



**ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΔΙΠΛΩΜΑΤΟΥΧΩΝ  
ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΩΝ – ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΩΝ**

ΤΗΛ: 210 9212741-42-44, FAX: 210 9217928, E-mail:psdmh@otenet.gr

# ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

■ Η Μ Ε Ρ Ι Δ Α ■

«Η κρίση στον τομέα  
της οικοδομής και των κατασκευών»

## Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

### ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Παπαδόπουλος Θεόδωρος  
Γενικός Γραμματέας ΠΣΔΜΗ

# Η ΚΡΙΣΗ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΔΟΜΗ

## ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

### Εισαγωγή

Ο τομέας των κατασκευών, που περιλαμβάνει την ιδιωτική οικοδομική δραστηριότητα και τα δημόσια έργα υποδομής, παρουσιάζει σημαντική πτώση τα τελευταία χρόνια. Είναι μια πραγματικότητα, την οποία βιώνουμε εμείς οι Έλληνες μηχανικοί, αλλά και όλοι οι υπόλοιποι παράγοντες που συμμετέχουν στην οικοδομική και κατασκευαστική δραστηριότητα.

Τα στοιχεία που αφορούν την ιδιωτική δραστηριότητα αποτυπώνουν μια μείωση του όγκου των αδειοδοτούμενων οικοδομών, η οποία αρχίζει το Σεπτέμβριο του 2006, χρονική στιγμή όπου λήγουν οι κάθε λογής προθεσμίες για την επιβολή ΦΠΑ στις οικοδομές. Μείωση η οποία ακολούθησε μετά από ένα σημαντικό άλμα το Δεκέμβριο του 2005, ακριβώς λόγω της επιβολής ΦΠΑ.

Η καθοδική πορεία γίνεται έντονη μετά τον Μάρτιο του 2008, και λόγω της γενικότερης οικονομικής συγκυρίας, αλλά προφανώς και λόγω της συσσώρευσης αρνητικών δεδομένων και στρεβλώσεων.

