόρισε το δανεισμό.
- η άρση των υπόλοιπων μέτρων για την ανάκαμψη.
- η αρχή της κρίσης χρέους το καλοκαίρι του 2010.
- η επακόλουθη εφαρμογή μέτρων λιτότητας σε όλη την Ευρώπη.

Πριν την κρίση (2008) το μερίδιο του στενού πυρήνα των κατασκευών στο ΑΕΠ της Ελλάδας είχε διαμορφωθεί κοντά στο μέσο όρο της ΕΕ-28, λίγο υψηλότερα από τη Γαλλία, την Ιταλία και τη Γερμανία, αλλά χαμηλότερα από την Πορτογαλία και ακόμα περισσότερο από την Κύπρο και την Ισπανία. Ωστόσο, μέσα σε διάστημα πέντε ετών, οι κατασκευές στην Ελλάδα υποχώρησαν σε βαθμό όπου πλέον (2013) σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ βρίσκονται 3,5 ποσοστιαίες μονάδες χαμηλότερα από το μέσο όρο της ΕΕ-28 και βέβαια στο χαμηλότερο επίπεδο μεταξύ των υπόλοιπων εξεταζόμενων χωρών. Μεγαλύτερης έκτασης υποχώρηση, σε όρους συμμετοχής στο ΑΕΠ, καταγράφεται την περίοδο 2008-2013 μόνο στην Κύπρο και την Ισπανία, όμως στις συγκεκριμένες χώρες είχε προηγηθεί μια πολύ πιο έντονη ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας από τις αρχές της δεκαετίας του 2000. Η υποχώρηση στην Πορτογαλία και στις υπόλοιπες χώρες, πλην της Γερμανίας, ήταν μικρότερη, αλλά σε κάθε περίπτωση αντανάκλα της ταχύτερης μείωσης της προστιθέμενης αξίας των Κατασκευών έναντι του ΑΕΠ σε κάθε χώρα αστικής δραστηριότητας είχε ανάλογες επιπτώσεις και στην απασχόληση. Έτσι, ενώ το 2008 η συμμετοχή του κλάδου στη συνολική απασχόληση στην Ελλάδα υπερέβαινε αρκετά το μέσο όρο της ΕΕ-27 (εν μέρει και λόγω διαφορών στην παραγωγικότητα της εργασίας), το 2013 υπολείπεται κατά σχεδόν 3 ποσοστιαίες

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

μονάδες, καταδεικνύοντας τις ιδιαίτερα αρνητικές επιπτώσεις της κρίσης στον κλάδο στην απασχόληση μεταξύ 2008-2013 μειώθηκε (με εξαίρεση την Γερμανία), η πτώση της συμμετοχής στην Ελλάδα υπολείπεται μόνον αυτής της Ισπανίας.

Προκειμένου να αξιολογηθεί ο ρόλος και η λειτουργία των κατασκευών στην διαδικασία της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης είναι σημαντικό να προσδιοριστεί η φύση και οι κατευθύνσεις των αιτιωδών σχέσεων. Θα πρέπει να γνωρίζουμε για παράδειγμα αν ο τομέας των κατασκευών συνολικά ή εν μέρει κινητοποιείται ή κινητοποιεί την εθνική οικονομία. Σημαντικό είναι επίσης να εντοπιστούν οι παράγοντες που συνδέονται με την υλοποίηση των προγραμμάτων κατασκευής που μπορούν να εμποδίσουν την ανάπτυξη σε χώρες με διαφορετικά στάδια ανάπτυξης. (Drewer 1980).

Κεφάλαιο 6

Γενική εξέλιξη του αποθέματος κατοικιών

Για την άντληση πληροφοριών σχετικά με την ποσότητα και το είδος των κατοικιών είναι η καταγραφή των στοιχείων αυτών που διενεργείται παράλληλα με την απογραφή του πληθυσμού της χώρας από την Εθνική Στατιστική υπηρεσία (ΕΣΥΕ) και γίνεται κάθε δέκα χρόνια στην αρχή κάθε δεκαετίας. Απαριθμούνται ποσοτικά στοιχεία αναφορικά με την οικοδομική δραστηριότητα σε κάθε νομό της χώρας σε σχετικούς πίνακες σε απόλυτους αριθμούς, καθώς και επιμέρους ποιοτικά στοιχεία αναφορικά με την κατοικία, όπως για παράδειγμα οι συνθήκες στέγασης (θέρμανση, ύπαρξη κουζίνας/λουτρού), η νομιμότητα ή μη της κατασκευαζόμενης κατοικίας (έκδοση οικοδομικής άδειας), το μέγεθος της κατοικίας (αναφορά δωματίων ή τετραγωνικών επιφάνειας ανά άτομο, συγκατοίκηση περισσότερων νοικοκυριών σε μια κατοικία κλπ).

Η ύπαρξη των πληροφοριών αυτών και η μελλοντική τους στατιστική επεξεργασία δίνει πολύτιμες πληροφορίες για την εξέλιξη της κατοικίας και τις ανάγκες που αυτή εξυπηρετεί στα στεγαζόμενα άτομα διαχρονικά.

Συγκρίνονται οι δεκαετίες 1991 – 2001, 2001 – 2011.

6.1. Η δεκαετία 1991-2001

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι κατά την υπό μελέτη δεκαετία ο πληθυσμός της χώρας αυξήθηκε από 10.259.900 περίπου σε 10.964.000, άγγιξε δηλαδή μια αύξηση περίπου 704.100 ατόμων, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 6,86%, ελάχιστα μεγαλύτερη δηλαδή αύξηση σχετικά με αυτή της προηγούμενης δεκαετίας κατά την οποία η μεταβολή ανήλθε σε 5,33%, παραμένει όμως σε γενικές γραμμές μικρή οδηγώντας τον γενικότερο πληθυσμό σε γήρανση και τις τάσεις διαφοροποίησης των γενικών δεικτών σε σταθεροποίηση. Τα νοικοκυριά που κατοικούν σε κύριες κανονικές κατοικίες αυξήθηκαν αντίστοιχα από 3.208.800 σε 3.547.460 δηλαδή είχαμε αύξηση 338.660 νοικοκυριών, δηλαδή ποσοστό 10,55%, γεγονός που δείχνει ότι ενώ η αύξηση του πληθυσμού ανήλθε σε ποσοστό 6,86% ο αριθμός των νοικοκυριών έφτασε σε ποσοστό 10,55% (>6,86%) συνεπώς και κατά την διάρκεια της δεκαετίας αυτής, σε συνέχεια με την τάση που διαμορφώθηκε και στις δύο προηγούμενες υπό έρευνα δεκαετίες (1971 1981 και 1981-1991), τα δημιουργούμενα και διαμορφούμενα νοικοκυριά απαρτίζονταν από λιγότερα μέλη.

Στην απογραφή του 2001 καταμετρήθηκαν 1.439.041 κενές κατοικίες στο σύνολο της χώρας σε σύνολο 5.476.162 κατοικιών, εκ των οποίων 763.000 χιλιάδες περίπου καταγράφηκαν σε αστικές περιοχές και 676.000 χιλιάδες περίπου καταγράφηκαν σε

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

αγροτικές περιοχές γεγονός που αποδεικνύει ότι οι κενές κατοικίες κατά το έτος 2001 και εξοχικές όσο και ακατοίκητα οικήματα εντός των πόλεων. Το έτος 1991 καταγράφηκαν 653.250 περίπου κενές κατοικίες, συνεπώς το 2001 έχουμε 785.800 περίπου περισσότερες κενές κατοικίες από την προηγούμενη δεκαετία. Το ποσοστό των κενών κατοικιών σε σχέση με τις κατοικούμενες ανέρχεται σε 26,28% σε σχέση με το έτος 1971 που το αντίστοιχο ποσοστό ήταν 12,32%, το έτος 1981 26,19%, το έτος 1991 33,86%. Παρουσιάζεται συνεπώς μια τάση μείωσης και εξισορρόπησης σχετικά με τη δεκαετία 1981-1991 κατά τη διάρκεια της οποίας παρατηρήθηκε μεγάλη ανοικοδόμηση κενών κατοικιών, κυρίως για παραθεριστικούς αλλά και επενδυτικούς σκοπούς.

Εξετάζοντας τον παράγοντα της πυκνότητας των μελών σε κάθε νοικοκυριό στο σύνολο της χώρας πυκνότητες λιγότερες του ενός ατόμου ανά δωμάτιο (<1) αντιστοιχούν στο 68,70% των νοικοκυριών σε αντίθεση με ποσοστό 60,25% κατά το έτος 1991, ενώ στις μεγάλες πυκνότητες ατόμων ανά δωμάτιο, που αντιστοιχούν σε περισσότερα από δύο άτομα ανά δωμάτιο (>2) αντιστοιχούν στο 2,44% του συνόλου των νοικοκυριών σε σύγκριση με το 3,56% του συνόλου των νοικοκυριών για το έτος 1991. Το έτος 2001 το ποσοστό των νοικοκυριών που ζούσαν με πυκνότητα 1-1,4 άτομα ανά δωμάτιο ήταν 25,55% περίπου, ενώ το συνολικό ποσοστό των νοικοκυριών που ζούσαν με μεγαλύτερες πυκνότητες περίπου 5,75%.

Οι αριθμοί αυτοί αποδεικνύουν την συνέχιση της τάσης που διαμορφώθηκε και τις προηγούμενες δεκαετίες για βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης. Η άνω περιγραφόμενη τάση της αύξησης του ποσοστού νοικοκυριών με μικρή πυκνότητα μελών και η μείωση του ποσοστού νοικοκυριών με μεγάλη πυκνότητα μελών καταγράφεται και στις επιμέρους κατηγορίες του πληθυσμού (αστικό και αγροτικό).

Την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης αναφορικά με την πυκνότητα των μελών ανά δωμάτιο αποδεικνύει και η καταγραφή σχετικά με τις κανονικές κατοικίες ανάλογα με τον αριθμό των δωματίων που διαθέτουν στο σύνολο της χώρας. Έτσι σε σύνολο κανονικών κατοικιών (5.465.167) αυτές που διαθέτουν τέσσερα και πάνω δωμάτια (>4+) είναι 3.400.000 περίπου και ανέρχονται σε ποσοστό 62,21%, ενώ αυτές που διαθέτουν λιγότερα από δύο δωμάτια (<2) είναι 708.000 περίπου και ανέρχονται σε ποσοστό 12,96%.

Όσον αφορά την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης σχετικά με τις ανέσεις εντός της κατοικίας, κατά την απογραφή του 2001 καταγράφηκαν επιμέρους η ύπαρξη κουζίνας, ηλεκτρικού φωτός, λουτρού ή ντους, ύδρευσης, κεντρικής θέρμανσης, αποχωρητηρίου και αποχέτευσης, τόσο στο σύνολο της χώρας αλλά και κατ' ιδίαν σε αγροτικές και αστικές περιοχές, γεωγραφικά διαμερίσματα και νομούς. Όπως είναι αναμενόμενο οι άνω ανέσεις θεωρούνται δεδομένες στο σύνολο σχεδόν των κατοικιών και μόνο το ποσοστό της κεντρικής θέρμανσης υπολείπεται, ενδεχομένως είτε λόγω της ύπαρξης εναλλακτικών τρόπων θέρμανσης, είτε λόγω της περιοχής (θερμότερο κλίμα)

Σε γενικές γραμμές κατά την δεκαετία 1991-2001 κατοχυρώθηκαν οι βασικές ανέσεις της σύγχρονης κατοικίας αναφορικά με τη θέρμανση, την ύδρευση και αποχέτευση,

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

την ύπαρξη κουζίνας και ηλεκτρικού φωτός κυρίως λόγω της διαβίωσης σε πολυκατοικίες στις αστικές περιοχές και την κατασκευή σύγχρονων νέων κατοικιών και την ανακαίνιση των παλαιών σε αγροτικές περιοχές. Ερευνητέο είναι, πάντως, αν και κατά την απογραφή του έτους 2011 πρέπει να γίνει αντίστοιχη καταγραφή σχετικά με τις ανέσεις των νοικοκυριών στις προαναφερθείσες παραμέτρους η οποίες πλέον και κατά την απογραφή του έτους 2001 αποδείχθηκε ότι είναι κεκτημένες και αφορά σχεδόν το σύνολο των κατοικιών ανεξαρτήτως της περιοχής ή της πυκνότητας, ή αν πρέπει να καταγραφούν άλλες παράμετροι σχετικές με την χρήση φιλικών προς το περιβάλλον μορφών ενέργειας (φυσικό αέριο, ηλιακός θερμοσίφωνα, κλπ) ή άλλων ειδών ανέσεων (πχ. θέση στάθμευσης). Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση παρατίθενται στους παρακάτω πίνακες.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 17: Συγκριτικά στοιχεία πληθυσμού - κατοικιών βάση απογραφών
1991-2001

	1991		Μεταβολή 1991-1981		2001		Μεταβολή 2001-1991	
	Αριθμ.	Μέσο μέγθος	Αριθμ.	Μέσο μέγθος	Αριθμ.	Μέσο μέγθος	Αριθμ.	Μέσο μέγθος
Πληθυσμός	10.259.900	2,97	519.483	-0,15	10.964.020	2,80	704.120	-0,17
Σύνολο νοικοκυριών	3.208.834	2,97	234.384	-0,15	3.664.392	2,80	455.558	-0,17
Συνολικός αριθμός μελών	9.531.128	2,97	240.968	-0,15	10.266.004	2,80	734.876	-0,17
Μέσο μέγεθος νοικοκυριών	2,97	2,97	-0,15	-4,90	2,80	2,80	-0,17	-5,72%
Νοικοκυριά σε κανονικές κατοικίες	3.198.090	2,97	261.640	8,91	3.547.460	10,92%	349.370	10,92%
Αριθμός μελών	9.507.226	2,97	299.386	3,25	9.944.942	4,60%	437.716	4,60%
Μέσο μέγεθος νοικοκυριών	2,97	2,97	-0,16	-5,2	2,80	2,80	-0,17	-5,61%
Νοικοκυριά που μοιράζονται κατοικία	59.151	59,151	-17.689	-23,02	29.207	-50,62%	-29.944	-50,62%
Αριθμός μελών	155.264	2,62	-41.366	-21,04	70.594	-54,53%	-84.670	-54,53%
Μέσο μέγεθος	2,62	2,62	0,07	2,58	2,42	-7,75%	-0,20	-7,75%
Νοικοκυριά σε μη κανονικές κατοικίες	5.744	5,744	-1.036	-15,28	9.824	71,03%	4.080	71,03%
Αριθμός μελών	23.902	23,902	672	2,89	36.687	53,49%	12.785	53,49%
Κανονικές κατοικίες	4.651.902	4,651,902	672.042	16,89	5.476.162	17,72%	824.260	17,72%
Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες (απογραφή 2001 «Κύριες κατοικούμενες κανονικές κατοικίες»)	3.167.152	3,167,152	271.312	9,37	3.531.968	11,52%	364.816	11,52%
Δωμάτια κατοικούμενων κατοικιών	12.277.727	12,277,727	1.255.767	11,39	14.150.703	15,26%	1.872.976	15,26%
Δωμάτια* συνόλου κανονικών κατοικιών	17.237.733	17,237,733	2.727.593	18,8	17.681.322	2,57%	443.589	2,57%

