ΚΕΜΕ ΕΒΕΑ

ΚΕΝΤΡΟ ΜΕΛΕΤΩΝ & ΕΡΕΥΝΑΣ
ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ
ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ

Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

-ΑΘΗΝΑ 2007-

Α) Ο ΚΛΑΔΟΣ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ

Η διάρθρωση του κλάδου των κατασκευών είναι πιο απλή σε σχέση με άλλους, εξίσου σημαντικούς κλάδους της Ελληνικής Οικονομίας. Ο διαχωρισμός μεταξύ επιχειρήσεων χονδρικών και λιανικών πωλήσεων δεν είναι τόσο εμφανής. Οι επιχειρήσεις οι οποίες κατασκευάζουν τα οικοδομικά έργα (κατασκευαστικές εταιρίες-οι παραγωγοί), είναι, κατά κύριο λόγο, και οι επιχειρήσεις οι οποίες προμηθεύουν τα τελικά προϊόντα (τα έργα) στο αγοραστικό κοινό. Εξαίρεση σε αυτό αποτελούν τα μεσιτικά γραφεία, τα οποία, όμως, ασχολούνται κυρίως με την μεταπώληση υπαρχόντων κατασκευών. Επιπλέον, οι δείκτες εξωτερικού εμπορίου του κλάδου διατηρούνται σε χαμηλά επίπεδα. Οι κατασκευαστικές εταιρίες της εγχώριας αγοράς, τείνουν να επικεντρώνουν τις δραστηριότητές τους σε αυτή. Παρ' όλα αυτά υπάρχουν εταιρίες οι οποίες στα μελλοντικά τους σχέδια συμπεριλαμβάνουν την πραγματοποίηση επενδύσεων σε αναπτυσσόμενες αγορές. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι ο όμιλος "Μηχανική" σχεδιάζει επενδύσεις στις Βουλγαρία, Ρωσία και Ουκρανία, ενώ η εταιρία "J&P ΑΒΑΞ" δραστηριοποιείται και στην Αιθιοπία. Όμως το γεγονός αυτό απασχολεί ένα μικρό ποσοστό του γενικού συνόλου.

Πολλοί αναλυτές τείνουν να επικεντρώνονται στον κλάδο, κάνοντας λόγο για την πορεία του την περίοδο η οποία ακολούθησε τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Και η προσέγγιση αυτή δεν είναι καθόλου παράλογη. Τις περιόδους πριν το 2004, η γενικότερη απόδοση του κλάδου υστερούσε σημαντικά σε σχέση με τους υπόλοιπους κλάδους της εγχώριας οικονομίας.
Η τριετία 2004-2006 ήταν κυρίως μια περίοδο προσαρμογής στα μετά-ολυμπιακά δεδομένα για τις περισσότερες εταιρίες, ενώ υποστηρίζεται

έντονα η άποψη ότι το 2007 είναι μια χρονιά έντονης ανάκαμψης τόσο σε επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης και επιχειρηματικών εξελίξεων, όσο και χρηματιστηριακών αποδόσεων. Οι μεγάλοι όμιλοι της αγοράς έχουν εξασφαλίσει πολλαπλάσια ανεκτέλεστα συμβόλαια, συγκριτικά με αυτών της προ-ολυμπιακής περιόδου. Και η μελλοντική εικόνα διαγράφεται ακόμα πιο προσοδοφόρα. Για την περίοδο 2007-2013 έχει προγραμματιστεί η ανάληψη μιας νέας γενιάς οικοδομικών έργων ύψους 20 δισεκατομμυρίων ευρώ. Στο ποσό αυτό συγκαταλέγεται και η διάθεση του ποσού των 10 δις, ευρώ για την πραγματοποίηση 7 μεγάλων έργων στον Ελλαδικό χώρο, τα οποία έχουν ανατεθεί σε μεγάλες εταιρίες της αγοράς.

Στο σχεδιάγραμμα που ακολουθεί, παρουσιάζονται τα 6 κατασκευαστικά έργα και οι ανάδοχες εταιρίες, ενώ πρέπει να σημειωθεί ότι αναμένεται ο διαγωνισμός για την αναδοχή του έργου της επέκτασης της Αττικής Οδού.