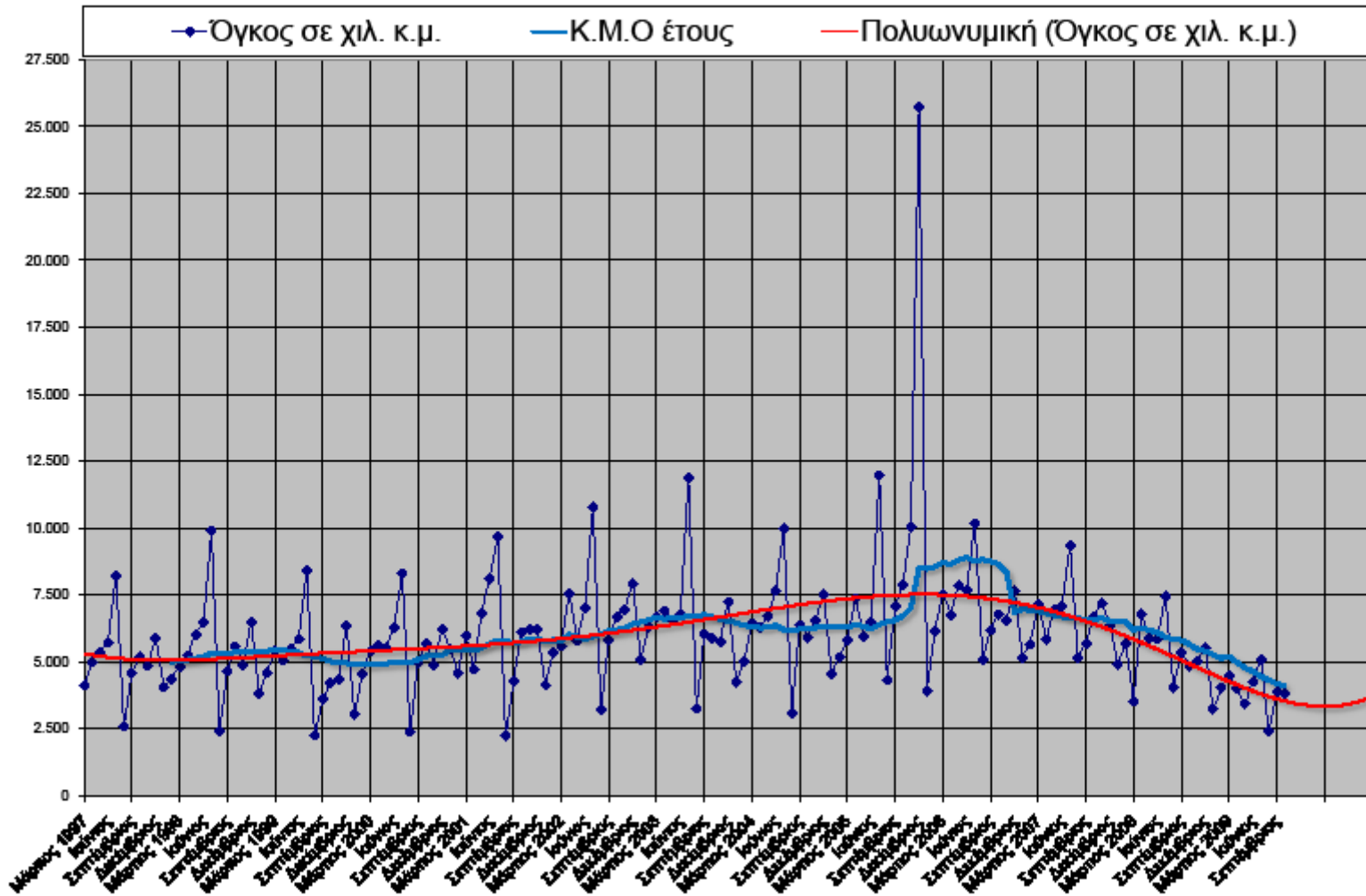
Στα τέλη του 2009 και στις αρχές του 2010, οι νομοθετικές «πρωτοβουλίες» της προηγούμενης κυβέρνησης και η αδυναμία της νέας κυβέρνησης να αντιληφθεί άμεσα τις επιπτώσεις των παραπάνω «πρωτοβουλιών», οδήγησαν στην ουσία σε στασιμότητα την οικοδομική δραστηριότητα, ιδίως στα αστικά κέντρα.

Ταυτόχρονα σημαντικό πρόβλημα αποτελεί η στασιμότητα στα δημόσια έργα και η συνεχιζόμενη μείωση του ΠΔΕ, η οποία εκτός της άμεσης επίπτωσης στην κατασκευή αναστέλλει και την ανάπτυξη υποδομών τέτοιων που να τροφοδοτούν την ανάπτυξη της οικονομίας.

Αν επιχειρήσουμε να αποδώσουμε τη μείωση της οικοδομικής δραστηριότητας μόνο στην οικονομική συγκυρία και μάλιστα στη διεθνή, θα οδηγηθούμε σε λάθος συμπεράσματα και οι λύσεις που θα προταθούν, αν υπάρχουν, θα είναι αποσπασματικές και δεν θα αντιμετωπίζουν το πρόβλημα σε βάθος χρόνου.

Ο κατασκευαστικός κλάδος είναι βασικός τομέας της ελληνικής οικονομίας, και γνώρισε μεγάλη ανάπτυξη ειδικά μετά το 2000. Κομβικό σημείο αποτέλεσαν οι

### ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ (με βάση τις άδειες οικοδομών)



Ολυμπιακοί Αγώνες και η αναγκαιότητα δημιουργίας σύγχρονων υποδομών, η οποία οδήγησε σημαντικούς πόρους, εθνικούς και κοινοτικούς, στην κατασκευή.

Ήδη από το 2004 άρχισαν να φαίνονται τα πρώτα σημάδια της κρίσης, με την ολοκλήρωση των ολυμπιακών έργων.

Παράλληλα στον ιδιωτικό τομέα την ίδια περίπου χρονική περίοδο άρχισαν να φαίνονται τα πρώτα σημάδια της αποκαλούμενης φούσκας στην οικοδομή σαν αποτέλεσμα συν τοις άλλοις και του άναρχου τρόπου οικοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης.