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 18: Συνθήκες στέγασης
νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα με
την οποία κατοικούν

Πυκνότητα Ατομα/ δομάτιο	1991				2001					
	Αριθμός		% σύνθεση		Αριθμός		% σύνθεση			
	Νοικοκυριών	Μελών	Μέσο Μέγεθος	Νοικοκυριών	Μελών	Νοικοκυριών	Μελών	Μέσο Μέγεθος	Νοικοκυριών	Μελών
<1	1.926.942	4.500.853	2,34	60,25	47,34	2.437.022	5.500.149	2,26	68,70	55,31
1-1,4	1.010.962	3.800.514	3,76	31,61	39,98	906.210	3.466.300	3,83	25,55	34,85
1,5-1,9	146.232	689.353	4,71	4,57	7,25	117.544	568.467	4,84	3,31	5,72
>2	113.954	516.506	4,53	3,56	5,43	86.684	410.026	4,73	2,44	4,12
Σύνολο	3.198.090	9.507.226	2,97	100	100	3.547.460	9.944.942	2,80	100,00	100,00

Πηγή: ΓΓ ΕΣΥΕ, δημοσιευμένα και αδημοσίευτα στοιχεία των απογραφών πληθυσμού – κατοικιών, των ετών 1971, 1981, 1991, 2001

Πίνακας 19: Συνθήκες στέγασης
νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα και
τις ανέσεις

Πυκνότητα Ατομα/ δομάτιο	1991				2001				
	Αριθμός νοικοκυριών		% κατανομή		Αριθμός νοικοκυριών		% κατανομή		
	Σύνολο	Διαθέτουν λουτρό ή ντους	% κατανομή	Κεντρική θέρμανση	Σύνολο	Διαθέτουν λουτρό ή ντους	% κατανομή	Κεντρική θέρμανση	% κατανομή
<1	1.926.942	1.659.436	60,7	895.220	2.437.022	2.389.871	68,80	1.563.628	70,30
1-1,4	1.010.962	882.608	32,29	469.635	906.210	889.645	25,61	569.366	25,60
1,4-1,9	146.232	115.423	4,22	48.162	117.544	113.908	3,28	56.894	2,56
>2	113.954	76.219	2,79	31.847	86.684	79.981	2,30	34.254	1,54
Σύνολο	3.198.090	2.733.686	100	1.444.864	3.547.460	3.473.405	100,00	2.224.142	100,00

* δεν υπήρχαν τα αντίστοιχα στοιχεία.

Κεφάλαιο 7

Τοπικές διάφορες στην μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό

7.1 Γενικοί παράγοντες διαμόρφωσης της ζήτησης ιδιοκτητών κατοικιών

Μέγεθος αποθέματος κατοικιών	<ul style="list-style-type: none">• Κατανομή μεταξύ των νοικοκυριών• Χωρική κατανομή• Καθεστώς ενοικίασης
Προτιμήσεις νοικοκυριών	<ul style="list-style-type: none">• Τρόπος – ποιότητα ζωής (π.χ. κατοχή εξοχικής κατοικίας)• Διαθέσιμοι τύποι ενοικίασης (ιδιοκατοίκηση έναντι ενοικίασης)• Συγκριτικό κόστος ιδιοκατοίκησης και άλλων τύπων ενοικίασης
Κανονιστικές Ρυθμίσεις	<ul style="list-style-type: none">• Αλλοδαποί – Ιδιοκτήτες ακινήτων• Δυνατότητα υποθήκευσης αυθαίρετων κτισμάτων• Μεταφορά συντελεστή Δόμησης• Ύπαρξη ελέγχου ενοικίου
Δημογραφικές τάσεις	<ul style="list-style-type: none">• Αυξομειώσεις αριθμού νοικοκυριών• Γήρανση πληθυσμού- συχνότητα κληρονομικών• Μεταβιβάσεων• Ρυθμός και κατεύθυνση εσωτερικής κα εξωτερικής μετανάστευσης
Διαθέσιμος χρηματικός πλούτος	<ul style="list-style-type: none">• Ρευστοποιήσιμη ακίνητη περιουσία• Προεξοφλημένο ή αναμενόμενο μελλοντικό εισόδημα• Δυνατότητα πληρωμής στεγαστικών δανείων

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Χαρακτηριστικά της στεγαστικής πίστης	<ul style="list-style-type: none">• Ύψος πραγματικών επιτοκίων• Έκταση και όροι κρατικής αρωγής αν υπάρχει• Διαθεσιμότητα κεφαλαίων προς δανεισμό
Φορολογικές ρυθμίσεις που αφορούν άμεσα ή έμμεσα την κατοικία	<ul style="list-style-type: none">• Έκπτωση τόκων από το εισόδημα• Πόθεν έσχες• Φόροι μεταβίβασης• Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος- Τέλος Συναλλαγής• Αντικειμενικές Αξίες

7.2 Χωρική διάσταση των μεταβολών της οικοδομικής δραστηριότητας

Η χωρική διάσταση των διακυμάνσεων της οικοδομικής δραστηριότητας είναι πολύ σημαντική για τι κατανοείται καλύτερα η αυξημένη περιφερειακή διάσταση και η απόκλιση. Υπάρχουν ενδείξεις ότι ο κατασκευαστικός τομέας είναι πιο ευμετάβλητος από τους υπόλοιπους τομείς της οικονομίας και τείνει να διαφοροποιείται ευρέως και συχνά στο χώρο και τον χρόνο. (Polyzos – Minetos 2007c). Καθώς οι τοπικές και περιφερειακές οικονομίες αντιμετωπίζουν περιόδους ανάπτυξης και παρακμής παρατηρούνται χωρικές διαφοροποιήσεις στην οικοδομική δραστηριότητα ή ακόμα και μέσα σε μια συγκεκριμένη περιοχή από έτος σε έτος.

Η κατανόηση διαχρονικών αλλαγών στον οικοδομικό και τον κατασκευαστικό τομέα μας δίνει πληροφορίες σχετικά με την συμπεριφορά των περιφερειακών αγορών ακινήτων και την τροχιά αλλαγής των περιφερειακών συστημάτων χρήσης γης.

7.3. Διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας για τους νομούς της Ελλάδας

Για να αναλυθεί η διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας στους νομούς της Ελλάδας για τα τελευταία 20 χρόνια (1997-2016), συλλέχθηκαν στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας (πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ) δημοσιευμένα και αδημοσίευτα μετρημένα σε όγκο m³, και επιφάνεια m² οικοδομικής δραστηριότητας όπως αυτά εμφανίζονται στο στατιστικό φύλλο που συνοδεύει την οικοδομική άδεια, όταν κατατίθεται στο Πολεοδομική Υπηρεσία, και με χρήση στοιχείων απογραφών 1991,2001,2011 μετατράπηκαν σε οικοδομική δραστηριότητα κατά κεφαλή για κάθε έτος και για κάθε Νομό, η δε συνολική επιφάνεια κάθε νομού δια του αριθμού των αδειών μας δίνει το μέγεθος των κτιρίων δηλαδή αν είναι μεγάλα κτίρια ή όχι. Στα στοιχεία αυτά δεν

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

συμπεριλαμβάνεται η παράνομη οικοδομική δραστηριότητα που υπολογίζεται σε ποσοστό 10% έως 25% του νόμιμου. (ΙΟΚ 2002, Οικονόμου Πετράκος 1999)

7.3.1 Μέσος ορός τιμών οικοδομικής δραστηριότητας

Παρατηρείται πολύ υψηλή οικοδομική δραστηριότητα (μέση τιμή 9,21-6,99) στους νησιωτικούς νομούς Χαλκιδικής, Κυκλάδων, Κεφαλληνίας, Ζακύνθου, και Λευκάδος που ευνοούνται από την τουριστική δραστηριότητα.

Πολύ υψηλή οικοδομική δραστηριότητα εμφανίζει και ο Νομός Βοιωτίας με μέση τιμή οικοδομικής δραστηριότητας 8,36. Αυτό εξηγείται γιατί βρίσκεται κοντά με την Πρωτεύουσα και είναι βιομηχανικό κέντρο.

Υψηλή οικοδομική δραστηριότητα (με μέση τιμή 6,5-4,61) εμφανίζουν οι Νομοί Κιλκίς, Ρεθύμνης, Χανίων, Κορινθίας, Λασιθίου, Θεσπρωτίας, Ξάνθης, Φλωρίνης, Ιωαννίνων, Ευβοίας, Αργολίδας, Γρεβενών, Δωδεκανήσου, Πρεβέζης και Θεσσαλονίκης.

Για τις χαμηλές και πολύ χαμηλές τιμές ενδιαφέρον παρουσιάζει η Λέσβος σαν νησιώτικος αλλά μη ανεπτυγμένος τουριστικά νομός και ο Ν. Αττικής με ταχύτατη και πυκνή ανοικοδόμηση που εξισορροπείται από τις μεγάλες πληθυσμιακές ανάγκες και το συγκεντρωμένο απόθεμα γηρασμένων κατοικιών.

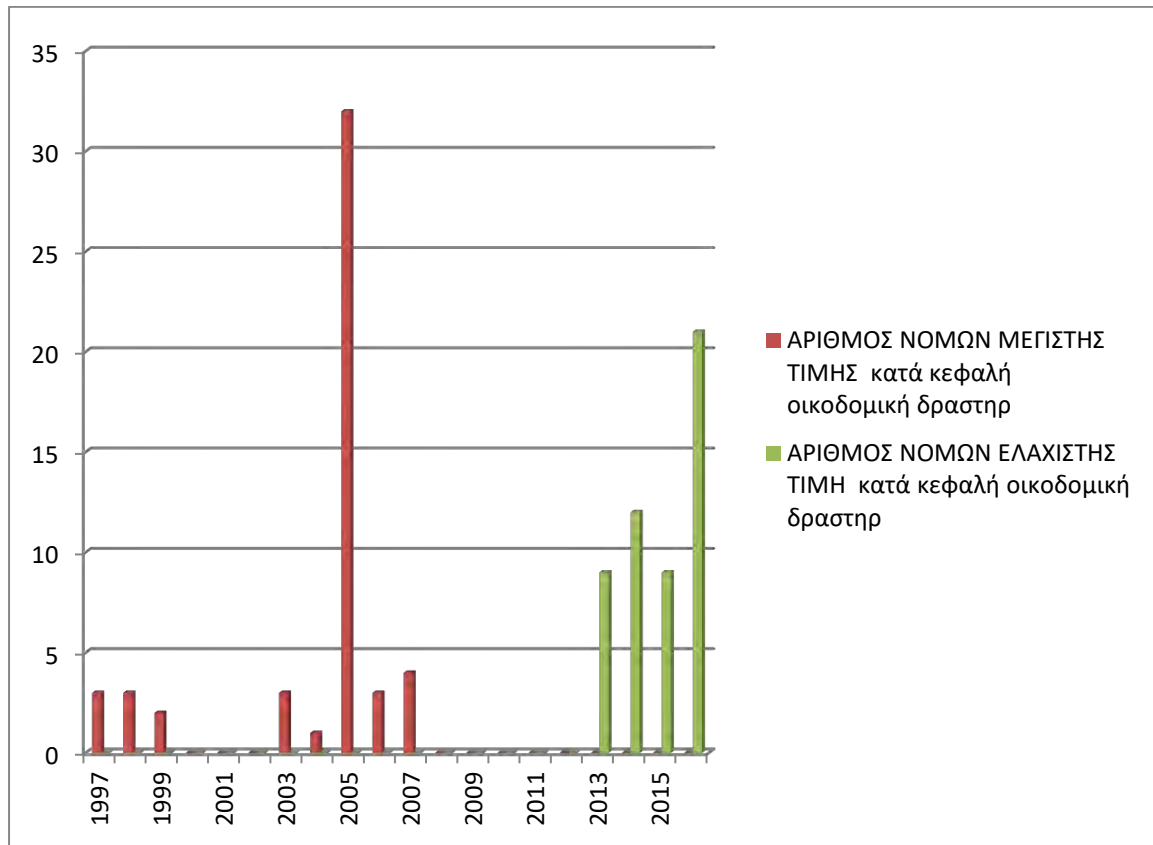
7.3.2 Μέγιστη και ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας

Στοιχεία για την διαχρονική εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας εκτός από τον μέσο όρο δίνουν η μέγιστη και η ελάχιστη τιμή της κατά κεφαλήν οικοδομική δραστηριότητα καθώς και την χρονική στιγμή που αυτές οι τιμές εμφανίζονται.

