

ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ

2010

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗ
ΧΩΡΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ
ΚΑΙ Η ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ
ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ
ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Μεταπτυχιακή φοιτήτρια: Νίκη Βασιλογλου
Επιβλέπων καθηγητής: Σεραφείμ Πολύζος



ΠΕΡΙΛΗΨΗ

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.

Δεδομένης, πρώτον, της σημασίας της οικοδομικής δραστηριότητας για την οικονομία και, δεύτερον, της ευμετάβλητης συμπεριφοράς του κατασκευαστικού τομέα της κατοικίας είναι απαραίτητο να καταγραφούν οι παράγοντες που την επηρεάζουν με αποτέλεσμα τις διαφορές ανά νομό και ανά έτος. Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής αναπτύσσεται ένα σύνολο στοιχείων σχετικά με την εξέλιξη της περιφερειακής οικοδομικής δραστηριότητας και τις γενικές τάσεις στο εσωτερικό του κατασκευαστικού κλάδου στο ευρύτερο πλαίσιο της χώρας, ώστε να μπορεί να απεικονιστεί ρεαλιστικά η σημερινή κατάσταση και οι τάσεις για τη μελλοντική εξέλιξη του τομέα.

Λέξεις κλειδιά: οικοδομική δραστηριότητα, στέγαση, κατασκευαστικός κλάδος

ABSTRACT

The important role of the construction sector in a coherent strategy for growth is obvious, since the construction of houses and infrastructure projects is needed in order development goals to be met. However, the contribution of the construction sector and the mechanisms through which it becomes development-related (as distinct from the intrinsic value of its products), and the factors that influence it is difficult to assess.

Given, first, the importance of building activity in the economy and, secondly, the fluid behavior of the construction sector of the dwelling, is necessary to list the factors affecting the variation of building activity per prefecture per year. This work develops a set of data on the evolution of regional building activity and general trends within the construction industry, to realistically depict the current status and trends for the future development of the sector.

Key words: building activity, housing, construction sector

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΧΑΡΤΩΝ	4
1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	7
1.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ	7
1.2. ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	8
1.3. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	8
2. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ 11	
2.1. ΜΙΚΡΟΪΔΙΟΚΤΗΣΙΑ	11
2.2. ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ	12
2.3. ΑΠΟΘΕΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	13
2.4. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ	14
2.5. ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ	16
2.6. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ	17
2.7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ	19
3. ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΙΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ.....	22
3.1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	22
3.2. ΔΕΙΚΤΗΣ – ΟΓΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	27
4. ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ.....	33
4.1.1. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	33
4.1.2. ΑΠΟΘΕΜΑ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ	35
4.1.3. ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ	37
4.1.4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΥΓΚΥΡΙΕΣ.....	39
4.2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ..	43
5. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ.....	45
5.1. Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ	45
5.2. ΕΛΛΑΔΑ.....	46

5.3. ΕΕ 25	50
5.4. ΔΙΕΘΝΩΣ	52
6. ΓΕΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.....	54
6.1. Η ΔΕΚΑΕΤΙΑ 1971-1981	54
6.2. Η ΔΕΚΑΕΤΙΑ 1981-1991	56
6.3. Η ΔΕΚΑΕΤΙΑ 1991-2001	58
7. ΤΟΠΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑ ΝΟΜΟ.....	64
7.1. ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ.....	64
7.2. ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	65
7.3. ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ.....	65
7.3.1. ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΙΜΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	66
7.3.2. ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΙ ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ...67	
7.3.3. ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ.....	70
8. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΡΕΥΝΑΣ.....	77
8.1. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ	77
8.2. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ/ ΠΟΛΛΑΠΛΗ ΓΡΑΜΜΙΚΗ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗ	80
8.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ.....	82
8.4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ.....	83
9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	95
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	97

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ, ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ, ΧΑΡΤΩΝ

ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας 1: Μηνιαία ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα μετρημένη σε 1000 m ³ και ΚΜΟ εξαμήνου.....	30
Πίνακας 2: Μεταβολή επί τοις εκατό της οικοδομικής δραστηριότητας ανάμεσα στους μήνες των ετών 2008 και 2009 (έως τον μήνα Αύγουστο διαθεσιμότητα στοιχείων) για τις διοικητικές περιφέρειες και το σύνολο της χώρας.....	31
Πίνακας 3: Δείκτης τιμών κατοικιών	35
Πίνακας 4: Χρηματοπιστωτικά στοιχεία για κατοικίες και ακίνητα	38
Πίνακας 5: Επιχειρηματικές προσδοκίες στις κατασκευές.....	41
Πίνακας 6: Γενικός Δείκτης Κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάση 2005=100)	44
Πίνακας 7: Συνολικά στοιχεία βασικών οικονομικών μεγεθών στον κλάδο των Κατασκευών στην Ελλάδα για τα έτη 2000-2006	48
Πίνακας 8: Συγκριτικά στοιχεία πληθυσμού - κατοικιών βάση απογραφών 1971-1981-1991-2001	61
Πίνακας 9: Συνθήκες στέγασης νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα με την οποία κατοικούν	62
Πίνακας 10: Συνθήκες στέγασης νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα και τις ανέσεις.....	63
Πίνακας 11: Συσχέτιση των μεγεθών μέσος όρος και τυπική απόκλιση της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας.....	74
Πίνακας 12: Τυπική απόκλιση, μέσος όρος, μέγιστη και ελάχιστη τιμή και έτος όπου αυτές εμφανίζονται, της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας (μετρημένης σε όγκο m ³) για το σύνολο των νομών και το σύνολο της χώρας, για την εικοσαετία 1988-2008	76
Πίνακας 13: Πίνακας συντελεστών συσχέτισης των ανεξάρτητων μεταβλητών.....	84
Πίνακας 14: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Α Μοντέλα 1 και 2	85
Πίνακας 15: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Α Μοντέλα 1 και 2 – Συντελεστές συσχέτισης.....	85
Πίνακας 16: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Α – Μοντέλα 3 και 4.....	87
Πίνακας 17: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Α Μοντέλα 3 και 4 - Συντελεστές συσχέτισης.....	87

Πίνακας 18: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β – Μοντέλα 1 και 2.....	88
Πίνακας 19: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β Μοντέλα 1 και 2- Συντελεστές συσχέτισης	89
Πίνακας 20: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β – Μοντέλα 3 και 4.....	90
Πίνακας 21: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β Μοντέλα 3 και 4 - Συντελεστές συσχέτισης	91
Πίνακας 22: Στοιχεία που εισάχθηκαν στο πρόγραμμα SPSS και χρησιμοποιήθηκαν για την στατιστική ανάλυση.....	92

ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΑ

Διάγραμμα 1: Ποσοστό ιδιόκτητων κατοικιών σε επιλεγμένες χώρες και την ευρωζώνη	12
Διάγραμμα 2: Το επίπεδο της στεγαστικής πίστης στην ΕΕ 25 (ως ποσοστό του ΑΕΠ) (Warnock, Warnock 2008).....	17
Διάγραμμα 3: Ενυπόθηκο χρέος	18
Διάγραμμα 4: Οικοδομική δραστηριότητα 1975 – 2008 (νέες οικοδομές) μετρημένη σε όγκο και πιθανά εναλλακτικά σενάρια για τα έτη 2009-2015 (Τορτοπίδης 2009).....	27
Διάγραμμα 5: Οικοδομική Δραστηριότητα για το σύνολο της χώρας με βάση τον όγκο μετρημένο σε 1000m ³	28
Διάγραμμα 6 : Οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο της χώρας με βάση τον όγκο σε 1000m ³ μηνιαία στοιχεία.....	29
Διάγραμμα 7: Εκτιμώμενο απόθεμα απύλητων κατοικιών στην Ελλάδα	36
Διάγραμμα 8 : Ετήσιοι ρυθμοί ανάπτυξης στεγαστικών δανείων (σε ονομαστικούς όρους) ...	38
Διάγραμμα 9: Η εξέλιξη των στεγαστικών δανείων και των τιμών κατοικίας στην Ελλάδα ...	39
Διάγραμμα 10 : Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στο σύνολο των Κατασκευών (1996- 2006=100).....	42
Διάγραμμα 11: Κόστος κατασκευής στην Ελλάδα.....	44

Διάγραμμα 12 : Οικοδομική δραστηριότητα μετρημένη σε όγκο και ετήσια μεταβολή ΑΕΠ (Μέσοι όροι τριετίας $x-1$, x , $x+1$) (Τορτοπίδης 2009)	50
Διάγραμμα 13 : Σύγκριση των τριμηνιαίων δεικτών κατασκευών και του ΑΕΠ για την ΕΕ-25 με εποχική διόρθωση (2000=100)	51
Διάγραμμα 14: Εμφάνιση μέγιστων και ελάχιστων τιμών οικοδομικής δραστηριότητας ανά έτος	68
Διάγραμμα 15: Ετήσια οικοδομική δραστηριότητα ανά κάτοικο μετρημένη σε όγκο (m^3)	73
Διάγραμμα 16 : Ετήσια κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα (μετρημένη σε όγκο m^3) για το Νομό Γρεβενών	73
Διάγραμμα 17: Συσχέτιση των μεγεθών μέσος όρος και τυπική απόκλιση της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας	75
ΧΑΡΤΕΣ	
Χάρτης 1: Ταξινόμηση νομών κατά μέγεθος μέσου όρου τιμών της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας	66
Χάρτης 2: Νομοί που παρουσίασαν μέγιστη τιμή κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας το 2005	69
Χάρτης 3: Νομοί που παρουσίασαν ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας το 1995 και την πενταετία της ύφεσης (1993 -1997) καθώς και το 2008	70
Χάρτης 4: Ταξινόμηση των νομών βάσει του μεγέθους τυπική απόκλιση της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για τα έτη 1988-2008	71

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΟΣ

Παραγωγικές δυνάμεις και ολόκληρες κοινωνικές ομάδες διαμορφώνονται και μετασηματίζονται μέσα από τις αλληλεπιδράσεις του κατασκευαστικού τομέα της κατοικίας με την κοινωνία. Η ανάπτυξη του αστικού χώρου μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας συνδέεται πολλαπλά με τη δυναμική μιας κοινωνίας καθώς αποτελεί ένα ευρύτερο πεδίο παραγωγής και αγοράς αγαθών, υπηρεσιών και εργασίας.

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)

Ο κατασκευαστικός κλάδος θεωρείται από τους σημαντικότερους κλάδους και της ελληνικής οικονομίας και συνδέεται στενά με την οικονομική ανάπτυξη της χώρας, ενώ η σημασία του για τη διαμόρφωση τάσεων και εξελίξεων στα μεγέθη της είναι αδιαμφισβήτητη. Ο τομέας των κατασκευών περιλαμβάνει την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα, τα δημόσια έργα και τα συγχρηματοδοτούμενα έργα και 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 φτάνουν τους 400.000. (Polyzos, Minetos 2007c)

Τα τελευταία χρόνια η ροή χρηματικών κονδυλίων από τα Κοινοτικά Πλαίσια Στήριξης για την ολοκλήρωση των αναπτυξιακών έργων υποδομής και η ανάληψη της Ολυμπιάδας του 2004 ανέδειξαν τον κλάδο σε σημαντικό αναπτυξιακό παράγοντα, καθώς προωθήθηκε η χρηματοδότηση και κατασκευή έργων υποδομής και κτιριακών συγκροτημάτων με μέγεθος, χαρακτήρα και σημασία πρωτόγνωρα για τη χώρα, με τον ιδιωτικό τομέα να παρακολουθεί την πυκνότητα και τη σημασία αυτών των έργων. Ωστόσο, 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 μεγάλων κατασκευαστικών έργων την μεταολυμπιακή περίοδο, ενώ ιδιαίτερα δυσσιώπες είναι οι προβλέψεις για το προσεχές διάστημα με τις περισσότερες

επιχειρήσεις να αναμένουν επιδείνωση των εργασιών τους και της απασχόλησης του κλάδου (Γεωργόπουλος, 2007). 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 θα είναι οι επιπτώσεις από τη συνεχιζόμενη κρίση στην κατάσταση της οικονομίας, στην απασχόληση και στην κοινωνική συνοχή.

1.2. ΣΤΟΧΟΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Τοπικοί ή ειδικοί παράγοντες, άμεση ή έμμεση συσχέτιση με κοινωνικά ή πολιτικά θέματα, σχέσεις και αλληλεπιδράσεις με πολλούς άλλους τομείς της παραγωγής, χαρακτηριστικά της ροής κεφαλαίων και ο βαθμός συμμετοχής των ενδιαφερομένων κοινωνικών ομάδων είναι οι λόγοι που η κατασκευαστική δραστηριότητα της οικοδομής κατάφερε να αναδυθεί στην πολιτική ημερήσια διάταξη, σαν ένας πολύ δυναμικός και ευμετάβλητος τομέας της παραγωγής με σημαντικές διαφορές στον χώρο και το χρόνο.

Δεδομένης, πρώτον, της σημασίας της οικοδομικής δραστηριότητας για την οικονομία και, δεύτερον, της ευμετάβλητης συμπεριφοράς του κατασκευαστικού τομέα της κατοικίας είναι απαραίτητο να καταγραφούν οι παράγοντες που την επηρεάζουν με αποτέλεσμα τις διαφορές ανά νομό και ανά έτος. Στο πλαίσιο της εργασίας αυτής αναπτύσσεται ένα σύνολο στοιχείων σχετικά με την εξέλιξη της περιφερειακής οικοδομικής δραστηριότητας και τις γενικές τάσεις στο εσωτερικό του κατασκευαστικού κλάδου στο ευρύτερο πλαίσιο της χώρας, ώστε να μπορεί να απεικονιστεί ρεαλιστικά η σημερινή κατάσταση και οι τάσεις για τη μελλοντική εξέλιξη του τομέα.

1.3. ΔΙΑΡΘΡΩΣΗ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Στο πρώτο κεφάλαιο της εργασίας αυτής γίνεται μία συνοπτική παρουσίαση της σημασίας του κατασκευαστικού κλάδου της οικοδομής για την οικονομία και την ανάπτυξη, καθώς και των προφανών επιπτώσεις από την κρίση, που αυτός υφίσταται τα τελευταία χρόνια. Επίσης, τονίζεται η μεταβλητότητα της οικοδομικής δραστηριότητας, τόσο διαχρονικά, όσο και τοπικά και αναγνωρίζεται η σημασία του προσδιορισμού των παραγόντων, στους οποίους οφείλεται η χωρικά και χρονικά.

Στο δεύτερο κεφάλαιο αναλύονται τα βασικά χαρακτηριστικά του ελληνικού συστήματος κατοικίας, που του προσδίδουν τις ιδιαιτερότητες, που το διαχωρίζουν από τα αντίστοιχα ευρωπαϊκά και παγκόσμια. Η βιβλιογραφική αναφορά στέκεται στις πολιτικές και ιστορικές συγκυρίες και επιλογές, οι οποίες επηρέασαν την οικοδομική δραστηριότητα, το σύστημα χρήσεων γης και κατασκευής μετατρέποντας τη δομή και την εικόνα των πόλεων στην Ελλάδα. Ο τεμαχισμός της γης σε μικρά τεμάχια, η ισχυρή ιδεολογία της ιδιοκατοίκησης με αποτέλεσμα και την συσσώρευση αποθέματος κατοικιών, το καθεστώς της κατασκευής και νομιμοποίησης αυθαίρετης δόμησης, το κυρίαρχο κατασκευαστικό σύστημα για την κατοικία – η αντιπαροχή, και οι μεταβολές στο πιστωτικό και φορολογικό σύστημα, ουσιαστικά έχουν διαμορφώσει με την επιρροή τους την εικόνα των ελληνικών αστικών κέντρων. Λόγω των παραπάνω η χρήση γης και η στέγαση στην Ελλάδα αποτελούν εξαίρεση στην κυρίαρχη μεταπολεμική Ευρωπαϊκή οργάνωση των χρήσεων γης και των κατασκευών.

Η πορεία της οικοδομικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια, όπως επηρεάστηκε από τους παραπάνω παράγοντες περιγράφεται στο κεφάλαιο τρία. Η εξέλιξη της διαχρονικής διακύμανσης της οικοδομικής δραστηριότητας συμπληρώνεται και με δύο πιθανά σενάρια, στηριζόμενα στους κύκλους ύφεσης και ανάπτυξης που εμφανίστηκαν στο παρελθόν. Με τη χρήση του δείκτη «όγκος οικοδομικής δραστηριότητας» μετράται η ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα και απεικονίζεται η χρονική εξέλιξή της.

Η αγορά ακινήτων είναι ταυτόχρονα η κατάληξη αλλά και η πηγή χρηματοδότησης του προϊόντος της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Στο τέταρτο κεφάλαιο σχολιάζονται οι τάσεις της αγοράς ακινήτων επιδρούν σημαντικά στη μακροοικονομική σταθερότητα της χώρας και έχουν ισχυρή αλληλοσυσχέτιση με τις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας.

Το πέμπτο κεφάλαιο ασχολείται με τη σχέση, που δείχνει εμπειρικά και αποδεικνύεται και ερευνητικά να έχει η δραστηριότητα του κατασκευαστικού κλάδου αλλά και συγκεκριμένα η οικοδομική δραστηριότητα με την οικονομική και γενικότερη ανάπτυξη. Επίσης σχολιάζεται και το ακόμη πιο σημαντικό για πολιτικούς σκοπούς ερώτημα, του εάν και αντίστροφα η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις στις κατασκευές. Η ανάλυση γίνεται βιβλιογραφικά σαν προσπάθεια καταγραφής της ιστορικής πορείας του ερωτήματος αυτού, αλλά αναλύεται και αριθμητικά για τα τελευταία χρόνια στην Ελλάδα και τη ΕΕ.

Η γενική εξέλιξη του αποθέματος κατοικιών είναι το αντικείμενο του έκτου κεφαλαίου. Με βάση τα στοιχεία των τριών τελευταίων απογραφών της ΓΓ ΕΣΥΕ, απαριθμούνται κατά κύριο λόγο τα ποσοτικά στοιχεία αναφορικά με την οικοδομική δραστηριότητα σε κάθε νομό της χώρας, αλλά 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 επεξεργασία των στοιχείων αυτών δίνει πολύτιμες πληροφορίες για την εξέλιξη της κατοικίας και τις ανάγκες που αυτή εξυπηρετεί στα στεγαζόμενα άτομα διαχρονικά, καθώς η κατοικία στην πάροδο των χρόνων μετουσιώνεται από την απλή κάλυψη μιας ανάγκης για στέγη και προστασία σε αγαθό περιουσιακό και κεφάλαιο συναισθηματικό.

Στο έβδομο κεφάλαιο αναλύονται οι παράγοντες που επηρεάζουν τη χωρική διάσταση των διακυμάνσεων της οικοδομικής δραστηριότητας. Η κατανόηση της διάστασης αυτής είναι πολύ σημαντική, διότι κάνει δυνατή την καλύτερη κατανόηση της κύριας δυναμικής τόσο της αυξημένης χωροταξικής εξάρτησης όσο και της αυξημένης περιφερειακής διάστασης. Η κατανόηση των διαχρονικών αλλαγών στον οικοδομικό και τον κατασκευαστικό τομέα μπορεί να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με τη συμπεριφορά των περιφερειακών αγορών ακινήτων και την τροχιά της αλλαγής των περιφερειακών συστημάτων χρήσης της γης. Στο κεφάλαιο αυτό, υπολογίζονται με βάση τα στοιχεία των ετήσιων μεταβολών της οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό για τα τελευταία είκοσι χρόνια, ο μέσος όρος, η μέγιστη και ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας και η τυπική απόκλιση της διαχρονικής μεταβολής της ανά νομό.

Στο όγδοο κεφάλαιο επιλέγονται από το σύνολο των παραγόντων που επηρεάζουν τις μεταβολές της οικοδομικής δραστηριότητας, αυτοί που θα χρησιμοποιηθούν στην στατιστική επεξεργασία, περιγράφεται ο τρόπος στατιστικής ανάλυσης και γίνεται η στατιστική επεξεργασία και ανάλυση. Στη συνέχεια ακολουθεί η παρουσίαση και ο σχολιασμός των αποτελεσμάτων.

Το ένατο κεφάλαιο αποτελεί μία ανασκόπηση των θεμάτων που αναφέρθηκαν και μία παράθεση των βασικών συμπερασμάτων.

2. ΒΑΣΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

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. ΜΙΚΡΟΪΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

Το κύριο χαρακτηριστικό διαφοροποίησης του ελληνικού συστήματος κατοικίας, ο κατατεμαχισμός της γης σε πολλά μικρού μεγέθους τμήματα, οφείλεται σε μια σειρά ιστορικών πολιτικών επιλογών.

Οι δραματικές διαστάσεις, που απέκτησε το ήδη έντονο πρόβλημα στέγης που υπήρχε στην Αθήνα από το μεσοπόλεμο, οδήγησε στην επιβολή ενοικιοστασίου από το 1945 (παρέμεινε σε ισχύ ως το 1962) (Βαΐου, κ.ά. 1995). Το τρομερό πρόβλημα στέγης οδήγησε εύλογα σε πολιτικές ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας. Η ανάπτυξη της οικοδομής υπήρξε σαφής επιλογή (μεταξύ πολλών δυνατοτήτων) και άσκηση συνεπούς πολιτικής από τις μεταπολεμικές κυβερνήσεις, καθώς ανταποκρινόταν πιο καλά στη συγκυρία απ' ό,τι η βιομηχανική ανάπτυξη και εξυπηρετούσε και άλλη μία διάσταση, την ενίσχυση των ιδιοκτητών, που είχαν θιγεί από όλη την κρίση και από το ενοικιοστάσιο. Η πάγια πολιτική όλων των ελληνικών κυβερνήσεων, ήδη από την αποχή της αντιβασιλείας και αργότερα με τη μεταρρύθμιση του Βενιζέλου προστάτευε και ενίσχυε την μικρή ιδιοκτησία και μπορούσε να στηρίξει γι' ακόμη μια φορά τις τότε κυβερνήσεις εναντίον των αντιπάλων τους και εχθρών της ιδιοκτησίας, των κομμουνιστών.

Έτσι, «το οικοδομικό θαύμα» που επιτεύχθηκε, με την πολύ μεγάλη ανάπτυξη του τομέα της οικοδόμησης και την αντιμετώπιση του ζητήματος της κατοικίας σε σύντομο χρονικό διάστημα, φαίνεται να ανταποκρίνεται σε πολύ βασικά κοινωνικά χαρακτηριστικά και στόχους. (Βαΐου κ.ά. 1995, Βαΐου κ.ά. 2000)

Πλέον αυτών, 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 οικοδομικής δραστηριότητας

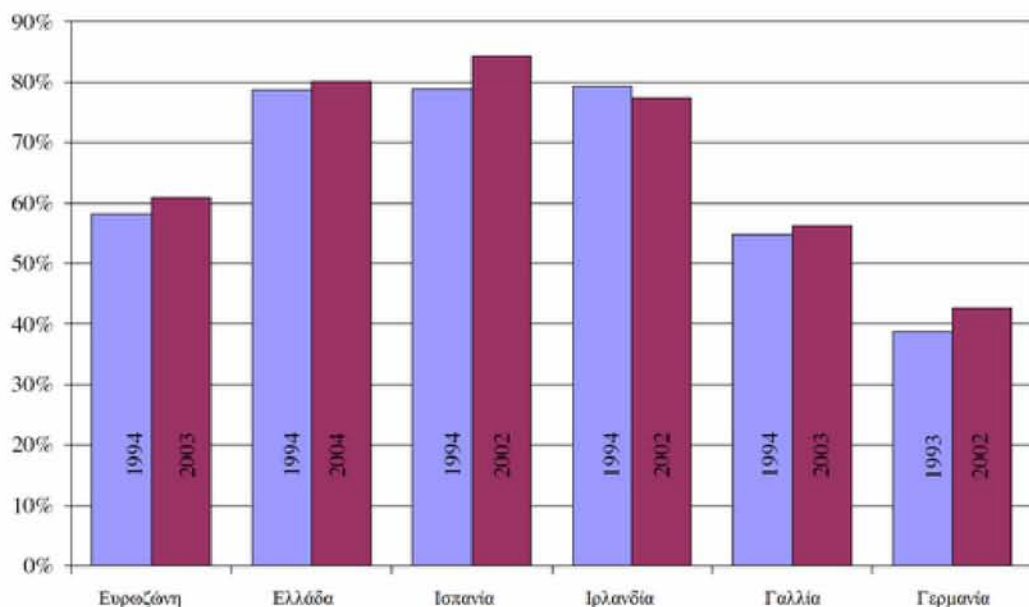
μέσω τέτοιων εταιρειών προωθούσε πάντα τον κατακερματισμό της γης και τον μικρό κλήρο.

Άξιο αναφοράς είναι ότι κυρίως στα αστικά κέντρα, η κατασκευή «πολυκατοικιών» συνεπάγεται συνιδιοκτησία, σε πολύ μικρό ποσοστό βέβαια κλήρου, με αποτέλεσμα τον κατακερματισμό και της γης σαν περιουσιακό αγαθό.

2.2. ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

Οι Έλληνες είναι σαφώς υπέρ της ιδιοκατοίκησης, καθώς θεωρούν τις ιδιότητες κατοικίες όχι μόνο χρηματοοικονομική επένδυση αλλά και στοιχείο οικογενειακού πλούτου, μεταβιβάσιμο από γενιά σε γενιά. Τα τελευταία χρόνια έχουν στραφεί και προς την απόκτηση δευτερευουσών κατοικιών με αυτή την τάση να ενισχύεται διαρκώς.

Η υψηλή ζήτηση αστικών ακινήτων και ιδιαίτερα κατοικιών συντηρείται στην Ελλάδα από οικονομικούς λόγους (ρευστότητα, προνομιακή επένδυση των αποταμιεύσεων, τουρισμός) αλλά και λόγω μεταβολών στο πρότυπο ποιοτικής κατοικίας. (Βαΐου κ.ά. 1995)



Πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ και Eurostat

Διάγραμμα 1: Ποσοστό ιδιόκτητων κατοικιών σε επιλεγμένες χώρες και την ευρωζώνη

Μετά την Ισπανία (και μέχρι το 2004 και την Ιρλανδία), η Ελλάδα έχει το υψηλότερο ποσοστό τόσο ιδιόκτητων κατοικιών (σε αντιδιαστολή προς κατοικίες κρατικής ή δημοτικής ιδιοκτησίας) όσο και ιδιοκατοίκησης στην Ευρώπη. Μόλις το 13,79% των κατοικιών ήταν ενοικιαζόμενες, 20,40% των νοικοκυριών ενοικίαζαν ενώ 80,01% των νοικοκυριών ιδιοκατοικούσαν στην Ελλάδα σύμφωνα με την τελευταία απογραφή. (ΓΓ ΕΣΥΕ) Θα μπορούσε λοιπόν η Ελλάδα να χαρακτηριστεί σαν έθνος ιδιοκτητών. Αξίζει να σημειωθεί το γεγονός της προσφοράς ικανοποιητικών ανέσεων και ποιότητας κατασκευής των κατοικιών. (Πειρουνάκης, 1997)

Η ιδιοκατοίκηση σαν ιδεολογία είναι εξαιρετικά ισχυρή στην Ελλάδα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη κυρίως και λόγω του κόστους απόκτησης κατοικίας. Η επιθυμία απόκτησης ιδιόκτητης κατοικίας είναι εξίσου δεδομένη σε όλα τα κοινωνικά στρώματα (ιδίως στους αστικούς πληθυσμούς είναι αρκετά παλαιό φαινόμενο) και το αποτέλεσμα της εντείνεται και με την απόκτηση δευτερεύουσας κατοικίας που αυξάνει το απόθεμα κατοικιών με την πάροδο των χρόνων. Σημειώνεται ότι η διαχωριστική γραμμή μεταξύ «δευτερευουσών» κατοικιών, «κενών/ερειπωμένων» κατοικιών και «αδιάθετων» κατοικιών δεν είναι προφανής ή απόλυτη.

2.3. ΑΠΟΘΕΜΑ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Όπως θα αναφερθεί και σε παρακάτω κεφάλαιο το απόθεμα κατοικιών επηρεάζει τις τάσεις της αγοράς κατοικίας και επομένως την οικοδομική δραστηριότητα. Η αυξανόμενη ζήτηση για υψηλής ποιότητας κατοικίες αφήνει κενές κατοικίες χαμηλής ποιότητας. (Χειμωνίτη - Τερροβίτη, 2005). Η υψηλή ζήτηση ακινήτων και ιδιαίτερα 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 συχνά τρίτης κατοικίας. Η ζήτηση αυτή παρήγαγε σε όλη την επικράτεια ένα απόθεμα κατοικιών που συγκριτικά με άλλες χώρες είναι πολύ υψηλό και συνεχώς αυξάνει. (Βαϊού κ.ά. 1995)

Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο αριθμός των κενών κατοικιών είναι πολύ υψηλός. Το 2001, υπήρχαν 1.439.041 κενές κατοικίες σε σύνολο 3.525.105 κατοικιών. Επιπλέον, 14,7% του συνόλου των κατοικιών, δηλαδή 517.000 κατοικίες, σύμφωνα με την απογραφή κατοικιών και κτιρίων του 2001 (ΓΓ ΕΣΥΕ), είναι προς πώληση ή ενοικίαση. Ο αριθμός κατοικιών διαρκώς αυξάνει σε ένα κράτος, του οποίου ο πληθυσμός μειώνεται, συνεπώς το απόθεμα κατοικιών αντανακλά και τη γήρανση του πληθυσμού.

Η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας τη διετία 2006-2007, που είχε σαν αποτέλεσμα την υψηλή προσφορά στην αγορά κατοικίας, σε συνδυασμό με το ξέσπασμα της διεθνούς οικονομικής κρίσης και την αυξητική τάση του κόστους δανεισμού μετά το Σεπτέμβριο του 2008 (που έχει συντελέσει σε μείωση της ζήτησης), έχουν οδηγήσει το απόθεμα των προς πώληση αδιάθετων ακινήτων στο ιστορικά υψηλό επίπεδο των 137.000 κατοικιών για το 2008. (ΟΚΕ 2009)

Πέραν του ιδιοκτησιακού και λειτουργικού διαχωρισμού του αποθέματος των κατοικιών (αδιάθετες, δευτερεύουσες, κτλ) έχει μεγάλη σημασία και η ηλικιακή κατανομή του. Μεγάλος αριθμός των κατοικιών στην Ελλάδα έχουν κατασκευαστεί από το 1919 ως το 1970 (Πειρουνάκης 1997). Εάν δεχθούμε ότι τα τριάντα χρόνια είναι το όριο ζωής μιας τυπικής κατοικίας, πέραν του οποίου αρχίζει αυτή να χρίζει μικρών ή μεγάλων επισκευών, είναι εμφανές, ότι στο μέλλον θα αυξηθεί το ποσοστό των κενών και ερειπωμένων κατοικιών λόγω του μεγάλου κόστους συντήρησης.