ΥΠΟΘΑΛΑΣΣΙΑ ΑΡΤΗΡΙΑ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

-472 ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ-

- ***ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ***
- ***ΑΡΧΙΡΟΔΟΝ***
- ***BOSCALIS***

ΙΟΝΙΑ ΟΔΟΣ

-1,4 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ-

- ***ΓΕΚ***
- ***CINTRA***
- ***ACS***

ΟΔΙΚΟΣ ΑΞΟΝΑΣ ΚΟΡΙΝΘΟΣ-ΤΡΙΠΟΛΗ-ΚΑΛΑΜΑΤΑ & ΛΕΥΚΤΡΟ-ΣΠΑΡΤΗ

-1 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ-

- ***ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ***
- ***ΠΑΝΤΕΧΝΙΚΗ***
- ***INTRACOM***

ΟΔΙΚΟΣ ΑΞΟΝΑΣ ΜΑΛΙΑΚΟΣ-ΚΛΕΙΔΙ

-1 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ-

- ***VINCI***
- ***ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΕΧΝΟΔΟΜΙΚΗ***
- ***J&P ΑΒΑΞ***
- ***HOCHTIEF***
- ***ΑΘΗΝΑ***

ΟΔΙΚΟΣ ΑΞΟΝΑΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

-1,6 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ-

- ***ΓΕΚ***
- ***CINTRA***
- ***ACS***

ΟΔΙΚΟΣ ΑΞΟΝΑΣ ΕΛΕΥΣΙΝΑ-ΚΟΡΙΝΘΟΣ-ΠΑΤΡΑ-ΠΥΡΓΟΣ-ΤΣΑΚΩΝΑ

-2,7 ΔΙΣ. ΕΥΡΩ-

- ***J&P ΑΒΑΞ***
- ***ΑΘΗΝΑ***
- ***VINCI***
- ***HOCHTIEF***

Κατά το μεγαλύτερο μέρος, η αναμενόμενη ανάκαμψη του κλάδου αφορά κυρίως τις μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες, ανοίγοντας, έτσι την ψαλίδα με τους μικρότερου μεγέθους ανταγωνιστές τους. Μια αιτιολογία αυτού μπορεί να θεωρηθεί το γεγονός ότι, για να αναλάβει μια εταιρία τόσο μεγάλα κατασκευαστικά έργα όσο τα προαναφερθέντα, πρέπει να διαθέτει την υποδομή για την επιτυχή ολοκλήρωση του έργου καθώς και το απαιτούμενο κεφάλαιο για να χρηματοδοτήσει τα έξοδα κατασκευής.

Επιπλέον, την τελευταία τριετία ο παράγοντας ο οποίος πρωταγωνιστεί στο τραπέζι των διαπραγματεύσεων και ο οποίος είναι από τους βασικότερους για την βελτίωση της συνολικής εικόνας του κλάδου, είναι οι εξαγορές και οι συγχωνεύσεις. Παρ' όλο το γεγονός ότι η Ελληνική αγορά των κατασκευών είναι αρκετά "κλειστή" σε διεθνείς εταιρίες και μοιρασμένη σε αρκετά σημαντικό βαθμό ανάμεσα στις εθνικές εταιρίες, πολυεθνικές κατασκευαστικές εταιρίες αναμένουν την ευκαιρία ώστε να δραστηριοποιηθούν και στον Ελλαδικό χώρο. Άλλωστε, πολυεθνικοί κολοσσοί του κλάδου έχουν κατά καιρούς κάνει την εμφάνισή τους στην εγχώρια αγορά και, ίσως, έφτασε η ώρα να διεθνοποιηθεί κατά πολύ περισσότερο ο Ελληνικός κλάδων των κατασκευών. Ο γαλλικός κολοσσός "Vinci", ο οποίος κατατάσσεται στην πρώτη θέση της λίστας των 100 μεγαλύτερων κατασκευαστικών εταιριών της Ευρώπης, έχει συμμετάσχει σε πολλά σημαντικά έργα στην Ελλάδα, όπως στην γέφυρα Ρίου-Αντιρρίου και στο μετρό της Αθήνας. Επιπλέον, στην ίδια κατάταξη συμπεριλαμβάνονται τρεις από τις μεγαλύτερες ελληνικές κατασκευαστικές εταιρίες -Τεχνική Ολυμπιακή, Ελληνική Τεχνοδομική, J&P ΑΒΑΞ-, οι οποίες πρωταγωνιστούν στα έργα της περιόδου 2007-2013.