## **Παράγοντες μείωσης οικοδομικής δραστηριότητας**

Τα κυριότερα προβλήματα που πρέπει να ξεπεραστούν προκειμένου να αναστραφεί η συρρίκνωση της οικοδομικής δραστηριότητας είναι τα παρακάτω:

- Στη χώρα έχουμε υψηλό ποσοστό ιδιοκατοίκησης που πλησιάζει το 80 με 85%, καθώς και υψηλό ποσοστό δεύτερης κατοικίας. Σε συνδυασμό με τη μη αύξηση του πληθυσμού και το χαμηλό οικονομικό επίπεδο των μεταναστών, η ζήτηση για νέες κατοικίες, από πλευράς δημογραφικών δεδομένων, δεν αναμένεται να παρουσιάσει σημαντική αύξηση.
- Σαν αποτέλεσμα του άλματος της οικοδομικής δραστηριότητας κατά τη διετία 2006-2007 και της ταυτόχρονης μείωσης της ζήτησης, υπάρχει σήμερα ένα ιστορικά υψηλό απόθεμα περίπου 130.000 αδιάθετων ακινήτων (στοιχεία ΤτΕ). Είναι προφανές ότι η όποια ζήτηση θα καλυφθεί σε μεγάλο βαθμό από το υπάρχον απόθεμα.
- Η δυσμενής οικονομική συγκυρία που τροφοδοτείται από το έντονο δημοσιονομικό πρόβλημα της χώρας. Η μείωση του διαθέσιμου εισοδήματος των νοικοκυριών που οδηγεί σε μείωση της υπάρχουσας ρευστότητας, η μείωση των χορηγούμενων στεγαστικών δανείων και η γενικευμένη αβεβαιότητα οδηγεί σε μείωση της ζήτησης για νέες κατοικίες αλλά και των επενδύσεων σε ακίνητα.
- Οι αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης και η συρρίκνωση της οικονομικής δραστηριότητας μειώνουν επίσης την ανάγκη για ακίνητα επιχειρηματικού προσανατολισμού (γραφεία, βιοτεχνίες-βιομηχανίες, τουριστικά καταλύματα, κλπ).
- Η σημαντική συμβολή στο κόστος των ακινήτων της αξίας της γης, σαν αποτέλεσμα των πολιτικών που για δεκαετίες καθυστερούν την ένταξη νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης.
- Η απουσία ελέγχων στο στάδιο της κατασκευής. Οι έλεγχοι της πολιτείας εξαντλούνται στο στάδιο της μελέτης, η οποία εκπονείται αποκλειστικά από μηχανικούς, οι οποίοι

έχουν εκπαιδευτεί και πιστοποιηθεί για τη συγκεκριμένη εργασία. Αντίθετα η υλοποίηση των μελετών, η οποία δεν επιβάλλεται να γίνεται από ειδικευμένους και πιστοποιημένους εργαζόμενους ή επαγγελματίες, δεν ελέγχεται από κανέναν.

Αποτέλεσμα η μη εφαρμογή των μελετών, η μη συμμόρφωση με ισχύοντες κανονισμούς και οι παράνομες υπερβάσεις στη δόμηση.

Σε συνδυασμό με την πολυνομία και τη διαφθορά δημιουργούνται συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού, που εμποδίζουν την υγιή ανάπτυξη του κλάδου σε βάθος χρόνου.

- Η υπερβολική φορολογία των ακινήτων.

Μια διαχρονικά εύκολη λύση για την πολιτεία τροφοδοτούμενη και από το υψηλό ποσοστό συμμετοχής της ακίνητης περιουσίας στη συνολική περιουσία των ελληνικών οικογενειών.

## **Προτάσεις εξόδου από την κρίση**

Η έξοδος από την κρίση και από τα προβλήματα που τη δημιούργησαν μπορεί να στηριχθεί, κατά την άποψή μας, με πολιτικές που εμπεριέχονται στον όρο **ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ**.