2.4. ΑΥΘΑΙΡΕΤΗ ΔΟΜΗΣΗ

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

Δεν πρέπει να παραβλεφθεί, ότι η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση για πρώτη κατοικία κάλυψε ένα μεγάλο ποσοστό αναγκών στέγασης των, με ραγδαίους ρυθμούς αστικοποιούμενων, αγροτικών πληθυσμών, που βρίσκονταν στα όρια της φτώχειας υποκαθιστώντας την κοινωνική πολιτική κατοικίας. Προφανώς υπάρχει όμως πλέον μια δεύτερη και κυρίαρχη κατηγορία αυθαίρετης δόμησης, που περιλαμβάνει αυθαίρετα κτίσματα που ανήκουν σε άτομα κάθε εισοδηματικής κατάστασης, τα οποία δεν στερούνται πρώτης κατοικίας (Potsiou, Ioannidis 2006). Πλέον η αυθαίρετη κατασκευή έχει μετατραπεί από ανάγκη στέγασης 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)

Οι κανονιστικές ρυθμίσεις στον τομέα της κατασκευής κατοικίας πολύ συχνά καταστρατηγούνται ή ακόμη και αναπροσαρμόζονται, με χαρακτηριστικό παράδειγμα

αυτό της καταστρατήγησης του ρυθμιστικού πλαισίου (Ν.1337/1983 και Ν.2242/1994) για την ανέγερση αυθαιρέτων. Υπάρχουν ενδείξεις, ότι μια σχεδόν στις πέντε ανεγειρόμενες κατοικίες είναι αυθαίρετη (Πειρουνάκης 1997), με την έννοια ότι δεν έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια σε αυτή. Αν σε αυτό τον αριθμό προστεθούν οι κατοικίες των οποίων η οικοδομική άδεια έχει κάποια παράβαση ή είναι εξ ολοκλήρου παράνομη, προκύπτει η έκταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Υπολογίζεται ότι περίπου 3.000 αυθαίρετα σπίτια (μία μικρή πόλη) νομιμοποιούνται κάθε χρονιά και απορροφούνται στον αστικό ιστό. (Polyzos Minetos 2007b)

Σημειώνεται ότι, το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εντείνεται από την αντιμετώπιση του κρατικού μηχανισμού σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο, ο οποίος αποδεικνύεται ιδιαίτερα ευάλωτος, αργός, θύμα προχειρότητας και ελλιπούς οργάνωσης. Η χρονική έναρξη οποιουδήποτε ρυμοτομικού ελέγχου μετά το 1953 με την έκδοση οικοδομικών αδειών, οι διαδοχικές αναπροσαρμογές του κανονιστικού πλαισίου¹ με απώτερο σκοπό τις διαδοχικές νομιμοποιήσεις των υπαρχόντων αυθαιρέτων, η λειτουργία πολλών μηχανισμών (πχ συμβολαιογραφικός) ως κρίκοι μιας αλυσίδας ενεργειών, που έχει σκοπό τη νομιμοποίηση καταπατήσεων και κατατμήσεων, η δαιδαλώδης νομοθεσία, η έλλειψη κτηματολογίου, η ύπαρξη του αναχρονιστικού και δύσκαμπτου χαρακτήρα του συστήματος των Υποθηκοφυλακείων είναι καθοριστικοί παράγοντες για την ύπαρξη και διαιώνιση του φαινομένου.

Η όλη αντιμετώπιση και πολιτική του κράτους, που οδηγεί στην ανάπτυξη του αστικού ιστού πάνω στα χνάρια της αυθαίρετης δόμησης και χωρίς εξασφάλιση αναγκαίων υποδομών, συνδέεται προφανώς με την προστασία της μικροϊδιοκτησίας, αφού κάθε παρέμβαση προκαλεί τεράστιες αντιδράσεις από τις ενδιαφερόμενες κοινωνικές ομάδες. Σημειώνεται πως, το γεγονός ότι το Κράτος στην Ελλάδα, αποδέχθηκε την αυθαίρετη δόμηση και την ενσωμάτωσε στην πολιτική του - σε αντίθεση με ότι συνέβη στις περισσότερες από τις χώρες, όπου κυριαρχούν οι αυτοκατασκευές - συνέβαλε σημαντικά στην απορρόφηση των αστικοποιούμενων πληθυσμών στην ζωή της πόλης, μιας και τα νέα αυθαίρετα κομμάτια της πόλης που αναπτύχθηκαν στις παρυφές των αστικών κέντρων σύντομα ενσωματώθηκαν στον αστικό ιστό,

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.

υποβαθμίζοντας βέβαια, συνολικά την οργάνωση του χώρου. (Μαντούβαλου, Μαυρίδου 1993)

2.5. ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗ

Η ανοικοδόμηση κατοικιών με «αντιπαροχή» είναι ο πλέον διαδεδομένος τύπος οικοδομικής επιχείρησης, διότι απαλλάσσει την οικοδομική επιχείρηση από τη δέσμευση κεφαλαίου για το οικοπέδο. Η μη απαίτηση συγκεντρωμένου ιδιωτικού κεφαλαίου καθώς και η επένδυση ιδιωτικών αποταμιεύσεων (από τους ίδιους τους αγοραστές) στην χρηματοδότηση της οικοδομής δημιούργησε συνθήκες μεγάλης ελευθερίας για τους επιχειρηματίες κατασκευαστές και δυνατότητα άντλησης υψηλούς κέρδους για τις επιχειρήσεις τους.

Ο συγκεκριμένος τύπος οικοδομικής επιχείρησης στηρίζεται στην συμπίεση του κόστους και στην εμπορική δραστηριότητα, ενώ η τεχνολογία που χρησιμοποιείται χαρακτηρίζεται από ένταση εργασίας, και η τεχνική της κατασκευής στερείται καινοτομίας και υψηλής ποιότητας. Αυτά τα χαρακτηριστικά των διαδικασιών οικοδόμησης έχουν προσδιορίσει τη μορφή και την οργάνωση σχεδόν όλων των αστικών κέντρων. (Βαΐου κ.ά. 1995)

Για να λειτουργήσει οικονομικά το σύστημα της αντιπαροχής προϋποθέτει ένα κατάλληλο συνδυασμό τιμής αγοράς οικοπέδου, επιφανειών που δύνανται να οικοδομηθούν και ζήτησης. Συνεπώς προϋπόθεση για τη 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)

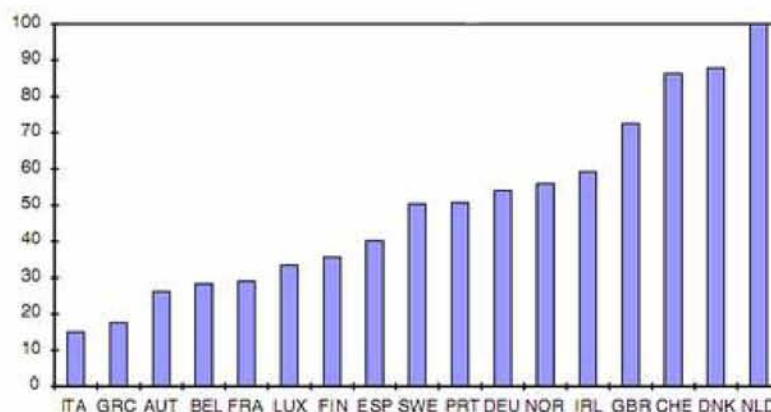
Η επιβολή όμως από την 1/1/2006 του ΦΠΑ στην παράδοση ακινήτων από οικοδομικές επιχειρήσεις μετέβαλλε το διαμορφωμένο τοπίο στο σύστημα της αντιπαροχής. Τα μέτρα για την επιβολή ΦΠΑ στην αντιπαροχή είναι προφανές ότι συνάντησαν την αντίδραση των μικρών κατασκευαστών, που την τελευταία δεκαετία αναζητούσαν τρόπους αναδιάταξης της δραστηριότητάς τους. Είναι χαρακτηριστικό π.χ. ότι η επιβολή του ΦΠΑ που θεσμοθετήθηκε αρχικά το 1986, πήρε σειρά αναβολών για την

εφαρμογή του, με τελευταία αυτή του 2002 με την οποία προσδιορίστηκε η έναρξη επιβολής του από 1/1/2005. (Μαντούβαλου, Μπάλλα 2004)

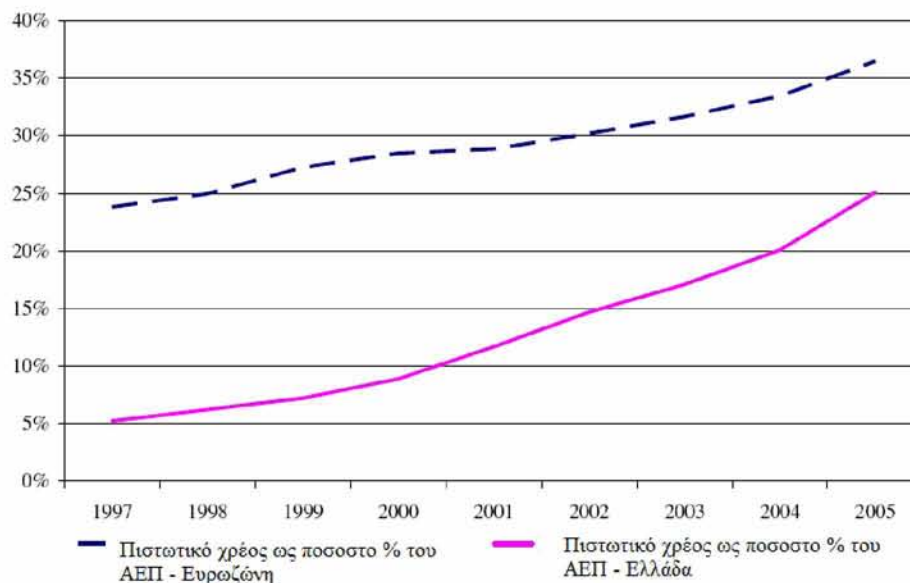
2.6. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ

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. (Warnock, Warnock 2008) Στα διαγράμματα 2 και 3 απεικονίζεται το βάθος στεγαστικής πίστης (ποσοστό δανείων κατά κεφαλή) ως ποσοστό του ΑΕΠ για την Ευρώπη των 25.



Διάγραμμα 2: Το επίπεδο της στεγαστικής πίστης στην ΕΕ 25 (ως ποσοστό του ΑΕΠ) (Warnock, Warnock 2008)



Πηγή: IT ΕΣΥΕ και Eurostat

Διάγραμμα 3: Ενυπόθηκο χρέος

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)

Όσον αφορά τις πρόσφατες εξελίξεις όπως αναλύονται και στο κεφάλαιο 4.1.3 ισορροπούν ανάμεσα στην διάθεση ενίσχυσης της κατοικίας από την πλευρά του κράτους και των τραπεζών με την κρίση που επηρεάζει τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

2.7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

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 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 επ) 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 επ.), 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%. Εξάιρεση 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.

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

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 95.000€, στην Β' κατηγορία (κληρονομιών και δωρεών) αφορά αδελφούς, ανίψια και τα τέκνα αυτών 20.000€ και στην Γ' κατηγορία 6.000€ με κλιμακωτή φορολογία για ποσά μεγαλύτερα από το αφορολόγητο όριο. Η απαλλαγή για επιζώντα σύζυγο και ανήλικα τέκνα (κληρονομιά) ανέρχεται σε 300.000€.

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 1€ 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.

³ Αφορολόγητο ποσό στην Α' κατηγορία (κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών) που αφορά τέκνα και εγγονούς 95.000€ , στην Β' κατηγορία (κληρονομιών και δωρεών) αφορά αδελφούς, ανίψια και τα τέκνα αυτών 20.000€ και στην Γ' κατηγορία 6.000€. Απαλλαγή για επιζώντα σύζυγο και ανήλικα τέκνα (κληρονομιά) 300.000€.

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

3. ΠΟΡΕΙΑ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΤΙΣ ΤΕΛΕΥΤΑΙΕΣ ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ

3.1. ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ - ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

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

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, πολλές αλλαγές έλαβαν χώρα στην Ελλάδα, χάρη στην εφαρμογή των ευρωπαϊκών πολιτικών, καθώς και λόγω της διαδικασίας της παγκοσμιοποίησης. Η μείωση των επιτοκίων, η αύξηση του αριθμού των ενυπόθηκων δανείων που παρέχονται από τράπεζες⁵, και η αύξηση των τιμών κατοικίας⁶ είναι κάποιοι από τους παράγοντες που οδήγησαν στην παγκόσμια άνθηση της οικοδομικής δραστηριότητας και εμφανίστηκαν και στην Ελλάδα.

Η ιδιωτική και δημόσια οικοδομική δραστηριότητα, η οποία απασχολούσε τη μεγάλη πλειοψηφία των κατασκευαστικών εταιριών κατά το 1989-1991, παρουσίασε κάμψη στις αρχές του 1990 λόγω της δυσμενούς εξέλιξης στο μέσο κόστος κατοικίας. Συγκεκριμένα επηρεάστηκε ιδιαίτερα από τα υψηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων, την αύξηση του κόστους κατασκευής λόγω της αύξησης των τιμών των υλικών και του εργατικού κόστους, την οικονομική κρίση και τον περιορισμό στις μισθώσεις. Ως αποτέλεσμα στη διάρκεια της δεκαετίας του 1990 μετατοπίστηκε σε

⁵ 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).

⁶ Αν και δεν υπάρχουν ακριβή στοιχεία σχετικά με τις τιμές των κατοικιών, υπολογίζεται ότι μεταξύ του 1997 και του 2000 οι τιμές των μονοκατοικίες 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 αυξάνουν 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).

σημαντικό βαθμό το ενδιαφέρον των μεγάλων τεχνικών εταιριών του κατασκευαστικού κλάδου από την οικοδομική δραστηριότητα στα έργα υποδομής του Δημοσίου Τομέα.

Ωστόσο, από τα τέλη του 1995 άρχισαν να μειώνονται τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων, απελευθερώθηκαν οι μισθώσεις, ενώ πολλές περιοχές εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως. Τα γεγονότα αυτά, σε συνδυασμό με την ανάληψη της Ολυμπιάδας του 2004 ενίσχυσαν την οικοδομική δραστηριότητα και επηρέασαν θετικά την εξέλιξη της, η οποία άρχισε να παρουσιάζει σημάδια ανάκαμψης, με τα δημόσια έργα να αποτελούν το σημαντικότερο προσδιοριστικό παράγοντα του κλάδου των κατασκευών. (ΙΟΚ 2006)

Κατά τη διάρκεια των ετών 1997-2005 ο αριθμός των νέων κατοικιών, κυρίως στον παλιό αστικό ιστό αυξήθηκε, στοχεύοντας στα μεσαία εισοδήματα, που ωθούνται στο να γίνουν δανειολήπτες. Το σύστημα των ενυπόθηκων δανείων μαζί με τα φορολογικά μέτρα οδήγησαν στην αύξηση της ζήτησης στέγης, και μάλιστα ειδικά για κατοικίες υψηλής ποιότητας⁷. Η οικοδομική δραστηριότητα και η αγορά κατοικίας δείχνουν επίσης έντονη δραστηριοποίηση στην Ελλάδα διαχρονικά και μέχρι σήμερα λόγω κοινωνικών συνθηκών και παραγόντων όπως η μετανάστευση, η μείωση του μέσου μεγέθους των νοικοκυριών, η αύξηση του εισοδήματος και η προώθηση της Ελλάδα ως διεθνούς τουριστικού προορισμού.

Η έκδοση αδειών νέων οικοδομών κορυφώθηκε στην Ελλάδα το 2005, πλησιάζοντας σε όγκο τα 90 εκατ. m³. Η μεγάλη έξαρση παρατηρήθηκε το 2005, υπό την επίδραση της αναμονής 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. (Τορτοπίδης 2009)

⁷ Η αυξανόμενη ζήτηση για υψηλής ποιότητας κατοικίες αφήνει κενές κατοικίες χαμηλής ποιότητας. Θα πρέπει να τονιστεί ότι ο αριθμός των κενών κατοικιών είναι μεγάλος. Βλ. § 2.3 της παρούσας εργασίας.

Συμπερασματικά:

- Το πλαίσιο δραστηριοποίησης και ανάπτυξης της οικοδομικής δραστηριότητας παραμένει ίδιο παρά τις όποιες αλλαγές, με τις περισσότερες από τις νέες κατοικίες να κατασκευάζονται σε μικρά αγροτεμάχια, είτε απευθείας από τους ιδιοκτήτες, είτε από αναδόχους, με τη μορφή πολυκατοικιών. (Balla et all, 2007)
- Οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα όχι μόνο δεν έχουν εξαλειφθεί, αλλά αντιθέτως, ιδρύονται και νέες (Χειμωνίτη—Τερροβίτη 2005). Ο τομέας της οικοδομικής δραστηριότητας - κατοικίας φαίνεται να παραμένει μέχρι σήμερα το προνομιακό πεδίο γενικότερου τομέα των κατασκευών, ενώ μεγάλες είναι και οι αλλαγές στον τομέα που σχετίζονται κυρίως με τις δημόσιες υποδομές, τις νέες αστικές χρήσεις και την τουριστική ανάπτυξη.
- Οι εμπορικές τράπεζες έχουν υιοθετήσει μια επιθετική πολιτική για την προώθηση των ενυπόθηκων δανείων έχοντας αναλάβει πολυδιάστατες δράσεις στοχεύοντας σε όλα τα είδη των κατασκευαστικών έργων. Παρόλα αυτά, υπάρχουν εμπόδια για την επέκταση νέων μορφών χρηματοδοτικής μίσθωσης ή προϊόντων χρηματιστηρίου μιας και οι κατασκευαστικές εταιρείες και οι τράπεζες είναι διστακτικές απέναντι στις κτηματομεσιτικές επενδύσεις λόγω της υψηλής τους φορολογίας (N2778/99).
- Το ενδιαφέρον ομάδων τραπεζών και μεγάλων κατασκευαστικών εταιρειών συνεχίζει να επικεντρώνεται κυρίως σε έργα δημόσιων υποδομών⁸. Όσον αφορά την οικοδομική δραστηριότητα, η παρουσία τους συνεχώς επεκτείνεται, κυρίως στο εξωτερικό και κυρίως στη Νοτιοανατολική Ευρώπη.
- Η κατασκευή μεγάλων συγκροτημάτων κατοικιών έχει αναπτυχθεί κυρίως σε τουριστικά θέρετρα, μεταμορφώνοντας τα φυσικά τοπία και επηρεάζοντας το περιβάλλον, συχνά προκαλώντας αντιδράσεις σε τοπικό επίπεδο. Σε πολλές περιπτώσεις, η ομάδα επενδυτών-στόχος για αυτά τα συγκροτήματα είναι πελάτες από το εξωτερικό, κυρίως από τη Βόρεια και Ανατολική Ευρώπη. (NBG, 2006).

⁸ Σήμερα το 50% της δραστηριότητάς τους εξαρτάται από αυτό το είδος των έργων και φαίνεται ότι μέχρι το 2012 θα συνεχίσει να εργάζεται για τον συγκεκριμένο τομέα, λόγω των εκτεταμένων έργων για τις οδικές υποδομές που έχουν εγκριθεί από το κράτος και θα χρηματοδοτηθούν από τα κοινοτικά διαρθρωτικά ταμεία (NBG 2006).

Ο κατασκευαστικός κλάδος στην Ελλάδα μετασχηματίζεται και επεκτείνεται διαρκώς αποτελώντας κινητήρια δύναμη της οικονομίας και της ανάπτυξης, επηρεάζοντας ταυτόχρονα το φυσικό περιβάλλον, την κοινωνική δομή και την ποιότητα της ζωής.

Χρησιμοποιώντας τα παραπάνω συμπεράσματα και κάποιες παρατηρήσεις της «συμπεριφοράς» του κατασκευαστικού κλάδου τα τελευταία χρόνια, αναζητείται η προοπτική για το μέλλον και την εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα.

- Είναι συνηθισμένο και παγκόσμιο φαινόμενο κύκλοι στην οικοδομική δραστηριότητα, διάρκειας 10-15 ετών. 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.

- Στις τρεις τελευταίες δεκαετίες περίοδοι ύφεσης, διάρκειας πέντε ετών κάθε φορά, παρατηρήθηκαν στην Ελλάδα το 1979-84 και 1990-95 και ενώ ήδη μία νέα που ξεκίνησε το 2006 βρίσκεται σε εξέλιξη.

Η ύφεση του 1979-84 ήταν έντονη, αφενός λόγω της προηγηθείσας μεγάλης έξαρσης της οικοδομικής δραστηριότητας 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 με αποτέλεσμα μετά το 2005, να δημιουργηθούν συνθήκες παρόμοιες με της ύφεσης του 1979-84. Η πτώση δηλαδή ξεκίνησε μετά από ασυνήθη έξαρση, είχε ήδη στην περίοδο 2006-08 μεγάλο βάθος και συνδυάζεται με γενικότερη οικονομική κρίση από το 2008.

Στο σημείο αυτό θα πρέπει να εισαχθεί η έννοια των κύκλων της αγοράς ακινήτων, που απεικονίζουν τη σχετική σταθερότητα του οικοδομικού και κατασκευαστικού τομέα. Η επεξήγηση των κύκλων αυτών, που μπορεί να είναι μακράς ή βραχείας διάρκειας,

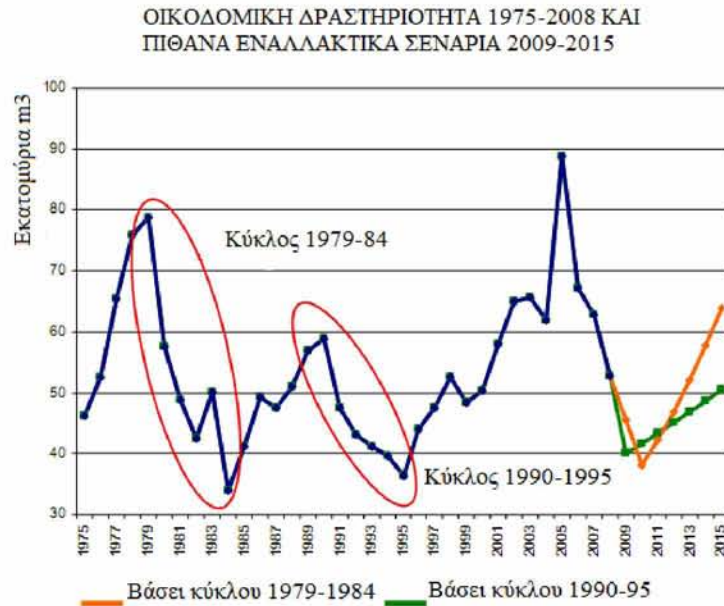
στηρίζεται στην ανάλυση σειράς παραγόντων, όπως η προσφορά και η ζήτηση κατοικίας και κτιρίων, οι ρυθμοί αστικής ανάπτυξης, οι διαρθρωτικές αλλαγές στην οικονομία, η δυναμική του πληθυσμού και τεχνικά επιτεύγματα.

Γενικά, ένας τυπικός κύκλος αποτελείται από μια περίοδο χαμηλής ανάπτυξης που ακολουθείται από μια αύξηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας. Σε αυτό το σημείο, η διαθέσιμη προσφορά δεν επαρκεί για την κάλυψη της ζήτησης. Όσο η ζήτηση αυξάνεται, η περιορισμένη διάθεση επηρεάζει τα ενοίκια και τις αξίες ακινήτων, με αποτέλεσμα την αύξηση της κερδοφορίας του κατασκευαστικού τομέα και την εύνοια των αναγκαίων προϋποθέσεων για αυξανόμενες επενδύσεις σε νέες κατασκευές. Επειδή τα προϊόντα του κατασκευαστικού τομέα δεν ολοκληρώνονται άμεσα, δικαιολογείται η χρονική υστέρηση μεταξύ της οικονομικής ανάπτυξης και της οικοδομικής έκρηξης. Καθώς ο οικονομικός κύκλος προχωρά προς την φάση της ύφεσης, η παροχή των νέων κτιρίων είναι υψηλή προκαλώντας μείωση των μισθωμάτων, που επηρεάζουν την αποδοτικότητα του τομέα, με τελικό αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας και την επιβράδυνση του ρυθμού της κατασκευαστικής δραστηριότητας.

Η κυκλική διαδικασία, που περιγράφεται παραπάνω, μπορεί να επηρεαστεί από διάφορους παράγοντες, που μπορεί να είναι οικονομικοί, κοινωνικοί, δημογραφικοί ή ενός σύνθετου χαρακτήρα. Οι επιδράσεις των παραγόντων αυτών αλλά και των ίδιων των κύκλων, επηρεάζουν διαφορετικά τις περιφερειακές οικονομίες και να αυξάνουν τις χωρικές διαφοροποιήσεις. (Polyzos, Minetos 2007c)

Στηριζόμενοι στις παραπάνω παρατηρήσεις και την ανάλυση της σημασίας των κύκλων στον κατασκευαστικό τομέα διατυπώνονται δύο εύλογα σενάρια για την εξέλιξη της κρίσης: (Τορτοπίδης 2009)

- 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 38εκ. m³ το 2010, έναντι 88 εκ. m³ 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. m³, που αντιπροσωπεύει το 70%-75% του αντίστοιχου μεγέθους-ρεκόρ που επιτεύχθηκε το 2005.



Διάγραμμα 4: Οικοδομική δραστηριότητα 1975 – 2008 (νέες οικοδομές) μετρημένη σε όγκο και πιθανά εναλλακτικά σενάρια για τα έτη 2009-2015 (Τορτοπίδης 2009)

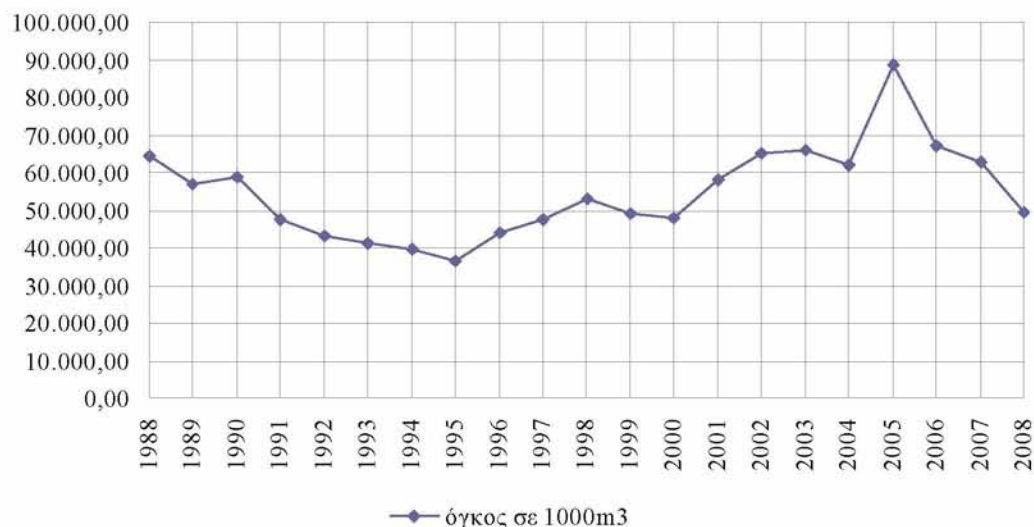
- Σενάριο Β: Η ύφεση θα εξελιχθεί έτσι, ώστε στη συνολική περίοδο 2004-2015 να κατασκευαστεί τόσος χώρος νέων οικοδομών, όσος θα αντιστοιχούσε σε μία ύφεση που θα ξεκινούσε το 2004, με χαρακτηριστικά της ύφεσης 1990-95 και της ανάκαμψης 1996-2001. Αυτό σημαίνει ότι οι άδειες νέων οικοδομών θα περιοριστούν περαιτέρω στα 40 εκ. m³ 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. m³ το 2015.

3.2. ΔΕΙΚΤΗΣ – ΟΓΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Ο αριθμός οικοδομικών αδειών, η συνολική επιφάνεια και ο συνολικός όγκος των οικοδομών, όπως καταγράφονται κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών από τις τοπικές πολεοδομίες, χρησιμοποιούνται για τη μέτρηση της ιδιωτικής οικοδομικής δραστηριότητας από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία (ΓΓ ΕΣΥΕ). Ως εκ τούτου, είναι προφανές ότι δεν υπάρχει καταγραφή της παράνομης οικοδομικής δραστηριότητας. Επισημαίνεται ότι από το έτος 2001 η Έρευνα Νόμιμης Οικοδομικής Δραστηριότητας της Χώρας περιλαμβάνει την Ιδιωτική και τη Δημόσια Οικοδομική Δραστηριότητα, ενώ τα προηγούμενα έτη η έρευνα αφορούσε μόνο στην Ιδιωτική Οικοδομική Δραστηριότητα. Η αλλαγή οφείλεται σε εφαρμογή Κοινοτικής Νομοθεσίας.

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).

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ
ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΟΓΚΟ



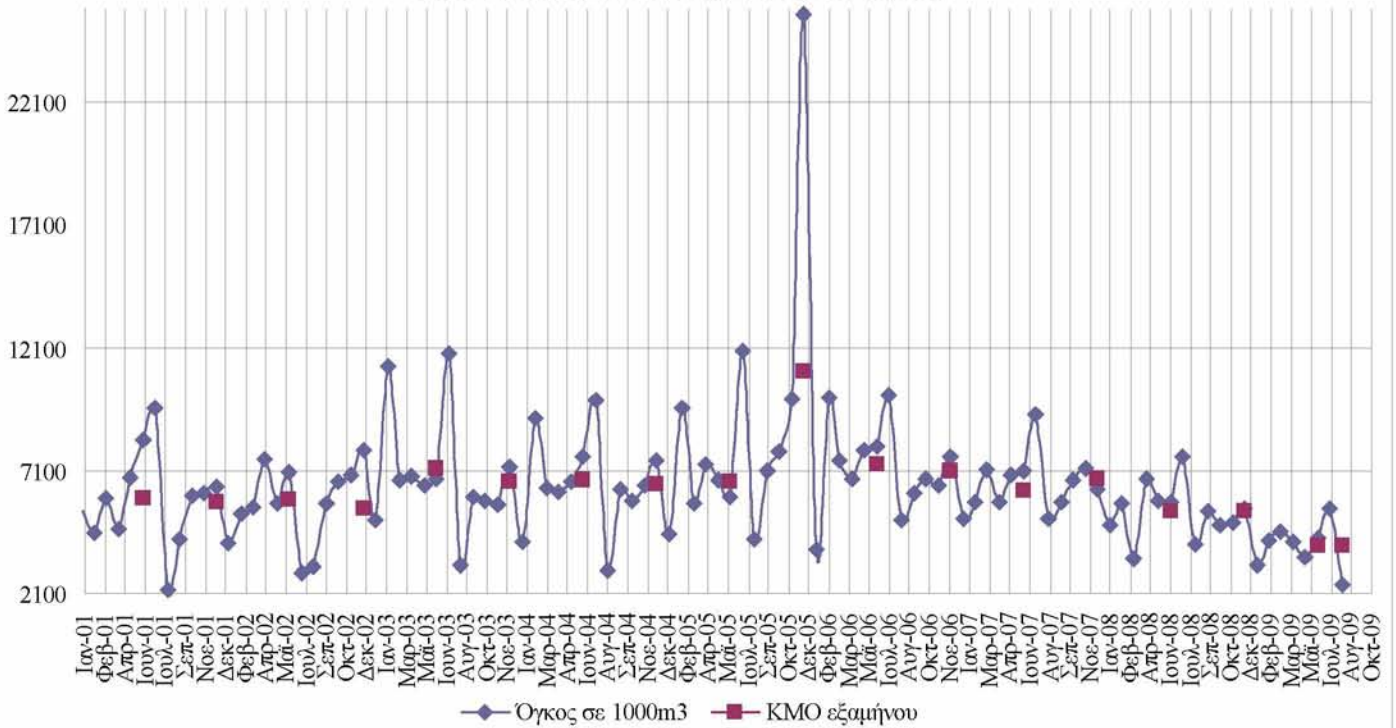
Διάγραμμα 5: Οικοδομική Δραστηριότητα για το σύνολο της χώρας με βάση τον όγκο μετρημένο σε 1000m³

Στο παραπάνω γράφημα παρουσιάζεται το σύνολο της οικοδομικής δραστηριότητας της χώρας μετρημένης σε όγκο (χιλιάδες m³), όπως εξελίχθηκε χρονικά από το 1988 ως το 2008.