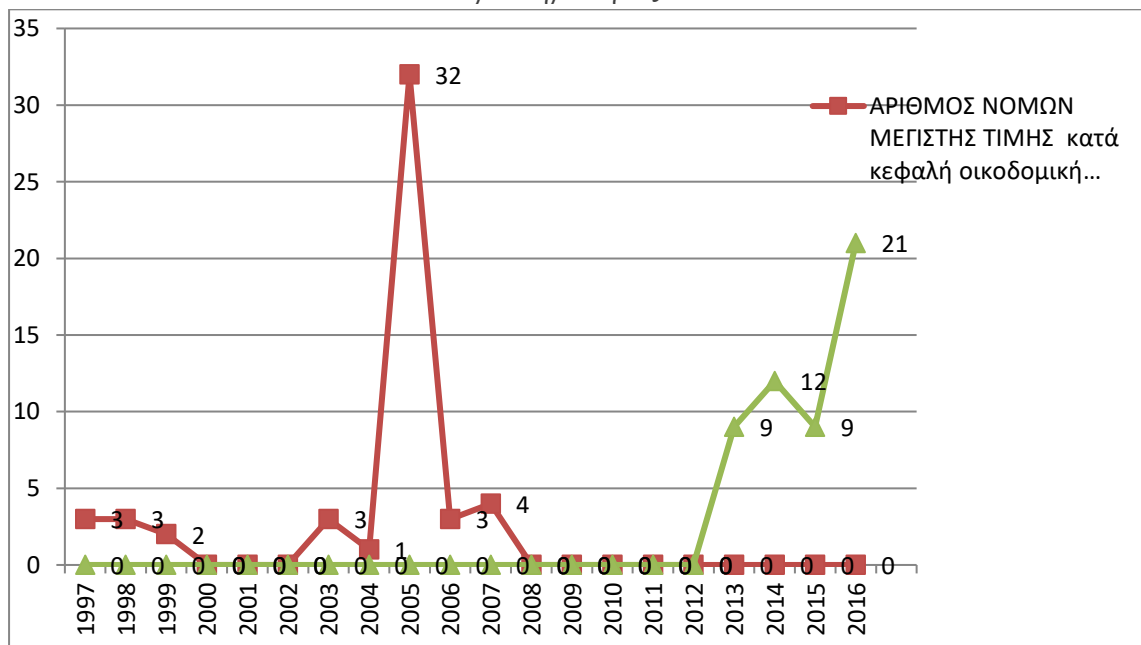
Παρατηρώντας το παρακάτω διάγραμμα το 2005 εμφανίζονται 32 νομοί πάνω από τους μισούς με μέγιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας, ενώ το 2006 οι νομοί που εμφανίζουν μέγιστη τιμή κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητα είναι τρεις, αυτό οφείλεται λόγω εισαγωγής ΦΠΑ στα ακίνητα. Το 2007 τέσσερις νομοί εμφανίζονται με μέγιστη τιμή ενώ το 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, δεν εμφανίζεται νομός που να έχει ούτε μέγιστη ούτε ελάχιστη τιμή. Στην συνέχεια στα χρόνια της κρίσης για το 2013 εμφανίζονται εννέα νομοί με ελάχιστη τιμή, το 2014 δώδεκα νομοί έχουν ελάχιστη

τιμή, το 2015 εννέα νομοί και το 2016 υπάρχουν 21 νομοί με ελάχιστη τιμή κατά κεφαλήν οικοδομική δραστηριότητα για την εικοσαετία.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 19: Σύνολο Νομών με τις μεγαλύτερες και μικρότερες τιμές οικοδομικής δραστηριότητας



Διάγραμμα 20: Σύνολο Νομών με τις μεγαλύτερες και μικρότερες τιμές οικοδομικής δραστηριότητας

7.3.3 Τυπική απόκλιση της οικοδομικής δραστηριότητας

Η τυπική απόκλιση σαν μέγεθος θα χρησιμοποιηθεί σαν μέτρο της διασποράς των τιμών της κατά κεφαλήν δραστηριότητα ανά νομό για τα χρόνια 1997-2016. Χρησιμοποιείται η τυπική απόκλιση έναντι της διακύμανσης σαν μέγεθος, γιατί αυτή εκφράζεται στις μονάδες της μεταβλητής, ενώ η διακύμανση στα τετράγωνα των μονάδων αυτών και δεν είναι ερμηνεύσιμη. Η μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό μέσα στα έτη είναι εμφανής όπου οι νομοί ταξινομούνται σε πέντε κατηγορίες ανάλογα με το μέγεθος της τυπικής απόκλισης της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για τα έτη 1997-2016.

Οι κατηγορίες στις οποίες ταξινομήθηκαν οι νομοί σύμφωνα με το μέγεθος της διακύμανσης που παρουσίασαν κατά την διάρκεια της μελέτης είναι οι εξής:

Κατηγορία 1: Νομοί με πολύ χαμηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($1,22 \geq \sigma \leq 2,09$)

Νομοί Δράμας, Τρικάλων, Χίου, Άρτας, Φθιώτιδας, Αττικής, Σερρών, Σάμου, Καστοριάς, Καρδίτσας, Αιτωλίας και Ακαρνανίας, Λακωνίας, Λέσβου, Ευρυτανίας, Ηλείας

Κατηγορία 2: Νομοί με χαμηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($2,09 \geq \sigma \leq 2,96$)

Νομοί Αργολίδος, Πρεβέζης, Δωδεκανήσου, Έβρου, Μαγνησίας, Φωκίδος, Πιερίας, Αρκαδίας, Αχαΐας, Ηρακλείου, Λαρίσης, Κερκύρας, Πέλλας, Μεσσηνίας, Ημαθίας, Καβάλας

Κατηγορία 3: Νομοί με μέση διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($2,96 \geq \sigma \leq 3,83$)

Νομοί Λασιθίου, Χανίων, Κορινθίας, Κυκλάδων, Ξάνθης, Θεσπρωτίας, Ρεθύμνης, Ροδόπης, Ευβοίας, Θεσσαλονίκης, Ιωαννίνων, Κοζάνης

Κατηγορία 4: Νομοί με υψηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($3,83 \geq \sigma \leq 4,70$)

Νομοί Κιλκίς, Λευκάδος, Φλωρίνης, Ζακύνθου

Κατηγορία 5: Νομοί με πολύ υψηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($4,70 \geq \sigma \leq 5,57$)

Νομοί Βοιωτίας, Χαλκιδικής, Γρεβενών, Κεφαλληνίας

Παρατηρείται ότι ένας μεγάλος αριθμός νησιωτικών και παράκτιων νομών παρουσιάζουν υψηλές ή πολύ υψηλές διακυμάνσεις στην οικοδομική δραστηριότητα στην διάρκεια της μελέτης. Αυτή η χωρική διαφοροποίηση θέτει ορισμένα ζητήματα με τις περιφερειακές οικονομίες. Επομένως συνεπάγεται υψηλά ποσοστά ανεργίας και αστάθεια στην απασχόληση σε ορισμένους περιόδους. (Stretton, 1981) κατά την διάρκεια ορισμένων περιόδων. Η ασταθής φύση της απασχόλησης έχει διάφορες άμεσες και έμμεσες συνέπειες για την σταθερότητα των ίδιων των περιφερειακών οικονομιών.

Στους νομούς με πολύ υψηλή διακύμανση ανήκει και ο Ν.Γρεβενών. Ο ισχυρός σεισμός που έγινε στις 13-05-1995 στα Γρεβενά και στην Κοζάνη είχε σαν συνέπεια

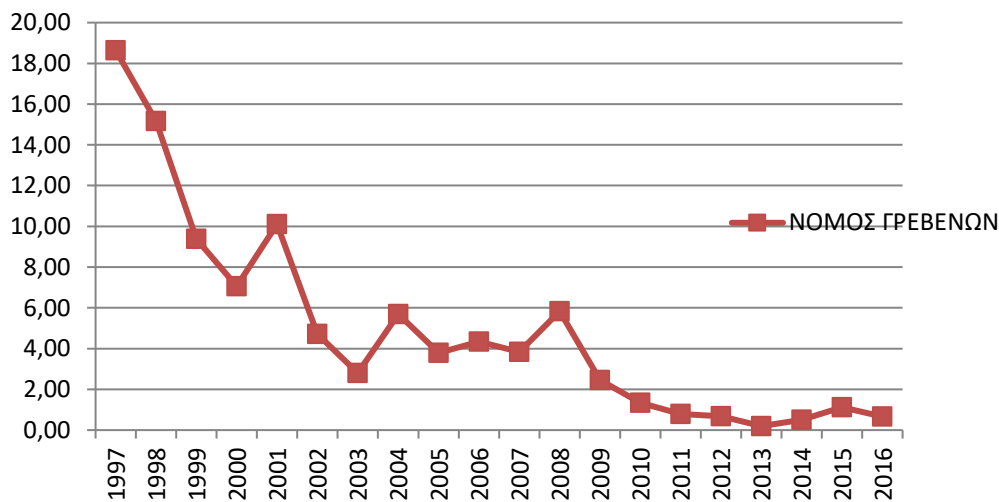
ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

πολλά χωριά του νομού Γρεβενών να καταστραφούν. Η περιοχή δεν είχε εμπειρία σεισμού και είχε χαρακτηριστεί σαν ζώνη χαμηλής επικυδυνότητας. Δεν υπήρχαν ανθρώπινες απώλειες, ενώ οι βλάβες σε κτίρια και υποδομές ήταν σοβαρές.

Ο σεισμός των Γρεβενών του 1995 είναι υπεύθυνος για το άλμα της οικοδομικής δραστηριότητας που παρατηρείται το 1997. Η επίδραση αυτού του γεγονότος σταδιακά σβήνει αλλά σημάδεψε τον νομό για μια εικοσαετία και έδωσε ις υψηλότερες ετήσιες τιμές.

Στο παρακάτω διάγραμμα απεικονίζεται η επίδραση του σεισμού του 1995 σε έναν κατά τα άλλα δίχως έντονες διακυμάνσεις στην οικοδομική δραστηριότητα νομό.

ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ



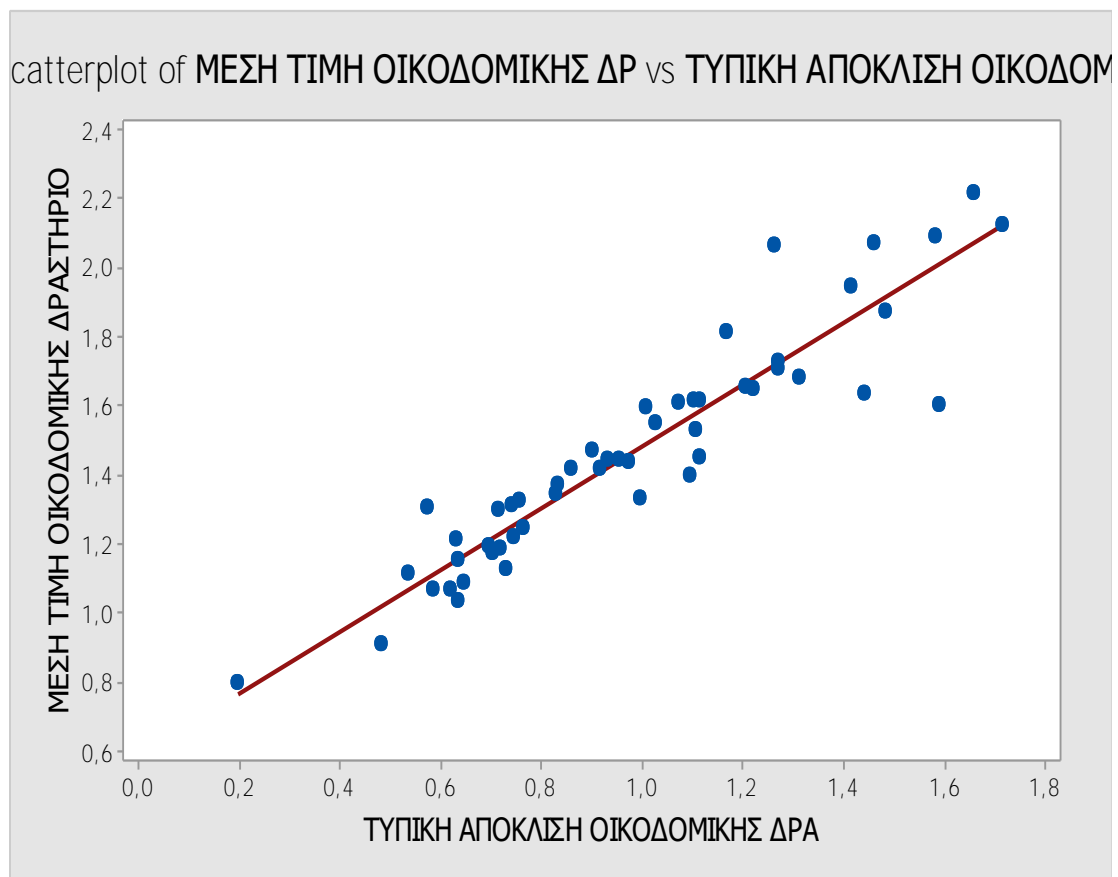
Διάγραμμα 21: Ετήσια κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα (μετρημένη σε όγκο m³) για το Νομό Γρεβενών

Όσο αφορά ο Ν. Βοιωτίας είναι βιομηχανική περιοχή, βρίσκεται κοντά με την Αττική και έτσι εξηγείται η πολύ υψηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας. Στον νομό παρουσιάστηκε η μέγιστη των τιμών της εικοσαετίας 19,50m³ ανά κάτοικο το 2003, ενώ η ελαχίστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας για τον νομό είναι 0,36 m³ ανά κάτοικο το 2016.

Ενδιαφέρον από πλευράς ανάλυσης είναι οι νομοί που ανήκουν στις περιφέρειες Ανατολική Μακεδονία και Θράκη, Κεντρική και Δυτική Μακεδονία και Ήπειρος που άλλοι εμφανίζουν υψηλή ή πολύ υψηλή διακύμανση οικοδομικής δραστηριότητας λόγω κατασκευής της Εγνατίας Οδού.

Για τα μεγέθη μέσος όρος και τυπική απόκλιση ελέγχθηκε η συσχέτισή μεταξύ τους όπως παρουσιάζεται στο παρακάτω διάγραμμα

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



Διάγραμμα 22: Συσχέτιση μέσης τιμής και τυπικής απόκλισης Οικοδομικής Δραστηριότητας

Είναι εμφανές ότι σαν μεγέθη το μέγεθος της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας και η διακύμανση του είναι ισχυρά μεγέθη συσχετισμένα ($p=0,000$) θετικά συσχετισμένα δηλ. αύξηση του ενός συνεπάγεται αύξηση του άλλου όπως φαίνεται από την γραμμή τάσης.