### **A. Αναβάθμιση του παραγόμενου προϊόντος**

- 1.** Δημιουργία κατοικιών που να ικανοποιούν τις σημερινές και τις αυριανές ανάγκες των οικογενειών. Παρόλα τα αρνητικά της δημογραφικής εξέλιξης, που παρουσιάστηκαν παραπάνω, μια μελέτη των δημογραφικών μεταβολών μπορεί να οδηγήσει σε συμπεράσματα για τον αριθμό, το μέγεθος και την τοποθεσία της πιθανής ζήτησης. Κύρια στοιχεία που πρέπει να μελετηθούν είναι η μείωση του μέσου αριθμού των μελών ανά νοικοκυριό, η αλλαγή της ηλικιακής σύνθεσης του πληθυσμού, ο τρόπος ζωής κάθε ηλικιακής ομάδας, η συγκέντρωση των μεταναστών σε συγκεκριμένες περιοχές, η τάση για κατοίκηση σε περιοχές με αναβαθμισμένες συνθήκες.
- 2.** Η επαναφορά της νομιμότητας σε όλο το φάσμα της παραγωγής των ακινήτων, η οποία θα δημιουργήσει συνθήκες υγιούς ανταγωνισμού. Κωδικοποίηση και εκσυγχρονισμός της πολεοδομικής νομοθεσίας χωρίς παράθυρα παρερμηνείας και παρατυπίας.
- 3.** Εκσυγχρονισμός των προδιαγραφών για την παραγωγή των ιδιωτικών έργων. Ενσωμάτωση όλων των νέων τεχνολογιών και απαιτήσεων για τις εγκαταστάσεις των κτιρίων. Ενσωμάτωση προδιαγραφών για βιοκλιματικά κτίρια και κτίρια με σημαντική εξοικονόμηση ενέργειας σε σύγκριση με τα σημερινά.

4. Δημιουργία του Μητρώου Κατασκευαστών Ιδιωτικών Έργων. Κάθε εμπλεκόμενος σε οποιαδήποτε φάση της κατασκευής πρέπει να έχει αποδεδειγμένα τις γνώσεις και τις δεξιότητες να υλοποιήσει το έργο που του ανατίθεται.
5. Ουσιαστικός έλεγχος των ακινήτων σε όλες τις φάσεις της κατασκευής. Η προβλεπόμενη από το νόμο επίβλεψη των μελετητών μηχανικών πρέπει να γίνει ουσιαστική. Οι μηχανικοί πρέπει επιτέλους να αναλάβουν τις ευθύνες που τους αναλογούν. Η πολιτεία οφείλει να πραγματοποιεί αυστηρούς δειγματοληπτικούς ελέγχους και να τιμωρεί παραδειγματικά τους παραβάτες. Ιδιαίτερη βαρύτητα πρέπει να δοθεί στον έλεγχο της ποιότητας των εγκαταστάσεων, για τις οποίες σήμερα λίγη σημασία δίνεται.
6. Επανεξέταση της φορολογικής πολιτικής για τα ακίνητα. Δίκαιο φορολογικό σύστημα που να φορολογεί τα ακίνητα που παρέχουν εισόδημα στον ιδιοκτήτη τους. Να φορολογεί τα χρήματα που χρησιμοποιήθηκαν για την αγορά ακινήτου στην περίπτωση που αποτελούν προϊόντα παραοικονομίας ή φοροδιαφυγής. Να έχει το στοιχείο της προοδευτικότητας στους συντελεστές και όχι του κεφαλικού φόρου.
7. Να εφαρμοσθεί μια νέα πολιτική γης, η οποία στα πλαίσια ενός ολοκληρωμένου χωροταξικού σχεδιασμού να δίνει λύση στις υπαρκτές ανάγκες των πολιτών. Να επιταχυνθούν οι διαδικασίες ένταξης στο σχέδιο πόλης περιοχών με χρόνια εκκρεμότητα. Να λυθεί το θέμα της εκτός σχεδίου δόμησης με σαφήνεια και με περιβαλλοντική ευαισθησία.

## **B. Αναβάθμιση υπάρχοντος δομικού πλούτου**

Σε συνθήκες μείωσης της ζήτησης για νέα ακίνητα, οι παρεμβάσεις στο υπάρχον κτιριακό δυναμικό, μπορούν να δώσουν ανάσα στον κατασκευαστικό τομέα.