Γενικότερα λοιπόν, ο κλάδος των κατασκευών προσπαθεί να ανακάμψει την περίοδο μετά τους Ολυμπιακούς Αγώνες της Αθήνας, καθώς, την τριετία 2004-2006 η συνολική πορεία του δεν ήταν πολύ αισιόδοξη. Οι κατασκευαστικές εταιρίες παρ' όλα αυτά, κατάφεραν να ολοκληρώσουν με επιτυχία την ολυμπιακή προετοιμασία, η οποία αποτέλεσε μια πρωτοφανής πρόκληση για τα ελληνικά δεδομένα. Υπάρχουν μεγάλες ελληνικές κατασκευαστικές εταιρίες με ηγετική θέση στην αγορά, οι οποίες είναι σε θέση να υποστηρίξουν την συνολική βελτίωση του κλάδου, και σε συνάρτηση με τις προσκείμενες συγχωνεύσεις ή/και συνεργασίες με πολυεθνικούς κολοσσούς, η ανάκαμψη είναι πιθανό να επιτευχθεί ακόμα και σε βραχυχρόνια περίοδο. Συνεπώς, ο κλάδος διαθέτει την υποδομή και τον δυναμισμό που απαιτείται για την ανάκαμψη της εγχώριας αγοράς των κατασκευών, και, ίσως, αυτό που εκλείπει να είναι ένα έναυσμα το οποίο μπορεί να παρουσιαστεί, είτε υπό την μορφή της νέας γενιάς των οικοδομικών έργων της περιόδου 2007-2013, είτε υπό την μορφή της όξυνσης της ανταγωνιστικότητας και την δραστηριοποίηση περισσότερων ελληνικών επιχειρήσεων σε σημαντικά έργα. Άλλωστε πρέπει να ληφθεί υπ' όψη ότι η μορφή της αγοράς είναι ολιγοπωλιακή, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνεται από την συνεχή αύξηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων και την διατήρηση των τιμών σε υψηλά επίπεδα.

Β) Η ΓΕΝΙΚΟΤΕΡΗ ΕΙΚΟΝΑ

Στην ενότητα αυτή εξετάζεται ο συνολικός αριθμός αδειών στο σύνολο της χώρας την περίοδο 1997-2006, όπου αναλύεται το σύνολο των νέων οικοδομών καθώς και των νέων καταστημάτων της ίδιας περιόδου. Επιπλέον, εξετάζεται η μεταβολή των τιμών των συντελεστών παραγωγής, καθώς, και ο συνολικός κύκλος εργασιών του κλάδου και ο βαθμός συγκέντρωσης των μεγαλύτερων επιχειρήσεων.

Την τελευταία δεκαετία σημειώθηκαν σημαντικές διακυμάνσεις στον αριθμό αδειών για κατασκευή νέων έργων στο σύνολο της χώρας (πίνακας Α1). Πιο αναλυτικά, μέχρι το 1998 σημειωνόταν συνεχής αύξηση του αριθμού αδειών, η οποία ακολουθήθηκε από πτώση κατά 8 ποσοστιαίες μονάδες το 1999. Από εκείνη την χρονική περίοδο έως και το 2003 υπήρξε μια συνεχής αύξηση με συνολική μεταβολή 24,13%, η οποία συμβάδιζε με την ολοκλήρωση της προετοιμασίας εν όψη των Ολυμπιακών Αγώνων. Μικρή πτώση σημειώθηκε το 2004, η οποία, όμως, οδήγησε σε ραγδαία αύξηση το επόμενο έτος. Η συγκεκριμένη χρονική περίοδος, έκλεισε με μείωση του αριθμού των αδειών κατά 14,24% από το προηγούμενο έτος.

Παρ' όλα αυτά όμως, η συνολική μεταβολή της περιόδου επισήμανε αύξηση του συνόλου των αδειών έως και 21%, από τα αντίστοιχα μεγέθη του 1997. Σε αυτό το σημείο, πρέπει να επισημανθεί ότι στα μεγέθη τα οποία αναφέρθηκαν, συμπεριλαμβάνονται τόσο τα δημόσια όσο και τα ιδιωτικά έργα.

Με μια πιο λεπτομερής προσέγγιση στα οικονομικά μεγέθη του κλάδου, μπορεί να επισημανθεί το γεγονός ότι η πορεία την οποία

ακολούθησαν ορισμένες από τις αγορές δεν ήταν τόσο ευνοϊκή όσο το γενικότερο σύνολο.

Η ανέγερση νέων οικοδομών στο σύνολο της χώρας ακολούθησε σημαντικά μεγάλη πτωτική πορεία την περίοδο 1997-2006. Ενώ το 1997 κατασκευάστηκαν περίπου 37.000 νέες οικοδομές συνολικής αξίας 470 εκατ. ευρώ, το 2006 ο αριθμός των οικοδομών οι οποίες κατασκευάστηκαν έφτασε μόλις τις 2.500 με συνολική αξία 37 εκατομμύρια (πίνακας Β2). Την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες τα αντίστοιχα μεγέθη διατηρούνταν σε αρκετά υψηλά επίπεδα όπου, όμως παρατηρήθηκαν ορισμένες διακυμάνσεις στην αρχή της περιόδου. Την τριετία η οποία ακολούθησε, παρατηρήθηκε ραγδαία πτώση στις κατασκευές νέων οικοδομών στο σύνολο της χώρας, επιφέροντας, κατ' αυτό τον τρόπο, σημαντικά πλήγματα στην συνολική λειτουργία του κλάδου.