Στο διάγραμμα 6 που ακολουθεί, απεικονίζεται για χρονική περίοδο από τον Ιανουάριο του 2001 έως τον Αύγουστο του 2009 (τελευταία διαθέσιμα στοιχεία, παρατίθενται και στον πίνακα 1) η διαχρονική πορεία του όγκου σε κυβικά μέτρα των οικοδομών και ο κινητός μέσος όρος 6 μηνών.⁹

⁹ Κ.Μ.Ο. 6 μηνών: Ο Κινητός Μέσος Όρος είναι ένας δείκτης που μας δείχνει τη μέση τιμή της οικοδομικής δραστηριότητας για κάποια χρονική περίοδο. Βασική παράμετρος του δείκτη αυτού είναι η περίοδος υπολογισμού του. Εδώ η περίοδος αυτή είναι έξι μήνες και ο Κινητός Μέσος Όρος δείχνει τη μέση τιμή της οικοδομικής δραστηριότητας για το εξάμηνο. Το αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας υπολογισμού είναι μια γραμμή πολύ περισσότερο ομαλή

ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ
ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟΝ ΟΓΚΟ



Διάγραμμα 6 : Οικοδομική δραστηριότητα για το σύνολο της χώρας με βάση τον όγκο σε 1000m³ μηνιαία στοιχεία.

Εξετάζοντας το διάγραμμα, διαπιστώνεται ότι από το Σεπτέμβριο του 2006 αρχίζει να εμφανίζεται μείωση της έκδοσης οικοδομικών αδειών με βάση τον όγκο σε κυβικά μέτρα, δηλαδή κατά τη χρονική στιγμή όπου και λήγουν οι όποιες προθεσμίες για την επιβολή του ΦΠΑ στις οικοδομές. Εξετάζοντας τον Κ.Μ.Ο. 6 μηνών, παρατηρείται ένα άλμα τον Δεκέμβριο του 2005 (λόγω επιβολής ΦΠΑ), και ακολουθεί αντίστοιχη βύθιση τον Δεκέμβριο του 2006. Στη συνέχεια, μέχρι τον Μάρτιο του 2008, ο δείκτης ακολουθεί μία καθοδική πορεία, αλλά σε αρκετά υψηλά επίπεδα. Από τον Μάρτιο του 2008 και μετά η βύθιση του γίνεται έντονη, φανερώνοντας τις αρνητικές εξελίξεις στην οικοδομική δραστηριότητα στην χώρα.

Πίνακας 1: Μηνιαία ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα μετρημένη σε 1000 m³ και ΚΜΟ εξαμήνου

ΜΗΝΑΣ	Ιαν-01	Φεβ-01	Μαρ-01	Απρ-01	Μαϊ-01	Ιουν-01	Ιουλ-01	Αυγ-01	Σεπ-01	Οκτ-01	Νοε-01	Δεκ-01
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	5472	4574	5971,9	4742,4	6822,9	8327,5	9651,7	2233,7	4284,1	6.105,70	6.219,50	6.463,00
ΚΜΟ εξαμήνου						5985,117						5826,283
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-02	Φεβ-02	Μαρ-02	Απρ-02	Μαϊ-02	Ιουν-02	Ιουλ-02	Αυγ-02	Σεπ-02	Οκτ-02	Νοε-02	Δεκ-02
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	4.136,10	5.336,40	5.603,50	7.569,00	5.800,20	7.031,50	2.930,00	3.226,60	5.797,80	6.684,30	6.948,50	7.925,00
ΚΜΟ εξαμήνου						5.912,78						5.585,37
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-03	Φεβ-03	Μαρ-03	Απρ-03	Μαϊ-03	Ιουν-03	Ιουλ-03	Αυγ-03	Σεπ-03	Οκτ-03	Νοε-03	Δεκ-03
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	5.074,60	11.357,70	6.698,70	6.903,20	6.514,70	6.762,50	11.873,70	3.262,00	6.041,20	5.875,30	5.735,20	7.241,00
ΚΜΟ εξαμήνου						7.218,57						6.671,40
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-04	Φεβ-04	Μαρ-04	Απρ-04	Μαϊ-04	Ιουν-04	Ιουλ-04	Αυγ-04	Σεπ-04	Οκτ-04	Νοε-04	Δεκ-04
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	4222,5	9239	6424,4	6250,1	6686,5	7649,8	9983,3	3070,7	6372,5	5899,9	6531,4	7534,2
ΚΜΟ εξαμήνου						6745,383						6565,333
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-05	Φεβ-05	Μαρ-05	Απρ-05	Μαϊ-05	Ιουν-05	Ιουλ-05	Αυγ-05	Σεπ-05	Οκτ-05	Νοε-05	Δεκ-05
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	4521,7	9683,2	5794,6	7347,2	6741,2	6060,4	11959,3	4325	7067,7	7871,5	10048,3	25700,2
ΚΜΟ εξαμήνου						6691,383						11162
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-06	Φεβ-06	Μαρ-06	Απρ-06	Μαϊ-06	Ιουν-06	Ιουλ-06	Αυγ-06	Σεπ-06	Οκτ-06	Νοε-06	Δεκ-06
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	3902,6	10063,7	7522,2	6761,8	7913,1	8089	10172,2	5078,7	6182,4	6775,4	6537,3	7656,7
ΚΜΟ εξαμήνου						7375,4						7067,117
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-07	Φεβ-07	Μαρ-07	Απρ-07	Μαϊ-07	Ιουν-07	Ιουλ-07	Αυγ-07	Σεπ-07	Οκτ-07	Νοε-07	Δεκ-07
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	5159,1	5816,3	7137,6	5828,7	6955,4	7075,6	9384,3	5165,3	5855,7	6719,2	7198,2	6349,9
ΚΜΟ εξαμήνου						6328,783						6778,767
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-08	Φεβ-08	Μαρ-08	Απρ-08	Μαϊ-08	Ιουν-08	Ιουλ-08	Αυγ-08	Σεπ-08	Οκτ-08	Νοε-08	Δεκ-08
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	4881,8	5786	3513,2	6777,9	5877,2	5848,9	7651,4	4093,8	5461,9	4899,1	5011,6	5542
ΚΜΟ εξαμήνου						5447,5						5443,3
ΜΗΝΑΣ	Ιαν-09	Φεβ-09	Μαρ-09	Απρ-09	Μαϊ-09	Ιουν-09	Ιουλ-09	Αυγ-09				
ΟΓΚΟΣ ΣΕ 1000 m ³	3246,1	4255,8	4601,8	4216,8	3594,5	4339,5	5563,5	2459,1				
ΚΜΟ εξαμήνου						4042,417		4034,638				

Πηγή: ΓΤ ΕΣΥΕ

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 όγκου της οικοδομικής δραστηριότητας σε όλους πλην ενός (Μάρτιος) τους μήνες σε σχέση με το 2008 με μέγιστο αρνητικό ποσοστό το -41,50% (Μάιος). Αυτό το αποτέλεσμα μπορεί να συνδεθεί με την διεθνή οικονομική και χρηματοπιστωτική κρίση.

Πίνακας 2: Μεταβολή επί τοις εκατό της οικοδομικής δραστηριότητας ανάμεσα στους μήνες των ετών 2008 και 2009 (έως τον μήνα Αύγουστο διαθεσιμότητα στοιχείων) για τις διοικητικές περιφέρειες και το σύνολο της χώρας.

Μεταβολή (%)	Ιαν 08- Ιαν 09	Φεβ 08- Φεβ 09	Μαρ 08- Μαρ09	Απρ 08- Απρ 09	Μαι 08- Μαι 09	Ιουν 08- Ιουν 09	Ιουλ08- Ιουλ09	Αυγ09 Αυγ09
Αν. Μακεδονία & Θράκη	14,00	15,50	14,90	-40,60	-61,90	-38,90	-39,50	-17,50
Κεντρική Μακεδονία	-21,90	-34,40	-11,20	-59,10	-36,20	-19,30	-45,60	-71,20
Δυτική Μακεδονία	-75,60	-20,50	-5,20	-6,20	-52,50	-48,20	-15,20	-56,00
Θεσσαλία	-31,50	-39,90	57,90	-30,80	-56,00	-7,10	-48,40	-44,80
Ήπειρος	-34,20	-17,40	13,80	-19,80	-24,40	4,20	-32,50	-5,90
Ιόνια Νησιά	-45,30	-41,90	-29,20	-29,90	-34,70	-30,10	-5,90	-38,60
Δυτική Ελλάδα	-14,30	12,60	25,30	-40,00	-42,10	-23,40	-13,60	-11,20
Στερεά Ελλάδα	-47,30	-16,80	-15,70	2,50	-38,80	1,00	-6,90	3,20
Πελοπόννησος	-31,10	-59,10	92,30	-20,30	-19,40	-50,10	-44,50	-38,50
Αττική	-37,30	-19,80	92,00	-39,80	-33,30	-38,50	-27,30	-57,60
Βόρειο Αιγαίο	-66,90	-45,10	-20,60	-48,60	-21,40	-24,90	-53,40	-65,90
Νότιο Αιγαίο	-45,30	-39,80	-24,00	-71,20	-43,50	-26,70	-22,30	8,10
Κρήτη	-35,00	-45,70	34,20	-15,90	-62,90	-29,90	-35,50	39,10
Σύνολο Χώρας	-33,50	-29,00	28,00	-39,00	-41,50	-27,40	-31,80	-40,60

Πηγή: ΓΓ ΕΣΣΥΕ

Η μείωση αυτή παρατηρείται σε όλες τις Περιφέρειες της χώρας με μεγαλύτερη στην Περιφέρεια Βορείου Αιγαίου (65,90%) και μικρότερη στα Ιόνια Νησιά (5,90%).

Γενικότερα και όσον αφορά τα ιδιωτικά έργα, το 2008 και το 2009 καταγράφεται μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας βάσει του αριθμού οικοδομικών αδειών, της συνολικής επιφάνειας και του συνολικού όγκου. Πρέπει να τονιστεί ότι, η αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας στην διετία 2006-2007, που είχε σαν αποτέλεσμα την υψηλή προσφορά στην αγορά κατοικίας, σε συνδυασμό με το ξέσπασμα της διεθνούς οικονομικής κρίσης και την αυξητική τάση του κόστους δανεισμού μετά το Σεπτέμβριο του 2008 (που έχει συντελέσει σε μείωση της ζήτησης), έχουν οδηγήσει το απόθεμα

των αδιάθετων ακινήτων στο ιστορικά υψηλό επίπεδο των 137.000 κατοικιών για το 2008. (ΟΚΕ 2009)

Σημειώνεται ότι όσον αφορά στα δημόσια έργα υποδομής, οι δημοπρασίες δημόσιων τεχνικών έργων παρουσιάζουν μικρή αύξηση το 2009 σε σχέση με το 2008, ωστόσο παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα σε σχέση με τα προηγούμενα χρόνια. Επίσης, διαπιστώνεται ότι τα τελευταία χρόνια υπάρχει σημαντικός περιορισμός του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων, γεγονός που αναιρεί την αναπτυξιακή διάσταση των δημοσίων επενδύσεων.

4. ΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η αγορά ακινήτων κατέχει εξέχουσα θέση στην οικονομική δραστηριότητα της χώρας, επηρεάζοντας άμεσα την καταναλωτική συμπεριφορά των νοικοκυριών. Συγκεκριμένα, η άνοδος στις τιμές των ακινήτων, συνεπάγεται αύξηση του πλούτου των νοικοκυριών με δικό τους σπίτι. Η συνεπακόλουθη αύξηση της κατανάλωσης ως συνέπεια της αύξησης του πλούτου ωθεί προς τα πάνω την οικονομική δραστηριότητα. Για την Ελλάδα, η σημασία της αγοράς ακινήτων αποδεικνύεται από το ότι, για την πλειονότητα των νοικοκυριών η κατοικία αποτελεί 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 του 105% . (Γεωργόπουλος 2007)

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ανάμεσα στα κύρια χαρακτηριστικά της αγοράς κατοικίας στην Ελλάδα είναι το υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, το οποίο σύμφωνα με την τελευταία Έρευνα Οικογενειακών Προϋπολογισμών (ΕΟΠ) της ΓΓ της ΕΣΥΕ το 2005, αγγίζει το 80,1%. Επιπλέον, η αγορά ακινήτων παραδοσιακά θεωρείται από την ελληνική οικογένεια ως το πιο ασφαλές μέσο προστασίας από τον πληθωρισμό και τη δυσμενή οικονομική συγκυρία. Επομένως, η πορεία της αγοράς ακινήτων έχει σημαντική επίδραση στη μακροοικονομική σταθερότητα της χώρας.

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

- α) Δείκτης τιμών κατοικιών
- β) Απόθεμα αδιάθετων κατοικιών
- γ) Εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων και
- δ) Επιχειρηματικές συγκυρίες

4.1.1. ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Κατά το μεγαλύτερο μέρος της δεκαετίας 1995-2005 η τιμές κατοικιών παρουσίασαν ετησίως διψήφια αύξηση, με εξαίρεση τη 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).

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.

Αντίστοιχα, 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 στην Ιρλανδία καταγράφηκε σημαντική μείωση, καθώς και στην Ισπανία (το δεύτερο εξάμηνο μόνο). (ECB 2009)

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.

Ο χρηματοπιστωτικός τομέας και οι εξελίξεις του επηρεάζουν άμεσα και τον κατασκευαστικό κλάδο της οικοδομής, με τις έντονες αρνητικές επιδράσεις να επιτείνονται από πλήθος παραγόντων. Ο κατασκευαστικός κλάδος στηρίζεται στα μακροπρόθεσμα και μεσοπρόθεσμα δάνεια, τον επιβαρύνουν τα φορολογικά

αντικίνητρα και η ήδη διαμορφωμένη υπερπροσφορά νέων και υφιστάμενων κατοικιών, που διατίθενται για πώληση.

Πίνακας 3: Δείκτης τιμών κατοικιών

ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ – ΣΥΝΟΛΟ		ΑΘΗΝΑ		ΛΟΙΠΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	
	ΔΕΙΚΤΗΣ (1997=100)	Εκατοστιαία μεταβολή (έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους)	ΔΕΙΚΤΗΣ (1997=100)	Εκατοστιαία μεταβολή (έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους)	ΔΕΙΚΤΗΣ (1993 IV=100)	Εκατοστιαία μεταβολή (έναντι αντίστοιχης περιόδου προηγούμενου έτους)
1997	100,00	9,70%	100,00	12,50%	134,70	7,10%
1998	114,40	14,40%	115,50	15,50%	152,60	13,30%
1999	124,50	8,83%	129,60	12,20%	161,50	5,80%
2000	137,70	10,60%	149,10	15,10%	171,30	6,11%
2001	157,50	14,38%	175,40	17,60%	190,20	11,00%
2002	179,30	13,84%	203,80	16,20%	211,70	11,30%
2003	189,00	5,41%	211,90	4,00%	226,80	7,10%
2004	193,40	2,33%	212,40	0,30%	237,40	4,70%
2005	214,50	10,91%	230,80	8,60%	269,30	13,40%
2006	240,60	12,17%	256,80	11,30%	304,20	13,00%
2007	251,60	4,57%	270,10	5,20%	315,80	3,80%
2008	258,20	2,62%	277,30	2,70%	323,90	2,60%

Πηγή : Τράπεζα της Ελλάδος

4.1.2. ΑΠΟΘΕΜΑ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Όσον αφορά στην προσφορά στην αγορά κατοικίας τονίζεται το σημαντικό απόθεμα νέων κατοικιών, το οποίο ωστόσο φαίνεται ότι απορροφάται σταδιακά, παρά τη σχετική επιφυλακτικότητα από την πλευρά της ζήτησης. Το απόθεμα αδιάθετων κατοικιών ξεχωρίζει από το απόθεμα παλαιών και μη χρησιμοποιούμενων και συνδέεται με υπερβάλλουσα προσφορά, που ήταν αποτέλεσμα κυρίως της εξαιρετικά αυξημένης ιδιωτικής κατασκευαστικής δραστηριότητας το 2006. Με την προσμονή της αλλαγής στην επιβολή του ΦΠΑ στις νέες κατοικίες στις αρχές του 2006 παρουσιάστηκε κατακόρυφη αύξηση έκδοσης οικοδομικών αδειών 2005 υπό το ευνοϊκότερο φορολογικό καθεστώς. 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.

Τα πρώτα σημάδια κάμψης της ζήτησης κατοικιών εμφανίστηκαν ήδη κατά τη διάρκεια του 2006 και επιδεινώθηκε από τον υψηλό ρυθμό της οικοδομικής δραστηριότητας τη

διετία 2006-2007. 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 2008¹⁰. 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 έντονα και 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.

ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΟ ΑΠΟΘΕΜΑ ΑΠΟΥΛΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 7: Εκτιμώμενο απόθεμα απούλητων κατοικιών στην Ελλάδα

¹⁰ 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

4.1.3. ΕΚΤΑΜΙΕΥΣΕΙΣ ΣΤΕΓΑΣΤΙΚΩΝ ΔΑΝΕΙΩΝ

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

Ωστόσο το τελευταίο διάστημα, πέραν της σταδιακής σύγκλισης της πίστωσης των νοικοκυριών 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 (από το Νοέμβριο του 2008 τα επιτόκια των στεγαστικών δανείων άρχισαν να μειώνονται) και τα σαφώς αυστηρότερα κριτήρια των τραπεζών όσον αφορά τη χορήγηση νέων στεγαστικών δανείων. 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 2007.¹¹

Η καθαρή ροή νέων στεγαστικών δανείων ανήλθε σε 318 εκατ. € 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 2009.

Τέλος, σύμφωνα με τα πρόσφατα διαθέσιμα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τον Ιούλιο του 2009, ο ετήσιος ρυθμός ανόδου των στεγαστικών δανείων παρουσίασε

¹¹ 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)

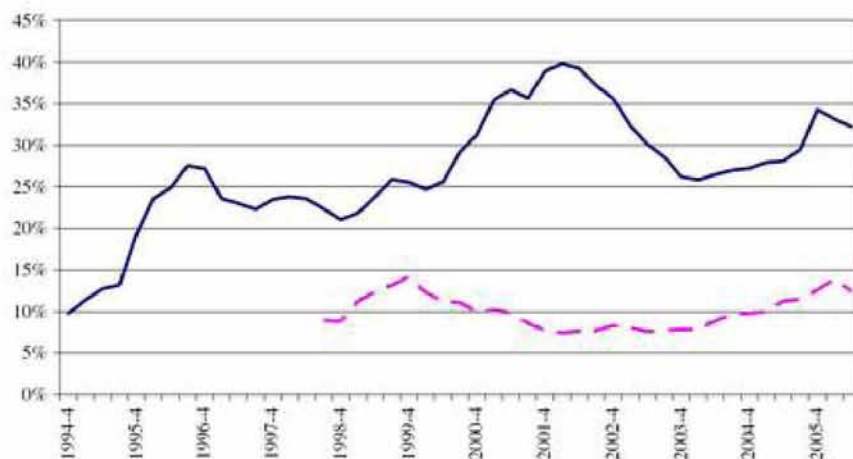
πραιτέρω επιβράδυνση και διαμορφώθηκε στο 5,2%, έναντι 6,0% τον Ιούνιο του 2009 και 11,5% τον Δεκέμβριο του 2008.

Σημειώνεται ότι η έξοδος από την ύφεση της δεκαετίας 1990 για τον κατασκευαστικό κλάδο επηρεάστηκε από την παροχή στεγαστικών δανείων. Ενδεικτικά για τα έτη 1996-2005 ο μέσος όρος της ετήσιας αύξησης παροχής στεγαστικών δανείων ήταν της τάξης του 28%. (Brissimis, Vlassopoulos 2008)

Πίνακας 4: Χρηματοπιστωτικά στοιχεία για κατοικίες και ακίνητα

		2004	2005	2006	2007	2008	2009
ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ Η ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΑ ΕΓΧΩΡΙΑ ΝΧΙ (ΤτΕ) (περιλαμβάνονται τα δάνεια και τα τιτλοποιημένα 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

Πηγή : Τράπεζα της Ελλάδος

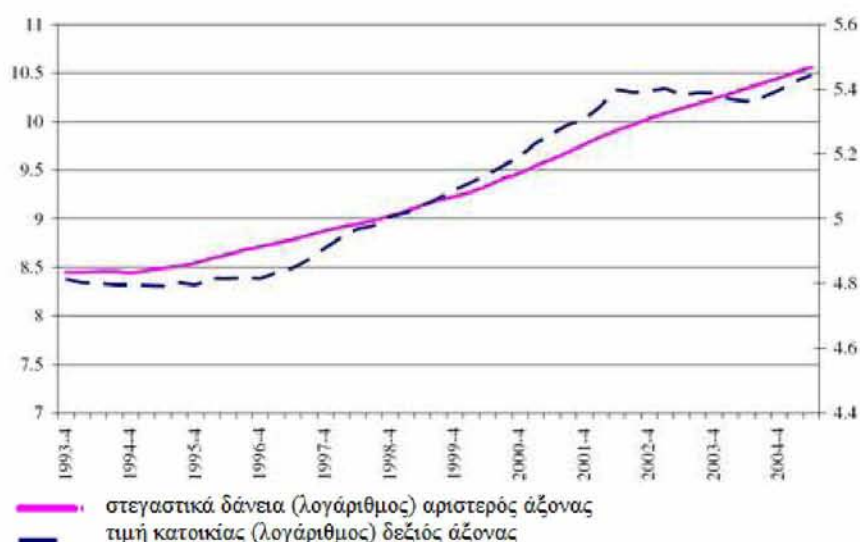


Πηγή Τράπεζα της Ελλάδος

- Ρυθμός αύξησης στεγαστικών δανείων - Ελλάδα
- - - Ρυθμός αύξησης στεγαστικών δανείων - Ευραζώνη

Διάγραμμα 8 : Ετήσιοι ρυθμοί ανάπτυξης στεγαστικών δανείων (σε ονομαστικούς όρους)

Όσον αφορά στην αλληλεπίδραση των τιμών κατοικίας και των στεγαστικών δανείων η στενή εμπειρική τους σχέση είναι ευρέως αναγνωρισμένη μέσα στη βιβλιογραφία. Αύξηση στις τιμές ακινήτων συνεπάγεται και αυξημένες απαιτήσεις οικονομικών πόρων για την απόκτησή τους και συνεπώς ζήτηση για πίστωση. Επιπρόσθετα υψηλές τιμές ακινήτων κινητοποιούν οικονομικά και άλλες δραστηριότητες επενδύσεων και κατανάλωσης. Και αντίστροφα όμως η μεγάλη διαθεσιμότητα πιστωτικών πόρων αυξάνει άμεσα τη ζήτηση κατοικιών, και καθώς η κατοικία είναι ένα προϊόν με δεδομένο χρόνο παραγωγής, και βραχυπρόθεσμα την τιμή της. Για την Ελλάδα η σχέση αυτή, δεδομένης της χρηματοπιστωτικής απελευθέρωσης, που συνοδεύτηκε από ραγδαία αύξηση στεγαστικών δανείων αποδεικνύεται από την ετήσια αύξηση (σε ονομαστικούς όρους) της τάξης του 11% ετησίως για τα έτη 1995 ως 2005. Η σχέση των μεγεθών αυτών αποδεικνύεται και στατιστικά με βαθμό συσχέτισης 97,9% (Brissimis, Vlassopoulos 2008)



Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος

Διάγραμμα 9: Η εξέλιξη των στεγαστικών δανείων και των τιμών κατοικίας στην Ελλάδα

4.1.4. ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΥΓΚΥΡΙΕΣ

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.2940/2001¹².

-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.¹³(Μαντούβαλου, Μπάλλα 2004)

¹² Ο Ν. 2940/01 «Αναπτυξιακά φορολογικά και θεσμικά κίνητρα για τις επιχειρήσεις του κατασκευαστικού τομέα και άλλες διατάξεις» έδωσε σημαντικές φοροαπαλλαγές 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 εταιριών του κλάδου.

¹³ 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

Οι προσδοκίες αποτελούν κρίσιμο παράγοντα της οικονομικής και συνεπώς της οικοδομικής δραστηριότητας. Σημαντικές αποφάσεις, αρχίζοντας από τα νοικοκυριά και τις επιχειρήσεις και καταλήγοντας στο πολιτικό επίπεδο, λαμβάνονται ανάλογα με την προσδοκώμενη εξέλιξη των οικονομικών συνθηκών.

Πίνακας 5: Επιχειρηματικές προσδοκίες στις κατασκευές

ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΡΟΣΔΟΚΙΕΣ ΣΤΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	ΜΕΣΗ ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΑΤΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές (εξαμήνου)	-29,10	-22,70	44,60	1,50	3,00	-36,80
Εξασφαλισμένη Παραγωγή στις Κατασκευές - Σύνολο Κατασκευών ¹	12,60	13,90	15,70	16,80	17,30	14,30
Εξασφαλισμένη Παραγωγή στις Κατασκευές - Κατοικίες ¹	120,00	11,30	14,70	15,40	11,70	13,30
Εξασφαλισμένη Παραγωγή στις Κατασκευές - Άλλα Κτίρια ¹	10,00	8,70	9,30	10,10	9,80	7,20
Εξασφαλισμένη Παραγωγή στις Κατασκευές - Δημόσια Έργα ¹	13,40	15,90	18,40	19,50	21,10	18,70
Εργασίες Σύνολο Κατασκευών σε σχέση με το τρίμηνο της περασμένης χρονιάς	8,00	-27,30	11,80	10,20	10,00	-29,00
Εργασίες Κατοικίες σε σχέση με το τρίμηνο της περασμένης χρονιάς	6,00	-2,00	24,00	11,00	22,00	-39,00
Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση - Σύνολο Κατασκευών	-25,00	-58,00	45,00	33,00	29,00	-45,00
Πρόγραμμα εργασιών προς εκτέλεση - Κατοικίες	-17,00	-41,00	22,00	22,00	39,00	-41,00

¹ Απόλυτες τιμές σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα της περασμένης χρονιάς

Πηγή: Τράπεζα της Ελλάδος, IOBE

² Διαφορά σταθμισμένων ποσοστών θετικών και αρνητικών απαντήσεων

Εξετάζοντας τον πίνακα 5 το πλέον ενδιαφέρον είναι ότι υπάρχει μια εκατοστιαία μεταβολή το πρώτο 6μηνο του 2009 της τάξης του -36,80% στον Δείκτη Επιχειρηματικών Προσδοκιών στις Κατασκευές που εκδίδει το IOBE.

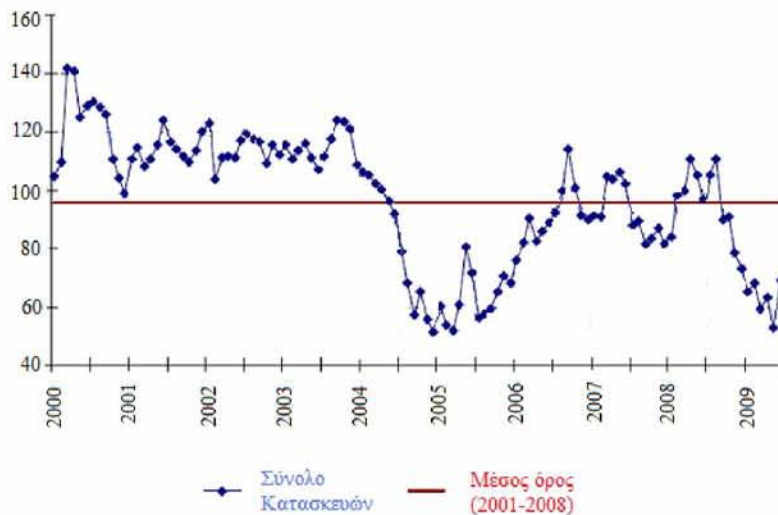
Για το 2009 (στοιχεία Ιουνίου) από τα επιμέρους στοιχεία δραστηριότητας, σε όλα σχεδόν καταγράφεται επιδείνωση :

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 διαθέσιμά τους (σε ποσοστό τουλάχιστον 80%, και το υπόλοιπο σε κινητές αξίες). Οι εταιρείες αυτές εισάγουν τις μετοχές τους 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.

α) 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).

β) 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.

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



Πηγή

—♦— Σύνολο Κατασκευών — Μέσος όρος (2001-2008)

IOBE

Διάγραμμα 10 : Δείκτης Επιχειρηματικών Προσδοκιών στο σύνολο των Κατασκευών (1996-2006=100)

δ) 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.