Ο πίνακας (20) δίνει τις τιμές τυπική απόκλιση, μέσος όρος, μέγιστη και ελάχιστη τιμή καθώς και το έτος όπου αυτές εμφανίζονται της ετήσιας κατά κεφαλήν οικοδομικής δραστηριότητας για το σύνολο των νομών και το σύνολο της χώρας που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση. Τα αρχικά στοιχεία για το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας μετρημένα σε όγκο προήλθαν από στοιχεία της ΕΣΥΕ για τη εικοσαετία 1997-2016. Τα στοιχεία αυτά μετατράπηκαν στο μέγεθος κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα κατά έτος και νομό με την χρήση των απογραφών 1991-2001-2011 και έπειτα έγινε η στατιστική επεξεργασία τους.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 20: Τυπική απόκλιση, μέσος όρος, μέγιστη και ελάχιστη τιμή και έτος όπου αυτές εμφανίζονται της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για το σύνολο των νομών και το σύνολο της χώρας, για την εικοσαετία 1997-2016

ΝΟΜΟΣ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ 1997-2016	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ 1997-2016	ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΙΜΗ ΚΑΤ ΚΕΦΑΛΗ ΟΙΚ ΔΡΑΣΤ	ΕΤΟΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΜΕΓΙΣΤΗΣ ΤΙΜΗΣ	ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ ΚΑΤ ΚΕΦΑΛΗ ΟΙΚ ΔΡΑΣ	ΕΤΟΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΕΛΑΧΙΣΤΗΣ ΤΙΜΗΣ
ΑΤΤΙΚΗ	2,96	1,91	6,65	2005	0,24	2015
ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	3,07	2,08	6,20	2005	0,42	2013
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	3,71	2,10	6,63	2006	0,39	2016
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	3,78	2,71	8,10	2005	0,19	2013
ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	5,20	3,39	11,72	1998	0,43	2016
ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	4,28	3,05	9,96	1998	0,28	2015
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	3,39	2,11	6,40	2007	0,23	2015
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	4,61	3,02	9,53	2005	0,33	2016
ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	6,50	4,42	14,32	2005	0,16	2016
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	3,47	2,15	7,49	2005	0,25	2016
ΝΟΜΟΣ ΠΙΕΡΙΑΣ	4,24	2,54	9,96	2005	0,50	2016
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	2,82	1,89	6,98	2005	0,22	2016
ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	9,21	5,25	18,90	2005	1,07	2014
ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	4,96	4,91	18,64	1997	0,19	2013
ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	3,35	1,88	8,34	2005	0,50	2015
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	4,05	2,99	10,51	1997	0,23	2016
ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	5,12	4,22	15,92	1998	0,22	2014
ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	2,90	1,86	6,50	2005	0,17	2016
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	3,94	2,30	7,57	2005	0,45	2014
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	4,21	2,65	9,50	2005	0,39	2014
ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	3,28	2,06	7,09	2005	0,24	2015
ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	3,24	2,02	6,73	2005	0,13	2014

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Συνέχεια

ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	5,24	3,34	13,25	1999	0,37	2016
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	5,04	3,02	10,99	2005	0,27	2013
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΟΠΟΝΝΗΣΟΥ	4,72	2,79	10,23	2005	0,71	2015
ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	6,99	4,12	15,91	1999	0,98	2014
ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	3,83	2,29	7,78	2005	0,53	2013
ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	8,11	4,86	15,70	2005	0,97	2013
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	7,92	4,31	14,67	2004	1,56	2016
ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	2,90	1,79	7,39	2005	0,44	2014
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ	4,35	2,47	9,21	2005	0,60	2016
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΙΑΣ	2,21	1,22	4,14	2005	0,24	2016
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	8,36	5,57	19,50	2003	0,36	2016
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	5,03	3,04	11,14	2005	0,42	2014
ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	2,48	1,62	6,04	2005	0,14	2016
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	3,30	2,01	8,04	2005	0,40	2013
ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	4,24	2,60	9,39	1997	0,32	2014
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	5,01	2,93	9,97	2006	0,62	2015
ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	4,12	2,50	10,62	2005	0,28	2014
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	5,51	3,56	13,11	2005	0,68	2013
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	3,69	1,77	7,12	2005	0,49	2016
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	3,76	2,13	8,54	2006	0,48	2016
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	3,05	1,71	6,44	2005	0,26	2016
ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	3,17	1,88	6,43	2005	0,36	2015
ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	3,66	2,04	7,33	2003	0,49	2014

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Συνέχεια

ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	4,92	2,74	9,38	2007	0,74	2016
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	7,91	3,54	14,48	2003	2,08	2015
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	4,11	2,36	8,94	2005	0,59	2014
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	5,38	3,72	15,25	2007	0,57	2016
ΝΟΜΟΣ ΠΕΘΥΜΝΗΣ	6,15	3,21	11,03	2005	1,37	2016
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	5,65	3,57	11,53	2007	0,65	2013

Κεφάλαιο 8

Ανεξάρτητες μεταβλητές και υποθέσεις ερευνάς

8.1 Παράγοντες που επηρεάζουν την οικοδομική δραστηριότητα

Η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων, άλλοι την επηρεάζουν περισσότερο και άλλοι λιγότερο. Οι παράγοντες όπως αναφέρονται στην βιβλιογραφία έχουν αναλυθεί, ενώ επιλέγονται και περιγράφονται οι παράγοντες που θα αναλυθούν και στατιστικά σε μια προσπάθεια ποσοτικοποίησης της επιρροής του στις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας.

ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟΥ: Ως δημογραφικός δείκτης που απεικονίζει την κοινή χρήση των κατοικιών και συνεπώς τη διάθεση ή όχι για περισσότερες κατοικίες, χρησιμοποιήθηκε το μέγεθος «άτομα ανά νοικοκυριό». Τα στατιστικά στοιχεία για το μέγεθος αυτό απορρέουν από την ΕΣΥΕ. (Στατιστικές Επετηρίδες και Απογραφές Πληθυσμού 1991-2001)

ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ: Η αύξηση του τοπικού πληθυσμού δημιουργεί νέες απαιτήσεις για τη στέγαση και ως εκ τούτου μπορεί να ασκεί επιρροή τόσο στη στέγαση όσο και την κατασκευαστική δραστηριότητα σε κάθε νομό. Για το σκοπό της παρούσας έρευνας σχετικά με τα στατιστικά στοιχεία οι μεταβολές του πληθυσμού σε κάθε νομό για την υπό μελέτη απορρέουν από την ΕΣΥΕ. (Στατιστικές Επετηρίδες και Απογραφές Πληθυσμού 1991-2001)

ΜΕΓΕΘΟΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ: Η μεταβλητή του αστικού πληθυσμού αντιπροσωπεύει το μέγεθος του αστικού πληθυσμού σε κάθε νομό, για τη χρονική διάρκεια της μελέτης. Το μέγεθος του αστικού πληθυσμού αποτελεί ένα μέτρο της αστικοποίησης. Η σχέση μεταξύ του μεγέθους του αστικού πληθυσμού και της οικοδομικής δραστηριότητας είναι σύνθετο. Λαμβάνοντας υπόψη την έννοια των κύκλων στις αγορές ακινήτων, θα προσπαθήσουμε να βρούμε αν οι νομοί με μεγάλες αστικές συγκεντρώσεις συνδέονται με πιο σταθερούς τύπους οικοδομικών δραστηριοτήτων. Τα στοιχεία προέρχονται από την ΕΣΥΕ. (Στατιστικές Επετηρίδες και Απογραφές Πληθυσμού 1991-2001)

ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ ΤΟΥΡΙΣΤΩΝ: Πρόκειται για μια μεταβλητή που απεικονίζει την ελκυστικότητα του νομού προς τους τουρίστες καθώς και την αναγκαιότητα για καταλύματα (Polyzos, Minetos 2007b) και που αντιπροσωπεύει την επιρροή της τουριστικής ζήτησης στο μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας. Μεγάλες διακυμάνσεις της τουριστικής ζήτησης μπορούν να επηρεάσουν την οικοδομική δραστηριότητα τουλάχιστον στις περιοχές που οι οικονομίες τους είναι τουριστικά προσανατολισμένες. Τα στοιχεία για την μεταβλητή αυτή προέρχονται από στοιχεία

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

της Βάσης Στατιστικών Δεδομένων της ΕΣΥΕ – Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ, κατά Νομό.

ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΤΟΜΕΑ: Είναι ένας παράγοντας παροχής υπηρεσιών στους τοπικούς παράγοντες και στο κοινό που συμβάλλει στην ανάπτυξη.

Δημόσιοι υπάλληλοι: Υπάλληλοι που περιλαμβάνει Υπουργεία και αυτοτελείς Δημόσιες Υπηρεσίες, Νομικά Πρόσωπα Δημόσιες Υπηρεσίες, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, Επιστημονικά ιδρύματα και Δημόσιους Οργανισμούς, Δικαστικοί, Ιατρικό Προσωπικό του ΕΦΚΑ, Κληρικοί, Υπάλληλοι του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου.

Υπάλληλοι ΟΤΑ α' και β' βαθμού: Είναι οι Υπάλληλοι στους Οργανισμούς Τοπικής αυτοδιοίκησης και τα ΝΠΔΔ που τους εποπτεύουν.

Υπάλληλοι σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου

Δεν υπολογίσθηκαν οι Υπάλληλοι σε Νομικά πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου γιατί ο Δημόσιος Τομέας επανακαθορίζεται διαρκώς όσον αφορά τις Κρατικές ή Δημόσιες Επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας, Δημόσιους οργανισμούς και Τράπεζες, και τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτά διαρκώς μειώνονται εκτός από την φυσιολογική διακύμανση των προσλήψεων και αποχωρήσεων.

Τα στοιχεία για την μεταβλητή αυτή δημιουργήθηκαν από στοιχεία του Υπουργείου Εσωτερικών, και συγκεκριμένα της ΓΓ Δημόσιας Διοίκησης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Διεύθυνση Επεξεργασίας Στοιχείων με την κατάλληλη επεξεργασία – στοιχεία απογραφών 1991 -2001, 2001 – 2011

ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ : Το επίπεδο ευημερίας και κατασκευή δομών της τοπικής οικονομίας μπορούν να επηρεάσουν την επίδοση και την δύναμη του τομέα των κατασκευών. Ως μέγεθος που εκφράζει το επίπεδο ευημερίας επιλέγεται το ΑΕΠ. Πηγή δημοσιευμένα και αδημοσίευτα στοιχεία ΕΣΥΕ. Τα στοιχεία για τη μεταβλητή αυτή προέρχονται από στοιχεία της Βάσης Στατιστικών Δεδομένων της ΓΓ ΕΣΥΕ - Δημοσιονομικά - Ετήσιοι Εθνικοί Λογαριασμοί - Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν

ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΓΕΩΡΓΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΑΕΠ %, ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΜΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΟ ΑΕΠ %, ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΑΕΠ %: Τα τρία αυτά μεγέθη χρησιμοποιήθηκαν για να ανιχνευτεί η επιρροή των κλάδων που αντιπροσωπεύουν στο μέγεθος και τις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας. Η πηγή των στοιχείων είναι η ΓΓ ΕΣΥΕ - Βάση Στατιστικών Δεδομένων - και στοιχεία από τους Δημοσιονομικούς Λογαριασμούς και την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος.

8.2. Στατιστική επεξεργασία – πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση

Το **θεωρητικό πλαίσιο** του υποδείγματος που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί στα πλαίσια της παρούσας εργασίας αποτελεί ένα υπόδειγμα Πολλαπλής Γραμμικής Παλινδρόμησης.

Η στατιστική τεχνική μοντελοποίησης για την έρευνα της συσχέτισης μεταξύ μιας εξαρτημένης μεταβλητής και μιας ή περισσότερων ανεξάρτητων μεταβλητών ονομάζεται Παλινδρόμηση. Κάθε οικονομετρικό υπόδειγμα γραμμικής παλινδρόμησης, με δύο ή και περισσότερες ανεξάρτητες μεταβλητές, ονομάζεται πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση.

Η μαθηματική έκφραση ενός τέτοιου υποδείγματος έχει την παρακάτω μορφή:

$$Y = F(X_1, X_2, \dots, X_i) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_i X_i + \varepsilon \quad (i=1, 2, \dots, n),$$

όπου Y είναι η εξαρτημένη ποσοτική μεταβλητή που η συμπεριφορά της αποτελεί το βασικό αντικείμενο ανάλυσης.

Όπου X_i είναι το σύνολο των ανεξάρτητων ποσοτικών και ποιοτικών μεταβλητών που επηρεάζουν την τιμή.

Οι συντελεστές β_i είναι οι μερικοί συντελεστές και δηλώνουν την ξεχωριστή επίδραση των ανεξάρτητων μεταβλητών X_i στην τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής Y .

Το ε ονομάζεται κατάλοιπο και δηλώνει την διαφορά μεταξύ μιας πραγματικής και εκτιμώμενης τιμής του Y καθώς σε αυτό ενσωματώνονται όλοι οι υπόλοιποι παράγοντες που επηρεάζουν την εξαρτημένη μεταβλητή και δεν έλαβαν μέρος στην συνάρτηση σαν μεταβλητές.

Για την εξειδίκευση μιας πολλαπλής παλινδρόμησης απαραίτητη προϋπόθεση είναι να συντρέχουν οι εξής βασικές υποθέσεις:

Η μαθηματική εξίσωση μεταξύ εξαρτημένης, ανεξάρτητης και στοχαστικής μεταβλητής πρέπει να είναι γραμμική και ως προς τους συντελεστές της παλινδρόμησης.

Η μεταβλητή ε είναι τυχαία και η μέση τιμή είναι μηδέν.

Η διακύμανση του κατάλοιπου είναι σταθερή για κάθε τιμή των ανεξάρτητων μεταβλητών. Σε αυτή την περίπτωση το μοντέλο χαρακτηρίζεται από ομοσκεδαστικότητα.

Οι διαταρακτικοί (κατάλοιπο) όροι για δύο διαφορετικές παρατηρήσεις είναι ασυσχέτιστοι

Η συνδιακύμανση του κατάλοιπου ε και των ανεξάρτητων μεταβλητών X είναι μηδέν. Επομένως για μεγάλο αριθμό δειγμάτων X και Y , στατιστικού μεγέθους N , οι τιμές των X από δείγμα σε δείγμα παραμένουν σταθερές.

Οι ανεξάρτητες μεταβλητές δεν είναι στοχαστικές, οι τιμές τους παραμένουν σταθερές.

Μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών δεν υπάρχει ακριβής γραμμική σχέση δηλαδή δεν εμφανίζεται το πρόβλημα της πολυσυγγραμμικότητας.

Οι βαθμοί ελευθερίας του μοντέλου είναι θετικοί. Αυτό συνεπάγεται ότι ο αριθμός των παρατηρήσεων του δείγματος είναι μεγαλύτερος από τον αριθμό των συντελεστών του υποδείγματος. (Ανδρικόπουλος, 2000)

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η τιμή του διορθωμένου συντελεστή προσδιορισμού (Adjusted R^2). Ο δείκτης R^2 είναι το ποσοστό της διακύμανσης της εξαρτημένης μεταβλητής Y από το σύνολο των επιλεγμένων ανεξάρτητων μεταβλητών X_i . Η τιμή του κάθε Μερικού Συντελεστή Προσδιορισμού υποδηλώνει το καθαρό ποσοστό ερμηνείας της κάθε ανεξάρτητης μεταβλητής, όταν αυτή είναι απαλλαγμένη από την επίδραση όλων των άλλων μεταβλητών του υποδείγματος. (Ανδρικόπουλος, 2000).

Η αξιολόγηση ενός μοντέλου παλινδρόμησης επικεντρώνεται στην ακρίβεια των μερικών συντελεστών κατά πόσο αποτελεσματικά η επιλογή των ανεξάρτητων μεταβλητών ερμηνεύει την συμπεριφορά της εξαρτημένης μεταβλητής. Η αξιολόγηση αυτή πραγματοποιείται με τον έλεγχο των υποθέσεων με τους ατομικούς ή μερικούς συντελεστές παλινδρόμησης και γίνεται με τα τυπικά σφάλματα. Η συνολική αξιολόγηση της Παλινδρόμησης γίνεται με τον έλεγχο του Fisher. Ο έλεγχος του Fisher εφαρμόζεται όπως και στην απλή παλινδρόμηση. Συμβάλλει στην αξιολόγηση της σημαντικότητας του υποδείγματος στο σύνολό του.