Παρόμοια εικόνα επικρατεί και στην κατασκευή νέων κατοικιών της τελευταίας δεκαετίας. Η ανοδική πορεία της περιόδου 1997-2002 χαρακτηρίζεται από ορισμένες διακυμάνσεις. Στην αρχή της περιόδου, και συγκεκριμένα από τον Δεκέμβριο του 1998 έως τον Δεκέμβριο του 1999, η κατασκευή νέων κατοικιών στο σύνολο της χώρας σημείωσε πτώση κατά 9%. Αντιθέτως, την τετραετία 1999-2002 η πορεία της αγοράς ήταν ανοδική με σταθερή αύξηση από το 1999 έως το 2000, η οποία ακολουθήθηκε από την ραγδαία αύξηση της περιόδου 2000-2002. Τα αντίστοιχα μεγέθη της τελευταίας τετραετίας όμως, δεν είναι τόσο ευνοϊκά όσο των προηγούμενων ετών. Ο αριθμός των νέων κατοικιών μειώθηκε σε μόλις 6.600 στο τέλος του 2006, από τις 128.000 του 2002.

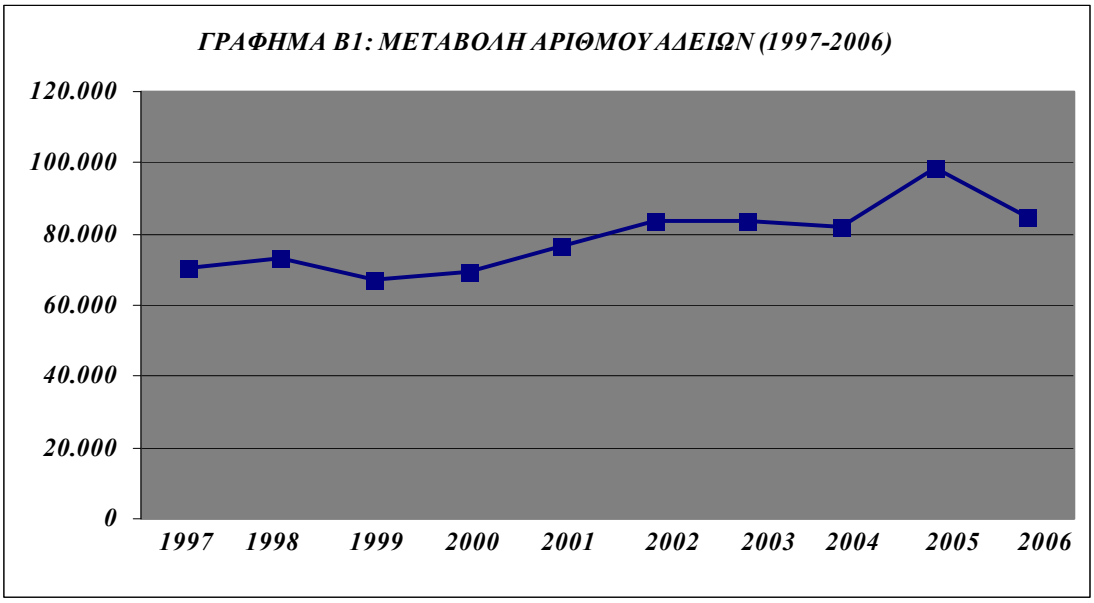
Συνεπώς, από την ανάλυση της πορείας των δυο αυτών αγορών μπορεί να αιτιολογηθεί η πεποίθηση ότι ο τομέας των ιδιωτικών κατασκευών της εγχώριας αγοράς θεωρείται κατακερματισμένος. Κατ'

αυτό τον τρόπο, δικαιολογείται ο σχεδιασμός συγχωνεύσεων και συνεργασιών ο οποίος πραγματοποιείται κατά ένα μεγάλο μέρος από τις σημαντικού μεγέθους επιχειρήσεις του κλάδου.