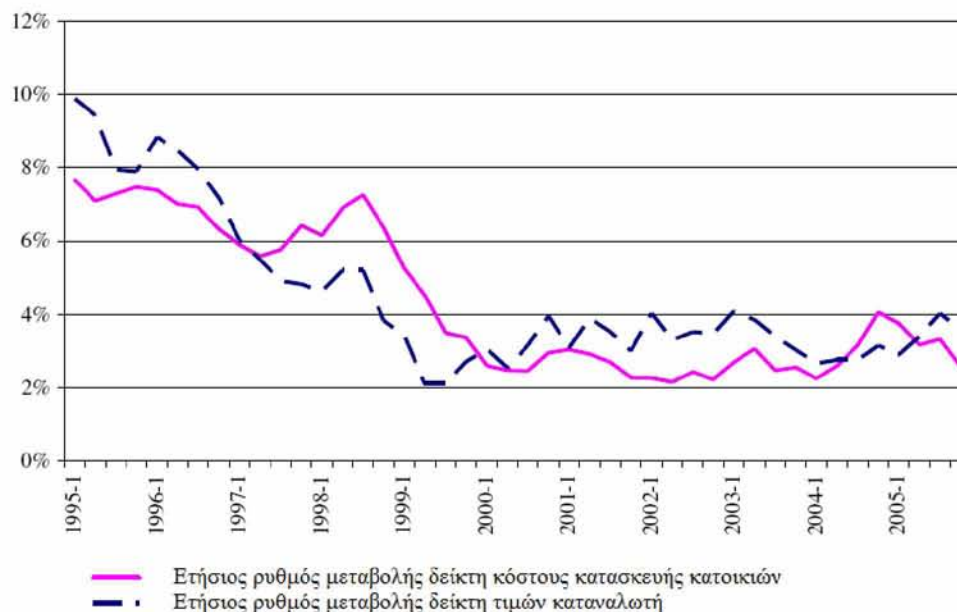
4.2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΟΣΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Ο Γενικός Δείκτης Κόστους κατασκευής νέων κτιρίων – κατοικιών εκφράζει τη μεταβολή του κόστους, με το οποίο επιβαρύνεται ο κατασκευαστής - 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 Υλικών Κατασκευής με συντελεστή στάθμισης 43,30% και 56,70 % αντίστοιχα. (πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ)

Στον πίνακα 6 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 προστεθεί και η αύξηση του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (Πληθωρισμός) κατά 0,6% στο ίδιο διάστημα (πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ), η μείωση του πραγματικού κόστους κατασκευής υπερβαίνει το 1%.

Αν και όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα, το κόστος κατασκευής στη δεκαετία 1995-2005 αυξήθηκε, προφανώς δεν μπορεί να ερμηνεύσει την άνοδο στις τιμές κατοικιών. Ο δείκτης τιμής κατοικίας συμεταβαλλόταν το χρονικό διάστημα αυτό με το δείκτη τιμών καταναλωτή και μάλιστα με τη μέση ετήσια αύξηση να κινείται χαμηλότερα από τον πληθωρισμό. (Brissimis, Vlassopoulos 2008)



Πηγή ΓΤ ΕΣΥΕ

Διάγραμμα 11: Κόστος κατασκευής στην Ελλάδα**Πίνακας 6:** Γενικός Δείκτης Κόστους κατασκευής νέων κτιρίων κατοικιών (έτος βάση 2005=100)

ΕΤΗ	ΤΡΙΜΗΝΟ				ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ
	Α'	Β'	Γ'	Δ'	
1981	9,90	10,30	10,50	10,85	10,40
1982	11,00	11,30	11,60	12,10	11,50
1983	12,60	13,00	13,50	14,10	13,30
1984	14,60	14,90	15,40	15,90	15,20
1985	16,30	17,10	18,00	19,40	17,70
1986	20,70	21,50	22,00	22,40	21,70
1987	23,00	24,00	24,60	25,50	24,30
1988	25,70	26,30	27,30	28,90	27,00
1989	30,00	30,90	32,00	33,60	31,60
1990	35,50	37,40	39,20	41,60	38,40
1991	43,20	44,80	46,70	47,70	45,60
1992	18,90	49,50	51,80	53,60	50,90
1993	55,10	57,60	59,00	59,40	57,80
1994	61,10	62,30	63,00	63,80	62,50
1995	65,70	66,70	67,60	68,50	67,10
1996	70,60	71,40	72,30	72,90	71,80
1997	74,70	75,30	76,40	77,50	76,00
1998	79,30	80,60	81,90	82,50	81,10
1999	83,50	84,20	84,70	85,20	84,40
2000	85,70	86,30	86,80	87,80	86,60
2001	88,20	88,80	89,20	89,70	89,00
2002	90,40	90,90	91,60	92,00	91,20
2003	92,90	93,80	94,00	94,40	93,80
2004	95,00	96,40	97,10	98,40	96,70
2005	98,90	99,60	100,40	101,10	100,00
2006	102,10	103,50	104,90	106,50	104,30
2007	107,50	109,00	109,60	110,20	109,10
2008	111,90	114,70	116,90	115,10	114,70
2009	114,00	114,00			

Πηγή ΓΤ ΕΣΥΕ

5. ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΣ ΚΛΑΔΟΣ ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΣΥΜΒΟΛΗ ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ

5.1. Η ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΠΡΟΟΠΤΙΚΗ

Αν και η σχέση μεταξύ της στέγασης και της οικονομικής ανάπτυξης έχει αναλυθεί πολλάκις, λίγη προσοχή έχει δοθεί στην ιστορία της. Κατ' αρχάς επιστημονική προσοχή σε αυτή τη σχέση δόθηκε κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1970 και του 1980, όταν πυροδοτήθηκε το ερώτημα κατά πόσον, σε σχετικούς όρους, οι επενδύσεις σε κτίρια και κατασκευές αυξήθηκαν με το επίπεδο ανάπτυξης. Λόγω των ανεπαρκών δεδομένων τα αποτελέσματα πολλών ερευνών ήταν ασαφή και τελικά το ερώτημα δεν απαντήθηκε. Επίσης αναπάντητο έμεινε και το ακόμη πιο σημαντικό για πολιτικούς σκοπούς ερώτημα του εάν και αντίστροφα η οικονομική ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τις επενδύσεις στις κατασκευές. Η προσπάθεια να απαντηθούν τα ερωτήματα αυτά συνέχισε και με την αναγνώριση κάποιων χαρακτηριστικών του κατασκευαστικού τομέα – είναι έντασης εργασίας και αποτελεί σημαντική πηγή αστικής απασχόλησης, ενώ από τη δεκαετία του 1990, ήρθαν στο προσκήνιο και άλλες οικονομικές πτυχές της οικοδόμησης, όπως η ευρεία χρήση των κατοικιών ως χώρων εργασίας και ως 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 τη παραγωγικότητα της εργασίας. Από το 1945, έχουν διατυπωθεί τρεις απόψεις σχετικά με το ρόλο της οικοδομικής δραστηριότητας στην οικονομική ανάπτυξη. Στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες η στέγαση θεωρούνταν ευρέως ως μία κοινωνική δαπάνη και μια τροχοπέδη για την ανάπτυξη, ενώ αργότερα (τέλος δεκαετίας του '50 και δεκαετία '60) ελάχιστοι υποστήριζαν ότι θα μπορούσε να δράσει συμπληρωματικά σε επιλεγμένα μόνο αναπτυξιακά σχέδια, συνήθως σε απομονωμένες τοποθεσίες. Από τη 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 οικονομικές επιπτώσεις. (Harris, Arkub, 2006)

Αναλυτικά, στις αρχές της δεκαετίας μετά τον πόλεμο η οικονομική σημασία της κατασκευής κατοικιών είχε αγνοηθεί, διότι το τρέχον κυρίαρχο οικονομικό καθεστώς

δεν ήταν έτοιμο να την παραδεχθεί. Οι κατοικίες ήταν ορισμένες ως κοινωνικές δαπάνες, που συνέβαλαν μόνο στην κατανάλωση, ενώ η βιομηχανία των οικοδομικών κατασκευών θεωρούνταν αναχρονιστική και αναποτελεσματική. Συνεπώς για τους παραπάνω δύο λόγους ο κατασκευαστικός τομέας δεν ήταν πολλά υποσχόμενος για επενδύσεις. Προφανώς μιας και η κατασκευή κατοικιών αντιμετωπιζόταν απόλυτα μέσα από το φακό της κοινωνικής ανάγκης, ήταν εύκολο να αγνοηθεί η οικονομική σημασία της. Παράδειγμα στη 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 τη δημόσια υγεία. (Harris, Arkub, 2007)

Μόλις τις δεκαετίες του 1950 και του 1960 με λίγη έρευνα να έχει πραγματοποιηθεί, αλλά στηριζόμενοι στην πρακτική εμπειρία και ανεπίσημα στοιχεία οι οικονομολόγοι άρχισαν να υπογραμμίζουν τη σημασία της οικοδομικής δραστηριότητας σε τοπικές και εθνικές οικονομίες. Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του 1960 και στις αρχές της δεκαετίας του 1970, ωστόσο, άλλαξε ο τρόπος που αντιμετωπιζόταν το «ανθρώπινο κεφάλαιο», καθώς επίσης και η μορφή των βιομηχανιών του κατασκευαστικού κλάδου, ώστε να αντιμετωπιστούν οι απρόβλεπτες απαιτήσεις των όλο και περισσότερο κατακερματισμένων αγορών. Η στεγαστική πολιτική εξελίχτηκε στη μεταπολεμική περίοδο και λόγω του αποικιακού ρόλου του Ηνωμένου Βασιλείου καθώς και των μεταποικιακών επιρροών του ΟΗΕ και της Παγκόσμιας Τράπεζας. Ειδικότερα, τα τέλη της δεκαετίας του 1980 χαρακτηρίζονται από την ευρεία (αν και όχι καθολική) 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 τη γενικότερη οικονομική ανάπτυξη. (Harris, Arkub, 2006)

5.2. ΕΛΛΑΔΑ

Ο κατασκευαστικός τομέας με συστηματικές, σχεδόν κυκλικές διακυμάνσεις συντηρείται πάντα ισχυρός και σε αυτόν εμπλέκονται, λόγω των σχέσεων και των χαρακτηριστικών της ιδιοκτησίας αλλά και των τύπων παραγωγής κατοικίας ευρείες ομάδες εισοδημάτων και πολυπληθείς επαγγελματικές κατηγορίες, που αποκομίζουν υψηλότερα ή χαμηλότερα κέρδη (Μαντούβαλου, Μαυρίδου, 1989). Μέσω της ελαστικής του συγκρότησης έχει επιδείξει σημαντικές δυνατότητες προσαρμογής στις

μεταβαλλόμενες συνθήκες και υπέρβαση των κρίσεων, έχοντας αναδειχθεί σε ρυθμιστή της ελληνικής οικονομίας είτε μέσω κρατικής παρέμβασης είτε και λόγω των πολλαπλασιαστικών επιπτώσεών του σε άλλους τομείς και κλάδους (Βελέντζας κ.ά. 1993).

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. (ΟΚΕ 2009) Η συμβολή του στην ανάπτυξη της εθνικής καθώς και των περιφερειακών οικονομιών στην Ελλάδα είναι μεγάλη καθώς η μέση συνεισφορά του τομέα για τα τελευταία χρόνια στο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν της χώρας ήταν περίπου 10 τοις εκατό λαμβάνοντας υπόψη ότι σε περιφερειακό επίπεδο, η συμμετοχή διαφοροποιήθηκε σημαντικά μεταξύ των νομών (π.χ. 5% στο νομό Αρκαδίας και τη Δράμα, 16% στο νομό Βοιωτίας).

Ο τομέας είναι επίσης μια σημαντική κινητήριος δύναμη πίσω από τις αλλαγές στις χρήσεις γης και, ως εκ τούτου, ο ρόλος του στην δημιουργία μακροπρόθεσμων μοντέλων βιώσιμης ανάπτυξης είναι μεγάλη. Λόγω του γεγονότος ότι ο οικοδομικός τομέας παράγει στοιχεία ανθεκτικά στο χρόνο, που παραμένουν σε καλή κατάσταση και χρήση για μια μεγάλη χρονική περίοδο, αντιμετωπίζεται και ως 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 όλων των ειδών δημόσια κτίρια. (Polyzos, Minetos 2007)

Ο κατασκευαστικός κλάδος απασχολεί το 9% περίπου της συνολικής απασχόλησης της χώρας, άμεσα ή έμμεσα απασχολούνται στην κατασκευαστική δραστηριότητα περίπου 400.000 εργαζόμενοι. (Πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ) Από τα στοιχεία του πίνακα 7 γίνεται εμφανής τόσο η συμβολή του κλάδου των κατασκευών στην οικονομία και τη γενικότερη ανάπτυξη, αλλά και η είσοδος του κλάδου στην ύφεση το 2005.

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 στη

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

Πίνακας 7: 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 πραγμα/σών 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
6. 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
6α. 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
6β. 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, το μέγεθος των δαπανών των καταναλωτών και τις ευκαιρίες απασχόλησης. Κατά τη διάρκεια των τελευταίων δεκαετιών η εθνική οικονομία αναπτύχθηκε πολύ γρήγορα παράλληλα με τον κατασκευαστικό τομέα, ο οποίος

γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη ειδικά μετά το 2000 και την αναμονή και προσδοκία της πραγματοποίησης των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 στην Αθήνα.

Η παρούσα «κρίση» στον κατασκευαστικό κλάδο είναι κυρίως εθνική και δεν είναι σημερινή, αφού από το 2003 άρχισαν να διαφαίνονται τα πρώτα σημάδια της και η ανησυχία ότι μετά την ολοκλήρωση των ολυμπιακών έργων εμφανίζονταν πρόβλημα στασιμότητας στις κατασκευές. (ΟΚΕ 2009)

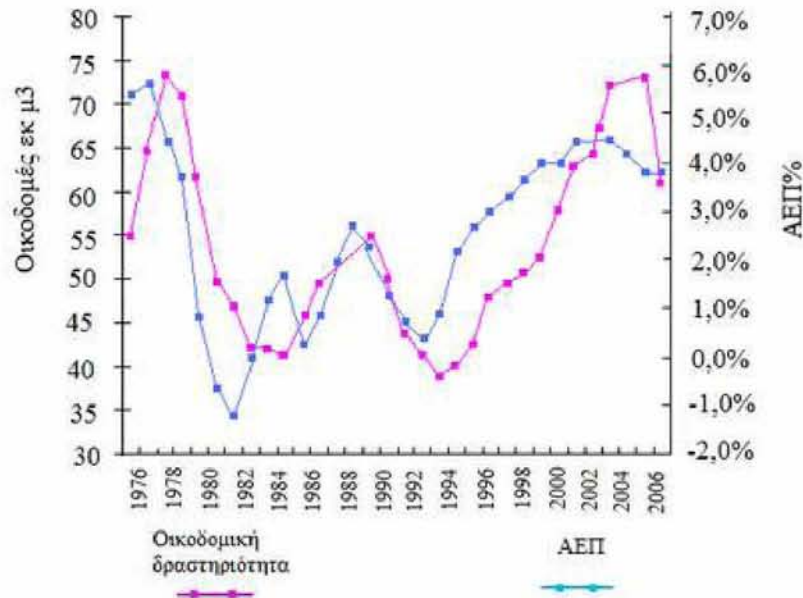
Σε αυτή την αρνητικά εξελισσόμενη κατάσταση προστίθεται η διεθνής οικονομική κρίση, η οποία συνάντησε τον κατασκευαστικό τομέα της χώρας σε αρνητικό σημείο, καθώς ήδη το 2007 και το 2008 υπήρχαν σοβαρά προβλήματα στον τομέα των δημόσιων έργων αλλά και της οικοδομής. Το διεθνές κλίμα έχει αφενός επηρεάσει 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.

Παράλληλα, σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η στασιμότητα στα δημόσια έργα και η συνεχιζόμενη μείωση του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων. Η μείωση αυτή 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)

Όσον αφορά την αλληλεπίδραση των μεγεθών οικοδομική δραστηριότητα και ΑΕΠ, όπως και αναφέρεται στην παγκόσμια βιβλιογραφία -αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα συμβάλλει σε αύξηση του ΑΕΠ, αλλά και αντίστροφα η αύξηση των εισοδημάτων ενισχύει την οικοδομική δραστηριότητα. Όσον αφορά στην Ελλάδα, η αλληλοσυσχέτιση αυτή απεικονίζεται στο παρακάτω διάγραμμα συγκρίνοντας τους μέσους όρους τριετίας των δύο μεγεθών.

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



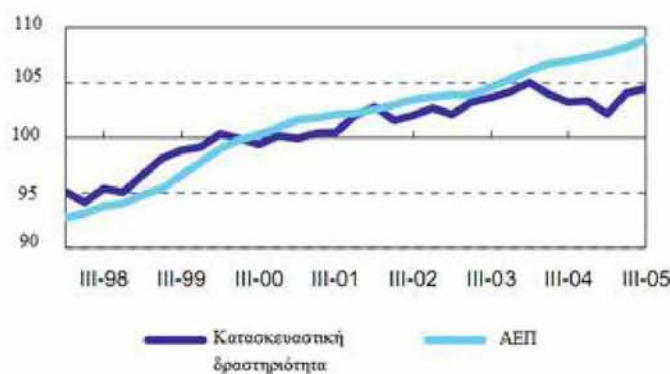
Διάγραμμα 12 : Οικοδομική δραστηριότητα μετρημένη σε όγκο και ετήσια μεταβολή ΑΕΠ (Μέσοι όροι τριετίας x-1, x, x+1) (Τορτοπίδης 2009)

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 ανέργους στον τομέα της οικοδομής. 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)

5.3. ΕΕ 25

Η ευημερία πολλών Δυτικοευρωπαϊκών κρατών εκφράστηκε τη δεκαετία του 1950 και με τη μετατροπή της κατοικίας σε πηγή εισοδήματος κυρίως μέσω του σημαντικού

αποθέματος κατοικιών προς ενοικίαση που προέκυψε από κρατικές επιχορηγήσεις. Στην Βορειοδυτική Ευρώπη πάνω από το εξήντα τοις εκατό του αποθέματος των κατοικιών κατασκευάστηκε μετά 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. Από τις αρχές της δεκαετίας του '70 οι κυβερνήσεις προσπάθησαν να αυξήσουν την αποδοτικότητα του κατασκευαστικού κλάδου και ιδίως του τομέα της οικοδόμησης χωρίς όμως να γίνονται παραχωρήσεις στην κοινωνική ισότητα. Σταδιακά αποδείχτηκε πόσο σημαντικός είναι ο ρόλος που μπορεί να παίζει η στεγαστική πολιτική στην οικονομική ανάπτυξη. Αν και η στεγαστική πολιτική σε γενικές γραμμές ακολουθεί την οικονομική ανάπτυξη, η σύνδεση αυτή πολλές φορές αποδεικνύεται και αντίστροφα. Κατά συνέπεια στο πλαίσιο του ανταγωνισμού της κάθε τοπικής κυβέρνησης εντός της ΕΕ, για οικονομική ανάπτυξη, μία πολλά υποσχόμενη στρατηγική είναι η ανάπτυξη του τομέα των κατασκευών. (Weesep 2000)



Πηγή Eurostat STS και εθνικοί προϋπολογισμοί

Διάγραμμα 13 : Σύγκριση των τριμηνιαίων δεικτών κατασκευών και του ΑΕΠ για την ΕΕ-25 με εποχική διόρθωση ¹⁴(2000=100)

Για την ΕΕ 25 ο κλάδος των κατασκευών διαδραματίζει σημαντικό ρόλο στην οικονομική ανάπτυξη και την τόνωση της ζήτησης σε πολλούς άλλους τομείς της οικονομίας παρά τη σχετικά μικρή επίδραση στη συνολική οικονομική δραστηριότητα. Υπάρχουν πολλά παραδείγματα αλληλεπίδρασης μεταξύ των κλάδων της κατασκευής και άλλων κλάδων, όπως η ζήτηση για ενδιάμεσα των κεφαλαιουχικών αγαθά, με τη μορφή π.χ. των οικοδομικών υλικών και μηχανημάτων. Επίσης υπάρχουν στενοί δεσμοί

¹⁴ εποχική διόρθωση είναι μια στατιστική τεχνική για την αφαίρεση της επιπτώσεως των εποχικών επιδράσεων σε μια χρονοσειρά

με το χονδρικό εμπόριο των οικοδομικών υλικών και μηχανημάτων, καθώς και παροχή υπηρεσιών και συμβουλών οικονομικού και κτηματομεσιτικού κλάδου. (Amil, Dolvet 2006)

Για το σύνολο της ΕΕ 25 όσον αφορά στην σχέση μεταξύ του ΑΕΠ και του δείκτη παραγωγή κατασκευών, ο συντελεστής συσχέτισης μεταξύ τους κατά τη διάρκεια της περιόδου 1998 έως 2005 ήταν 0,21, εμφανίζοντας ασθενή σχέση μεταξύ των τριμηνιαίων ρυθμών ανάπτυξης του ΑΕΠ και τα ποσοστά μεταβολής για το δείκτη παραγωγής για την κατασκευή, το οποίο αντικατοπτρίζεται και από το διάγραμμα 13. Ενώ η τιμή ΑΕΠ πάντα κατέγραφε θετικά ποσοστά μεταβολής από το ένα τρίμηνο στο επόμενο κατά την περίοδο 1998 έως 2005, ο δείκτης παραγωγής για την κατασκευή μειώθηκε σε 10 διαφορετικές περιπτώσεις κατά την ίδια περίοδο.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί εδώ ότι εξωγενείς παράγοντες (που σχετίζονται με την ευρωπαϊκή οικονομία) έχουν επιρροή άμεσα ή έμμεσα στην κατασκευαστική δραστηριότητα και μπορεί να διαδραματίσουν σημαντικό ρόλο σε αυτή την αδύναμη σχέση μεταξύ κατασκευών και ΑΕΠ. Στους παράγοντες αυτούς συμπεριλαμβάνονται εθνικοί κανονισμοί και τα κίνητρα κυβερνήσεων για νέα κτίρια και ανακαινίσεις (π.χ. μείωση ΦΠΑ) ή τα επιτόκια ενυπόθηκων δανείων. Επιπλέον, σε αντίθεση με τους ιδιώτες επενδυτές, οι κυβερνήσεις μπορούν να ξεκινήσουν έργα υποδομής για τη δημιουργία μιας αντικυκλικής ώθησης στην οικονομία.

5.4. ΔΙΕΘΝΩΣ

Η σχέση μεταξύ της κατάστασης μιας χώρας όσον αφορά την ανάπτυξη και το επίπεδο της δραστηριότητας στον κατασκευαστικό τομέα αποτέλεσε το αντικείμενο της μελέτης σε μακροοικονομικό επίπεδο για αρκετά χρόνια. Αυτή η σχέση εξηγείται σε βασικούς όρους από τον Tan (2002): «Σε χώρες με χαμηλό εισόδημα, η παραγωγή κατασκευής είναι χαμηλή. Καθώς η βιομηχανοποίηση προχωράει, απαιτούνται εργοστάσια, γραφεία, σπίτια και υποδομές και η κατασκευή ως ποσοστό του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος φθάνει στο υψηλότερο σημείο για τις χώρες με μεσαίο κατά κεφαλή εισόδημα. Τότε σταδιακά ελαττώνεται καθώς οι υποδομές είναι πλέον ανεπτυγμένες και το έλλειμμα στέγης είναι λιγότερο σοβαρό ή έχει εξαλειφθεί.»

Μια σημαντική πτυχή της παραπάνω πρότασης είναι ότι, στα αρχικά στάδια της ανάπτυξης, το ποσοστό συμμετοχής των κατασκευών ως ποσοστό του ακαθάριστου

εγχώριου προϊόντος αυξάνει, αλλά τελικά μειώνεται, σε σχετικούς όρους, σε βιομηχανικώς προηγμένες χώρες - ακόμη και αν σε κάποιο στάδιο, η μείωση δεν είναι μόνο σε σχετικούς, αλλά και σε απόλυτους όρους. (Ruddock, Lopes 2006)

Η κατασκευαστική δραστηριότητα για κατοικία αλλά και έργα υποδομών που είναι απαραίτητα για την ικανοποίηση των πολλών αναπτυξιακών στόχων τονίζουν και κάνουν αυτονόητη τη σημασία του ρόλου της ανάπτυξης του κατασκευαστικού τομέα σε μια συνεκτική στρατηγική για την ανάπτυξη. Ωστόσο, οι μηχανισμοί μέσω των οποίων η συμβολή του τομέα των κατασκευών στην ανάπτυξη -όπως διακρίνεται από την εγγενή αξία των προϊόντων του -είναι δύσκολο να αξιολογηθούν.

Υπάρχει μια αρκετά σαφώς καθορισμένη σχέση μεταξύ της παραγωγής κατασκευών και το επίπεδο της ανάπτυξης. Σε χώρες με διαφορετικά επίπεδα ανάπτυξης σημειώνεται θετική συσχέτιση μεταξύ της προστιθέμενης αξίας παραγωγής του τομέα των κατασκευών ανά κάτοικο, και το κατά κεφαλήν Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν (ΑΕΠ). Αυτό ερμηνεύεται συχνά ως η αλλαγή προφίλ του τομέα των κατασκευών εντός συγκεκριμένων εθνικών οικονομιών που κινούνται μέσω διαφορετικών «σταδίων ανάπτυξης». Συχνά συνεπάγεται ότι η αύξηση των δαπανών για κατασκευές από χώρες χαμηλότερου εισοδήματος, θα κινητοποιήσει την οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη. Αυξημένες δαπάνες για τον κλάδο των κατασκευών σε χώρες με χαμηλά εισοδήματα μπορούν να έχουν όντως ένα τέτοιο αποτέλεσμα, ωστόσο, υπάρχουν προβλήματα τόσο με την ανάλυση και την ερμηνεία του μέσω της αλληλοσυσχέτισης.

Προκειμένου να αξιολογηθεί ο ρόλος και η λειτουργία των κατασκευών στη 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 - εν όλω 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)

6. ΓΕΝΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

Πηγές στατιστικών στοιχείων

Κύρια πηγή 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 λαμβάνει χώρα κάθε δέκα χρόνια και συγκεκριμένα στην αρχή κάθε δεκαετίας. Στα πλαίσια της καταγραφής αυτής απαριθμούνται κατά κύριο λόγο ποσοτικά στοιχεία αναφορικά με την οικοδομική δραστηριότητα σε κάθε νομό της χώρας σε σχετικούς πίνακες σε απόλυτους αριθμούς αλλά 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 αυτών των πληροφοριών και η μελλοντική τους στατιστική επεξεργασία δίνει πολύτιμες πληροφορίες για την εξέλιξη της κατοικίας και τις ανάγκες που αυτή εξυπηρετεί στα στεγαζόμενα άτομα διαχρονικά, καθώς η κατοικία στην πάροδο των χρόνων μετουσιώνεται από την απλή κάλυψη μιας ανάγκης για στέγη και προστασία σε αγαθό περιουσιακό και κεφάλαιο συναισθηματικό.

Χρήσιμο είναι να συγκριθούν τα καταγεγραμμένα με τον προαναφερθέντα τρόπο στοιχεία στις δεκαετίες 1971-1981, 1981-1991 και 1991-2001

6.1. Η ΔΕΚΑΕΤΙΑ 1971-1981

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι κατά την υπό μελέτη δεκαετία ο πληθυσμός της χώρας αυξήθηκε από 8.768.000 περίπου σε 9.740.000, άγγιξε δηλαδή μια αύξηση του ενός εκατομμυρίου ατόμων, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 11,09%, ενώ τα νοικοκυριά αυξήθηκαν αντίστοιχα από 2.492.000 σε 2.974.500 περίπου δηλαδή είχαμε αύξηση 482.500 νοικοκυριών περίπου, δηλαδή ποσοστό 19,36% γεγονός που δείχνει ότι από αυτή την δεκαετία ήδη τα νοικοκυριά απαρτίζονται από λιγότερα μέλη σε σχέση με το παρελθόν.

Οι κενές κατοικίες κατά το έτος 1971 ήταν 565.380 ενώ το έτος 1981 ανήλθαν σε 1.082.860 αυξήθηκαν δηλαδή κατά 517.480. Ο διπλασιασμός των υπαρχουσών κενών

κατοικιών συμπίπτει με την γενικότερη τάση δημιουργίας εξοχικών κατοικιών ή κατασκευής κατοικιών για εκμετάλλευση (ενοικίαση). Η ύπαρξη τόσο μεγάλου αριθμού κενών κατοικιών, η οποίες αντιστοιχούν στο 14,02% του συνόλου των κατοικιών και κυρίως ο διπλασιασμός του αριθμού τους σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία σηματοδοτεί την ύπαρξη οικονομικής άνθησης και δημιουργίας ιδιωτικού ακίνητου πλούτου καθώς και την τάση επένδυσης χρημάτων σε ακίνητη περιουσία. Το προαναφερθέν ποσοστό των κενών κατοικιών σε σχέση με τις κατοικούμενες δείχνει την ύπαρξη ομάδας πληθυσμού που έχει καλύψει τις βασικές στεγαστικές του ανάγκες ως προς την κύρια κατοικία και επενδύει στην κατασκευή κατοικιών, τις οποίες διατηρεί κενές (επωμιζόμενη το σχετικό κόστος συντήρησης) καλύπτοντας ποιοτικές πλέον ανάγκες παραθερισμού.

Η τάση που διαμορφώνεται κατά την διάρκεια της δεκαετίας 1971-1981 για την αύξηση του βιοτικού επιπέδου και την κατάκτηση από μέρος μεγάλου ποσοστού του πληθυσμού καλύτερων συνθηκών διαβίωσης και ευημερίας καταδεικνύεται και από την πυκνότητα του πληθυσμού εντός της κατοικίας. Κατά το έτος 1971 το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού ήταν 3,39 άτομα ενώ το έτος 1981 3,14. Δύο παρόμοιοι δείκτες απεικονίζουν την ίδια τάση. Το έτος 1971 ο μέσος όρος ατόμων ανά δωμάτια ήταν 0,96 ενώ το έτος 1981 0,84 σημειώθηκε δηλαδή μείωση της τάξης του 13,06% και αντίστοιχα το έτος 1971 ο μέσος όρος δωματίων ανά άτομο διαμορφώνονταν σε 1,04 ενώ το έτος 1981 σε 1,20 σημειώθηκε δηλαδή αύξηση της τιμής κατά 15,03%. Τα παραπάνω στοιχεία αφορούν το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού, το μέσο όρο ατόμων ανά δωμάτιο και το μέσο όρο δωματίων ανά άτομο στο σύνολο του πληθυσμού της χώρας. Αντίστοιχη τάση των δεικτών παρατηρείται και στις επιμέρους περιοχές της χώρας, όπως αυτές διαφοροποιούνται στους σχετικούς πίνακες σε αστικές και αγροτικές περιοχές και αποδεικνύουν πως σε γενικές γραμμές η βελτίωση των συνθηκών στέγασης στο χαρακτηριστικό της πυκνότητας των κατοίκων αφορά το σύνολο της χώρας και διαμορφώνονται ως εξής: Το έτος 1971 στις αγροτικές περιοχές το μέσο μέγεθος του νοικοκυριού ήταν 3,57 άτομα ενώ το έτος 1981 ήταν 3,24 άτομα (μείωση της τάξης του 9,01%- στις αστικές περιοχές η αντίστοιχη μείωση ήταν 6,82%), ο μέσος όρος ατόμων ανά δωμάτιο ήταν για τις αγροτικές περιοχές το έτος 1971 0,99 και το 1981 0,84 (μείωση κατά 14,72%- στις αστικές περιοχές η αντίστοιχη μείωση ήταν 12,49%) και ο μέσος όρος δωματίων ανά άτομο ήταν το έτος 1971 1,01 και το

έτος 1981 1,19 στις αγροτικές περιοχές (αύξηση κατά 17% , στις δε αστικές περιοχές αυξήθηκε κατά 14,27%).