8.3 Περιγραφή της μεθόδου στατιστικής επεξεργασίας

Για την επεξεργασία των δεδομένων που κωδικοποιήθηκαν στην βάση δεδομένων επιλέχθηκε η μέθοδος της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης με το πρόγραμμα Minitab.

Η ανάλυση έγινε με στοιχεία που αφορούν την δεκαετία 1997-2016 έγινε αναγωγή στο επίπεδο του πληθυσμού ανά κάτοικο χρησιμοποιώντας τα πληθυσμιακά στοιχεία των απογραφών του πληθυσμού 1991, 2001, 2011 και για την χρήση τους κατά την στατιστική επεξεργασία έγινε λογαρίθμηση. Η λειτουργία της λογαρίθμησης έχει την ιδιότητα να μετατρέπει πολλαπλασιαστικές σχέσεις σε αθροιστικές σχέσεις και τείνει να μετατρέπει τις εκθετικές τάσεις σε γραμμικές τάσεις. Συνεπώς χρησιμοποιώντας τον λογάριθμο μεταβλητών μπορούμε να εξηγήσουμε την συμπεριφορά τους με γραμμικά μοντέλα.

Αρχικά έγινε η εισαγωγή των δεδομένων της βάσης στο λογισμικό του προγράμματος. Στην συνέχεια επιλέχθηκε και μετακινήθηκε στο χώρο της εξαρτημένης μεταβλητής, η μεταβλητή της οποίας η συμπεριφορά επιθυμούμε να παρατηρήσουμε (τιμή) και στον χώρο των ανεξάρτητων μεταβλητών, όσες μεταβλητές θεωρήσαμε ότι επηρεάζουν περισσότερο την εξαρτημένη μεταβλητή.

Από το σύνολο των αποτελεσμάτων το ενδιαφέρον εστιάζεται στις τιμές των συντελεστών R^2 , adjusted R^2 , Beta, t και Sig. Το R^2 ερμηνεύει την εξαρτημένη μεταβλητή από το σύνολο των ανεξάρτητων μεταβλητών. Όσο μεγαλύτερη τιμή έχει τόσο μεγαλύτερη ερμηνευτική αξία έχει το μαθηματικό μοντέλο. Ο συντελεστής adjusted R^2 εκφράζει ότι και ο R^2 προσαρμοσμένος στο πλαίσιο της δειγματοληψίας.

Σε περιπτώσεις που το μοντέλο παλινδρόμησης εφαρμόζεται σε δείγματα πληθυσμών και όχι σε σύνολα, το ποσοστό ερμηνείας αποδίδεται καλύτερα από την τιμή adjusted R^2 και λιγότερο από την τιμή του R^2 . Οι τιμές των Beta αντιπροσωπεύουν τους μερικούς συντελεστές των ανεξάρτητων μεταβλητών του μοντέλου δηλαδή τους σταθερούς όρους των μεταβλητών X_i στην μαθηματική έκφραση της παλινδρόμησης και όσο μεγαλύτερες είναι τόσο μεγαλύτερη η συνεισφορά τους στο μοντέλο των ανεξάρτητων μεταβλητών. Η τιμή του t συνιστά έναν έλεγχο στατιστικής σημαντικότητας των ανεξάρτητων μεταβλητών. Αν η τιμή είναι μεγαλύτερη του ($\pm 1,7$), η μεταβλητή θεωρείται στατιστικά σημαντική.

8.4. Ανάλυση παλινδρόμησης

Στο στάδιο της μεθοδολογικής προσέγγισης έγινε ο προσδιορισμός των παραγόντων (μεταβλητών), που επηρεάζουν το μέγεθος και την διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας σε έναν νομό καθώς και την ένταση με την οποία τα επηρεάζουν. Η ανάλυση έγινε για δύο εξαρτημένες μεταβλητές για να ερευνηθεί η συσχέτιση μεταξύ της α) της οικοδομικής δραστηριότητας (μέσος όρος δεκαετίας) και β) της διακύμανσης της (τιμές δεκαετίας) με τους υπόλοιπους παράγοντες.

Για να ελεγχθούν φαινόμενα συγγραμικότητας ανάμεσα στις μεταβλητές χρησιμοποιήθηκε το minitab (Analyze-Correlation-Bivariate) και παράγεται πίνακας συντελεστών συσχέτισης των ανεξάρτητων μεταβλητών. Από την εξέταση του πίνακα προέκυψε πως αρκετές μεταβλητές μεταξύ τους είναι συσχετισμένες.

Ανάλυση πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης Περιγραφή της μεθόδου στατιστικής επεξεργασίας

Η ανάλυση της παλινδρόμησης έγινε με την στατιστική εφαρμογή MINITAB και ακολουθήθηκε η βήμα προς βήμα διαδικασία παλινδρόμησης όπου σε κάθε βήμα όπου εισέρχεται μια μεταβλητή στο πρότυπο ακολουθεί εξέταση των άλλων μεταβλητών που έχουν εισέλθει νωρίτερα για να διαπιστωθεί εάν παραμένουν σημαντικές. Η βήμα προς βήμα διαδικασία παλινδρόμησης οδηγεί σε πιο αποδοτικά πρότυπα σε σχέση με τις άλλες μεθόδους (π.χ μέθοδο πρόσω επιλογής) στην περίπτωση όπου υπάρχουν σημαντικές συσχετίσεις μεταξύ των προβλεπουσών τιμών.

Έτσι με την εισαγωγή μιας μεταβλητής κάποιες άλλες μεταβλητές στο πρότυπο που έχουν μεγάλο βαθμό συσχέτισης με αυτήν μπορεί να παύσουν να είναι σημαντικές. θεωρώντας ένα επίπεδο σημαντικότητας α_2 για τους ελέγχους απαλοιφής μεταβλητών, η εξέταση των μεταβλητών που είναι στο πρότυπο γίνεται διαδοχικά αρχίζοντας από την μεταβλητή η οποία αντιστοιχεί στην μικρότερη τιμή του στατιστικού F (δηλαδή αυτή για την οποία η αντίστοιχη τιμή P-Value είναι η μεγαλύτερη). Αν η τιμή f πέσει έξω από την κρίσιμη περιοχή του ελέγχου ή ισοδύναμα εάν $P > \alpha_2$ η αντίστοιχη μεταβλητή απαλείφεται από το πρότυπο και

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

εξετάζεται η επόμενη μεταβλητή με την αμέσως μεγαλύτερη τιμή f . Η διαδικασία σταματά όταν δεν μπορούν να εισαχθούν άλλες μεταβλητές στο πρότυπο με βάση ελέγχους F στο επίπεδο α_1 σημαντικότητας και δεν μπορούν να απαλειφθούν μεταβλητές που είχαν εισαχθεί νωρίτερα με βάση ελέγχους F στο επίπεδο α_2 σημαντικότητας, εδώ $\alpha_1 = \alpha_2 = 0,15$.

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2000-2014

ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ Ο ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Όγκος οικοδομικής δραστηριότητας ανά κάτοικο)
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ MINITAB
ΜΟΝΤΕΛΟ Α

Πίνακας 21: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα A1

Προέλευση μεταβλητότητας	Βαθμοί ελευθερίας (DF)	Άθροισμα τετραγώνων (Seq SS)	Μέσο τετράγωνο (Seq MS)	Τιμή της F-Value	Παρατηρούμενη τιμή σημαντικότητας P-Value	Επίπεδο σημαντικότητας (α)=0,05
Παλινδρόμηση	5	3,26186	0,65237	18,24	0,000	P-Value < α
Μεταποίηση % ΑΕΠ Νομού	1	0,16432	0,16432	4,60	0,037	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	1	1,30534	1,30534	36,51	0,000	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	1	0,95990	0,95990	26,84	0,000	P-Value < α
Ξενοδοχεία και εστιατόρια % ΑΕΠ Νομού	1	0,74878	0,74878	20,94	0,000	P-Value < α
Φόρος εισοδήματος Φυσικών προσώπων ανά κάτοικο	1	0,08350	0,08350	2,34	0,133	P-Value > α
Υπόλοιπα	45	1,60909	0,03576			
Ολική (διορθωμένη για το μέσο)	50	4,87094				

Πίνακας 22: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης

Μοντέλο A1	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
	66,97%	63,30%	0,189096

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 23: Ανάλυση των συντελεστών Α1

Παράγοντες/προβλέπουσες	Συντελεστές /παράμετροι	Τυπικό σφάλμα	T-Value	P-Value	VIF	Επίπεδο σημαντικότητας (α)=0,05
Σταθερά	-1,058	0,808	-1,31	0,197		
Μεταποίηση % ΑΕΠ Νομού	0,1913	0,0647	2,96	0,005	2,89	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	0,632	0,111	5,70	0,000	1,28	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	-0,2360	0,0829	-2,85	0,007	1,28	P-Value < α
Ξενοδοχεία και εστιατόρια % ΑΕΠ Νομού	0,2823	0,0630	4,48	0,000	2,74	P-Value < α
Φόρος εισοδήματος Φυσικών προσώπων ανά κάτοικο	0,155	0,102	1,53	0,133	1,04	P-Value > α

Μοντέλο Α1 παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

$$\begin{aligned} \text{ΟΓΚΟΣ ANA} &= -1,058 + 0,1913 \text{ Μεταποίηση \% ΑΕΠ} + 0,632 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ \text{ΚΑΤΟΙΚΟ} &- 0,2360 \text{ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} \\ &+ 0,2823 \text{ Ξενοδοχεία και εστιατόρια \% ΑΕΠ} \\ &+ 0,155 \text{ Φόρος εισ. φ.προσ. ανά κάτοικο (1)} \end{aligned}$$

Στον Πίνακα 23

Παρατηρούμε ότι οι τιμές P-Value (παρατηρούμενο επίπεδο σημαντικότητας) για όλους τους συντελεστές –παραμέτρους, εκτός από τον σταθερό όρο είναι πολύ μικρές ή 0, εκτός από την τιμή για την παράμετρο που αντιστοιχεί στην ανεξάρτητη μεταβλητή «Φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων ανά κάτοικο» όπου έχει μέγεθος P-Value= 0,133 δηλαδή 13,30%. Αυτό σημαίνει ότι εάν υιοθετήσουμε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=5\% =0,05$ το $P > \alpha$ δηλαδή η ανεξάρτητη μεταβλητή ή προβλέπουσα μεταβλητή δεν είναι σημαντική σε ένα πρότυπο που ήδη περιλαμβάνει τις υπόλοιπες 4 μεταβλητές και συνεπώς μπορεί να διερευνηθεί ένα νέο πρότυπο. Αντίθετα οι υπόλοιπες προβλέπουσες μεταβλητές είναι σημαντικές σε αυτό το πρότυπο. Η φορολόγηση άλλωστε και μάλιστα υψηλή όπως αυτή διαμορφώνεται διαχρονικά και ιδιαίτερα μετά την οικονομική κρίση του 2010 δεν θα μπορούσε να συμβάλλει θετικά στην αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας όπως δείχνει και η προσαρμογή της παλινδρόμησης και συνεπώς θα δοκιμαστεί ένα νέο μοντέλο Β προσαρμογής.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2000-2014

ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ Ο ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Όγκος οικοδομικής δραστηριότητας ανά κάτοικο)

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΜΙΝΙΤΑΒ

ΜΟΝΤΕΛΟ Α2

Πίνακας 24: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Α2

Πρόελευση μεταβλητότητας	Βαθμοί ελευθερίας (DF)	Άθροισμα τετραγώνων (Seq SS)	Μέσο τετράγωνο (Seq MS)	Τιμή της F-Value	Παρατηρούμενη τιμή σημαντικότητας P-Value	Επίπεδο σημαντικότητας (α)=0,05
Παλινδρόμηση	4	3,1784	0,79459	21,59	0,000	P-Value < α
Μεταποίηση % ΑΕΠ Νομού	1	0,1643	0,16432	4,47	0,040	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	1	1,3053	1,30534	35,48	0,000	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	1	0,9599	0,95990	26,09	0,000	P-Value < α
Ξενοδοχεία και εστιατόρια % ΑΕΠ Νομού	1	0,7488	0,74878	20,35	0,000	P-Value < α
Υπόλοιπα	46	1,6926	0,03680			
Ολική (διορθωμένη για το μέσο)	50	4,8709				

Πίνακας 25: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης

Μοντέλο Α2	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
	65,25%	62,23%	0,191821

Πίνακας 26: Ανάλυση των συντελεστών Α2

Παράγοντες/προβλέπουσες	Συντελεστές /παράμετροι	Τυπικό σφάλμα	T-Value	P-Value	VIF	Επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=0,05$
Σταθερά	-0,075	0,497	-0,15	0,880		
Μεταποίηση % ΑΕΠ Νομού	0,1954	0,0655	2,98	0,005	2,89	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	0,610	0,112	5,47	0,000	1,26	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	-0,2500	0,0836	-2,99	0,004	1,26	P-Value < α
Ξενοδοχεία και εστιατόρια % ΑΕΠ Νομού	0,2876	0,0638	4,51	0,000	2,73	P-Value < α

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Μοντέλο Α2 παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

$$\begin{aligned} \text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ} &= -0,075 + 0,1954 \text{Μεταποίηση \% ΑΕΠ} + 0,610 \text{Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ \text{ΚΑΤΟΙΚΟ} &- 0,2500 \text{ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} + \\ &0,2876 \text{ Ξενοδοχεία και εστιατόρια \% ΑΕΠ (2)} \end{aligned}$$

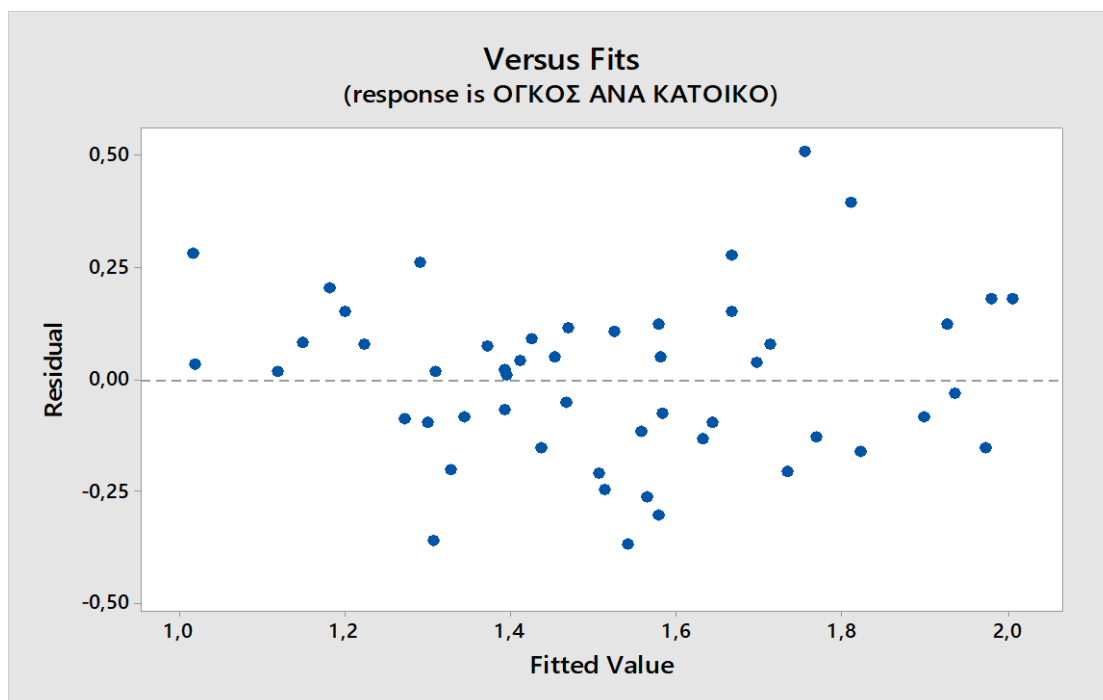
Παρατηρούμε ότι οι τιμές όλες οι τιμές P-Value είναι πολύ μικρότερες ΠΙΝΑΚΑΣ 26 (3) άρα στο επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=5\%$, οι μεταβλητές του προτύπου είναι σημαντικές όπως σημαντική είναι και η πολλαπλή γραμμική παλινδρόμηση ($F=21,59$ και $P\text{-Value}=0.000$) σε οποιοδήποτε επίπεδο σημαντικότητας ΠΙΝΑΚΑΣ 24).