Εξετάζοντας το κόστος των συντελεστών παραγωγής, μπορεί να επισημανθεί το γεγονός ότι τα επίπεδα του κόστους αυξήθηκαν σημαντικά την περίοδο 2000-2006.
Την συγκεκριμένη περίοδο, το κόστος εργασίας αυξήθηκε σταθερά σημειώνοντας συνολική μεταβολή στο τέλος της περιόδου κατά 18% (πίνακας Β4). Η ποσοστιαία μεταβολή ανά έτος κυμάνθηκε μεταξύ 2-4%, σε αντίθεση με την συνολική μεταβολή του κόστους υλικών. Μέχρι το 2003, η μεταβολή της αύξησης του κόστους υλικών συμβάδιζε με τα αντίστοιχα μεγέθη του κόστους εργασίας, αυξάνοντας τα επίπεδά του μέχρι και 7%. Από εκεί και έπειτα, σημείωσε ραγδαία αύξηση μεταβαλλόμενο κατά 13,65% στο τέλος του 2006. Η συνολικές αυξήσεις του κόστους υλικών και του κόστους εργασίας την περίοδο 1997-2006 κυμάνθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα, αυξάνοντας τις αντίστοιχες τιμές του 1997 έως και 40%.
Σε αντίθεση, τα υπόλοιπα έξοδα παραγωγής των κατασκευαστικών εταιριών του ιδιωτικού τομέα την περίοδο μετά το 2000 αυξήθηκαν μόλις 5%, επιβαρύνοντας έτσι το συνολικό κόστος παραγωγής κατά ένα αρκετά σημαντικά μικρότερο ποσοστό.

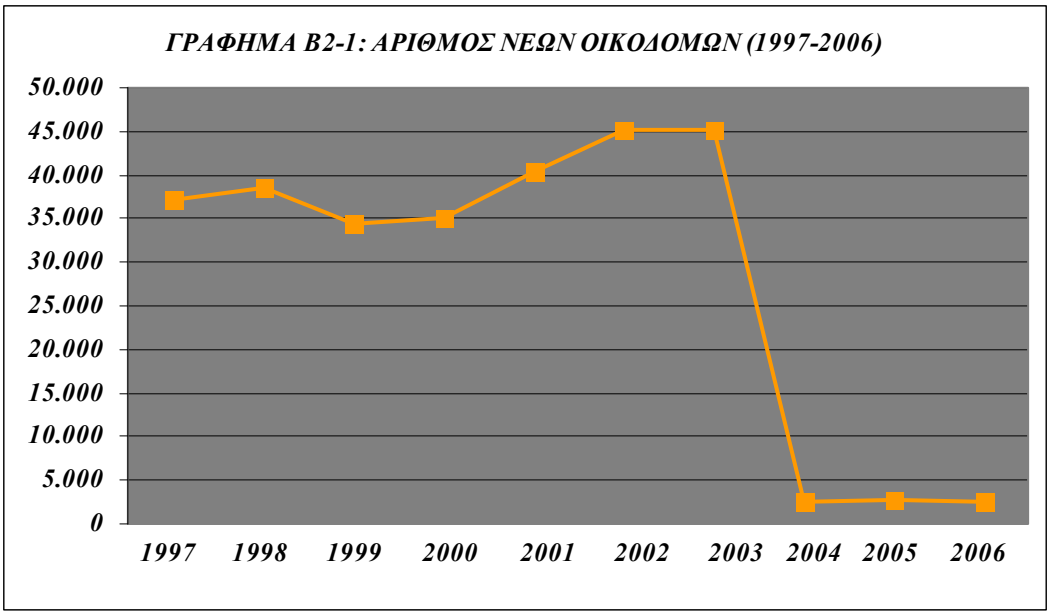
Συνεπώς, εξετάζοντας το συνολικό κόστος παραγωγής και λαμβάνοντας υπ’ όψη τις αυξήσεις των αντίστοιχων επιπέδων, ενισχύεται περαιτέρω ο λόγος για τον οποίο ο ιδιωτικός τομές των κατασκευών θεωρείται εξασθενημένος.