Η κατάκτηση, όμως, καλύτερων συνθηκών διαβίωσης δεν αφορά μόνο το δείκτη πυκνότητας, την αναλογία δηλαδή ατόμων προς δωμάτια, αλλά και τις γενικότερες ανέσεις, όπως η ύπαρξη λουτρού ή ντους εντός της οικίας και η λειτουργία κεντρικής θέρμανσης. Στον σχετικό πίνακα (πίνακας 10) παρατηρούμε ότι η ύπαρξη ανέσεων συναντάται συχνότερα σε κατοικίες με μικρότερη πυκνότητα κατοίκων δηλαδή υπάρχει ευθεία αναλογία μικρότερης πυκνότητας και ύπαρξης των προαναφερθέντων παραγόντων πολυτελέστερης διαβίωσης (λουτρό ή ντους και κεντρική θέρμανση). Έτσι στο σύνολο της χώρας σε νοικοκυριά με πυκνότητα ατόμου/δωμάτιο μικρότερη από ένα (<1) κατά το έτος 1971 η ύπαρξη λουτρού ανέρχεται στο 52,8% των νοικοκυριών ενώ κατά το έτος 1981 αυξάνεται στο 60,06% των νοικοκυριών, ενώ αντίθετα σε νοικοκυριά με τη μεγαλύτερη καταγεγραμμένη πυκνότητα ατόμου/δωμάτιο –δείκτης που καταδεικνύει φτωχότερες συνθήκες διαβίωσης- δηλαδή μεγαλύτερη από δύο άτομα (>2) κατά το έτος 1971 η ύπαρξη λουτρού ανέρχεται μόλις στο 4,59% των νοικοκυριών ενώ κατά το έτος 1981 μειώνεται στο 2,65%. Αντίστοιχη εικόνα εμφανίζουν και οι δύο υποκατηγορίες του συνολικού πληθυσμού, δηλαδή ο αγροτικός και ο αστικός πληθυσμός με διαφοροποιημένες βέβαια τιμές μέτρησης αλλά ανάλογη βελτίωση των συνθηκών στις δύο καταγεγραμμένες χρονιές. Η διαφορά αυτές συνηγορούν στην βελτίωση των συνθηκών ζωής σε μεγάλο ποσοστό του πληθυσμού κατά την υπό έρευνα δεκαετία 1971-1981.

Γενικά η δεκαετία 1971-1981 χαρακτηρίστηκε από την κατακόρυφη αύξηση του αριθμού των κενών κατοικιών και δη την ανοικοδόμηση πολλών εξοχικών κατοικιών, την μείωση του αριθμού των ατόμων που απάρτιζαν κάθε νοικοκυριό, την μείωση της πυκνότητας των ατόμων που συγκατοικούν σε μια κατοικία και την αισθητή βελτίωση των ανέσεων που αυτή παρείχε.

6.2. Η ΔΕΚΑΕΤΙΑ 1981-1991

Από τα στοιχεία του πίνακα προκύπτει ότι κατά την υπό μελέτη δεκαετία ο πληθυσμός της χώρας αυξήθηκε από 9.740.400 περίπου σε 10.259.900, άγγιξε δηλαδή μια αύξηση περίπου 520.000 ατόμων, η οποία ανέρχεται σε ποσοστό 5,33%, μικρότερη δηλαδή αύξηση σχετικά με αυτή της προηγούμενης δεκαετίας κατά την οποία η μεταβολή ανήλθε σε 11,09%, ενώ τα νοικοκυριά αυξήθηκαν αντίστοιχα από 2.974.450 σε

3.208.800 περίπου δηλαδή είχαμε αύξηση 234.400 νοικοκυριών περίπου, δηλαδή ποσοστό 7,88%, γεγονός που δείχνει ότι ενώ η αύξηση του πληθυσμού ανήλθε σε ποσοστό 5,33% ο αριθμός των νοικοκυριών έφτασε σε ποσοστό 7,88% (>5,33%) συνεπώς και κατά την διάρκεια της δεκαετίας αυτής τα νοικοκυριά απαρτίζονταν από λιγότερα μέλη.

Οι κενές κατοικίες κατά το έτος 1981 ήταν 1.082.860 ενώ το έτος 1991 ανήλθαν σε 1.481.600 αυξήθηκαν δηλαδή κατά 400.000 περίπου σε ποσοστό 36,82%. Η εν λόγω αύξηση δείχνει την συνέχεια της τάσης της προηγούμενης δεκαετίας για δημιουργία εξοχικών κατοικιών ή για την κατασκευή κατοικιών με σκοπό όχι μόνο την διαβίωση σε αυτές αλλά και για σκοπούς παραθεριστικούς ή επενδυτικούς (ενοικίαση). Ο αριθμός αυτός των κενών κατοικιών αντιστοιχεί στο 46,78% του συνόλου των κατοικιών. Τέλος παρατηρούμε ότι μείωση κατά 445.000 χιλιάδες περίπου σε νέες κατοικίες που κτίστηκαν κατά την δεκαετία αυτή που αντιστοιχεί σε ποσοστό 29,80%, δείκτης όμως που πρέπει να θεωρηθεί λογικός ακολουθώντας το ποσοστό ανόδου της τάξης του 83,52% της προηγούμενης δεκαετίας.

Εξετάζοντας τον παράγοντα της πυκνότητας των μελών σε κάθε νοικοκυριό στο σύνολο της χώρας πυκνότητες λιγότερες του ενός ατόμου ανά δωμάτιο (<1) αντιστοιχούν στο 60,25% των νοικοκυριών σε αντίθεση με ποσοστό 53,92% κατά το έτος 1981, ενώ στις μεγάλες πυκνότητες ατόμων ανά δωμάτιο, που αντιστοιχούν σε περισσότερα από δύο άτομα ανά δωμάτιο (>2) αντιστοιχούν στο 3,56% του συνόλου των νοικοκυριών για το έτος 1991 συγκριτικά με ποσοστό 4,91% για το έτος 1981. Το έτος 1991 το ποσοστό των νοικοκυριών που ζούσαν με πυκνότητα 1-1,4 άτομα ανά δωμάτιο ήταν 32% περίπου, ενώ το συνολικό ποσοστό των νοικοκυριών που ζούσαν με μεγαλύτερες πυκνότητες περίπου 8%.

Οι αριθμοί αυτοί αποδεικνύουν την συνέχιση της τάσης που διαμορφώθηκε και την προηγούμενη δεκαετία 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 με τα μεγέθη να διαμορφώνονται στον αστικό πληθυσμό για πυκνότητα πληθυσμού <1 για το έτος 1991 59,18% σε σύγκριση με 54,24% του έτους 1981, ενώ για τον αγροτικό πληθυσμό στην άνω κατηγορία για το έτος 1991 σε 62,56% σε σύγκριση με ποσοστό 54,09% του έτους 1981. Για πυκνότητα

πληθυσμού >2 μέλη/δωμάτιο για το έτος 1991 διαμορφώθηκε ποσοστό 3,17% σε σύγκριση με ποσοστό 3,80% του έτους 1981 σε αστικές περιοχές και ποσοστό 4,31% το έτος 1991 σε σύγκριση με ποσοστό 6,66% του έτους 1981. Συνεπώς, η βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης αναφορικά με την πυκνότητα των μελών των νοικοκυριών σημειώθηκε τόσο στο σύνολο της χώρας όσο και στις επιμέρους αγροτικές και αστικές περιοχές αλλά διατηρήθηκε η υστέρηση των αγροτικών περιοχών στα μεγέθη της πυκνότητας.

Όσον αφορά τις ανέσεις τα νοικοκυριά που στεγάζονται με υψηλές πυκνότητες (μεγαλύτερες από 1,5 άτομα ανά δωμάτιο) έχουν λουτρό σε μεγάλη αναλογία (περίπου 75%) και κεντρική θέρμανση κατά ποσοστό 30% περίπου. Φυσικά τα μεγέθη αυτά αυξάνονται σε νοικοκυριά που στεγάζονται με τις χαμηλότερες πυκνότητες, που κατά συνθήκη διαβιών πολυτελέστερα και έχουν λουτρό σε αναλογία 85% περίπου και κεντρική θέρμανση σε ποσοστό 45%. Ο λόγος που επεξηγεί τη βελτίωση των ανέσεων σε νοικοκυριά ακόμα και με τις ψηλότερες πυκνότητες είναι το γεγονός ότι η στέγαση σε πολυκατοικίες στις αστικές περιοχές είναι πλέον καθεστώς την δεκαετία αυτή.

Γενικά σχολιάζοντας την εικόνα της διαμόρφωσης των συνθηκών διαβίωσης κατά την διάρκεια της δεκαετίας 1981-1991 και ειδικά τα δεδομένα όπως αυτά απεικονίστηκαν κατά την απογραφή του έτους 1991 βελτιώθηκε περαιτέρω το επίπεδο διαβίωσης σχετικά με την πυκνότητα του πληθυσμού στις πολύ χαμηλές πυκνότητες (<1 άτομο/δωμάτιο) και κυρίως στις σχετικά χαμηλές πυκνότητες (1-1,5 άτομα/δωμάτιο) αλλά παρέμεινε σχεδόν σταθερό το ποσοστό των ατόμων που διαβιούσαν σε υψηλές και σχετικά υψηλές πυκνότητες, γεγονός που αποδεικνύει την ανελαστικότητα των δεικτών ποιότητας ζωής των οικονομικά ασθενέστερων τάξεων.

6.3. Η ΔΕΚΑΕΤΙΑ 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 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, 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, ηλεκτός θερμοσίφωνα, κλπ) ή άλλων ειδών ανέσεων (πχ. θέση στάθμευσης).

Τα στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση παρατίθενται στους παρακάτω πίνακες.

Πίνακας 8: Συγκριτικά στοιχεία πληθυσμού - κατοικιών βάση απογραφών 1971-1981-1991-2001

	1971	1981	Μεταβολή 1981-1971		1991	Μεταβολή 1991-1981		2001	Μεταβολή 2001-1991	
			αριθμητική - %			Αριθμητική - %			Αριθμητική - %	
Πληθυσμός	8.768.128	9.740.417	972.289	11,09	10.259.900	519.483	5,33	10.964.020	704.120	6,86%
Σύνολο νοικοκυριών	2.491.916	2.974.450	482.534	19,36	3.208.834	234.384	7,88	3.664.392	455.558	14,20%
Συνολικός αριθμός μελών	8.440.292	9.290.160	849.868	10,07	9.531.128	240.968	2,59	10.266.004	734.876	7,71%
Μέσο μέγεθος νοικοκυριών	3,39	3,12	-0,26	-7,79	2,97	-0,15	-4,90	2,80	-0,17	-5,72%
Νοικοκυριά σε κανονικές κατοικίες	2.478.492	2.936.450	457.958	18,48	3.198.090	261.640	8,91	3.547.460	349.370	10,92%
Αριθμός μελών	8.398.028	9.207.840	809.812	9,64	9.507.226	299.386	3,25	9.944.942	437.716	4,60%
Μέσο μέγεθος νοικοκυριών	3,39	3,14	-0,25	-7,46	2,97	-0,16	-5,2	2,80	-0,17	-5,61%
Νοικοκυριά που μοιράζονται κατοικία	118.320	76.840	-41480	-35,06	59.151	-17.689	-23,02	29.207	-29.944	-50,62%
Αριθμός μελών	298.880	196.630	-102250	-34,21	155.264	-41.366	-21,04	70.594	-84.670	-54,53%
Μέσο μέγεθος	2,53	2,56	0,03	1,3	2,62	0,07	2,58	2,42	-0,20	-7,75%
Νοικοκυριά σε μη κανονικές κατοικίες	13.424	6.780	-6644	-49,49	5.744	-1.036	-15,28	9.824	4.080	71,03%
Αριθμός μελών	42.264	23.230	-19034	-45,04	23.902	672	2,89	36.687	12.785	53,49%
Κανονικές κατοικίες	2.997.976	3.979.860	981.884	32,75	4.651.902	672.042	16,89	5.476.162	824.260	17,72%
Κατοικούμενες κανονικές κατοικίες (απογραφή 2001 «Κύριες κατοικούμενες κανονικές κατοικίες»)	2.419.332	2.895.840	476.508	19,7	3.167.152	271.312	9,37	3.531.968	364.816	11,52%
Δομάτια κατοικούμενων κατοικιών	8.739.444	11.021.960	2.282.516	26,12	12.277.727	1.255.767	11,39	14.150.703	1.872.976	15,26%
Δομάτια* συνόλου κανονικών κατοικιών		14.510.140			17.237.733	2.727.593	18,8	17.681.322	443.589	2,57%

*Σε αυτά περιλαμβάνονται και οι κουζίνες που έχουν τις διαστάσεις και τις προϋποθέσεις της ΕΣΥΕ για τον χαρακτηρισμό τους ως δοματίων

Πηγή ΓΤ ΕΣΥΕ

Πίνακας 9: Συνθήκες στέγασης νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα με την οποία κατοικούν

Πυκνότητα Άτομα/ δωμάτιο	1971					1981				
	Αριθμός		Μέσο	% σύνθεση		Αριθμός		Μέσο	% σύνθεση	
	Νοικοκυριών	Μελών	Μέγεθος	Νοικοκυριών	Μελών	Νοικοκυριών	Μελών	Μέγεθος	Νοικοκυριών	Μελών
<1	1.031.412	2.567.804	2,49	41,61	30,58	1.583.330	3.754.170	2,37	53,92	40,77
1-1,4	922.664	3.390.876	3,68	37,23	40,38	1.033.240	3.934.030	3,81	35,19	42,72
1,5-1,9	228.648	1.073.444	4,69	9,23	12,78	169.520	831.220	4,90	5,77	9,03
>2	294.432	1.360.244	4,62	11,88	16,20	144.050	670.250	4,65	4,91	7,28
Σύνολο	2.478.492	8.398.028	3,39	100,00	100,00	2.936.450	9.207.840	3,14	100,00	100,00
Πυκνότητα Άτομα/ δωμάτιο	1991					2001				
	Αριθμός		Μέσο	% σύνθεση		Αριθμός		Μέσο	% σύνθεση	
	Νοικοκυριών	Μελών	Μέγεθος	Νοικοκυριών	Μελών	Νοικοκυριών	Μελών	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 10: Συνθήκες στέγασης νοικοκυριών ως προς την πυκνότητα και τις ανέσεις

	1971					1981				
	Αριθμός νοικοκυριών			Κεντρική θέρμανση	% κατανομή	Αριθμός νοικοκυριών			Κεντρική θέρμανση	% κατανομή
Πυκνότητα Άτομα /δωμάτιο	Σύνολο	Διαθέτουν λουτρό ή ντους	% κατανομή			Σύνολο	Διαθέτουν λουτρό ή ντους	% κατανομή		
<1	1.030.052	464.316	52,8	-	-	1.583.330	1.142.170	56,23	536.480	60,06
1-1,4	922.664	330.476	37,07	-	-	1.033.240	738.130	36,34	306.130	34,27
1,4-1,9	228.648	54.876	6,16	-	-	169.520	93.380	4,6	29.730	3,33
>2	294.432	40.900	4,59	-	-	144.050	53.870	2,65	19.530	2,19
Σύνολο	2.478.492	891.544	100	-	-	2.936.450	2.031.130	100	893.220	100
	1991					2001				
	Αριθμός νοικοκυριών			Κεντρική θέρμανση	% κατανομή	Αριθμός νοικοκυριών			Κεντρική θέρμανση	% κατανομή
Πυκνότητα Άτομα /δωμάτιο	Σύνολο	Διαθέτουν λουτρό ή ντους	% κατανομή			Σύνολο	Διαθέτουν λουτρό ή ντους	% κατανομή		
<1	1.926.942	1.659.436	60,7	895.220	61,96	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	32,5	906.210	889.645	25,61	569.366	25,60
1,4-1,9	146.232	115.423	4,22	48.162	3,33	117.544	113.908	3,28	56.894	2,56
>2	113.954	76.219	2,79	31.847	2,21	86.684	79.981	2,30	34.254	1,54
Σύνολο	3.198.090	2.733.686	100	1.444.864	100	3.547.460	3.473.405	100,00	2.224.142	100,00

* δεν υπήρχαν τα αντίστοιχα στοιχεία

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

7. ΤΟΠΙΚΕΣ ΔΙΑΦΟΡΕΣ ΣΤΗ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΝΑ ΝΟΜΟ**7.1. ΓΕΝΙΚΟΙ ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΤΗΣ ΖΗΤΗΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ**

Μέγεθος αποθέματος κατοικιών	Κατανομή μεταξύ των νοικοκυριών Χωρική κατανομή Καθεστώς ενοίκησης
Προτιμήσεις νοικοκυριών	Τρόπος-ποιότητα ζωής (πχ. κατοχή εξοχικής κατοικίας) Διαθέσιμοι τύποι ενοίκησης (πχ. ιδιοκατοίκηση έναντι ενοικίασης) Συγκριτικό κόστος ιδιοκατοίκησης και άλλων τύπων ενοίκησης
Κανονιστικές ρυθμίσεις	Αλλοδαποί δυνάμει ιδιοκτήτες ακινήτων Δυνατότητα υποθήκευσης αυθαίρετων κτισμάτων Μεταφορά συντελεστή δόμησης Ύπαρξη ελέγχου ενοικίου
Δημογραφικές τάσεις	Αυξομειώσεις αριθμού νοικοκυριών Γήρανση πληθυσμού- συχνότητα κληρονομικών μεταβιβάσεων Ρυθμός και κατεύθυνση εσωτερικής και εξωτερικής μετανάστευσης
Διαθέσιμος χρηματικός πλούτος	Ρευστοποιήσιμη ακίνητη περιουσία Προεξοφλημένο ή αναμενόμενο μελλοντικό εισόδημα Δυνατότητα πληρωμής στεγαστικών δανείων
Χαρακτηριστικά της στεγαστικής πίστης	Ύψος πραγματικών επιτοκίων Έκταση και όροι κρατικής αρωγής (αν υπάρχει) Διαθεσιμότητα κεφαλαίων προς δανεισμό
Φορολογικές ρυθμίσεις που αφορούν άμεσα ή έμμεσα την κατοικία	Έκπτωση τόκων από το εισόδημα «Πόθεν έσχες» Φόροι μεταβίβασης Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος-Τέλος Συναλλαγής Αντικειμενικές Αξίες

7.2. ΧΩΡΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η χωρική διάσταση των διακυμάνσεων της οικοδομικής δραστηριότητας είναι πολύ σημαντική, διότι κάνει δυνατή την καλύτερη κατανόηση της κύριας δυναμικής τόσο της αυξημένης χωροταξικής εξάρτησης όσο και της αυξημένης περιφερειακής διάστασης και απόκλισης. 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 το χρόνο. (Polyzos - Minetos 2007c) Καθώς οι τοπικές και περιφερειακές οικονομίες αντιμετωπίζουν περιόδους ανάπτυξης και παρακμής παρατηρούνται χωρικές διαφοροποιήσεις στην οικοδομική δραστηριότητα ή ακόμη και μέσα σε μια συγκεκριμένη περιοχή από έτος σε έτος.

Η κατανόηση των διαχρονικών αλλαγών στον οικοδομικό και τον κατασκευαστικό τομέα μπορεί να παρέχει χρήσιμες πληροφορίες σχετικά με τη συμπεριφορά των περιφερειακών αγορών ακινήτων και την τροχιά της αλλαγής των περιφερειακών συστημάτων χρήσης της γης. Η οικονομική υστέρηση κάποιας περιφέρειας, σε σχέση με κάποιες άλλες, είναι ένας δείκτης για την αποτελεσματικότητα της εφαρμοζόμενης περιφερειακής πολιτικής.

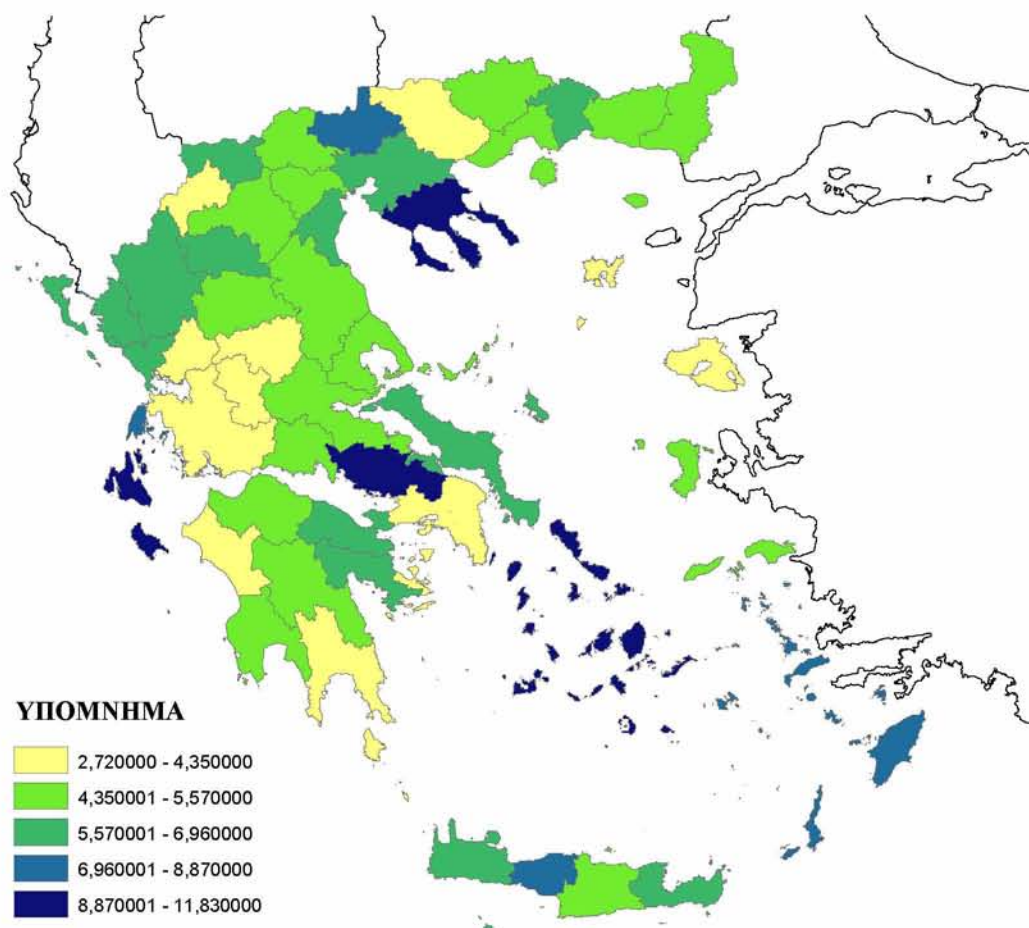
7.3. ΔΙΑΚΥΜΑΝΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Για να αναλυθεί η διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας στους νομούς της Ελλάδας για τα τελευταία 20 χρόνια, συλλέχθηκαν στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας (πηγή ΓΓ ΕΣΥΕ) μετρημένα σε όγκο m^3 οικοδομικής δραστηριότητας όπως αυτά εμφανίζονται στο στατιστικό φύλλο που συνοδεύει την οικοδομική άδεια όταν κατατίθεται στην τοπική Πολεοδομική Υπηρεσία, και με χρήση στοιχείων των απογραφών πληθυσμού 1981-1991-2001 μετατράπηκαν σε οικοδομική δραστηριότητα κατά κεφαλή για κάθε έτος και νομό.

Προφανώς στα στοιχεία αυτά δεν συμπεριλαμβάνεται η παράνομη οικονομική δραστηριότητα, η οποία σύμφωνα με διάφορες εκτιμήσεις υπολογίζεται σε ποσοστό 10-25% του νομίμου. (ΙΟΚ 2002, Οικονόμου Πετράκος 1999)

7.3.1. ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΤΙΜΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Ο παρακάτω χάρτης απεικονίζει την ταξινόμηση των νομών με βάση το μέσο όρο της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό για τα χρόνια 1988-2008.



Χάρτης 1: Ταξινόμηση νομών κατά μέγεθος μέσου όρου τιμών της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας.

Παρατηρείται πολύ υψηλή και υψηλή οικοδομική δραστηριότητα σε νομούς που ήταν αναμενόμενο, όπως στους νησιωτικούς νομούς Κυκλάδων, Ζακύνθου, Κεφαλληνίας, Δωδεκανήσων, Ρεθύμνης και Λευκάδας και τον Νομό Χαλκιδικής που ευνοούνται από την έντονη τουριστική δραστηριότητα.

Ενδιαφέρον παρουσιάζουν ο νομός Βοιωτίας και ο νομός Κιλκίς στην πρώτη ανάγνωση του χάρτη, αφού η γειτνίαση με την πρωτεύουσα και τη συμπρωτεύουσα αντίστοιχα και το γεγονός ότι είναι τα βιομηχανικές κέντρα τους εξηγεί την πολύ υψηλή τιμή οικοδομικής δραστηριότητας. Αν και οι δύο νομοί λειτουργούν σαν δορυφόροι της

Αττικής και της Θεσσαλονίκης αντίστοιχα, ειδικά για τη Βοιωτία ουσιαστικά αναφερόμαστε διευρυμένα στην Αττική.

Σημειώνεται η σχετική επίδραση των αναπτυξιακών προγραμμάτων και κυρίως του αναπτυξιακού νόμου στους νομούς της περιφέρειας Ανατ. Μακεδονίας και Θράκης και της Ηπείρου, όπου τα κίνητρα ήταν υψηλά.

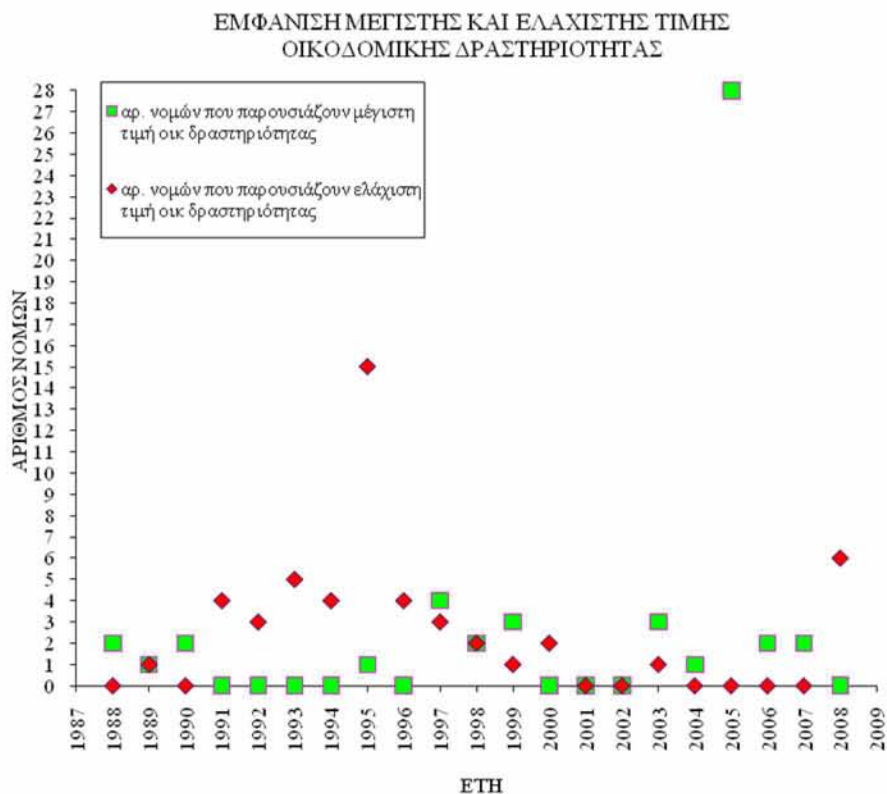
Όσον αφορά τις χαμηλές και πολύ χαμηλές τιμές του μέσου όρου εικοσαετίας της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι περιπτώσεις του Ν. Λέσβου σαν νησιωτικού, αλλά μη ανεπτυγμένου τουριστικά νομού και του Ν. Αττικής με ταχύτατη και πυκνή ανοικοδόμηση, που εξισορροπείται όμως από τις μεγάλες πληθυσμιακές ανάγκες και το συγκεντρωμένο απόθεμα γηρασμένων κατοικιών.

Όσον αφορά την ανάλυση σε επίπεδο περιφερειών η περιφέρεια κεντρική Μακεδονίας και η περιφέρεια Στ. Ελλάδας εμφανίζουν μεγάλες διαφορές στην κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα ανά νομό, ενώ ομοιογενής παρουσιάζεται η περιφέρεια Ηπείρου.

7.3.2. ΜΕΓΙΣΤΗ ΚΑΙ ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Σημαντικά στοιχεία για τη διαχρονική εξέλιξη της οικοδομικής δραστηριότητας, πέρα από τον μέσο όρο, δίνουν η μέγιστη και η ελάχιστη τιμή της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας καθώς και επίσης ποια χρονική στιγμή αυτές οι τιμές εμφανίζονται καθώς τις περισσότερες φορές σηματοδοτούν αλλαγές και σημεία καμψής των κύκλων ανάπτυξης του κατασκευαστικού κλάδου.