Στον ΠΙΝΑΚΑ 25 ο συντελεστής προσδιορισμού είναι $R^2 = 65,25\%$ συμπεραίνουμε ότι το πρότυπο έχει ερμηνευτεί στο 65,25% , δηλαδή η εξαρτημένη μεταβλητή της οικοδομικής δραστηριότητας που εκφράζεται σε κατά κεφαλή όγκο οικοδομικής δραστηριότητας. (ΟΓΚΟ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ). Αντίστοιχα παρατηρούμε ότι και ο τροποποιημένος συντελεστής $R\text{-Sq}(\text{adj}) = 62,23\%$ είναι κοντά στον R^2

Παρατηρούμε ότι θετικά επηρεάζουν την εξαρτημένη μεταβλητή η Μεταποίηση % ΑΕΠ (Ορυχεία και λατομεία - Μεταποίηση - Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού) οι Κατασκευές % ΑΕΠ και τα Ξενοδοχεία και εστιατόρια % ΑΕΠ (Δραστηριότητες υπηρεσιών παροχής καταλύματος και υπηρεσιών εστίασης) ενώ αρνητικά οι υπηρεσίες ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ % ΑΕΠ (Δημόσια διοίκηση και άμυνα - Υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση) όπως όλες αυτές έχουν καθοριστεί σαν μέγεθος κατά την αρχική ανάλυση πίνακες ΕΛΣΤΑΤ.

Επίσης το διάγραμμα 23 των υπολοίπων $e_i = y_i - \hat{y}_i$ ως προς τις τιμές \hat{y}_i (προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης) (residuals versus fits) ,δείχνει μια τυχαία διάταξη των υπολοίπων γύρω από την ευθεία $e_i = 0$. Αυτό είναι μια ένδειξη ότι η ανάλυση που έγινε είναι επαρκής .

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 23: Διάγραμμα κατάλοιπων στον άξονα Y και προσαρμοσμένων τιμών στον X

ΑΝΑΛΥΣΗ ΣΥΓΓΡΑΜΙΚΟΤΗΤΑΣ ΜΕΤΑΞΥ ΤΩΝ ΠΑΡΑΓΟΝΤΩΝ-ΠΡΟΒΛΕΠΟΥΣΩΝ ΤΙΜΩΝ ΤΗΣ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ.

Εν συνεχεία παραθέτουμε ανάλυση που έγινε για τον υπολογισμό των δειγματικών συντελεστών συσχέτισης όλων των δυνατών ζευγών των προβλεπουσών τιμών και η αντίστοιχη ανάλυση αξιολόγησης τους με την βοήθεια πάλι του P-Value (παρατηρούμενο επίπεδο σημαντικότητας) για την αποτύπωση πιθανής συγγραμμικότητας μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών (η πάνω τιμή αναφέρεται στον Pearson correlation και η κάτω στον P-Value και με τα αντίστοιχα χρώματα για πιθανή γραμμική αλληλοσυσχέτιση).

Πίνακας 27: Δειγματικοί συντελεστές συσχέτισης μεταξύ των προβλεπουσών τιμών /παραγόντων.

	ποσοστό αστικού πληθυσμ ού	μέγεθος νοικοκυ ριού	ΓΕΩ ΡΓΙΑ % ΑΕΠ	Μεταπ οίηση % ΑΕΠ	Κατασ κευές % ΑΕΠ	ΥΠΗ ΡΕΣΙ ΕΣ % ΑΕΠ	Ξενοδο χεία / εστιατ	ΑΕΠ NOMO Y % ΑΕΠ	Διανκ τερεύσ εις
μέγεθος νοικοκυρ ιού	0,047 0,744								
ΓΕΩΡΓΙΑ Α % ΑΕΠ	0,224 0,114	0,045 0,754							

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Μεταποίηση % ΑΕΠ	0,290 0,039	0,234 0,098	0,238 0,092						
Κατασκευές % ΑΕΠ	-0,214 0,132	0,093 0,518	0,158 0,268	-0,281 0,046					
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ % ΑΕΠ	0,198 0,164	-0,249 0,078	0,056 0,695	-0,037 0,799	0,240 0,089				
Ξενοδοχεία /εστιατόρια	-0,335 0,016	-0,122 0,395	- 0,301 0,032	-0,748 0,000	0,107 0,457	- 0,186 0,191			
ΑΕΠ ΝΟΜΟΥ % ΑΕΠ	0,719 0,000	0,136 0,343	- 0,493 0,000	0,242 0,087	-0,270 0,055	- 0,151 0,290	-0,247 0,081		
Διανυκτερεύσεις	-0,241 0,089	-0,049 0,733	- 0,340 0,015	-0,621 0,000	0,018 0,898	- 0,243 0,086	0,936 0,000	-0,115 0,424	
Φόρος εισ. φ.προ	0,417 0,002	-0,074 0,606	- 0,770 0,000	0,047 0,744	-0,124 0,387	- 0,108 0,452	0,046 0,749	0,633 0,000	0,142 0,321

Συμπέρασμα για το μοντέλο Α

Η ανάλυση αυτή ανέδειξε ένα πρότυπο A2 όπου η ερμηνεία της μεταβλητότητας των δεδομένων περιορίζεται στο $R^2 = 65,25\%$ δηλαδή παραμένει ανεξήγητο το $100\% - 65,25\% = 34,75\%$, θεωρώντας ως μελετητής ότι το ποσοστό είναι μεγάλο επιχειρείται να γίνει στην επόμενη ανάλυση προσαρμογή σε ένα πρότυπο γραμμικής πολλαπλής παλινδρόμησης δεδομένων από το χρονικό διάστημα 2007 έως το 2014 εκτιμώντας ότι σε αυτό το διάστημα η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας όπως φαίνεται από τα σχετικά διαγράμματα χρονοσειρές είναι πτωτική με μια σταθεροποίηση από το 2007 και μετά.

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2007-2014

ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ Ο ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Όγκος οικοδομικής δραστηριότητας ανά κάτοικο)
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΜΙΝΙΤΑΒ
ΜΟΝΤΕΛΟ Β1

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 28: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Β1

Προέλευση μεταβλητότητας	Βαθμοί ελευθερίας (DF)	Άθροισμα τετραγώνων (Seq SS)	Μέσο τετράγωνο (Seq MS)	Τιμή της F-Value	Παρατηρούμενη τιμή σημαντικότητας P-Value	Επίπεδο σημαντικότητας (α)=0,05
Παλινδρόμηση	4	4,6585	1,16461	33,16	0,000	P-Value < α
μέγεθος νοικοκυριού	1	0,2779	0,27788	7,91	0,007	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	1	2,2521	2,25209	64,12	0,000	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	1	1 0,9255	0,92547	26,35	0,000	P-Value < α
Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο	1	1,2030	1,20302	34,25	0,000	P-Value < α
Υπόλοιπα	46	1,6157	0,03512			
Ολική (διορθωμένη για το μέσο)	50	6,2742				

Πίνακας 29: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης

Μοντέλο Β1	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
	74,25 %	72,01 %	0,187414

Πίνακας 30: Ανάλυση των συντελεστών Β1

Παράγοντες/προβλέπουσες	Συντελεστές /παράμετροι	Τυπικό σφάλμα	T-Value	P-Value	VIF	Επίπεδο σημαντικότητας $\alpha = 0,05$
Σταθερά	-0,137	0,658	-0,21	0,835		
μέγεθος νοικοκυριού	0,862	0,546	1,58	0,121	1,05	P-Value > α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	0,459	0,109	4,22	0,000	1,35	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	-0,2823	0,0796	-3,55	0,001	1,42	P-Value < α
Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο	0,1239	0,0212	5,85	0,000	1,11	P-Value < α

Μοντέλο Β1 παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

$$\text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} = -0,137 + 0,862 \text{ μέγεθος νοικοκυριού} + 0,459 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ}$$

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

- 0,2823 ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ % ΑΕΠ
+ 0,1239 Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο (3)

Στον Πίνακα 30

Παρατηρούμε ότι οι τιμές P-Value (παρατηρούμενο επίπεδο σημαντικότητας) για όλους τους συντελεστές –παραμέτρους, εκτός από τον σταθερό όρο είναι πολύ μικρές ή 0. Επίσης από την τιμή για την παράμετρο που αντιστοιχεί στην προβλέπουσα/παράγοντα «μέγεθος νοικοκυριού» όπου έχει μέγεθος P-Value= 0,121 δηλαδή 12,10% συμπεραίνουμε ότι εάν υιοθετήσουμε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=5\%=0,05$ τότε το $P > \alpha$ και συνεπώς ή ανωτέρω προβλέπουσα μεταβλητή δεν είναι σημαντική σε ένα πρότυπο που ήδη περιλαμβάνει τις υπόλοιπες 3 μεταβλητές και θα μπορούσε να διερευνηθεί ένα νέο πρότυπο. Αντίθετα οι υπόλοιπες προβλέπουσες μεταβλητές είναι σημαντικές σε αυτό το πρότυπο και συνεπώς θα δοκιμασθεί ένα νέο μοντέλο B2 προσαρμογής χωρίς το ανωτέρω παράγοντα.

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2007-2014
ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ Ο ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Όγκος οικοδομικής δραστηριότητας ανά κάτοικο)
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ MINITAB
ΜΟΝΤΕΛΟ B2

Πίνακας 31: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα B2

Προέλευση μεταβλητότητας	Βαθμοί ελευθερίας (DF)	Άθροισμα τετραγώνων (Seq SS)	Μέσο τετράγωνο (Seq MS)	Τιμή της F-Value	Παρατηρούμενη τιμή σημαντικότητας P-Value	Επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=0,05$
Παλινδρόμηση	4	4,6469	1,16171	32,84	0,000	P-Value < α
Μεταποίηση % ΑΕΠ	1	0,5804	0,58041	16,41	0,000	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	1	2,0483	2,04832	57,90	0,000	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	1	1,0200	1,02005	28,83	0,000	P-Value < α
Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο	1	0,9981	0,99808	28,21	0,000	P-Value < α
Υπόλοιπα	46	1,6157	0,03538			
Ολική (διορθωμένη για το μέσο)	50	6,2742				

Πίνακας 32: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης

Μοντέλο B2	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
	74,06 %	71,81 %	0,188085

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 33: Ανάλυση των συντελεστών Β2

Παράγοντες/προβλέπουσες	Συντελεστές /παράμετροι	Τυπικό σφάλμα	T-Value	P-Value	VIF	Επίπεδο σημαντικότητας $\alpha = 0,05$
Σταθερά	0,415	0,399	1,04	0,305		
Μεταποίηση % ΑΕΠ	0,0765	0,0521	1,47	0,149	1,80	P-Value > α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	0,524	0,113	4,65	0,000	1,44	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	-0,2640	0,0824	-3,20	0,002	1,52	P-Value < α
Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο	0,1456	0,0274	5,31	0,000	1,84	P-Value < α

Μοντέλο Β2 παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

$$\begin{aligned} \text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} = & 0,415 + 0,0765 \text{ Μεταποίηση \% ΑΕΠ} \\ & + 0,524 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ & - 0,2640 \text{ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} \\ & + 0,1456 \text{ Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο (4)} \end{aligned}$$

Στον Πίνακα 33

Παρατηρούμε ότι οι τιμές P-Value (παρατηρούμενο επίπεδο σημαντικότητας) για όλους τους συντελεστές –παραμέτρους , εκτός από τον σταθερό όρο είναι πολύ μικρές ή 0.

Επίσης από την τιμή P-Value που αντιστοιχεί στην προβλέπουσα/παράγοντα «Μεταποίηση % ΑΕΠ» και έχει μέγεθος P-Value= 0,149 δηλαδή 14,90% συμπεραίνουμε ότι εάν υιοθετήσουμε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=5\% =0,05$ τότε $P > \alpha$ δηλαδή η προβλέπουσα μεταβλητή δεν είναι σημαντική σε ένα πρότυπο που ήδη περιλαμβάνει τις υπόλοιπες 3 μεταβλητές και θα μπορούσε να διερευνηθεί ένα νέο πρότυπο. Αντίθετα οι υπόλοιπες προβλέπουσες μεταβλητές είναι σημαντικές σε αυτό το πρότυπο και συνεπώς θα δοκιμασθεί ένα νέο μοντέλο Β3 προσαρμογής χωρίς το ανωτέρω παράγοντα .

