

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ (ΤΕΕ) ΗΜΕΡΙΔΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ

Ο τομέας της οικοδομής σε ολόκληρη την μετά τον πόλεμο (και τον εμφύλιο) εποχή έπαιξε ένα σημαντικό πολλαπλό ρόλο στο επίπεδο της ανάπτυξης της οικονομίας και της κοινωνίας.

Στην Οικονομία

Είναι χαρακτηριστικό ότι οι πιο σημαντικοί παράγοντες της Ελληνικής Οικονομίας είχαν αποκαλέσει την οικοδομή ατμομηχανή του τρένου της Ελληνικής Οικονομίας ενώ οι Γάλλοι έλεγαν πως «Αν η οικοδομή πάει καλά όλα πάνε καλά».

Στην Απασχόληση

Όταν ο τομέας βρισκόταν στα πάνω του την δεκαετία του 70 και του 80 απασχολούσε περίπου 300.000 εργαζόμενους άμεσα και έμμεσα (στις βιομηχανίες παραγωγής, επεξεργασίας και μεταφοράς οικοδομικών υλικών και πολλές εκατοντάδες σχετικές βιοτεχνίες, δικηγόρους, συμβολαιογράφους, κλπ.). Δηλαδή απασχολούσε περίπου το 20% του ενεργού εργατοτεχνικού δυναμικού της χώρας.

Στην ανάπτυξη της τοπικής βιομηχανίας

Για την τροφοδότηση της οικοδομής (και των δημοσίων έργων) με τα απαιτούμενα υλικά αναπτύχθηκε στη χώρα μια μεγάλη σειρά βιομηχανιών μερικές εκ των οποίων είχαν και εξαγωγικό προσανατολισμό. Τσιμεντοβιομηχανίες, χαλυβουργίες, βιομηχανίες παραγωγής δαπέδων (μαρμάρινων, ξύλινων, πλακιδίων πορσελάνης), ειδών υγιεινής, ηλεκτρολογικού υλικού, υδραυλικού υλικού, υλικών κεντρικής θέρμανσης (λέβητες, σώματα θέρμανσης, κλπ.), λατομεία παραγωγής αδρανών υλικών, βιομηχανίες παραγωγής χρωμάτων και στεγανωτικών υλικών, κλπ.

Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με υπολογισμούς εκείνης της εποχής το 90% των υλικών που χρησιμοποιούνταν στην οικοδομή παράγονταν στη χώρα μας.

Στο ισοζύγιο πληρωμών

Έτσι το ισοζύγιο πληρωμών που για το σύνολο της οικονομικής δραστηριότητας ήταν αρνητικό, στον οικοδομικό τομέα ήταν θετικό αφού είχαμε εισαγωγή συναλλάγματος για αγορά προϊόντων του τομέα (κατοικιών από Έλληνες μετανάστες αλλά και ξένους και άλλου είδους κτίρια όπως εμπορικά, τουριστικά, κλπ.).

Τομέας στέγασης

Η ανάπτυξη του οικοδομικού τομέα μεταπολεμικά συνέβαλε αποφασιστικά στη στέγαση στα αστικά κέντρα του μεγάλου κύματος των μεταναστών που κατέκλυζαν τις μεγάλες πόλεις και ιδιαίτερα την πρωτεύουσα. Με μονοκατοικίες στις παρυφές των πόλεων και με σχετικά φτηνά διαμερίσματα, κατάφερε και στεγάστηκε αξιοπρεπώς ένας μεγάλος αριθμός μεν αλλά με μικρές δυνατότητες δε πληθυσμός. Σε αυτό συνέβαλε θετικά και η ανάπτυξη της αντιπαροχής παρά την καταδίκη της από πολλούς άσχετους που την θεωρούν υπεύθυνη για την αδυναμία του κράτους να ρυθμίσει την ανάπτυξη του οικοδομικού τομέα.

Η σημερινή κατάσταση

Είναι γνωστό ότι τα τελευταία χρόνια έχουμε μια συνεχή μείωση των οικοδομών που κατασκευάζονται με βασική αιτία τη μείωση της ζήτησης που οφείλεται στη γενική μείωση των εισοδημάτων αλλά και στον κορεσμό του τομέα αφού, όπως αποδεικνύεται από την ΕΣΥΕ, υπάρχουν χιλιάδες άδειες κατοικίες και εκατοντάδες άδεια γραφεί και καταστήματα. Επίσης, βασικό ρόλο έπαιξε και η μείωση των στεγαστικών δανείων αλλά και οι δυσμενείς όροι δανειοδότησης.

Φορολογία οικοδομής

Είναι γεγονός πως διαχρονικά το Ελληνικό κράτος αντιμετώπισε την οικοδομή όχι ως ένα σημαντικό παραγωγικό τομέα αλλά ως ένα τομέα από όπου μπορούσε να αντλήσει μεγάλους φόρους. Είναι γνωστό και δεν χρειάζεται να σας αναλύσουν τους ποικιλόμορφους φόρους που επιβάρυναν την οικοδομή που άρχιζαν από την έκδοση της άδειας, συνεχίζονταν κατά τη διάρκεια της κατασκευής (ΦΠΑ στα τιμολόγια αγοράς υλικών και του υπεργολάβου) και κατέληγε στο μεγαλύτερο στην Ευρώπη συντελεστή φόρου μεταβίβασης (11%) στον οποίο αν προστεθεί η αμοιβή του Συμβολαιογράφου και της υποχρεωτικής παράστασης των δικηγόρων πλησίαζε το 15% της τιμής και αργότερα (ευτυχώς) της Αντικειμενικής Αξίας των Ακινήτων.

Τι πρέπει να γίνει

Είναι φανερό πως για την τόνωση του Οικοδομικού Τομέα πρέπει να αλλάξει ριζικά ο τρόπος αντιμετώπισης του από τη Πολιτεία και να παρθούν μέτρα τα οποία θα αναλύσει ο συνάδελφος Άρης Χατζηδάκης στη δική του παρουσίαση.

Το μόνο που θα ήθελα να προσθέσω είναι η επίσπευση των διαδικασιών για την εισαγωγή νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης που εκκρεμούν πολλά χρόνια.

Νίκος Γρατσίας