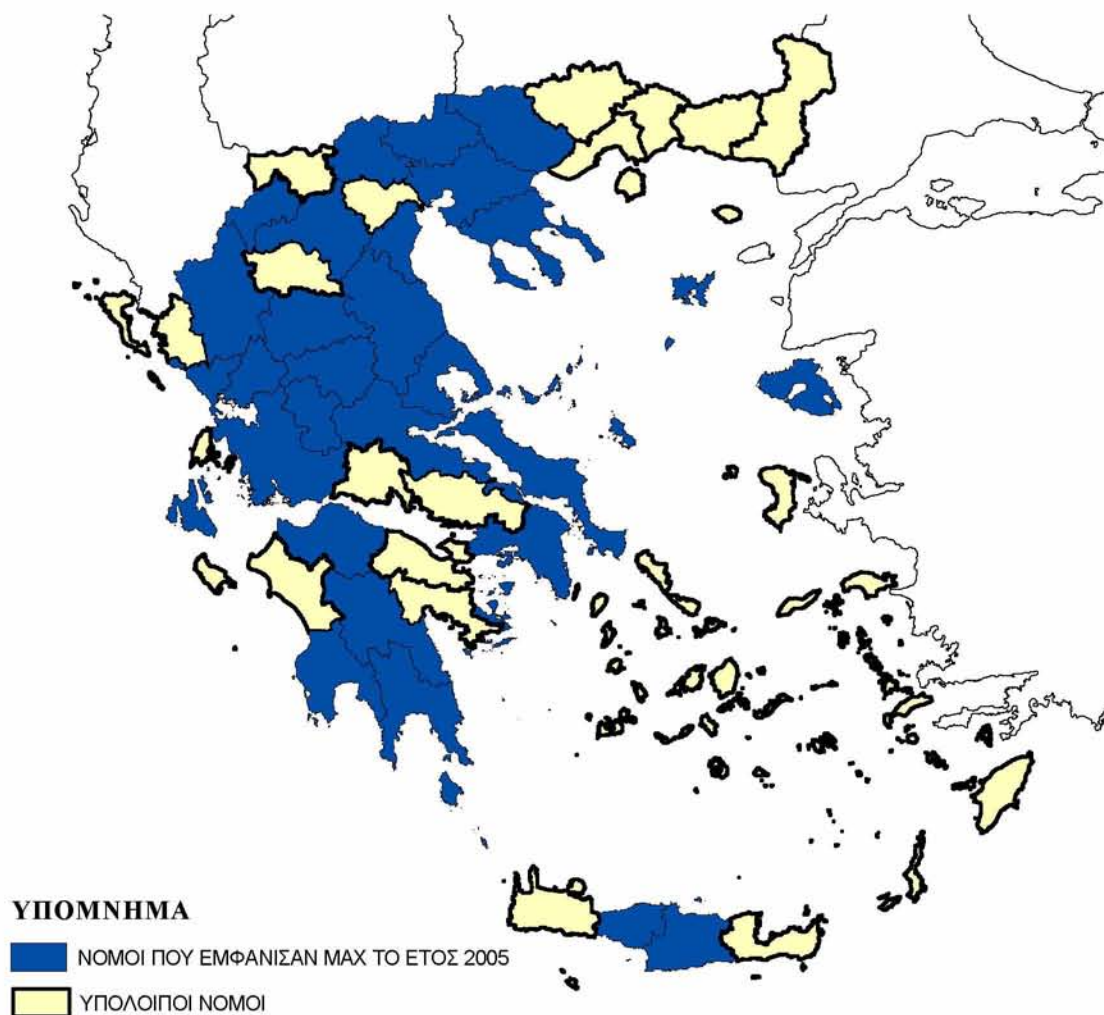
Παρατηρώντας το διάγραμμα 14 γίνεται εμφανής η επίδραση των αναμενόμενων φορολογικών αλλαγών (εισαγωγή ΦΠΑ στα ακίνητα) του 2006 με είκοσι οκτώ νομούς (πάνω από τους μισούς) να παρουσιάζουν μέγιστη τιμή κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας το 2005. Αυτή η μη υποκινούμενη από πραγματικές ανάγκες και ζήτηση υπερπροσφορά κατοικιών, εξηγεί τη διορθωτική συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας τα επόμενα χρόνια με σημαντικό χρονικό σημείο το 2008, όταν έξι νομοί παρουσιάζουν την ελάχιστη τιμή κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητα για την εικοσαετία. Η ελάχιστη τιμή της εικοσαετίας για όλους τους νομούς $1,18m^3$ εμφανίστηκε στο Ν. Καρδίτσας το 2008.



Διάγραμμα 14: Εμφάνιση μέγιστων και ελάχιστων τιμών οικοδομικής δραστηριότητας ανά έτος

Στο διάγραμμα αυτό επιβεβαιώνονται και οι κύκλοι της οικοδομικής δραστηριότητας που περιγράφονται στο κεφάλαιο 3.1 της παρούσας εργασίας. Ιδιαίτερα εμφανής είναι η επίδραση της περιόδου ύφεσης 1990-1995 με ακμή της το 1995 όταν παρουσίασαν την ελάχιστη τιμή της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για την εικοσαετία δεκαπέντε νομοί (πάνω από το ένα τρίτο), λόγω της δυσμενούς εξέλιξης στο μέσο κόστος κατοικίας με τα υψηλά επιτόκια των στεγαστικών δανείων, την αύξηση του κόστους κατασκευής λόγω της αύξησης των τιμών των υλικών και του εργατικού κόστους, την οικονομική κρίση και τον περιορισμό στις μισθώσεις. Συνολικά μέσα στην πενταετία της ύφεσης συνολικά τριάντα ένας νομοί εμφάνισαν ελάχιστη τιμή του δείκτη.

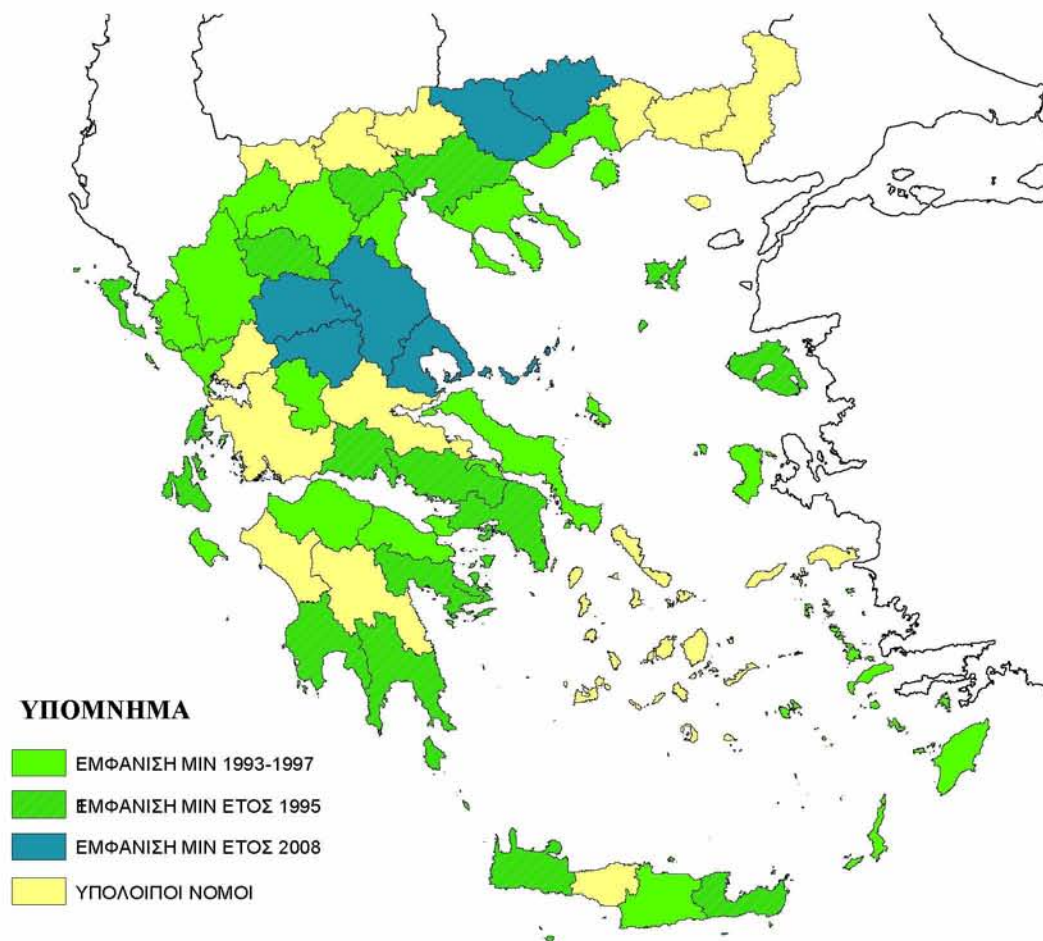
Το χωρικό μέγεθος της επίδρασης της φορολογικής αλλαγής του 2006 εμφανίζεται στο Χάρτη 2 με την απεικόνιση των νομών που εμφάνισαν μέγιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας το 2005, ενώ η επίδραση του στη συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας (καμπή του 2008) απεικονίζεται στο Χάρτη 3.



Χάρτης 2: Νομοί που παρουσίασαν μέγιστη τιμή κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας το 2005

Οι τριάντα ένας νομοί που εμφάνισαν την ελάχιστη τιμή της οικοδομικής δραστηριότητας για την εικοσαετία στη διάρκεια της πενταετίας 1993-1997, από τους οποίους δεκαπέντε στην αιχμή της ύφεσης το 1995 απεικονίζονται στον χάρτη 3. Η σταδιακή ισορρόπηση μετά την έξαρση της οικοδομικής δραστηριότητας το 2005, καθώς και η επίδραση της οικονομικής κρίσης εκφράζεται χωρικά με την εμφάνιση ελάχιστης τιμής οικοδομικής δραστηριότητας για έξι νομούς το 2008.

Σε επίπεδο περιφερειών σημειώνεται η ταυτόχρονη εμφάνιση ελάχιστης τιμής οικοδομικής δραστηριότητας για όλους τους νομούς της Θεσσαλίας το 2008, όταν η δεύτερη μικρότερη τιμή είχε εμφανιστεί για αυτούς το 1995, και ο μικρός βαθμός επηρεασμού των νομών της περιφέρειας Αν Μακεδονίας και Θράκης στη συλλογική εθνική παρουσία μέγιστης και ελάχιστης τιμής.

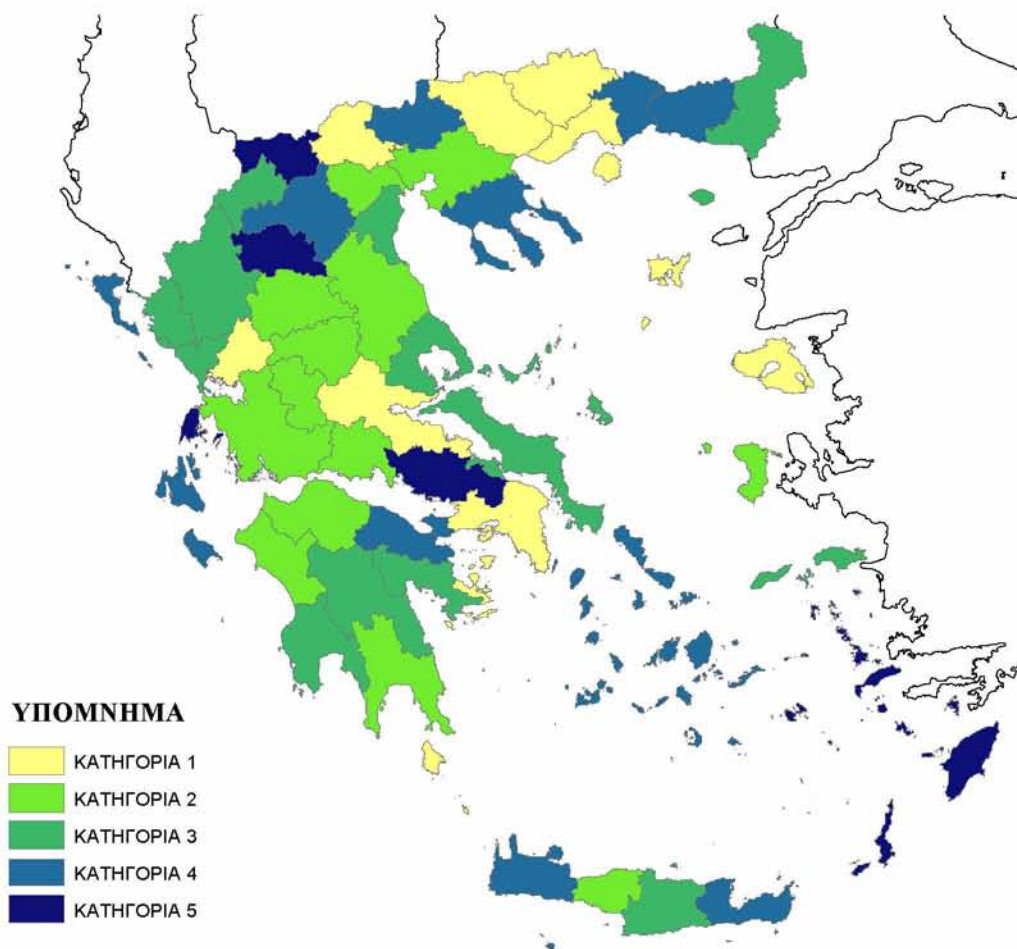


Χάρτης 3: Νομοί που παρουσίασαν ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας το 1995 και την πενταετία της ύφεσης (1993 -1997) καθώς και το 2008

7.3.3. ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Η τυπική απόκλιση ως μέγεθος θα χρησιμοποιηθεί ως μέτρο της διασποράς των τιμών της κατά κεφαλή δραστηριότητας ανά νομό για τα χρόνια 1988-2008. Συνήθως χρησιμοποιείται η τυπική απόκλιση έναντι της διακύμανσης ως μέγεθος, διότι αυτή εκφράζεται στις μονάδες της μεταβλητής, ενώ η διακύμανση στα τετράγωνα των μονάδων αυτών και κατά συνέπεια δεν είναι ερμηνεύσιμη.

Είναι εμφανής η μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας ανά νομό μέσα στα έτη, γεγονός που απεικονίζεται και στον παρακάτω χάρτη, όπου οι νομοί ταξινομούνται σε πέντε κατηγορίες ανάλογα με το μέγεθος τυπική απόκλιση της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για τα έτη 1988-2008.



Χάρτης 4: Ταξινόμηση των νομών βάσει του μεγέθους τυπική απόκλιση της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας για τα έτη 1988-2008.

Όπως μπορούμε να παρατηρήσουμε, υπάρχουν διακριτές χωρικές διαφοροποιήσεις μεταξύ των μονάδων ανάλυσης (νομοί). Οι κατηγορίες στις οποίες ταξινομήθηκαν οι νομοί σύμφωνα με το μέγεθος της διακύμανσης που παρουσίασαν κατά τη διάρκεια της μελέτης, είναι οι εξής:

- Κατηγορία 1: Νομοί με πολύ χαμηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($0,89 \leq \sigma \leq 1,10$)

Νομοί Αττικής, Άρτας, Δράμας, Καβάλας, Λέσβου, Πέλλας, Σερρών, Φθιώτιδας

- Κατηγορία 2: Νομοί με χαμηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($1,10 < \sigma \leq 1,48$)

Νομοί Αιτωλίας και Ακαρνανίας, Αχαΐας, Ευρυτανίας, Ηλείας, Ημαθίας, Θεσσαλονίκης, Καρδίτσας, Λακωνίας, Λάρισας, Ρεθύμνης, Τρικάλων, Φωκίδας, Χίου

- Κατηγορία 3: Νομοί με μέση διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($1,48 < \sigma \leq 2,05$)

Νομοί Αργολίδας, Αρκαδίας, Έβρου, Εύβοιας, Ηρακλείου, Θεσπρωτίας, Ιωαννίνων, Καστοριάς, Μαγνησίας, Μεσσηνίας, Πιερίας, Πρεβέζης, Σάμου

- Κατηγορία 4: Νομοί με υψηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας ($2,05 < \sigma \leq 2,99$) Νομοί Ζακύνθου, Κέρκυρας, Κεφαλληνίας, Κιλκίς, Κοζάνης, Κορινθίας, Κυκλάδων, Λασιθίου, Ξάνθης, Ροδόπης, Χαλκιδικής, Χανίων

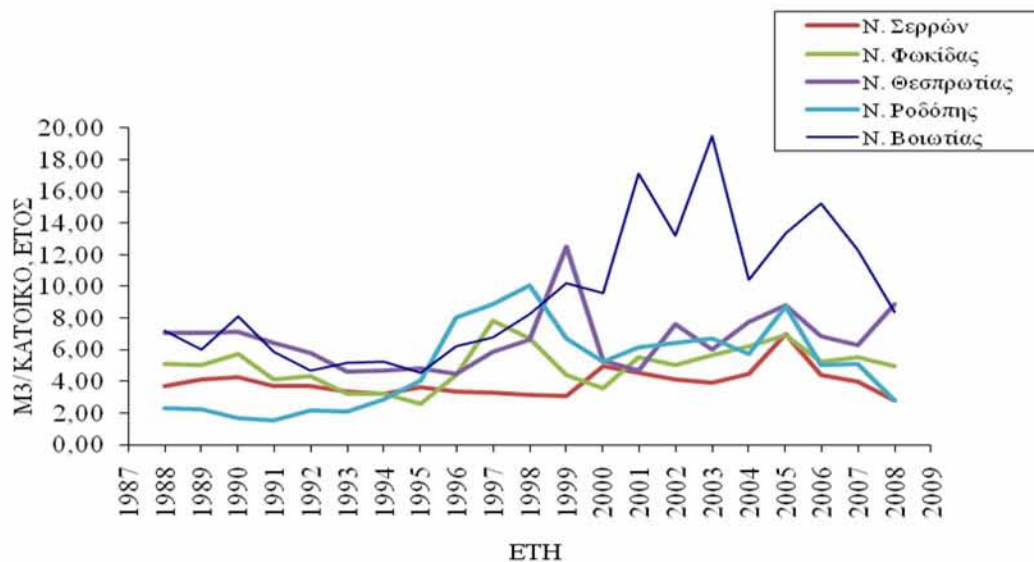
- Κατηγορία 5: Νομοί με πολύ υψηλή διακύμανση στην οικοδομική δραστηριότητα ($2,99 < \sigma \leq 4,28$) Νομοί Βοιωτίας, Γρεβενών, Δωδεκανήσου, Λευκάδας, Φλώρινας

Ενδεικτικά στο παρακάτω διάγραμμα 15 απεικονίζεται η μεταβολή της οικοδομικής δραστηριότητας για ένα νομό από την κάθε κατηγορία μεγέθους τιμής τυπικής απόκλισης.

Σε μία πρώτη ανάγνωση του χάρτη παρατηρείται ότι ένας μεγάλος αριθμός νησιωτικών και παράκτιων νομών παρουσιάζουν υψηλές ή πολύ υψηλές διακυμάνσεις στην οικοδομική δραστηριότητα κατά τη διάρκεια της μελέτης. Αυτή η παρατηρούμενη χωρική διαφοροποίηση των διακυμάνσεων θέτει ορισμένα ζητήματα με τις περιφερειακές οικονομίες. Αυτό συνεπάγεται υψηλά ποσοστά ανεργίας και αστάθεια στην απασχόληση (Stretton, 1981) κατά τη διάρκεια ορισμένων περιόδων. Η ασταθής φύση της απασχόλησης έχει διάφορες άμεσες και έμμεσες συνέπειες για τη σταθερότητα των ίδιων των περιφερειακών οικονομιών. Αυτό επηρεάζει σημαντικά τις τιμές σε την αγορά ακινήτων οδηγώντας ορισμένες φορές σε φαινόμενα κερδοσκοπίας.

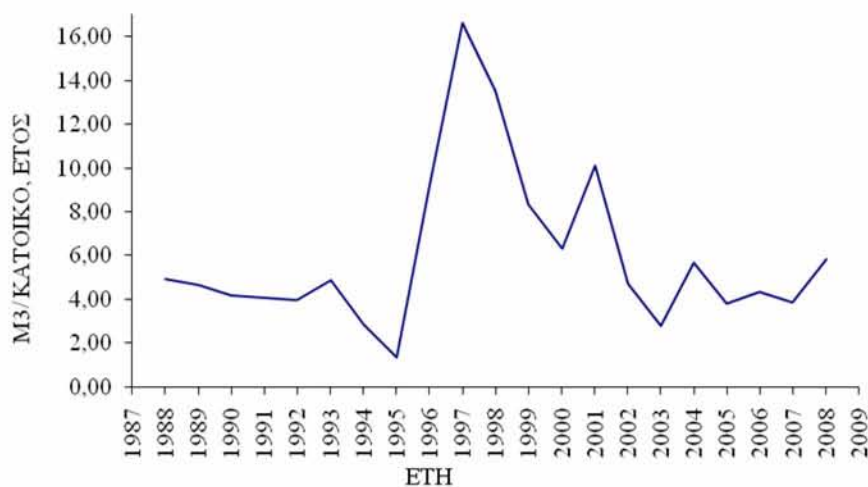
Στους νομούς με πολύ υψηλή διακύμανση ανήκει και ο νομός Γρεβενών. Ο ισχυρός σεισμός ($M=6,6$) που έπληξε στις 13 Μαΐου του 1995 τα Γρεβενά και την Κοζάνη και είχε σαν αποτέλεσμα πολλά χωριά του νομού Γρεβενών να καταστραφούν. Έπληξε περιοχές των νομών Γρεβενών και Κοζάνης που είχαν χαρακτηριστεί αντίστοιχα ως «υπό ερήμωση» και «φθίνουσα περιοχή» (κυβερνητικό κλιμάκιο 1995). Η περιοχή όμως δεν είχε προηγούμενη εμπειρία σεισμού και είχε χαρακτηριστεί ως ζώνη χαμηλής σεισμικής επικινδυνότητας. Δεν υπήρξαν ανθρώπινες απώλειες. Ωστόσο οι βλάβες σε κτίρια και υποδομές ήταν σοβαρές και εκτεταμένες. (Μουστεράκη κ.ά. 2008).

Ο σεισμός του 1995 είναι υπεύθυνος και για το άλμα στην οικοδομική δραστηριότητα που παρατηρείται τη διετία 1995 και 1996 στο νομό Γρεβενών. Η επίδραση του γεγονότος αυτού σταδιακά σβήνει, αλλά ήταν τόση που σημάδεψε το νομό για την εικοσαετία και μάλιστα έδωσε τις υψηλότερες ετήσιες τιμές εν μέσω της κατασκευαστικής ύφεσης.



Διάγραμμα 15: Ετήσια οικοδομική δραστηριότητα ανά κάτοικο μετρημένη σε όγκο (m^3)

Στο διάγραμμα 16 απεικονίζεται η επίδραση του σεισμού του '95 σε έναν κατά τα άλλα δίχως έντονες διακυμάνσεις στην οικοδομική δραστηριότητα νομό.



Διάγραμμα 16 : Ετήσια κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα (μετρημένη σε όγκο m^3) για το Νομό Γρεβενών

Όσον αφορά στο νομό Βοιωτίας η επίδραση της γειννίας με την πρωτεύουσα όπως και ο βιομηχανικός χαρακτήρας του νομού ως δορυφόρος της Αττικής, είναι εμφανής και στο μέγεθος της διακύμανσης της οικοδομικής δραστηριότητας. Ειδικά μετά το 2000 τόσο η κατά κεφαλήν οικοδομική δραστηριότητα όσο και η διακύμανσή της εντείνονται ως μεγέθη. Σημειώνεται ότι στο νομό παρουσιάστηκε η μέγιστη των τιμών της εικοσαετίας $19,50 \text{ m}^3$ ανά κάτοικο το 2003, ενώ η ελάχιστη τιμή οικοδομικής δραστηριότητας για το νομό είναι $4,56 \text{ m}^3$ ανά κάτοικο το 1995.

Ενδιαφέρον από πλευράς ανάλυσης στο επίπεδο περιφερειών έχει η περιφέρεια Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης, όπου συνυπάρχουν νομοί με μέση, υψηλή και πολύ υψηλή διακύμανση οικοδομικής δραστηριότητας, χωρίς να υπάρχει συγκεκριμένη τοπική αιτία. Αντίθετα οι περιφέρειες Ηπείρου και Δυτικής Ελλάδας εμφανίζουν ομοιομορφία με μέση και χαμηλή διακύμανση της οικοδομικής δραστηριότητας.

Συγκρίνοντας τους χάρτες 1 και 4 δημιουργείται το ερώτημα της σχέσης του μεγέθους της οικοδομικής δραστηριότητας και των μεταβολών της. Για τα μεγέθη λοιπόν μέσος όρος και τυπική απόκλιση της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας, ελέγχθηκε στατιστικά η συσχέτιση μεταξύ τους με τη χρήση του προγράμματος SPSS. Επιλέχθηκαν διαδοχικά οι εφαρμογές analyze, correlation, bivariate. Τα αποτελέσματα παρουσιάζονται στον πίνακα 11 και το διάγραμμα 17 (scatterplot).

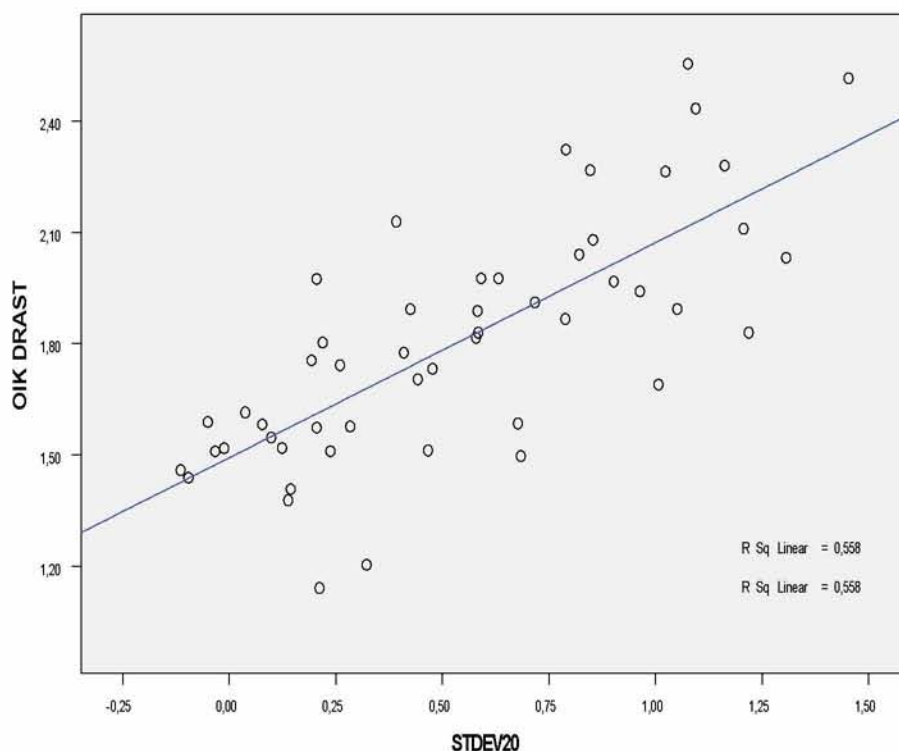
Πίνακας 11: Συσχέτιση των μεγθών μέσος όρος και τυπική απόκλιση της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας

		Μέσος όρος οικοδομικής δραστηριότητας	Τυπική απόκλιση
<i>Στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας μετρημένης σε όγκο (m^3) κατά κεφαλή και κατά νομό εικοσαετίας 1988-2008 μετά από λογαρίθμηση</i>			
Μέσος όρος οικοδομικής δραστηριότητας	Pearson Correlation	1	0,747(**)
	Sig. (2-tailed)		0,000
	N	51	51
Τυπική απόκλιση	Pearson Correlation	0,747(**)	1
	Sig. (2-tailed)	0,000	
	N	51	51

** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Ο συντελεστής συσχέτισης Pearson (r) του γινομένου των ροπών, για τη στατιστική ανάλυση είναι 0,747 και ελέγχεται ως αδιάστατος δείκτης με τιμή από -1,0 έως 1,0 (των τιμών αυτών συμπεριλαμβανομένων), ο οποίος αντιπροσωπεύει την έκταση της γραμμικής συσχέτισης μεταξύ των δύο συνόλων δεδομένων (όσο πιο κοντά είναι ο

συντελεστής στα δύο αυτά άκρα τόσο ισχυρότερη είναι η σχέση μεταξύ των δύο μεταβλητών, είτε θετική είτε αρνητική).



Διάγραμμα 17: Συσχέτιση των μεγεθών μέσος όρος και τυπική απόκλιση της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας

Είναι εμφανές ότι ως μεγέθη το μέγεθος της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας (μέσος όρος ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας) και η διακύμανσή του είναι μεγέθη ισχυρά συσχετισμένα ($p < 0,01$) και μάλιστα θετικά συσχετισμένα (αύξηση του ενός συνεπάγεται αύξηση του άλλου) όπως φαίνεται και από τη γραμμική τάση.

Ο παρακάτω πίνακας 12 παραθέτει τις τιμές 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, που χρησιμοποιήθηκαν για την ανάλυση στο κεφάλαιο αυτό. Τα αρχικά στοιχεία για το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας (μετρημένης σε όγκο) προήλθαν από δημοσιευμένα και αδημοσίευτα στοιχεία της ΕΣΥΕ για την εικοσαετία 1988-2008. Τα στοιχεία αυτά μετατράπηκαν στο μέγεθος κατά κεφαλή οικοδομική δραστηριότητα κατά έτος και νομό με τη χρήση των δημογραφικών στοιχείων των απογραφών 1981-1991, 2001 και έπειτα ακολούθησε η στατιστική επεξεργασία τους.

Πίνακας 12: Τυπική απόκλιση, μέσος όρος, μέγιστη και ελάχιστη τιμή και έτος όπου αυτές εμφανίζονται, της ετήσιας κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας (μετρημένης σε όγκο m^3) για το σύνολο των νομών και το σύνολο της χώρας, για την εικοσαετία 1988-2008

	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ STDEV	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ AVERAGE	ΜΕΓΙΣΤΗ ΤΙΜΗ MAX	ΕΤΟΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ MAX	ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΤΙΜΗ MIN	ΕΤΟΣ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ MIN
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	1,09	5,22	8,12	2005	3,55	1995
ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	1,15	3,86	7,39	2005	2,28	2000
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	1,79	6,16	9,97	2006	3,50	1995
ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	1,61	4,77	10,62	2005	3,21	1991
ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	0,99	4,13	6,73	2005	2,85	1992
ΝΟΜΑΡΧΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ	0,97	4,09	6,65	2005	2,64	1995
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ	1,24	5,57	9,21	2005	3,25	1993
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	4,28	9,41	19,50	2003	4,56	1995
ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	3,69	6,00	16,61	1997	1,37	1995
ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	0,95	4,75	6,26	1995	2,38	2008
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	3,38	7,58	16,42	1988	4,01	1997
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	1,78	4,75	8,11	1997	2,30	1992
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	2,05	6,37	11,14	2005	3,46	1996
ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1,24	2,72	6,04	2005	1,38	1994
ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	2,78	9,32	15,92	1999	4,95	1997
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΪΑΣ	1,38	3,91	6,58	1999	2,16	2000
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	1,23	4,69	7,29	1989	2,99	1995
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1,56	4,98	8,94	2005	2,82	1996
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΠΡΩΤΙΑΣ	1,88	6,65	12,54	1999	4,51	1996
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1,23	6,34	9,53	2005	4,21	1995
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	1,81	6,01	10,99	2005	3,31	1993
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	1,04	4,92	6,63	2006	3,23	1994
ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	1,16	3,72	6,50	2005	1,18	2008
ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	1,59	3,97	8,34	2005	1,67	1993
ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	2,74	6,03	12,02	1990	2,70	1995
ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	2,99	9,84	15,70	2005	5,31	1995
ΝΟΜΟΣ ΚΙΛΚΙΣ	2,33	8,30	14,32	2005	4,52	1992
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	2,20	5,28	10,49	1997	2,16	1993
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	2,46	6,83	13,11	2005	3,46	1996
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	2,20	10,49	14,48	2003	7,87	1999
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	1,13	4,35	7,12	2005	2,66	1995
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	1,21	5,25	7,57	2005	1,32	2008
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	2,86	6,66	15,25	2007	3,06	1995
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	0,91	4,07	6,44	2005	2,67	1995
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	3,20	8,87	14,67	2004	3,78	1995
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	1,79	5,51	9,50	2005	1,27	2008
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	1,97	5,24	8,54	2005	2,67	1995
ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	2,35	6,49	11,86	1998	3,23	1989
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	1,08	4,85	7,49	2005	2,42	2003
ΝΟΜΟΣ ΠΙΠΕΡΙΑΣ	1,51	5,80	9,96	2005	3,68	1994
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ	1,53	6,38	10,23	2005	4,43	1994
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	1,48	8,00	11,03	2005	5,88	1991
ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	2,62	4,98	10,05	1988	1,53	1991
ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	1,98	5,05	10,30	1990	2,41	1998
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	0,89	3,95	6,98	2005	2,82	2008
ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	1,27	4,41	7,09	2005	1,33	2008
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΑΟΣ	1,10	4,43	8,04	2005	3,22	1998
ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	3,34	6,14	15,69	1998	2,33	1991
ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΑΟΣ	1,30	5,01	7,81	1997	2,59	1995
ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	2,93	11,83	18,53	2005	7,65	1993
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	2,27	6,96	11,53	2007	3,87	1995
ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	1,33	4,50	7,33	2003	2,78	1997

8. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΕΣ ΜΕΤΑΒΛΗΤΕΣ ΚΑΙ ΥΠΟΘΕΣΕΙΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

8.1. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΖΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ

Η οικοδομική δραστηριότητα επηρεάζεται από ένα πλήθος παραγόντων. Το ερώτημα είναι ποιοι είναι αυτοί οι παράγοντες που την επηρεάζουν περισσότερο καθώς και πόσο. Οι παράγοντες αυτοί όπως αναφέρονται στη βιβλιογραφία έχουν αναλυθεί στην εργασία αυτή, ενώ παρακάτω επιλέγονται και περιγράφονται αυτοί, οι οποίοι θα αναλυθούν και στατιστικά σε μια προσπάθεια ποσοτικοποίησης της επιρροής τους πάνω 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 μία μεταβλητή η οποία 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 τη μεταβλητή αυτή προέρχονται από στοιχεία της Βάσης Στατιστικών Δεδομένων της ΓΓ ΕΣΥΕ - Αφίξεις στα καταλύματα ξενοδοχειακού τύπου και κάμπινγκ, κατά Νομό.

ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΤΟΜΕΑ: Επιλέχτηκε ως παράγοντας καθώς οι υπηρεσίες που παρέχει στο κοινό και τους τοπικούς παράγοντες είναι παράγοντας παροχής ευνοϊκών συνθηκών για την ανάπτυξη.

1. Δημόσιοι Υπάλληλοι: Υπάλληλοι του κλάδου που περιλαμβάνει Υπουργεία και αυτοτελείς Δημόσιες Υπηρεσίες, Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, όπως Ασφαλιστικά ταμεία, Επιμελητήρια, Νοσηλευτικά ιδρύματα, Ιδρύματα Κοινωνικής Πρόνοιας, Επιστημονικά ιδρύματα και Δημόσιους Οργανισμούς, αλλά δεν περιλαμβάνονται οι στρατιωτικοί, τα Σώματα Ασφαλείας, το Λιμενικό Σώμα, οι Διπλωματικοί Υπάλληλοι του υπουργείου Εξωτερικών, οι εκπαιδευτικοί όλων των βαθμίδων, οι Δικαστικοί, το Ιατρικό προσωπικό του ΕΣΥ και του ΙΚΑ, κληρικοί και υπάλληλοι του Ταχυδρομικού Ταμιευτηρίου.
2. Υπάλληλοι ΟΤΑ α' και β' βαθμού: Εννοούνται οι υπάλληλοι στους Οργανισμούς Τοπικής αυτοδιοίκησης και τα ΝΠΔΔ που τους εποπτεύουν.
3. Υπάλληλοι σε Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου

Δεν υπολογίστηκαν οι υπάλληλοι σε Νομικά πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου διότι ο Δημόσιος Τομέας επανακαθορίζεται διαρκώς όσον αφορά στα Κρατικά Νομικά Πρόσωπα Ιδιωτικού Δικαίου (Κρατικές ή Δημόσιες Επιχειρήσεις Κοινής Ωφέλειας, Δημόσιους οργανισμούς και Τράπεζες, και τα στοιχεία που αναφέρονται σε αυτά διαρκώς μειώνονται εκτός από τη φυσιολογική διακύμανση των προσλήψεων και αποχωρήσεων.

Τα στοιχεία για τη μεταβλητή αυτή δημιουργήθηκαν από στοιχεία του Υπουργείου Εσωτερικών, και συγκεκριμένα της ΓΓ Δημόσιας Διοίκησης και Ηλεκτρονικής

Διακυβέρνησης. Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Επεξεργασίας Στοιχείων με την κατάλληλη επεξεργασία – χρήση στοιχείων απογραφών πληθυσμού 1991-2001.

ΜΗΚ. ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ: Η συμβολή της θάλασσας ως φυσικού πόρου στην οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη είναι δυνατόν να επιτευχθεί είτε δια μέσου του τουρισμού, είτε ως φυσικό χαρακτηριστικό, αφού σε συνδυασμό με το εύκρατο κλίμα αυξάνει την ελκυστικότητα των περιοχών για εγκατάσταση πληθυσμού και δραστηριοτήτων. Το συνολικό μήκος των ακτών κάθε νομού, λοιπόν, υποδεικνύει την ύπαρξη των κατάλληλων περιοχών για εγκατάσταση παραθεριστικών και εξοχικών κατοικιών, καθώς και τουριστικών υποδομών.

Ειδικότερα για την Ελλάδα, οι μελέτες έχουν δείξει ότι αποτελούν καθοριστικό παράγοντα διαμόρφωσης της τουριστικής ελκυστικότητας κάθε περιοχής. (Κομίλης 1986, Πολύζος 2002) Θεωρητικά, ο τουρισμός έχει μια εν δυνάμει ικανότητα ενίσχυσης οικονομικά των περιοχών που φθίνουν και υποβαθμίζονται πληθυσμιακά, αν και η γενικότερη ευρωπαϊκή και μεσογειακή εμπειρία δεν παρουσιάζει ενθαρρυντικά αποτελέσματα. Επίσης, η ύπαρξη θάλασσας δημιουργεί προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της αλιείας, ιχθυοκαλλιεργειών και συναφών οικονομικών δραστηριοτήτων. (Πολύζος 2007)

Άρα αυτός ο παράγοντας απεικονίζει καλύτερα την δυναμική τουριστικής ανάπτυξης σε κάθε νομό. Η ύπαρξη εκτεταμένων παράκτιων περιοχών αποτελεί παράγοντα-πόλο έλξης για τις τουριστικές επενδύσεις, χάρη στα οικονομικά οφέλη που παραδοσιακά συνδέονται με τον τουρισμό.

Τα στοιχεία για τη μεταβλητή αυτή προέρχονται από την ΕΣΥΕ (2004), Κομίλης 1986, Πολύζος 2002.

ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ ΣΕ €: 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. ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ/ ΠΟΛΛΑΠΛΗ ΓΡΑΜΜΙΚΗ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗ

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας το θεωρητικό πλαίσιο του υποδείγματος, που πρόκειται να χρησιμοποιηθεί αποτελεί ένα υπόδειγμα Πολλαπλής Γραμμικής Παλινδρόμησης.

Η στατιστική τεχνική μέσω της οποίας επιτυγχάνεται η μοντελοποίηση μιας σχέσης, μεταξύ μιας εξαρτημένης ποσοτικής μεταβλητής και μιας ή περισσοτέρων ανεξάρτητων ποσοτικών και ποιοτικών 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 εξής μορφή:

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

Στην σχέση αυτή όπου Y , είναι η εξαρτημένη ποσοτική μεταβλητή, η συμπεριφορά της οποίας αποτελεί το βασικό αντικείμενο ανάλυσης ενώ όπου X_i , το σύνολο των ανεξάρτητων ποσοτικών και ποιοτικών μεταβλητών που επηρεάζουν την τιμή. Οι συντελεστές β_i , ονομάζονται μερικοί συντελεστές της παλινδρόμησης και υποδηλώνουν την ξεχωριστή επίδραση των ανεξάρτητων μεταβλητών X_i στην τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής Y . Το ε ονομάζεται στοχαστικός ή διαταρακτικός όρος ή κατάλοιπα και υποδηλώνει τη διαφορά μεταξύ 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 ως μεταβλητές.

Είναι εύλογο εδώ να επισημανθεί ότι, για την εξειδίκευση μιας πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης απαραίτητη προϋπόθεση είναι να συντρέχουν οι εξής βασικές υποθέσεις:

1. Η μαθηματική εξίσωση μεταξύ εξαρτημένης, ανεξάρτητης και στοχαστικής μεταβλητής πρέπει να είναι γραμμική και ως προς τους συντελεστές της παλινδρόμησης.
2. Η στοχαστική μεταβλητή ε είναι τυχαία και η μέση τιμή είναι μηδέν. Πιο συγκεκριμένα, οι έμμεσοι παράγοντες, που αντιπροσωπεύονται από τον διαταρακτικό όρο, δεν επηρεάζουν τη μέση τιμή της εξαρτημένης μεταβλητής.
3. Η διακύμανση του διαταρακτικού όρου είναι σταθερή, για κάθε τιμή των ανεξάρτητων μεταβλητών. Σε αυτή την περίπτωση το μοντέλο χαρακτηρίζεται από ομοσκεδαστικότητα.
4. Οι διαταρακτικοί όροι για δύο διαφορετικές παρατηρήσεις είναι ασυσχέτιστοι.
5. Η συνδιακύμανση του ε και των ανεξάρτητων μεταβλητών X είναι μηδέν. Συνεπώς για ένα μεγάλο αριθμό δειγμάτων Y και X , στατιστικού μεγέθους N , οι τιμές των X από δείγμα σε δείγμα παραμένουν σταθερές.
6. Οι ανεξάρτητες μεταβλητές δεν είναι στοχαστικές, οι τιμές τους παραμένουν σταθερές αλλά δεν είναι όλες ίσες μεταξύ τους.
7. Μεταξύ των ανεξάρτητων μεταβλητών δεν υπάρχει ακριβής γραμμική σχέση. Με άλλα λόγια δεν εμφανίζεται το πρόβλημα της πλήρους 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)

Εκτός από την τιμή των μερικών συντελεστών, ιδιαίτερα σημαντική είναι η τιμή του Συντελεστή Πολλαπλού Προσδιορισμού (R^2 – Multiple Coefficient of determination), η τιμή του Διορθωμένου Συντελεστή Προσδιορισμού (Adjusted R^2) και οι τιμές των Μερικών Συντελεστών Προσδιορισμού (Partial Coefficients of determination). Η τιμή του R^2 εκφράζει το ποσοστό ερμηνείας 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 και κατά συνέπεια στο πόσο αποτελεσματικά η επιλογή των ανεξάρτητων μεταβλητών ερμηνεύει τη συμπεριφορά της εξαρτημένης μεταβλητής. Η αξιολόγηση αυτή πραγματοποιείται με τον έλεγχο των υποθέσεων αναφορικά με τους

ατομικούς ή μερικούς συντελεστές παλινδρόμησης και γίνεται με τα τυπικά σφάλματα (standard errors) ή αλλιώς με τη διαδικασία της t-στατιστικής των συντελεστών. Αναφορικά με το σύνολο του γραμμικού υποδείγματος, η σημαντικότητα ελέγχεται μέσω της F-στατιστικής. Η αξιολόγηση των γραμμικών συνδυασμών ελέγχεται με την t-στατιστική ή με την F-στατιστική ενώ τέλος αυτή που σχετίζεται με τις διαρθρωτικές μεταβολές των συντελεστών μια οικονομική μιας οικονομικής σχέσης ελέγχεται και πάλι με την F-στατιστική.

8.3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΕΘΟΔΟΥ ΣΤΑΤΙΣΤΙΚΗΣ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑΣ

Για την επεξεργασία των δεδομένων που κωδικοποιήθηκαν στην βάση δεδομένων, επιλέχθηκε η μέθοδος της πολλαπλής γραμμικής παλινδρόμησης και ως εργαλείο εφαρμογής το στατιστικό πακέτο SPSS.

Η ανάλυση έγινε με στοιχεία που αφορούν στη δεκαετία 1997-2006, έχουν αναχθεί στο επίπεδο του πληθυσμού ανά κάτοικο χρησιμοποιώντας τα πληθυσμιακά στοιχεία των απογραφών του πληθυσμού του 1991 και του 2001 και για τη χρήση τους κατά τη στατιστική επεξεργασία έχουν λογαριθμηθεί ώστε να εκμεταλλευτούμε την λογαριθμική ιδιότητα. Η λειτουργία της λογαρίμησης έχει την ιδιότητα να μετατρέπει πολλαπλασιαστικές σχέσεις σε αθροιστικές και τείνει να μετατρέπει εκθετικές τάσεις (σύνθετη ανάπτυξη) σε γραμμικές τάσεις. Συνεπώς χρησιμοποιώντας το λογάριθμο μεταβλητών με σύνθετες πολλαπλασιαστικές/ή με εκθετικές σε σχέση με το χρόνο σχέσεις μπορούμε να εξηγήσουμε πολλές φορές τη συμπεριφορά τους με γραμμικά μοντέλα.

Αρχικά, πραγματοποιήθηκε η εισαγωγή των δεδομένων της βάσης στο λογισμικό του προγράμματος και στην συνέχεια επιλέχθηκαν διαδοχικά οι εφαρμογές analyze, regression, linear. Έπειτα 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 της έρευνας εστιάστηκε στις τιμές των συντελεστών R^2 , adjusted R^2 , Beta, t και Sig. Η τιμή του R^2 εκφράζει τον βαθμό ερμηνείας της εξαρτημένης μεταβλητής από το σύνολο των ανεξάρτητων μεταβλητών και όσο μεγαλύτερη είναι τόσο μεγαλύτερη ερμηνευτική αξία έχει το μαθηματικό

μοντέλο. Ο συντελεστής adjusted R^2 εκφράζει ότι και ο R^2 προσαρμοσμένο όμως στο πλαίσιο της δειγματοληψίας. Διαφορετικά, σε περιπτώσεις που το μοντέλο παλινδρόμησης εφαρμόζεται σε δείγματα πληθυσμών και όχι σε σύνολα, το ποσοστό ερμηνείας αποδίδεται καλύτερα από την τιμή του 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. Τέλος, η τιμή του συντελεστή t συνιστά ένα έλεγχο στατιστικής σημαντικότητας των ανεξάρτητων μεταβλητών. Εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη του ($\pm 1,7$), η μεταβλητή θεωρείται στατιστικά σημαντική.

8.4. ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΑΛΙΝΔΡΟΜΗΣΗΣ

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

Για να ελεγχθούν φαινόμενα συγγραμικότητας ανάμεσα στις μεταβλητές, χρησιμοποιείται το πρόγραμμα SPSS (Analyze-Correlation-Bivariate) και παράγεται πίνακας συντελεστών συσχέτισης των ανεξάρτητων μεταβλητών. Από την εξέταση του πίνακα αυτού προέκυψε ότι αρκετές μεταβλητές μεταξύ τους είναι συσχετισμένες.

Για να αντιμετωπιστεί η συγγραμικότητα των μεταβλητών «πυκνότητα πληθυσμού» και «% ποσοστό αστικού πληθυσμού» δημιουργείται η νέα μεταβλητή «πυκνότητα αστικού πληθυσμού», και ξαναελέγχεται η συσχέτιση των μεταβλητών. Παράγεται ο πίνακας 13, όπου έντονα συσχετισμένες (συντ. συσχ. 0,702) είναι οι μεταβλητές «συμμετοχή γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ» και «μέγεθος νοικοκυριού».

Συνεπώς η ανάλυση θα γίνει με δύο υποδείγματα για κάθε εξαρτημένη μεταβλητή, όπου θα συμμετέχουν διαδοχικά οι έντονα συσχετισμένες μεταβλητές.

Πίνακας 13: Πίνακας συντελεστών συσχέτισης των ανεξάρτητων μεταβλητών

		MEGETHOS NOIK	DIANYKTE R	AKTOG RAMMH	YPALLHL OI	AEP	GEWRGI A	YPHRESIE S	KATASK EYES	PYKNOTHT A AST PL
MEGETHOS NOIK	Pearson Correlation	1	-,311(*)	,168	-,453(**)	-,320(*)	,702(**)	-,332(*)	,157	-,519(**)
	Sig. (2-tailed)		,026	,237	,001	,022	,000	,017	,273	,000
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
DIANYKTER	Pearson Correlation	-,311(*)	1	-,204	,403(**)	,297(*)	-,384(**)	,578(**)	-,272	,191
	Sig. (2-tailed)	,026		,150	,003	,034	,005	,000	,053	,180
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
AKTOGRAMMH	Pearson Correlation	,168	-,204	1	-,013	-,187	,197	,014	-,186	-,496(**)
	Sig. (2-tailed)	,237	,150		,928	,190	,166	,922	,190	,000
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
YPALLHLOI	Pearson Correlation	-,453(**)	,403(**)	-,013	1	,253	-,443(**)	,457(**)	-,039	,107
	Sig. (2-tailed)	,001	,003	,928		,073	,001	,001	,787	,456
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
AEP	Pearson Correlation	-,320(*)	,297(*)	-,187	,253	1	-,514(**)	-,246	-,109	,328(*)
	Sig. (2-tailed)	,022	,034	,190	,073		,000	,082	,447	,019
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
GEWRGIA	Pearson Correlation	,702(**)	-,384(**)	,197	-,443(**)	-,514(**)	1	-,272	,188	-,629(**)
	Sig. (2-tailed)	,000	,005	,166	,001	,000		,053	,186	,000
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
YPHRESIES	Pearson Correlation	-,332(*)	,578(**)	,014	,457(**)	-,246	-,272	1	-,410(**)	,106
	Sig. (2-tailed)	,017	,000	,922	,001	,082	,053		,003	,461
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
KATASKEYES	Pearson Correlation	,157	-,272	-,186	-,039	-,109	,188	-,410(**)	1	-,152
	Sig. (2-tailed)	,273	,053	,190	,787	,447	,186	,003		,286
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51
PYKNOTHTA AST PL	Pearson Correlation	-,519(**)	,191	-,496(**)	,107	,328(*)	-,629(**)	,106	-,152	1
	Sig. (2-tailed)	,000	,180	,000	,456	,019	,000	,461	,286	
	N	51	51	51	51	51	51	51	51	51

* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).** Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Α): ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΜΕΓΕΘΟΣ (ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ) ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Μοντέλο Α1: χωρίς συμμετοχή της μεταβλητής «συμμετοχή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ»

Μοντέλο Α2: με συμμετοχή όλων των ανεξάρτητων μεταβλητών

Πίνακας 14: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Α Μοντέλα 1 και 2

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
A1	,683(a)	,607	,465	,25792
A2	,698(b)	,628	,475	,25595

a Predictors: (Constant), ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΑΕΠ, ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗ, ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚ, ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ

b Predictors: (Constant), ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΑΕΠ, ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗ, ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚ, ΥΠΑΛΛΗΛΟΙ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ, ΓΕΩΡΓΙΑ

Πίνακας 15: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Α Μοντέλα 1 και 2 – Συντελεστές συσχέτισης

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
A1	(Constant)	-10,931	4,688		-2,332	,025
	MEGETHOS NOIK	,560	,311	,280	1,801	,039
	DIANYKTER	,018	,049	,072	,364	,717
	AKTOGRAMMH	,007	,015	,067	,471	,640
	YPALLHLOI	-,016	,203	-,012	-,079	,938
	AEP	1,132	,291	,748	3,896	,000
	YPHRESIES	,277	,400	,175	,692	,093
	KATASKEYES	,473	,143	,276	1,913	,043
	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ	-,051	,060	-,134	-,841	,105
A2	(Constant)	-15,366	5,795		-2,652	,011
	MEGETHOS NOIK	,393	,335	,196	1,173	,067
	DIANYKTER	,002	,050	,006	,031	,976
	AKTOGRAMMH	,011	,015	,106	,731	,469
	YPALLHLOI	-,023	,202	-,017	-,113	,911
	AEP	1,443	,377	,954	3,832	,000
	YPHRESIES	,531	,444	,336	1,198	,098
	KATASKEYES	,320	,146	,324	2,188	,034
	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ	-,008	,068	-,021	-,118	,206
GEWRGIA	,172	,134	,320	1,284	,096	

a Dependent Variable: ΟΙΚ ΔΡΑΣΤ

Σύμφωνα με τα περιληπτικά αποτελέσματα (πίνακας 14), στο συγκεκριμένο υπόδειγμα, ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 έχει τιμή 0,607 και 0,628, αντίστοιχα για τα μοντέλα A1 και A2, το οποίο υποδηλώνει ότι οι μεταβλητές που χρησιμοποιήθηκαν ερμηνεύουν τη συμπεριφορά της εξαρτημένης μεταβλητής, του μεγέθους της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας, στην προκειμένη περίπτωση σε ποσοστό 60,7% και 62,8% αντίστοιχα.

Μοντέλο A1: Όσον αφορά τους συντελεστές B των μεταβλητών, παρατηρώντας τον πίνακα 15, διαπιστώνουμε ότι το «μέγεθος νοικοκυριού», το «ποσοστό συμμετοχής των τομέων υπηρεσιών, και κατασκευών στο ΑΕΠ» επηρεάζουν θετικά την εξαρτημένη μεταβλητή, το μέγεθος της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας. Λιγότερο την επηρεάζουν οι μεταβλητές «μήκος ακτογραμμής» και «διανυκτερεύσεις τουριστών». Ωστόσο η μεταβλητή που δείχνει να έχει την μεγαλύτερη επίδραση στην εξαρτημένη μεταβλητή είναι το «κατά κεφαλή ΑΕΠ».

Αρνητικά η ανεξάρτητη μεταβλητή επηρεάζεται από το «μέγεθος του δημόσιου τομέα», και «πυκνότητα αστικού πληθυσμού».

Ελέγχοντας τέλος τη στατιστική σημαντικότητα των ανεξάρτητων μεταβλητών με την τιμή του συντελεστή t, στατιστικά σημαντική θεωρείται η επίδραση των μεταβλητών «μέγεθος νοικοκυριού», «συμμετοχή του τομέα κατασκευών στο ΑΕΠ» και «κατά κεφαλή ΑΕΠ» (με Sig <0,05) και «πυκνότητα αστικού πληθυσμού» και «συμμετοχή του τομέα υπηρεσιών στο ΑΕΠ» (με Sig < 0,10).

Μοντέλο A2: Θετικά την εξαρτημένη μεταβλητή επηρεάζει έντονα όπως και στο προηγούμενο μοντέλο το «κατά κεφαλή ΑΕΠ», ενώ επίσης θετικά αλλά όχι τόσο έντονα το «μέγεθος νοικοκυριού», το «ποσοστό συμμετοχής των τομέων υπηρεσιών, και κατασκευών στο ΑΕΠ». Και όσον αφορά την αρνητική επίδραση από μεταβλητές τα δύο μοντέλα συμφωνούν με ήπια αρνητική επίδραση από το «μέγεθος του δημόσιου τομέα» και την «πυκνότητα του αστικού πληθυσμού».

Η «συμμετοχή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ» που ήταν η μεταβλητή, η οποία δεν συμμετείχε στο μοντέλο A1 δείχνει θετική και στατιστικά σημαντική επίδραση. Ελέγχοντας τη στατιστική σημαντικότητα της επιρροής των υπόλοιπων ανεξάρτητων μεταβλητών με την τιμή του συντελεστή t, και πάλι η επίδραση της μεταβλητής «κατά κεφαλή ΑΕΠ» εμφανίζεται στατιστικά σημαντική ενώ επίσης στατιστικά σημαντικές

θεωρούνται οι μεταβλητές, «συμμετοχή του τομέα κατασκευών στο ΑΕΠ» (με Sig<0,05) και «μέγεθος νοικοκυριού» και «συμμετοχή του τομέα υπηρεσιών στο ΑΕΠ» (με Sig < 0,10).

Επαναλαμβάνοντας το υπόδειγμα αφαιρώντας τις μεταβλητές που συμμετείχαν ως στατιστικά ασήμαντες, παράγονται τα παρακάτω αποτελέσματα.

Μοντέλο A3: Μοντέλο A1 χωρίς συμμετοχή των μεταβλητών «μήκος ακτογραμμής», «μέγεθος νοικοκυριού», «μέγεθος δημόσιου τομέα» και «διανυκτερεύσεις».

Μοντέλο A4: Μοντέλο A2 χωρίς συμμετοχή των μεταβλητών «μήκος ακτογραμμής», «μέγεθος νοικοκυριού», «μέγεθος δημόσιου τομέα» και «διανυκτερεύσεις».

Πίνακας 16: Περίληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος A – Μοντέλα 3 και 4

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
A3	,780(a)	,663	,503	,25007
A4	,793(b)	,681	,496	,25156

a Predictors: (Constant), ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΑΕΠ, ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚ

b Predictors: (Constant), ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ, ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΑΕΠ, ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚ, GEWRGIA

Πίνακας 17: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος A Μοντέλα 3 και 4 - Συντελεστές συσχέτισης

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
A3	(Constant)	-11,519	2,641		-4,362	,000
	MEGETHOS NOIK	,565	,287	,283	1,973	,050
	ΑΕΠ	1,175	,198	,777	5,919	,000
	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	,350	,222	,222	1,576	,092
	ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	,258	,123	,261	2,099	,041
A4	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ	-,064	,049	-,170	-1,300	,100
	(Constant)	-14,610	4,963		-2,944	,005
	MEGETHOS NOIK	,396	,321	,198	1,235	,094
	ΑΕΠ	1,401	,346	,926	4,051	,000
	ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	,501	,392	,318	1,279	,208
	ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	,282	,128	,285	2,194	,034
	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ	-,034	,056	-,090	-,604	,149
	GEWRGIA	,152	,129	,282	1,177	,146

a Dependent Variable: ΟΙΚ DRAST

Από τον πίνακα 16 προκύπτει ότι, ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 έχει τιμή 0,663 και 0,681, αντίστοιχα για τα μοντέλα A3 και A4, το οποίο υποδηλώνει ότι οι μεταβλητές που χρησιμοποιήθηκαν ερμηνεύουν τη συμπεριφορά της εξαρτημένης μεταβλητής, του μεγέθους της κατά κεφαλή οικοδομικής δραστηριότητας, στην προκειμένη περίπτωση σε ποσοστό 66,3% και 68,1% αντίστοιχα.

Μοντέλο A3: Η γενική εικόνα των αποτελεσμάτων, όπως εμφανίζεται στον πίνακα 17 περιγράφει μεταβλητές που επηρεάζουν θετικά και στατιστικά σημαντικά την εξαρτημένη μεταβλητή εκτός από τη μεταβλητή «πυκνότητα αστικού πληθυσμού» με αρνητική επίδραση στην εξαρτημένη μεταβλητή και στατιστική σημαντικότητα. Σημειώνεται ότι η μεταβλητή που δείχνει να έχει την μεγαλύτερη συνεισφορά στο μοντέλο είναι και πάλι το «κατά κεφαλή ΑΕΠ».

Μοντέλο A4: Η μεταβλητή «πυκνότητα αστικού πληθυσμού» είναι η μόνη που επιδρά αρνητικά στην εξαρτημένη μεταβλητή χωρίς όμως να εμφανίζεται στατιστικά σημαντική. Όσον αφορά στις υπόλοιπες μεταβλητές ο συντελεστής B είναι θετικός αποδεικνύοντας θετική συσχέτιση με ιδιαίτερα έντονη και πάλι τη συσχέτιση της μεταβλητής «κατά κεφαλή ΑΕΠ» με την εξαρτημένη μεταβλητή.

Η «συμμετοχή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ» που ήταν η μεταβλητή, η οποία δεν συμμετείχε στο μοντέλο A3 δείχνει θετική μα η επίδρασή της στατιστικά ασήμαντη ($Sig > 0,10$). Ασήμαντη στατιστικά εμφανίζεται και η επίδραση της μεταβλητής «πυκνότητα αστικού πληθυσμού».

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ Β): ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΗ ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

Μοντέλο B1: χωρίς συμμετοχή της μεταβλητής «συμμετοχή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ»

Μοντέλο B2: με συμμετοχή όλων των ανεξάρτητων μεταβλητών

Πίνακας 18: Περίληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β – Μοντέλα 1 και 2

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
B1	,696(a)	,684	,486	,32679
B2	,696(b)	,684	,471	,33075

a Predictors: (Constant), ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ, ΥΡΗΡΗΣΙΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΑΕΠ, ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗ, ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚ, ΥΡΑΛΛΗΛΟΙ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ b Predictors: (Constant), ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤ ΠΛ, ΥΡΗΡΗΣΙΕΣ, ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ, ΑΕΠ, ΑΚΤΟΓΡΑΜΜΗ, ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚ, ΥΡΑΛΛΗΛΟΙ, ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ, ΓΕΥΡΓΙΑ

Πίνακας 19: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β Μοντέλα 1 και 2- Συντελεστές συσχέτισης

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
B1	(Constant)	-3,128	5,940		-,527	,101
	MEGETHOS NOIK	,716	,394	,278	1,818	,046
	DIANYKTER	,172	,062	,544	2,793	,008
	AKTOGRAMMH	,031	,019	,226	1,615	,094
	YPALLHLOI	,196	,258	,117	,762	,250
	AEP	,673	,368	,345	1,827	,075
	YPHRESIES	-,651	,507	-,320	-1,286	,096
	KATASKEYES	,114	,181	,089	,629	,533
	PYKNOTHTA AST PL	-,058	,076	-,119	-,760	,452
B	(Constant)	-3,014	7,488		-,402	,189
	MEGETHOS NOIK	,721	,433	,280	1,665	,096
	DIANYKTER	,172	,064	,546	2,677	,011
	AKTOGRAMMH	,031	,020	,225	1,556	,097
	YPALLHLOI	,197	,261	,117	,753	,256
	AEP	,665	,487	,341	1,366	,079
	YPHRESIES	-,658	,573	-,323	-1,148	,098
	KATASKEYES	,112	,189	,088	,595	,355
	PYKNOTHTA AST PL	-,059	,088	-,121	-,669	,507
GEWRGIA	-,004	,173	-,006	-,026	,580	

a Dependent Variable: STDEV20

Από τον πίνακα 18 προκύπτει ότι, ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 έχει τιμή 0,696 και για τα δύο μοντέλα του υποδείγματος Β, που σημαίνει ότι οι μεταβλητές που χρησιμοποιήθηκαν ερμηνεύουν τη συμπεριφορά της εξαρτημένης μεταβλητής, της τυπικής απόκλισης της οικοδομικής δραστηριότητας, σε ποσοστό 69,6%.

Μοντέλο Β1: Όσον αφορά τις ανεξάρτητες μεταβλητές δείχνουν να επηρεάζουν θετικά την εξαρτημένη μεταβλητή, όλες εκτός των μεταβλητών «συμμετοχή του τομέα υπηρεσιών στο ΑΕΠ» και «πυκνότητα αστικού πληθυσμού». Οι μεταβλητές που δείχνουν να έχουν την μεγαλύτερη επίδραση στην εξαρτημένη μεταβλητή είναι το «μέγεθος νοικοκυριού», «το κατά κεφαλή ΑΕΠ», και το «μέγεθος του δημόσιου τομέα». Λιγότερο την επηρεάζουν οι μεταβλητές «μήκος ακτογραμμής» και «διανυκτερεύσεις τουριστών», και «συμμετοχή του τομέα των κατασκευών στο ΑΕΠ».