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 2007-2014
ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ Ο ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ (Όγκος οικοδομικής δραστηριότητας ανά κάτοικο)
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΜΙΝΙΤΑΒ
ΜΟΝΤΕΛΟ Β3

Πίνακας 34: Ανάλυση διασποράς-αναλυτικά αποτελέσματα Β3

Προέλευση μεταβλητότητας	Βαθμοί ελευθερίας (DF)	Άθροισμα τετραγώνων (Seq SS)	Μέσο τετράγωνο (Seq MS)	Τιμή της F-Value	Παρατηρούμενη τιμή σημαντικότητας P-Value	Επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=0,05$
Παλινδρόμηση	3	4,5707	1,52358	42,04	0,000	P-Value < α
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	1	2,4658	2,46578	68,03	0,000	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	1	0,9615	0,96145	26,53	0,000	P-Value < α
Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο	1	1,1435	1,14350	31,55	0,000	P-Value < α
Υπόλοιπα	47	1,7034	0,03624			
Ολική (διορθωμένη για το μέσο)	50	6,2742				

Πίνακας 35: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης

Μοντέλο Β2	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
	72,85 %	71,12 %	0,190376

Πίνακας 36: Ανάλυση των συντελεστών Β3

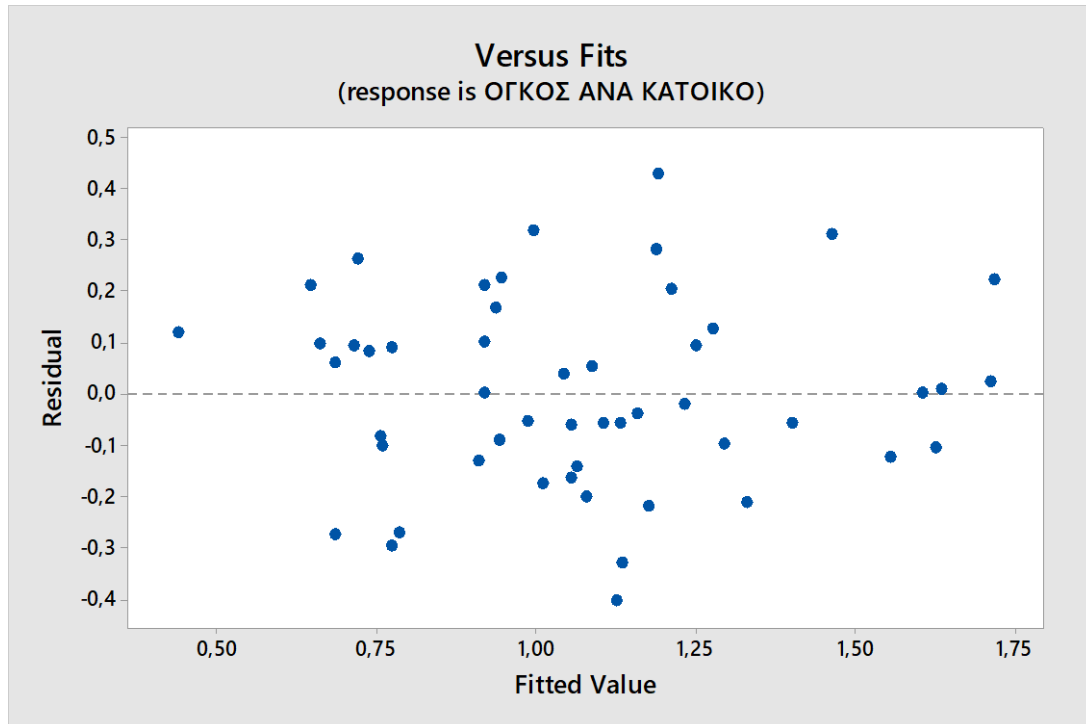
Παράγοντες/προβλέπουσες	Συντελεστές /παράμετροι	Τυπικό σφάλμα	T-Value	P-Value	VIF	Επίπεδο σημαντικότητας $\alpha =0,05$
Σταθερά	0,777	0,318	2,44	0,018		
Κατασκευές % ΑΕΠ Νομού	0,479	0,110	4,36	0,000	1,33	P-Value < α
Υπηρεσίες % ΑΕΠ Νομού	-0,2966	0,0803	-3,69	0,001	1,41	P-Value < α
Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο	0,1200	0,0214	5,62	0,000	1,09	P-Value < α

Μοντέλο Β3 παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

$$\begin{aligned} \text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} = & 0,777 + 0,479\text{Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ & - 0,2966\text{ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} \\ & + 0,1200\text{Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο (5)} \end{aligned}$$

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Επίσης το παρακάτω διάγραμμα 24 των υπολοίπων $e_i = y_i - \hat{y}_i$ ως προς τις τιμές \hat{y}_i (προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης) (residuals versus fits) ,δείχνει μια τυχαία διάταξη των υπολοίπων γύρω από την ευθεία $e_i = 0$. Αυτό είναι μια ένδειξη ότι η ανάλυση που έγινε είναι επαρκής.



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 24: Διάγραμμα κατάλοιπων στον άξονα Y και προσαρμοσμένων τιμών στον X

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 37: δειγματικών συντελεστών συσχέτισης μεταξύ των προβλεπουσών τιμών /παραγόντων.

	ποσοστό αστικού πληθυσμ ού	μέγεθος νοικοκυρ ιού	ΓΕΩΡΓΙ Α % ΑΕΠ	Μεταποί ηση % ΑΕΠ	Κατασκε υές % ΑΕΠ	ΥΠΗΡΕΣΙΕ Σ % ΑΕΠ	Ξενοδοχε ία / εστιατ	ΑΕΠ ΝΟΜΟ Υ % ΑΕΠ χώρας	Διανυκτη ρεύσεις
μέγεθος νοικοκυρι ού	0,054 0,708								
ΓΕΩΡΓΙΑ % ΑΕΠ	-0,176 0,217	0,113 0,430							
Μεταποίη ση % ΑΕΠ	0,304 0,030	0,255 0,071	0,291 0,039						
Κατασκευές % ΑΕΠ	-0,277 0,049	0,177 0,214	0,237 0,095	-0,235 0,096					
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ % ΑΕΠ	0,265 0,060	-0,163 0,253	0,010 0,946	0,060 0,674	-0,498 0,000				
Ξενοδοχεία /εστια- τόρια	-0,379 0,006	-0,125 0,383	-0,326 0,020	-0,752 0,000	0,241 0,089	-0,267 0,059			
ΑΕΠ ΝΟΜΟΥ % ΑΕΠ χώρας	0,706 0,000	0,119 0,404	-0,462 0,001	0,216 0,127	-0,311 0,026	-0,047 0,745	-0,245 0,083		
Διανυκτερε ύσεις	-0,278 0,048	-0,060 0,678	-0,330 0,018	-0,619 0,000	0,176 0,216	-0,288 0,041	0,939 0,000	-0,109 0,448	
Φόρος εισ. φ.προ	0,285 0,043	0,222 0,118	-0,388 0,005	-0,150 0,294	0,001 0,992	0,028 0,844	0,258 0,067	0,281 0,046	0,302 0,031

Συμπεράσματα –αξιολόγηση της ανάλυσης

Έγιναν τρεις προσπάθειες προσαρμογής ΣΤΟ ΜΟΝΤΕΛΟ Β συνοπτικά καταλήξαμε διαδοχικά στα παρακάτω επιμέρους μοντέλα παλινδρόμησης.

Πίνακας 38: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης Β1,Β2,Β3

Μοντέλο Β1,2,3	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
B1	74,25 %	72,01 %	0,187414
B2	74,06 %	71,81 %	0,188085
B3	72,85 %	71,12 %	0,190376

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Μοντέλο παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

B1

$$\begin{aligned}\text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} &= -0,137 + 0,862 \text{ μέγεθος νοικοκυριού} \\ &+ 0,459 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ &- 0,2823 \text{ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} \\ &+ 0,1239 \text{ Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο (6)}\end{aligned}$$

B2

$$\begin{aligned}\text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} &= 0,415 + 0,0765 \text{ Μεταποίηση \% ΑΕΠ} \\ &+ 0,524 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ} - 0,2640 \text{ ΥΠΗΡ. \% ΑΕΠ} + 0,1456 \text{ Διανυκτερεύσεις} \\ &\text{ανά κάτοικο (7)}\end{aligned}$$

B3

$$\begin{aligned}\text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} &= 0,777 + 0,479 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ &- 0,2966 \text{ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} \\ &+ 0,1200 \text{ Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο (8)}\end{aligned}$$

Από την σχετική ανάλυση παρατηρήσαμε ότι τόσο το μέγεθος νοικοκυριού όσο και η μεταποίηση εάν υιοθετήσουμε επίπεδο σημαντικότητας $\alpha=5\%=0,05$ το P-Value αντίστοιχα για τις δύο μεταβλητές είναι 0,121 και 0,149 δηλαδή $P > \alpha$ και συνεπώς δύο αυτοί παράγοντες δεν είναι σημαντικοί σε κάθε ένα πρότυπο που ήδη περιλαμβάνει τις υπόλοιπες 3 μεταβλητές και έτσι διαδοχικά καταλήξαμε στο πρότυπο B3.

Με συντελεστή προσδιορισμού $R^2 = 72,85\%$ συμπεραίνουμε ότι το πρότυπο έχει ερμηνευτεί στο 72,85%, δηλαδή η εξαρτημένη μεταβλητή της οικοδομικής δραστηριότητας που εκφράζεται σε κατά κεφαλή όγκο οικοδομικής δραστηριότητας. (ΟΓΚΟ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ). Αντίστοιχα παρατηρούμε ότι και ο τροποποιημένος συντελεστής $R\text{-Sq}(\text{adj}) = 71,12\%$ είναι κοντά στον $R\text{-Sq}$, άλλωστε αυτός ο συντελεστής έχει την ιδιότητα να μην αυξάνεται απαραίτητα με την προσθήκη όρων στο πρότυπο.

Παρατηρούμε ότι θετικά επηρεάζουν την εξαρτημένη μεταβλητή οι Κατασκευές % ΑΕΠ και οι διανυκτερεύσεις τουριστών ανά κάτοικο ενώ αρνητικά οι υπηρεσίες ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ % ΑΕΠ (Δημόσια διοίκηση και άμυνα - Υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση) όπως όλες αυτές έχουν καθοριστεί σαν μέγεθος κατά την αρχική ανάλυση πίνακες ΕΛΣΤΑΤ.

Επίσης το διάγραμμα των υπολοίπων $e_i = y_i - \hat{y}_i$ ως προς τις τιμές \hat{y}_i (προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης) (residuals versus fits), δείχνει μια τυχαία διάταξη των υπολοίπων γύρω από την ευθεία $e_i = 0$. Αυτό είναι μια ένδειξη ότι η ανάλυση που έγινε είναι επαρκής.

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

Πίνακας 39: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης A2,B3

Μοντέλο A2 & B3	Συντελεστής προσδιορισμού (R-sq)	Τροποποιημένος συντελεστής προσδιορισμού R-sq(adj)	Τυπική απόκλιση των σφαλμάτων (S)
A2 (2000-2014)	65,25%	62,23%	0,191821
B3(2007-2014)	72,85 %	71,12 %	0,190376

Μοντέλο παλινδρόμησης /προσαρμοσμένη ευθεία παλινδρόμησης

A2

$$\begin{aligned} \text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} = & -0,075 + 0,1954 \text{ Μεταποίηση \% ΑΕΠ} \\ & + 0,610 \text{ Κατασκευές \%ΑΕΠ} \\ & - 0,25 \text{ Υπηρεσίες \%ΑΕΠ} \\ & + 0,2876 \text{ Ξενοδοχεία και εστιατόρια \% ΑΕΠ (9)} \end{aligned}$$

B3

$$\begin{aligned} \text{ΟΓΚΟΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ} = & 0,777 + 0,479 \text{ Κατασκευές \% ΑΕΠ} \\ & - 0,2966 \text{ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ \% ΑΕΠ} \\ & + 0,1200 \text{ Διανυκτερεύσεις ανά κάτοικο (10)} \end{aligned}$$

Από την σύγκριση φαίνεται ότι το κάθε ένα μοντέλο για τους δικούς του λόγους εξηγεί το σύστημα ή εκφράζει προσεγγιστικά το θεωρητικό νόμο της σχέσης μεταξύ των μεταβλητών οι οποίες σε αυτές τις δύο χρονικές περιόδους όπου η πρώτη βέβαια υπερκαλύπτει την δεύτερη υπερισχύουν θετικά οι κατασκευές(+0,610) αφού από το 2000 έως το 2005 και 2006 είχαμε την μέγιστη οικοδομική δραστηριότητα ενώ από το 2007 έως το 2014 η τάση ήταν πτωτική (+0,479 η συνεισφορά τους). Επίσης στην περίοδο 2000-2014 η συνεισφορά της μεταποίησης είναι ικανοποιητική δεδομένου ότι η περίοδος εμπεριέχει και διάστημα ικανοποιητικής μεταποιητικής δραστηριότητας όπου την περίοδο 2010 και μετά η συνεισφορά είναι μειούμενη.

Τέλος και στις δύο περιόδους τουρισμός και διανυκτερεύσεις συνεισφέρουν θετικά στην οικοδομική δραστηριότητα .

Τέλος αρνητικά συνεισφέρουν οι υπηρεσίες με τον ίδιο σχεδόν συντελεστή βαρύτητας.

Κεφάλαιο 9

Συμπεράσματα

Ο τομέας των κατασκευών ανέκαθεν αποτελούσε έναν από τους κινητήριους μοχλούς ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας. Καθώς τα κατασκευαστικά έργα περιλαμβάνουν τις επενδύσεις υποδομής από το δημόσιο και τον ιδιωτικό τομέα και την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, ο ευρύτερος τομέας των κατασκευών ενσωματώνει κλάδους της βιομηχανίας, του εμπορίου και των επαγγελματικών υπηρεσιών με σημαντική συνεισφορά στην ελληνική οικονομία. Ο κατασκευαστικός τομέας σημείωσε ταχεία ανάπτυξη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 μέχρι το 2005, αυξάνοντας σημαντικά τη βαρύτητά του στην ελληνική οικονομία και συμβάλλοντας θετικά στη μεγέθυνσή της. Όμως, οι μακροοικονομικές συνθήκες και η προσπάθεια δημοσιονομικής προσαρμογής των τελευταίων ετών είχαν καταλυτική επίδραση στην πορεία του κλάδου. Οι Κατασκευές έχουν σημαντική συνεισφορά στην ελληνική οικονομία, πάρα την απαξίωση μεγάλου τμήματος του φυσικού και ανθρώπινου κεφαλαίου τους λόγω της οικονομικής κρίσης. Η ανάπτυξη των Κατασκευών έχει ισχυρά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στο σύνολο της οικονομίας και διευκολύνει την ανάπτυξη άλλων τομέων, όπως ο Τουρισμός, τα Logistics και η Βιομηχανία. Ταυτόχρονα, ο τομέας των κατασκευών εμφανίζει χαμηλή εξάρτηση από εισαγωγές και υπολογίσιμο εξαγωγικό προσανατολισμό. Έτσι λοιπόν, καθώς οι Κατασκευές είναι τομέας εντάσεως εργασίας, η ανάπτυξή τους συνοδεύεται με μείωση της ανεργίας στον ιδιωτικό τομέα της οικονομίας και σε ένα μεγάλο εύρος επαγγελμαμάτων όλων των βαθμίδων εκπαίδευσης. Παράλληλα, η περιφερειακή τους διάσταση επιτρέπει την ισόρροπη ανάπτυξη της οικονομίας.