Οι παρεμβάσεις αυτές, που σαν αποτέλεσμα θα έχουν τη ποιοτική αναβάθμιση των κτιρίων και την αύξηση της αξίας τους, επιβάλλεται να βοηθηθούν από συγκεκριμένες ενέργειες της πολιτείας.

1. Καταγραφή όλου του δομημένου περιβάλλοντος και δημιουργία ταυτότητας όλων των κατασκευαστών (το λεγόμενο πράσινο κουτί).  
Η ταυτότητα δεν δημιουργεί υποχρέωση επεμβάσεων άμεσα αλλά έμμεσα μέσα από τη συμμετοχή της στην αξία του ακινήτου.
2. Πολιτικές προώθησης της ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων. Η ενεργειακή αναβάθμιση έχει άμεσα οφέλη για την πολιτεία, αφού συμβάλλει στην επίτευξη του στόχου για εξοικονόμηση ενέργειας και μείωση των εκπομπών CO<sub>2</sub>.

Έχει άμεσα οφέλη και για τους κατοίκους αφού μειώνει της απαιτούμενες ανάγκες σε θέρμανση και ψύξη και άρα την κατανάλωση ενέργειας.

Έχει και έμμεσα οφέλη αφού η ενεργειακή ταυτότητα ενός κτιρίου αποτελεί στοιχείο της αξίας του.

**Σε συνθήκες οικονομικής κρίσης είναι προφανές ότι κανένα θεσμικό μέτρο δεν μπορεί να αποδώσει αν δεν συνδέεται από οικονομικά κίνητρα.** Σαν τέτοια για όλο το φάσμα των κατασκευών, νέων και προς ανακαίνιση προτείνονται:

- Ειδικό πρόγραμμα επιδοτήσεων και εγγυήσεων χρηματοδότησης για πρώτη κατοικία με κριτήρια κοινωνικά και περιβαλλοντικά, ιδίως για νέα ζευγάρια και τους οικονομικά ασθενέστερους.
- Φορολογικές εκπτώσεις για οικοδομικές παρεμβάσεις βελτίωσης της ασφάλειας των οικοδομών (αντισεισμική προστασία, εγκαταστάσεις σύμφωνα με τις προδιαγραφές, κλπ) και για ενεργειακή αναβάθμιση.
- Επιδοτήσεις στους οικονομικά ασθενέστερους για παρεμβάσεις της προηγούμενης παραγράφου.
- Προγράμματα βελτίωσης του αστικού χώρου μέσα από την απαλλοτρίωση και κατεδάφιση πεπαλαιωμένων κτιρίων που δεν επιδέχονται αναβάθμιση.

Τελειώνοντας, θέλουμε να επισημάνουμε ότι όλες οι δράσεις οφείλουν να συμβάλλουν στην αξιοποίηση και ανάπτυξη του παραγωγικού δυναμικού της χώρας, ο οποίος στον τομέα των κατασκευών και των συνδεόμενων κλάδων της οικονομίας είναι ικανός να καλύψει τις ανάγκες που υπάρχουν και θα δημιουργηθούν.

## **Συμπέρασμα**

Η κρίση στον κατασκευαστικό τομέα είναι παρούσα και εύκολα αντιληπτή από όλους. Αν δε διερευνήσουμε έγκαιρα τις βαθύτερες αιτίες που μας οδήγησαν σε αυτήν, ο χρονικός ορίζοντας της ανάκαμψης δεν είναι ορατός. Στο χέρι μας είναι, συντελεστές της παραγωγής και πολιτεία, να αντιμετωπίσουμε την κρίση σαν ευκαιρία εφαρμογής πολιτικών, οι οποίες όχι μόνο θα ελαχιστοποιήσουν τις επιπτώσεις αλλά θα διευκολύνουν τη δημιουργία συνθηκών μακροχρόνιας ανάκαμψης και βιωσιμότητας του κλάδου. Τα συμπεράσματα της σημαντικής

πρωτοβουλίας του ΤΕΕ, στην οποία συμμετέχουμε, είμαστε βέβαιοι ότι θα συμβάλλουν στην κατεύθυνση ενεργοποίησης όλων.