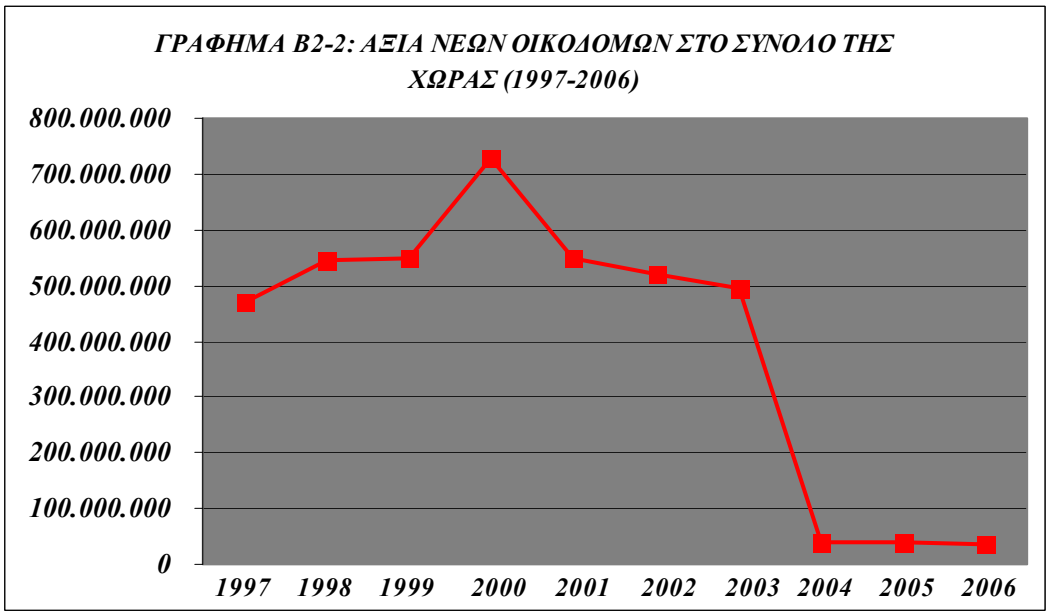
ΠΙΝΑΚΑΣ Β1: ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΔΕΙΩΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ 1997-2006 ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΟΥ ΚΛΑΔΟΥ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ										
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
ΣΥΝΟΛΟ ΧΩΡΑΣ	70.208	73.351	67.410	69.587	76.693	83.662	83.677	82.236	98.569	84.536



ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ

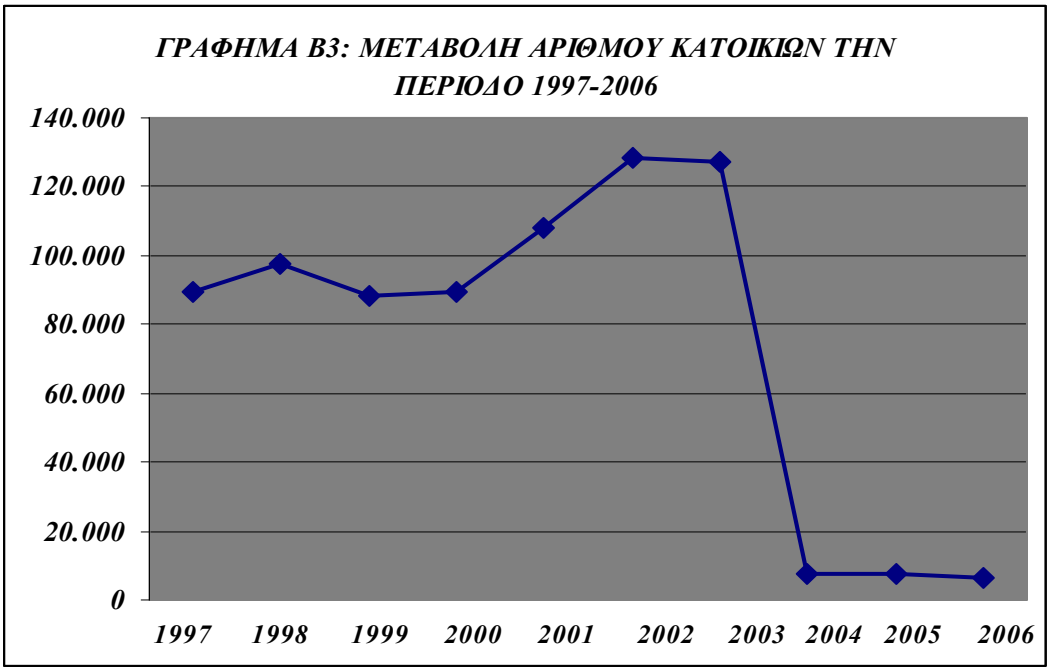
ΠΙΝΑΚΑΣ Β2: ΝΕΕΣ ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ 1997-2006								
ΕΤΟΣ	ΟΙΚΟΔΟΜΕΣ		ΟΡΟΦΟΙ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΑΞΙΑ	
	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΜΕΤ/ΛΗ 1997-2006	ΑΡΙΘΜΟΣ	ΜΕΤ/ΛΗ 1997-2006	m^2	ΜΕΤ/ΛΗ 1997-2006	ΕΥΡΩ	ΜΕΤ/ΛΗ 1997-2006
1997	37.047		70.859		13.725.235		470.845.001	
1998	38.619		76.745		15.804.099		546.014.001	
1999	34.494		70.010		13.147.974		550.672.001	
2000	35.200		70.983		13.976.780		728.353.001	
2001	40.448		83.450		16.269.724		547.814.000	
2002	45.195		94.660		18.969.174		520.059.000	
2003	45.253	-93,10%	95.173	-92,72%	18.361.774	-93,26%	495.002.000	-92,23%
2004	2.539		5.368		1.038.747		37.983.513	
2005	2.663		5.743		1.068.359		38.898.227	
2006	2.494		5.155		924.529		36.608.406	