Περαιτέρω, η εύρυθμη λειτουργία της αγοράς ακινήτων δεν συμβάλει μόνο στη διατήρηση της ευρύτερης κατασκευαστικής δραστηριότητας σε ανεκτό επίπεδο, αλλά έχει και σημαντικές προεκτάσεις στην οικονομία, διαμέσου των αποτελεσμάτων «πλούτου» των νοικοκυριών και της επίδρασης στον όγκο των χρηματοδοτήσεων. Οι κυριότεροι παράγοντες που έχουν επηρεάσει την πορεία της κατασκευαστικής δραστηριότητας στον τομέα των ιδιωτικών έργων και της οικοδομικής δραστηριότητας σχετίζονται με τα ακόλουθα θέματα: Όσον αφορά στο θέμα της πολυνομίας, η οποία σε συνδυασμό με την απουσία ουσιαστικών ελέγχων συντελεί στην ενίσχυση των φαινομένων διαφθοράς, προτεραιότητες είναι η ανάγκη κωδικοποίησης της νομοθεσίας και στον εκσυγχρονισμό των διατάξεων ώστε να υπάρχουν σαφείς, ξεκάθαροι και περιορισμοί που δεν θα αφήνουν «παράθυρα» ερμηνείας και παρατυπίας. Η στελέχωση των πολεοδομιών και των αρμόδιων υπηρεσιών ελέγχου με εξειδικευμένο προσωπικό το οποίο θα καλύψει αποτελεσματικά τα υφιστάμενα κενά. Στο θέμα της πολιτικής γης, σύμφωνα και με

όσα ειπώθηκαν σχετικά με την ανάγκη ουσιαστικού μετασχηματισμού του χωροταξικού, πολεοδομικού και περιβαλλοντικού σχεδιασμού της χώρας, θεωρείται ότι θα πρέπει να υπάρξει ολοκληρωμένος χωροταξικός και πολεοδομικός σχεδιασμός και ολοκλήρωση του κτηματολογίου και των δασικών χαρτών, να επιταχυνθούν οι διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο πόλεως περιοχών για τις οποίες υπάρχει χρόνια εκκρεμότητα. Αυτό βέβαια, πρέπει να συνοδεύεται και από επενδύσεις σε υποδομές, περιβάλλον και μεταφορικά μέσα, αλλά και από ένα σαφή συνολικό χωροταξικό σχεδιασμό για την ευρύτερη περιοχή. Να λυθεί το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης και της δόμησης εκτός σχεδίου με περιβαλλοντολογικούς όρους και σαφήνεια, έτσι ώστε να αποκλειστεί η μελλοντική δημιουργία νέων αυθαιρεσιών. Στο θέμα της φορολόγησης των ακινήτων, θα πρέπει να υπάρξει ένα δίκαιο φορολογικό σύστημα με το οποίο θα διασφαλίζεται ότι κάθε φορολογούμενος φορολογείται ανάλογα με τη φοροδοτική του ικανότητα θα επιτελείται η αναγκαία αναδιανομή εισοδήματος δεν θα υπερφορολογούνται τα ακίνητα καθ' όλη τη διάρκεια της ζωής τους, ενώ θα επιβάλλονται φόροι στα ακίνητα τα οποία παρέχουν εισοδήματα για τον ιδιοκτήτη τους. Όσον αφορά στο θέμα της αντιμετώπισης της οικονομικής συγκυρίας, δηλαδή εν προκειμένω της οικονομικής κρίσης, αυτή θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ως ευκαιρία ανάληψης δράσεων οι οποίες όχι μόνο θα διευκολύνουν τον κλάδο να βγει από τη στασιμότητα, αλλά θα δίνουν προοπτική βιωσιμότητας και στροφής στην ποιοτική ανάπτυξη. Ταυτόχρονα, πρέπει να σημειωθεί ότι μείζον ζήτημα αυτή την περίοδο αποτελεί η ανάγκη για μείωση της κατανάλωσης ενέργειας στα κτίρια, η οποία μέχρι σήμερα επιβαρύνει σημαντικά την εθνική οικονομία και το περιβάλλον.

Η περικοπή των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, η έλλειψη ρευστότητας και τραπεζικής χρηματοδότησης, η συρρίκνωση του διαθέσιμου εισοδήματος, η αβεβαιότητα για το μέλλον και η δραστική αύξηση της φορολογικής επιβάρυνσης των ακινήτων έχουν οδηγήσει τον τομέα των κατασκευών σε δεινή θέση. Η δυναμικότητα του τομέα σε ανθρώπινους πόρους, κεφαλαιουχικό εξοπλισμό και τεχνογνωσία, υπό τις υφιστάμενες συνθήκες, σταδιακά απαξιώνεται. Γενικοί παράγοντες διαμόρφωσης της ζήτησης ιδιοκτητών κατοικιών, όπως οι κανονιστικές και φορολογικές ρυθμίσεις και το χρηματοπιστωτικό σύστημα, οι προτιμήσεις των νοικοκυριών και ο διαθέσιμος χρηματικός πλούτος, διαμορφώνουν στην Ελλάδα ένα μοντέλο οικοδόμησης και στέγασης με ιδιαιτερότητες που το διαχωρίζουν από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά και παγκόσμια χαρακτηριστικά του υπάρχοντος μοντέλου και της δομής των πόλεων έχουν αποτελέσει, μεταξύ άλλων, η άναρχη οικοδομική και αστική ανάπτυξη, η απουσία ενός σταθερού συνολικού μακροχρόνιου σχεδιασμού, η συχνή υλοποίηση αποσπασματικών και αμφιβόλου ανταποδοτικότητας έργων με κριτήριο μόνο την απορρόφηση πόρων και όχι τον ορθό σχεδιασμό.

Όσον αφορά στη χωρική και χρονική διαφοροποίηση της οικοδομικής δραστηριότητας υπάρχουν ενδείξεις ότι ο κατασκευαστικός τομέας είναι πιο ευμετάβλητος από τους υπόλοιπους τομείς της οικονομίας. Νησιωτικοί νομοί και

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

νομοί που εξαρτώνται από τον τουρισμό, νομοί που χαρακτηρίζονται από επενδύσεις και βιομηχανία και νομοί σε περιφέρειες με αναπτυξιακή προτεραιότητα εμφανίζουν όχι μόνο μεγάλες τιμές οικοδομικής δραστηριότητας, αλλά και έντονες διακυμάνσεις μέσα στα χρόνια. Επίσης σημειώνεται η συμμεταβολή και η παρόμοια συμπεριφορά πολλών νομών στην διάθεση για ζήτηση κατοικιών και άρα οικοδομική δραστηριότητα, σε περιόδους καμψής και ύφεσης όχι μόνο του κατασκευαστικού κλάδου, αλλά και γενικά της οικονομίας. Επιβεβαιώνεται και στατιστικά ότι οι επενδύσεις σε κτίρια και κατασκευές εξαρτώνται από το επίπεδο ανάπτυξης και την κατάσταση της οικονομίας, τόσο τοπικά ,περιφερειακά όσο και συνολικά, εθνικά.

Η σχέση μεταξύ της στέγασης και της οικονομικής ανάπτυξης έχει αναλυθεί βιβλιογραφικά και επιβεβαιώνεται και στατιστικά, αφού απαντάται το σημαντικό για πολιτικούς σκοπούς ερώτημα του εάν η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις στις κατασκευές. Από το σύνολο των μοντέλων και των υποδειγμάτων που εξετάστηκαν τα δύο μοντέλα –πρότυπα εκφράζουν με τον δικό τους κοινό τρόπο θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε σχεδόν την επίδραση των ανωτέρω παραγόντων –μεταβλητών. Τα δύο μοντέλα για τις δύο περιόδους εμφανίζουν τον τουρισμό και τις διανυκτερεύσεις να συνεισφέρουν θετικά στην οικοδομική δραστηριότητα .

Τέλος αρνητικά συνεισφέρουν οι υπηρεσίες με τον ίδιο σχεδόν συντελεστή βαρύτητας. Συνεπώς η βιβλιογραφική και εμπειρική ανάλυση που προηγήθηκε ανέδειξε τους παράγοντες που επηρεάζουν το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας και τις διακυμάνσεις της, ξεχωρίζοντας την επίδραση του μεγέθους της οικονομικής δραστηριότητας, των διακυμάνσεων στον τομέα του τουρισμού και γενικά στο επίπεδο της περιφερειακής ευημερίας.

Βιβλιογραφία

Α) ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1) Βελέντζας Κ. (1993), «Η κατοικία στην Ελλάδα. Κρίση των σχέσεων παραγωγής», Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής
- 2) Δαβραδάκης Ε. (2006), «Οι επιπτώσεις της πρόσφατης διόρθωσης του χρηματιστηρίου στην οικονομική δραστηριότητα, EFG EUROBANK Research», Οικονομίες και αγορές, Τεύχος 5, σελ.4.
- 3) Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (ΕΤΕ) (2006), Κατασκευές, Κλαδική Μελέτη, Γενική Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης, Αθήνα Φεβρουάριος 2006.
- 4) ΕΣΥΕ (1981) Απογραφή πληθυσμού 1981, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 5) ΕΣΥΕ (1991) Απογραφή πληθυσμού 1991, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 6) ΕΣΥΕ (1992) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1991, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 7) ΕΣΥΕ (1994) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1993, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 8) ΕΣΥΕ (1996) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1995, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 9) ΕΣΥΕ (1998) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1997, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 10) ΕΣΥΕ (2000) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1999, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 11) ΕΣΥΕ (2001) Απογραφή Οικοδομών Δημοκρατία Κτιρίων 1992, Πειραιάς: Ελληνική
- 12) ΕΣΥΕ (2001) Απογραφή πληθυσμού 2001, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 13) ΕΣΥΕ (2002) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2001, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 14) ΕΣΥΕ (2003) Απογραφή Οικοδομών Δημοκρατία Κτιρίων 1995, Πειραιάς: Ελληνική
- 15) ΕΣΥΕ (2004) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2003, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 16) ΕΣΥΕ (2005) Απογραφή Οικοδομών Δημοκρατία Κτιρίων 1998, Πειραιάς: Ελληνική
- 17) ΕΣΥΕ (2005) Ετήσια στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- ΕΣΥΕ (2006) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2005, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

- 18) ΕΣΥΕ (2007) Απογραφή Οικοδομών Κτιρίων 1ης Δεκεμβρίου 2000, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 19) ΕΣΥΕ (2007) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2006, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 20) ΙΟΚ (2002), «Διαχρονική εξέλιξη και πρόσφατες τάσεις στην εγχώρια ιδιωτική κατασκευαστική δραστηριότητα», www.iok.gr
- 21) ΙΟΚ (2006) «Δημόσια και Ιδιωτική Κατασκευαστική Δραστηριότητα», Δελτίο Τύπου Ινστιτούτου Οικονομίας Κατασκευών, www.iok.gr
- 22) Μαντούβαλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (1989) «Αστική Γαιοπρόσδοος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίες της μεταπολεμικής Αθήνας», Έρευνα ΓΓΕΤ και Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, ΕΜΠ
- 23) Οικονόμου Δ., (1987) «Η στεγαστική πολιτική στη Μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* τ. 6418.
- 24) ΟΚΕ (2009), Η κατασκευαστική και οικοδομική δραστηριότητα ως συνιστώσες της οικονομικής ανάπτυξης και οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης σε αυτές, Γνώμη Πρωτοβουλίας 225 της Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής της Ελλάδος, Αθήνα
- 25) Πολύζος Σ., (2002), «Ανάλυση Παραγόντων Επιρροής και Εμπειρική Διερεύνηση των Εσωτερικών Τουριστικών Ροών στην Ελλάδα», *Τόπος*, 18-19, 87-108.
- 26) Πολύζος Σ. (2007), «Η χωρική κατανομή των φυσικών πόρων στην Ελλάδα», στο «Φυσικοί πόροι, Περιβάλλον και Ανάπτυξη», επιμ. Γ. Αραμπατζής, Σ. Πολύζος, εκδόσεις Τζιόλα, σελ. 107-120.
- 27) Τορτοπίδης Α., (2009), «2009-2011: Πτώση Οικοδομικής Δραστηριότητας και επιπτώσεις», Έκθεση της Όμιλον ΕΠΕ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ
- 28) Υπουργείο Εσωτερικών, ΓΓ Δημόσιας Διοίκησης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης. Διεύθυνση Ηλεκτρονικής επεξεργασίας στοιχείων, Δελτία Στατιστικών στοιχείων Οικονόμου Δ., (1987) «Η στεγαστική πολιτική στη Μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές 36 ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* τ. 6418. Ετήσιας απογραφής του Δημόσιου Τομέα, Απογραφή προσωπικού, εξοπλισμού, οχημάτων και ιστοχώρων του Δημόσιου Τομέα (απογραφές 1995-2007), Αθήνα : Εθνικό Τυπογραφείο

B) ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1) Drewer S. (1980) «Construction and Development : A New Perspective», *HABITAT INTL*, Vol. 5. No. 314, pp. 395-428
- 2) European Central Bank (2009), «Housing Finance in the Euro Area», Occasional 6 Papers Series No. 101, March 2009

ΠΟΣΟΤΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ
ΕΛΛΑΔΑ

- 3) European Central Bank (2009), “ Recent Housing Market Developments in the Euro Area” , Monthly Bulletin, February 2009
- 4) Kafandaris S., (1980) The Building Industry in the Context of Development, *HABITA INTI*, Vol. 1. No. 3/4, PP. 289-322.
- 5) Mantouvalou M., Mavridou M., Vaiou D., (2003) «On some current urban discourse/s: Approaches from Greece», paper given at *Seminars of the Aegean, Rethinking Radical Spatial Approaches*, Naxos
- 6) Minetos D., Polyzos S. and Sdrolias L., (2006), «Social and Public Responsibility and Illegal Urban Land Uses in Greece: An empirical Investigation», paper given at *MIBLE-Management of International Business Economic Systems Conference*, Larissa, Greece, 4-5 Nov. 2006
- 7) National Bank of Greece (NBG) (2006), «Real estate: a keygrowth engine of the Greek economy will remain stong boosted by demographics» Economic and Market analysis, Athens September-November 2006.
- 8) Organisation for Economic Co-Operation and Development,(2009) «Economic Outlook - Interim Report» , 31.3.2009
- 9) Polyzos S., Minetos D., (2007a), «Causes and management implications in the Greek coastal zone from Informal Settlements Development», *CEMEPE 1st Conference*, 24-28 June Skiathos
- 10) Polyzos S., Minetos D., (2007b), «Past and present of informal housing in Greece: A spatial analysis», *Discussion Paper Series*, 13(6):137-164
- 11) Polyzos S., Minetos D. (2007c) “ Spatial analysis of differences in variation of building activity in Greece” , *MIBES Transactions*, 2, (1) 115-130