Ελέγχοντας τη στατιστική σημαντικότητα των ανεξάρτητων μεταβλητών, δεν μπορούν να θεωρηθεί στατιστικά σημαντικές η επίδραση του «μεγέθους του δημόσιου τομέα»,

«η συμμετοχή του τομέα των κατασκευών στο ΑΕΠ» και η «πυκνότητα του αστικού πληθυσμού».

Μοντέλο B2: Ελέγχοντας το συντελεστή B της κάθε ανεξάρτητης μεταβλητής, προκύπτει ότι θετικά συµμεταβάλλονται µε την τυπική απόκλιση της οικοδομικής δραστηριότητας όλες οι μεταβλητές εκτός της «πυκνότητας του αστικού πληθυσμού», «της συμμετοχής του τομέα των υπηρεσιών και της γεωργίας στο ΑΕΠ».

Όπως και στο μοντέλο B1 οι μεταβλητές που δείχνουν να έχουν την μεγαλύτερη επίδραση στην εξαρτημένη μεταβλητή είναι το «μέγεθος νοικοκυριού», «το κατά κεφαλή ΑΕΠ», και το «μέγεθος του δημόσιου τομέα».

Ελέγχοντας τη στατιστική σημαντικότητα των ανεξάρτητων μεταβλητών, προκύπτει ότι στατιστικά ασήμαντη είναι η επίδραση των ίδιων μεταβλητών όπως και στο μοντέλο B1, δηλαδή το «μέγεθος του δημόσιου τομέα», η «συμμετοχή του τομέα των κατασκευών στο ΑΕΠ» και η «πυκνότητα του αστικού πληθυσμού».

Επαναλαμβάνοντας το υπόδειγμα αφαιρώντας τις μεταβλητές που συμμετείχαν ως στατιστικά ασήμαντες, παράγεται ένα μοντέλο μόνο, καθώς ο παράγοντας που διαφοροποιούσε τα B1 και B2 («συμμετοχή του γεωργικού τομέα στο ΑΕΠ») δεν συνυπολογίζεται ως στατιστικά ασήμαντος.

Μοντέλο B3: Μοντέλο B1 χωρίς συμμετοχή των μεταβλητών «μέγεθος του δημόσιου τομέα», «συμμετοχή του τομέα των κατασκευών στο ΑΕΠ» και «πυκνότητα του αστικού πληθυσμού».

Πίνακας 20: Περιληπτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος B – Μοντέλα 3 και 4

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
B3	,772(a)	,651	,490	,32567

a Predictors: (Constant), YPHRESIES, AKTOGRAMMH, AEP, MEGETHOS NOIK, DIANYKTER

Πίνακας 21: Αναλυτικά αποτελέσματα στατιστικής ανάλυσης υποδείγματος Β Μοντέλα 3 και 4 - Συντελεστές συσχέτισης

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
B3	(Constant)	-3,432	4,389		-,782	,108
	MEGETHOS	,752	,346	,292	2,176	,035
	NOIK	,180	,060	,571	3,020	,004
	DIANYKTER	,037	,016	,267	2,293	,027
	AKTOGRAMMH	,637	,314	,327	2,032	,048
	AEP	-,678	,407	-,333	-1,664	,093
	YPHRESIES					

a Dependent Variable: STDEV20

Από τον πίνακα 20 προκύπτει ότι, για το παραγόμενο μοντέλο B3 ο συντελεστής προσδιορισμού R^2 έχει τιμή 0,651, που σημαίνει ότι οι μεταβλητές που χρησιμοποιήθηκαν ερμηνεύουν τη συμπεριφορά της εξαρτημένης μεταβλητής, της τυπικής απόκλισης της οικοδομικής δραστηριότητας, σε ποσοστό 65,1%.

Όσον αφορά τις ανεξάρτητες μεταβλητές όλες εκτός της μεταβλητής «συμμετοχή του τομέα των υπηρεσιών στο ΑΕΠ» επηρεάζουν θετικά την εξαρτημένη μεταβλητή, και όλες ανεξαιρέτως συμμετέχουν ως στατιστικά σημαντικές επιρροές. Και πάλι το «κατά κεφαλή ΑΕΠ», η «συμμετοχή του τομέα των υπηρεσιών στο ΑΕΠ» και το «μέγεθος νοικοκυριού», δείχνουν να έχουν την μεγαλύτερη επίδραση στην εξαρτημένη μεταβλητή.

Στον πίνακα 22 που ακολουθεί παρατίθενται τα στοιχεία που εισάχθηκαν στο πρόγραμμα SPSS και χρησιμοποιήθηκαν για την στατιστική ανάλυση

Πίνακας 22: Στοιχεία που εισάχθηκαν στο πρόγραμμα SPSS και χρησιμοποιήθηκαν για την στατιστική ανάλυση

ΝΟΜΟΙ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚ. ΔΡΑΣΤΗΡΙ ΟΤΗΤΑΣ	ΤΥΠΙΚΗ ΔΙΑΦΟΡΑ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΟΙΚΟΚΥΡΙΟΥ ΑΝΑ ΑΤΟΜΟ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΕΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘ. ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥ ΣΕΙΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	ΜΗΚ. ΑΚΤΟΓΡΑΜΜ ΗΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΦΟΡΕΑ	ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ ΣΕ €	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΓΕΩΡΓΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΑΕΠ %	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΜΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΟ ΑΕΠ %	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟ Υ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΑΕΠ %	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΔΕΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
ΝΟΜΟΣ ΑΙΤΩΛΙΑΣ ΚΑΙ ΑΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	1,377	0,138	1,173	3,724	-0,660	0,320	-6,597	-4,228	9,089	2,940	4,152	2,258	3,064
ΝΟΜΟΣ ΑΡΓΟΛΙΔΟΣ	1,888	0,582	1,134	3,854	-0,700	1,783	-6,830	-3,930	9,332	2,931	4,153	2,108	3,156
ΝΟΜΟΣ ΑΡΚΑΔΙΑΣ	1,732	0,477	1,068	3,155	-0,953	0,506	-7,364	-3,605	9,508	2,547	4,021	1,824	2,200
ΝΟΜΟΣ ΑΡΤΗΣ	1,518	-0,012	1,091	3,854	-1,014	-0,015	-7,348	-4,063	9,054	2,956	4,184	1,917	2,840
ΣΥΝΟΛΟ ΑΤΤΙΚΗΣ	1,509	-0,033	0,015	6,863	-0,012	2,767	-9,091	-3,378	9,773	-0,251	4,408	1,674	6,851
ΝΟΜΟΣ ΑΧΑΪΑΣ	1,803	0,219	1,142	4,556	-0,355	0,748	-7,846	-4,316	9,313	2,080	4,193	2,061	4,201
ΝΟΜΟΣ ΒΟΙΩΤΙΑΣ	2,515	1,453	1,138	3,804	-0,421	-0,393	-7,223	-4,164	10,178	2,122	3,269	2,338	3,383
ΝΟΜΟΣ ΓΡΕΒΕΝΩΝ	2,031	1,307	1,047	2,794	-0,817	0,098	0,000	-3,887	9,241	3,155	4,131	2,233	1,979
ΝΟΜΟΣ ΔΡΑΜΑΣ	1,588	-0,051	1,055	3,364	-0,453	-0,449	0,000	-3,929	9,092	2,934	4,131	1,960	2,912
ΝΟΜΟΣ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	1,829	1,219	1,072	4,176	-0,283	4,270	-5,048	-3,532	9,608	1,566	4,460	1,386	3,895
ΝΟΜΟΣ ΕΒΡΟΥ	1,816	0,579	1,023	3,542	-0,525	0,931	-6,891	-3,818	9,259	3,084	4,056	2,354	3,018
ΝΟΜΟΣ ΕΥΒΟΙΑΣ	1,911	0,717	1,092	3,928	-0,543	1,311	-5,833	-4,290	9,377	2,420	3,953	2,292	3,385
ΝΟΜΟΣ ΕΥΡΥΤΑΝΙΑΣ	1,141	0,212	1,052	2,711	-1,154	1,599	0,000	-3,723	9,168	2,173	4,311	2,292	1,584
ΝΟΜΟΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ	2,264	1,023	1,138	4,479	-1,202	4,008	-5,775	-3,819	9,515	2,543	4,317	1,877	3,272
ΝΟΜΟΣ ΗΛΕΪΑΣ	1,203	0,322	1,213	4,265	-0,822	1,168	-7,272	-4,220	8,959	3,343	4,051	1,995	3,443
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ	1,573	0,205	1,146	4,423	-0,459	-0,256	-9,460	-4,213	9,295	2,845	4,003	2,034	3,964
ΝΟΜΟΣ ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	1,703	0,442	1,061	4,659	-0,466	3,024	-7,369	-3,598	9,459	2,577	4,303	1,708	4,195
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ	1,976	0,632	1,104	3,395	-1,172	0,759	-5,894	-3,830	9,240	2,621	4,263	2,303	2,225

NOMOI	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚ. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟ ΤΗΤΑΣ	ΤΥΠΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟΥ ΑΝΑ ΑΤΟΜΟ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΔΕΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘ. ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ ΕΥΣΕΙΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	ΜΗΚ. ΑΚΤΟΓΡΑΜΜ ΗΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΦΟΡΕΑ	ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ ΣΕ €	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΓΕΩΡΓΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΔΕΠ %	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΜΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΟ ΔΕΠ %	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙ ΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΔΕΠ %	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΔΕΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
ΝΟΜΟΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	1,974	0,205	1,041	5,606	-0,077	0,364	-9,432	-3,723	9,491	1,107	4,273	2,092	5,530
ΝΟΜΟΣ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ	1,976	0,591	1,039	3,493	-0,682	0,954	0,000	-3,284	9,359	2,057	4,317	1,966	2,814
ΝΟΜΟΣ ΚΑΒΑΛΑΣ	1,614	0,037	1,025	4,198	-0,475	1,763	-6,351	-3,811	9,274	2,378	4,157	1,854	3,724
ΝΟΜΟΣ ΚΑΡΔΙΤΣΗΣ	1,407	0,144	1,143	3,884	-0,869	0,045	0,000	-4,029	9,081	3,280	4,079	1,815	3,015
ΝΟΜΟΣ ΚΑΣΤΟΡΙΑΣ	1,512	0,467	1,136	3,429	-0,712	0,955	0,000	-4,141	9,233	2,513	4,272	1,707	2,717
ΝΟΜΟΣ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	1,689	1,007	1,063	5,143	-0,903	3,386	-6,329	-3,930	9,344	1,979	4,429	1,675	4,240
ΝΟΜΟΣ ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	2,434	1,094	1,029	3,684	-1,057	2,735	-5,031	-3,682	9,396	2,343	4,344	2,024	2,631
ΝΟΜΟΣ ΚΙΑΚΙΣ	2,267	0,847	1,091	3,523	-0,964	-1,211	0,000	-4,058	9,340	2,953	3,834	2,451	2,562
ΝΟΜΟΣ ΚΟΖΑΝΗΣ	1,866	0,789	1,138	3,773	-0,602	-0,194	0,000	-3,972	9,504	2,190	3,840	1,351	3,172
ΝΟΜΟΣ ΚΟΡΙΝΘΙΑΣ	1,967	0,902	1,136	4,170	-0,580	1,526	-6,937	-4,161	9,663	2,328	3,731	2,376	3,591
ΝΟΜΟΣ ΚΥΚΛΑΔΩΝ	2,323	0,790	0,984	3,693	-1,023	2,504	-4,229	-3,997	9,654	2,176	4,333	1,458	2,670
ΝΟΜΟΣ ΛΑΚΩΝΙΑΣ	1,518	0,124	1,030	3,290	-1,080	1,244	-5,704	-4,095	9,124	3,232	4,166	1,684	2,211
ΝΟΜΟΣ ΛΑΡΙΣΗΣ	1,754	0,193	1,150	3,934	-0,383	-0,169	-8,722	-3,705	9,368	2,975	4,020	2,336	3,551
ΝΟΜΟΣ ΛΑΣΙΘΙΟΥ	1,893	1,051	0,974	3,701	-0,738	3,224	-5,591	-3,665	9,484	2,733	4,314	1,719	2,966
ΝΟΜΟΣ ΛΕΣΒΟΥ	1,438	-0,096	0,955	3,907	-0,878	1,911	-5,194	-3,739	9,246	2,600	4,181	2,764	3,029
ΝΟΜΟΣ ΛΕΥΚΑΔΟΣ	2,280	1,162	1,036	4,115	-1,086	2,312	-5,321	-3,242	9,289	2,367	4,269	2,699	3,031
ΝΟΜΟΣ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ	1,829	0,584	1,074	4,343	-0,282	1,672	-5,719	-3,895	9,420	2,326	4,054	2,207	4,060
ΝΟΜΟΣ ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	1,584	0,677	1,071	4,051	-0,729	1,237	-6,736	-3,979	9,124	2,994	4,202	1,834	3,325

ΝΟΜΟΙ	ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΟΙΚ. ΔΡΑΣΤΗΡ ΙΟΤΗΤΑΣ	ΓΥΨΙΚΗ ΑΠΟΚΛΙΣΗ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΟΥ ΑΝΑ ΑΤΟΜΟ	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘ. ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟ	ΔΙΑΝΥΚΤΕΡ ΕΥΣΕΙΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	ΜΗΚ. ΑΚΤΟΓΡΑ ΜΜΗΣ ΑΝΑ ΚΑΤΟΙΚΟ	ΜΕΓΕΘΟΣ ΔΗΜΟΣΙΟ Υ ΦΟΡΕΑ	ΑΚΑΘΑΡΙΣΤΟ ΕΓΧΩΡΙΟ ΠΡΟΪΟΝ ΚΑΤΑ ΚΕΦΑΛΗ ΣΕ €	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΓΕΩΡΓΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΔΕΠ %	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΤΟΜΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΣΤΟ ΔΕΠ %	ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΜΕΑ ΣΤΟ ΔΕΠ %	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ
ΝΟΜΟΣ ΞΑΝΘΗΣ	2,080	0,853	1,139	3,985	-0,565	0,260	-8,045	-4,033	9,189	2,577	3,850	2,759	3,423
ΝΟΜΟΣ ΠΕΛΛΗΣ	1,582	0,077	1,141	4,040	-0,652	-0,777	0,000	-4,178	9,166	3,256	3,966	1,857	3,388
ΝΟΜΟΣ ΠΙΠΕΡΙΑΣ	1,775	0,410	1,161	4,399	-0,453	1,703	-7,376	-4,189	9,143	2,725	4,258	2,042	3,947
ΝΟΜΟΣ ΠΡΕΒΕΖΗΣ	1,893	0,425	1,126	4,042	-0,785	1,609	-6,532	-3,875	9,252	2,901	4,152	2,180	3,258
ΝΟΜΟΣ ΡΕΘΥΜΝΗΣ	2,129	0,392	1,036	3,929	-0,614	3,382	-6,453	-3,994	9,438	2,751	4,276	1,920	3,296
ΝΟΜΟΣ ΡΟΔΟΠΗΣ	1,941	0,964	1,081	3,740	-0,698	0,471	-7,689	-3,831	9,064	3,104	4,029	2,399	3,044
ΝΟΜΟΣ ΣΑΜΟΥ	1,496	0,684	0,915	4,006	-0,905	2,967	-4,817	-3,933	9,230	2,295	4,313	2,098	3,101
ΝΟΜΟΣ ΣΕΡΡΩΝ	1,459	-0,114	1,081	3,904	-0,748	-0,490	-9,977	-4,064	9,034	3,166	4,122	1,833	3,157
ΝΟΜΟΣ ΤΡΙΚΑΛΩΝ	1,510	0,237	1,141	3,712	-0,692	0,790	0,000	-4,006	9,104	2,953	4,212	1,658	3,020
ΝΟΜΟΣ ΦΘΙΩΤΙΔΟΣ	1,547	0,098	1,114	3,675	-0,591	0,435	-6,831	-3,896	9,426	2,894	3,960	2,531	3,085
ΝΟΜΟΣ ΦΛΩΡΙΝΗΣ	2,110	1,207	1,186	3,334	-1,095	0,413	0,000	-3,988	9,260	2,963	4,109	1,845	2,240
ΝΟΜΟΣ ΦΩΚΙΔΟΣ	1,741	0,260	1,050	3,082	-1,160	1,923	-5,934	-3,717	9,362	2,171	4,270	2,014	1,922
ΝΟΜΟΣ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	2,554	1,076	1,058	3,519	-0,744	3,178	-5,330	-4,110	9,403	2,716	4,199	2,138	2,778
ΝΟΜΟΣ ΧΑΝΙΩΝ	2,040	0,821	1,035	4,091	-0,541	2,890	-6,987	-3,499	9,455	2,551	4,335	1,714	3,552
ΝΟΜΟΣ ΧΙΟΥ	1,576	0,283	0,996	4,067	-0,551	1,258	-5,284	-3,960	9,283	2,548	4,328	1,810	3,516

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι ευρέως αποδεκτό ότι η διαδικασία της παγκοσμιοποίησης επικεντρώνεται στις πόλεις. Αυτό σημαίνει ότι σε μεγάλο βαθμό η οικονομική ανάπτυξη συνδέεται με την αστική ανάπτυξη και τη συσσώρευση των νέων δραστηριοτήτων στις πόλεις, χωρίς ποσοτικά και χωρικά όρια. Ως εκ τούτου, ο τομέας κατασκευών καθίσταται ζωτικής σημασίας στην ταχέως αναπτυσσόμενη παγκόσμια οικονομία σχηματίζοντας ένα νέο σύστημα χρήσεων γης και κατασκευής μετατρέποντας τη δομή και την εικόνα των πόλεων μέσω της οικοδομικής δραστηριότητας.

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, η υποβάθμιση της περιβαλλοντικής διάστασης των όποιων παρεμβάσεων κλπ.

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 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 καμπίς και ύφεσης όχι μόνο του κατασκευαστικού κλάδου, αλλά και γενικά της οικονομίας. Συνεπώς 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 επτά μοντέλων και των δύο υποδειγμάτων που εξετάστηκαν, το κατά κεφαλή ακαθάριστο εθνικό προϊόν ήταν από τους παράγοντες που επηρεάζουν εντονότερα τόσο το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας όσο και τις διακυμάνσεις της.

Το μέγεθος της οικοδομικής δραστηριότητας δείχνει επίσης την τάση να αυξάνει όσο εντείνεται η συμμετοχή των τομέων των υπηρεσιών και των κατασκευών στην τοπική οικονομία.

Θεωρητικά, ο τουρισμός έχει μια εν δυνάμει ικανότητα ενίσχυσης οικονομικά των περιοχών που φθίνουν και υποβαθμίζονται πληθυσμιακά, από την άλλη όμως ειδικά στη Ελλάδα παρέχει εποχιακή απασχόληση και σπάνια αντιμετωπίζεται με την επιχειρηματική σοβαρότητα. Η αστάθεια στην τοπική οικονομία, εξαιτίας της εξάρτησης από τον τουρισμό, έχει ανάλογη επίδραση και στην οικοδομική δραστηριότητα παράγοντας έντονες διακυμάνσεις. Αύξηση στο μέγεθος των μεταβλητών «διανυκτερεύσεις τουριστών» και «μήκος ακτογραμμής» που χρησιμοποιήθηκαν για να περιγράψουν τον τουριστικό χαρακτήρα των νομών δείχνουν να ευνοούν την εμφάνιση έντονων διακυμάνσεων στην οικοδομική δραστηριότητα.

Συμπερασματικά, 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 του γενικού επιπέδου της περιφερειακής ευημερίας.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Α) ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- 1 Ανδρικόπουλος Α.Α. (2000), «Οικονομετρία: Θεωρία και Εμπειρικές Εφαρμογές», 2^η έκδοση, Αθήνα, εκδόσεις Μπένου
- 2 Βαΐου Ντ., Μαντούβαλου Μ., Μαυρίδου Μ., (1995) «Κοινωνική Ενσωμάτωση και Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου στην Ελλάδα: Τα τοπικά δεδομένα στην Ενωμένη Ευρώπη», *Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών*, Τόμος Α', τ. 16
- 3 Βαΐου Ντ., Μαντουβαλου Μ., Μαυρίδου Μ., (2000) «Η Μεταπολεμική Ελληνική Πολεοδομία μεταξύ Θεωρίας και Συγκυρίας» στο *Πρακτικά Συνεδρίου Εταιρίας Ιστορίας της Πόλης και της Πολεοδομίας - Η πολεοδομία στην Ελλάδα από το 1949-1974*, Βόλος, σελ. 25-37
- 4 Βελέντζας Κ. (1993), «Η κατοικία στην Ελλάδα. Κρίση των σχέσεων παραγωγής», Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής
- 5 Γεωργόπουλος Ε. (2007) «Οικοδομική δραστηριότητα και οι προσδοκίες των νοικοκυριών και των κατασκευαστών. Έκθεση της Διεύθυνσης Οικονομικών Μελετών και Προβλέψεων Eurobank EFG», Αθήνα
- 6 Δαβραδάκης Ε. (2006), «Οι επιπτώσεις της πρόσφατης διόρθωσης του χρηματιστηρίου στην οικονομική δραστηριότητα, EFG Eurobank Research», *Οικονομίες και αγορές*, Τεύχος 5, σελ.4.
- 7 Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας (ΕΤΕ) (2006), Κατασκευές, Κλαδική Μελέτη, Γενική Διεύθυνση Στρατηγικής και Οικονομικής Ανάλυσης, Αθήνα Φεβρουάριος 2006.
- 8 ΕΣΥΕ (1981) Απογραφή πληθυσμού 1981, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 9 ΕΣΥΕ (1991) Απογραφή πληθυσμού 1991, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 10 ΕΣΥΕ (1992) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1991, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 11 ΕΣΥΕ (1994) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1993, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία

- 12 ΕΣΥΕ (1996) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1995, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 13 ΕΣΥΕ (1998) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1997, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 14 ΕΣΥΕ (2000) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 1999, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 15 ΕΣΥΕ (2001) Απογραφή Οικοδομών – Κτιρίων 1992, Πειραιάς: Ελληνική
16 Δημοκρατία
- 17 ΕΣΥΕ (2001) Απογραφή πληθυσμού 2001, Πειραιάς: Ελληνική Δημοκρατία
- 18 ΕΣΥΕ (2002) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2001, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 19 ΕΣΥΕ (2003) Απογραφή Οικοδομών – Κτιρίων 1995, Πειραιάς: Ελληνική
20 Δημοκρατία
- 21 ΕΣΥΕ (2004) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2003, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 22 ΕΣΥΕ (2005) Απογραφή Οικοδομών – Κτιρίων 1998, Πειραιάς: Ελληνική
23 Δημοκρατία
- 24 ΕΣΥΕ (2005) Ετήσια στοιχεία οικοδομικής δραστηριότητας, Πειραιάς: Ελληνική
25 Δημοκρατία
- 26 ΕΣΥΕ (2006) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2005, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 27 ΕΣΥΕ (2007) Απογραφή Οικοδομών – Κτιρίων 1^{ης} Δεκεμβρίου 2000, Πειραιάς:
Ελληνική Δημοκρατία
- 28 ΕΣΥΕ (2007) Στατιστική επετηρίδα της Ελλάδος 2006, Αθήνα: Ελληνική Δημοκρατία
- 29 ΙΟΚ (2002), «Διαχρονική εξέλιξη και πρόσφατες τάσεις στην εγχώρια ιδιωτική
30 κατασκευαστική δραστηριότητα», www.iok.gr
- 31 ΙΟΚ (2006) «Δημόσια και Ιδιωτική Κατασκευαστική Δραστηριότητα», Δελτίο Τύπου
32 Ινστιτούτου Οικονομίας Κατασκευών, www.iok.gr
- 33 *Καθημερινή / Real Estate* 11/9/2007, «Θωρακισμένα» ακίνητα.

- 28 Κατσίκης Η., (1991) «Κρίση κατοικίας στην Ελλάδα: Η Πολιτική Οικονομία της Αντιπαροχής», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* 83/1991, Αθήνα - Έκδοση ΕΚΚΕ
- 29 Κομίλης Π., (1986), «Χωρική ανάλυση του τουρισμού», ΚΕΠΕ, Αθήνα
- 30 Μαντουβάλου Μ., Μπαλλά Ε. (2004) «Μεταλλαγές στο σύστημα γης και οικοδομής και διακυβεύματα του σχεδιασμού στην Ελλάδα σήμερα», στο «Η Ελληνική πόλη προς τον 21ο αιώνα», τιμητικός τόμος για τον Καθηγητή Πολεοδομίας Α. Αραβαντινό, Αθήνα 2004, σελ. 316-330.
- 31 Μαντούβαλου Μ., (1985) «Η οικοδομή στην Αθήνα μετά τον Πόλεμο: Οικονομικές και κοινωνικές απόψεις μιας ευκαιριακής ανάπτυξης», Έκθεση «Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται» 1940-1985, ΥΠΠΟ 1985.
- 32 Μαντούβαλου, Μ., Μαυρίδου, Μ. (1989) «Αστική Γαιοπρόσοδος και αγορές γης και κατοικίας σε περιοχές κατοικίες της μεταπολεμικής Αθήνας», Έρευνα ΓΓΕΤ και Τομέα Πόλη και Κοινωνικές Πρακτικές, ΕΜΠ
- 33 Μαντούβαλου Μ., Μαυρίδου Μ. (1993) «Αυθαίρετη Δόμηση : Μονόδρομος σε αδιέξοδο», *Δελτίο του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, τ.7 Απρ.-Ιούν. 1993.
- 34 Μουστεράκη, Κ., Δανδουλάκη, Μ., Συμεωνίδης Γ., (2008), «Το πρόγραμμα στεγαστικής αποκατάστασης σεισμοπλήκτων με παροχή έτοιμων τυποποιημένων κατοικιών. Σεισμοί Γρεβενών-Κοζάνης, 1995», 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Αντισεισμικής Μηχανικής & Τεχνικής Σεισμολογίας, 5-7 Νοεμβρίου 2008 Άρθρο 2076
- 35 Οικονόμου Δ, Πετράκος Γ., 1999, «Πολιτικές Οικιστικής Ανάπτυξης και Πολεοδομικής Οργάνωσης στην Ελλάδα», στο: Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., (επιμ.) Η ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας- Gutenberg
- 36 Οικονόμου Δ., (1987) «Η στεγαστική πολιτική στη Μεταπολεμική Ελλάδα: Βασικές ερμηνευτικές υποθέσεις, πιστοδότηση της στέγης και πολιτική ενοικίων», *Επιθεώρηση Κοινωνικών Ερευνών* τ. 6418.

37 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

38 Πειρουνάκης Ν., (1997) «Κατοικία και Στεγαστική Πίστη στην Ελλάδα», Κλαδική Μελέτη, Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών, Αθήνα

39 Πολύζος Σ., (2002), «Ανάλυση Παραγόντων Επιρροής και Εμπειρική Διερεύνηση των Εσωτερικών Τουριστικών Ροών στην Ελλάδα», *Τόπος*, 18-19, 87-108.

40 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.

41 Τορτοπίδης Α., (2009), «2009-2011:Πτώση Οικοδομικής Δραστηριότητας και επιπτώσεις», Έκθεση της Όμικρον ΕΠΕ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ

42 Υπουργείο Εσωτερικών, ΓΓ Δημόσιας Διοίκησης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Διεύθυνση Ηλεκτρονικής επεξεργασίας στοιχείων, Δελτία Στατιστικών στοιχείων Ετήσιας απογραφής του Δημόσιου Τομέα, Απογραφή προσωπικού, εξοπλισμού, οχημάτων και ιστοχώρων του Δημόσιου Τομέα (απογραφές 1995-2007), Αθήνα : Εθνικό Τυπογραφείο

43 Χειμωνίτη - Τερροβίτη Στ., (2005), «Εξελίξεις στην Αγορά κατοικίας, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών» Έκθεση 43.

B) ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1 Amil D., Dolvet J., (2006) When the level of construction activity changes, what is the condition of the rest of the economy? Eurostat Survey: Statistics in focus INDUSTRY, TRADE AND SERVICES 16/2006

2 Balla E., Mantouvalou M., Vatavali V. (2007) «Housing production, ownership and globalization: social aspects of changes in Greece and Albania», Paper given at

Seminars of the Aegean, Changing European Spaces: Winners and Losers, Crete

- 3 Brissimis S., Vlassopoulos Th. (2008) «The Interaction between Mortgage Financing
and Housing Prices in Greece», *JReal Estate Finan Econ*, DOI10.1007/ s11146-008-
9109-3
- 4 Drewer S. (1980) «Construction and Development : A New Perspective», *HABITAT
INTL*, Vol. 5. No. 314, pp. 395-428
- 6 European Central Bank (2009), «Housing Finance in the Euro Area», Occasional
Papers Series No. 101, March 2009
- 7 European Central Bank (2009), «Recent Housing Market Developments in the Euro
Area», Monthly Bulletin, February 2009
- 8 Harris R., Arkub G., (2006) «Housing and economic development: The evolution of an
idea since 1945», *Habitat International* , (30), 1007–1017
- 9 Harris R., Arkub G., (2007) «The rise of housing in international development: The
effects of economic discourse», *Habitat International*, (31), 1–11
- 10 Kafandaris S., (1980) The Building Industry in the Context of Development, *HABITA
INTI*, Vol. 1. No. 3/4, PP. 289-322.
- 11 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
- 12 Minetos D., Polyzos S. and Sdrolas 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

- 13 National Bank of Greece (NBG) (2006), «Real estate: a keygrowth engine of the Greek economy will remain strong boosted by demographics» Economic and Market analysis, Athens September-November 2006.
- 14 Organisation for Economic Co-Operation and Development,(2009) «Economic Outlook - Interim Report» , 31.3.2009
- 15 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
- 16 Polyzos S., Minetos D., (2007b), «Past and present of informal housing in Greece: A spatial analysis», *Discussion Paper Series*, 13(6):137-164
- 17 Polyzos S., Minetos D. (2007c) “Spatial analysis of differences in variation of building activity in Greece”, *MIBES Transactions*, 2, (1) 115-130
- 18 Potsiou C., Ioannidis C., (2006) «Informal Settlements in Greece: The Mystery of Missing Information and the Difficulty of their Integration into a Legal Framework», *Paper given at 5th FIG Regional Conference: Promoting Land Administration and good Governance*, Accra Ghana
- 19 Ruddock L., Lopes J. (2006) «The construction sector and economic development: the ‘Bon curve’», *Construction Management and Economics*, 24, 717–723
- 20 Stretton A. M., (1981) «The Building Industry and Urbanization in Third World Countries: A Philippine Case Study». *Economic Development and Cultural Change*, 29(2), pp.325-339.
- 21 Van Weesep, J, (2000), «Housing policy – the link between welfare and Economic development», *Journal of Housing and the Built Environment* 15: 165–181,
- 22 Warnock V. C., Warnock F. E., (2008) «Markets and Housing Finance», *Journal of Housing Economics*, 17 , 239–251

Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης,
Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Πεδίον Άρεως, Βόλος,
24410-74455, <http://www.prd.uth.gr>