ΓΡΑΦΗΜΑ Β2-1: ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ (1997-2006)
50.000
45.000
40.000
35.000
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006


ΓΡΑΦΗΜΑ Β2-2: ΑΞΙΑ ΝΕΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ (1997-2006)
800.000.000
700.000.000
600.000.000
500.000.000
400.000.000
300.000.000
200.000.000
100.000.000
0
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006

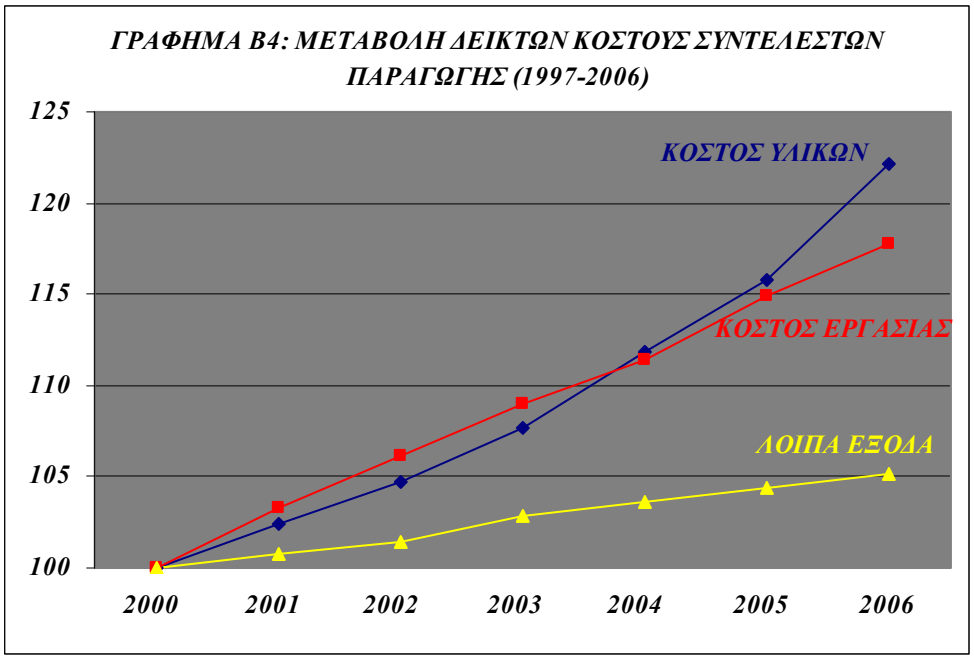
ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ

ΠΙΝΑΚΑΣ Β3: ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΟ ΣΥΝΟΛΟ ΤΗΣ ΧΩΡΑΣ (1997-2006)							
	ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ ΑΝΑ ΑΡΙΘΜΟ ΔΩΜΑΤΙΩΝ						ΣΥΝΟΛΟ
	1	2	3	4	5	6	
1997	8.190	14.912	27.937	24.823	10.945	2.805	**89.612**
1998	8.541	16.757	31.070	26.615	11.416	2.907	**97.306**
1999	8.810	16.481	28.029	23.063	9.597	2.536	**88.516**
2000	9.397	16.981	28.522	22.006	9.793	2.690	**89.389**
2001	13.035	21.238	33.409	25.896	11.217	3.226	**108.021**
2002	18.076	27.760	38.211	28.396	12.283	3.510	**128.236**
2003	17.414	30.750	38.078	26.543	10.947	3.319	**127.051**
2004	1.037	1.880	2.304	1.445	621	182	**7.469**
2005	960	1.949	2.461	1.568	577	171	**7.686**
2006	710	1.694	2.222	1.319	501	171	**6.617**



ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ

ΠΙΝΑΚΑΣ Β4: ΔΕΙΚΤΕΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΩΝ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ (1997-2006)						
ΕΤΟΣ	ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΥΛΙΚΩΝ		ΔΕΙΚΤΗΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ		ΔΕΙΚΤΗΣ ΛΟΙΠΩΝ ΕΞΟΔΩΝ	
		ΜΕΤ/ΛΗ		ΜΕΤ/ΛΗ		ΜΕΤ/ΛΗ
1997	87,23	...	87,91	...	δ/α	...
1998	93,76	7,46%	92,98	5,76%	δ/α	...
1999	97,78	4,32%	96,81	4,12%	δ/α	...
2000	**100**	2,27%	**100**	3,30%	**100**	...
2001	102,43	2,43%	103,26	3,28%	100,8	0,80%
2002	104,67	2,19%	106,09	2,72%	101,4	0,60%
2003	107,64	2,84%	108,94	2,69%	102,8	1,38%
2004	111,79	3,85%	111,4	2,25%	103,6	0,78%
2005	115,75	3,54%	114,87	3,12%	104,4	0,77%
2006	122,12	6,51%	117,81	2,55%	105,2	0,76%



ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ

Ο κλάδος των κατασκευών το 2004 σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ αριθμούσε 1.163 επιχειρήσεις, στις οποίες απασχολούνταν περισσότεροι από 60.000 εργαζόμενοι. Ο συνολικός κύκλος εργασιών την ίδια περίοδο έφτασε τα 9 δισεκατομμύρια ευρώ, με την συμμετοχή του κλάδου στο ΑΕΠ να ανέρχεται στο ποσοστό του 6%.

Από τις 1.163 επιχειρήσεις οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κλάδο, μόλις 8 κατέχουν ηγετική θέση στην αγορά. Παρόλο το γεγονός ότι το ποσοστό αυτό είναι αρκετά μικρό, ο κύκλος εργασιών τον οποίο συγκέντρωσαν οι μεγαλύτερες επιχειρήσεις ανέρχεται στο 25% του συνόλου (γράφημα Β5-1). Ποσοστό αρκετά σημαντικό σε σχέση με το σύνολο των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην αγορά, και ειδικότερα αν ληφθεί υπ' όψη ότι στις μεγαλύτερες επιχειρήσεις απασχολούνταν μόλις 5.000 εργαζόμενοι από τις 65.000 του συνόλου του κλάδου (πίνακας Β5).

Την περίοδο 2003-2004 σημειώθηκε πτώση του κύκλου εργασιών των 9 μεγαλύτερων επιχειρήσεων, η οποία οδήγησε σε πτώση και των καθαρών κερδών. Η συγκεκριμένη αγορά χαρακτηρίζεται από αρκετά χαμηλή κερδοφορία των επιχειρήσεων, η οποία όμως διατηρείται σε υψηλότερα επίπεδα από τα αντίστοιχα μεγέθη άλλων κλάδων της εγχώριας οικονομίας. Τα καθαρά κέρδη των επιχειρήσεων αυτών ανήλθαν μόλις στο 10% του κύκλου εργασιών το 2003. Ενώ το επόμενο έτος παρατηρήθηκε μείωση του κύκλου εργασιών των επιχειρήσεων, το ποσοστό των καθαρών κερδών αυξήθηκε στο 12% (γράφημα Β5-2).

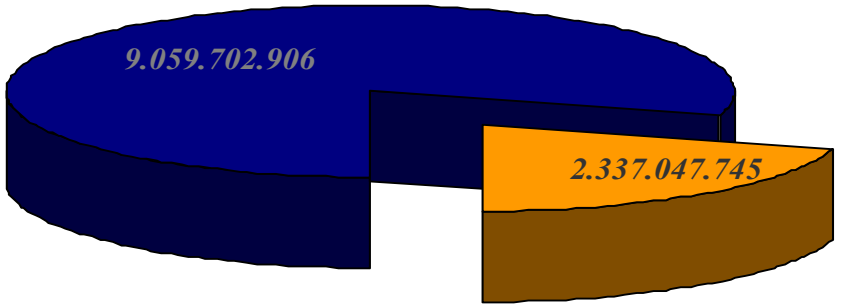
Αναλύοντας τα οικονομικά μεγέθη των 9 μεγαλύτερων επιχειρήσεων της αγοράς παρατηρείται ένας εμφανής διαχωρισμός των επιχειρήσεων σύμφωνα με τον κύκλο εργασιών. Στις επιχειρήσεις αυτές, όμως, φαίνεται να επικρατεί αντίστροφη σχέση των επιπέδων του κύκλου εργασιών και του ποσοστού κερδοφορίας. Πιο συγκεκριμένα, το ποσοστό κερδοφορίας των επιχειρήσεων με τους 5 μεγαλύτερους κύκλους

εργασιών του 2003 ήταν μόλις 5%, σε αντίθεση με τις υπόλοιπες 4 επιχειρήσεις οι οποίες, ενώ σημείωσαν μικρότερους τζίρους, το ποσοστό κερδοφορίας τους κυμάνθηκε στο 15%. Παρόμοια εικόνα επικράτησε και το 2004. Παρ' ότι το περιθώριο κέρδους των 5 μεγαλύτερων επιχειρήσεων αυξήθηκε στο 8%, παρέμεινε μικρότερο από των υπολοίπων 4 επιχειρήσεων το οποίο αυξήθηκε στο 16%.

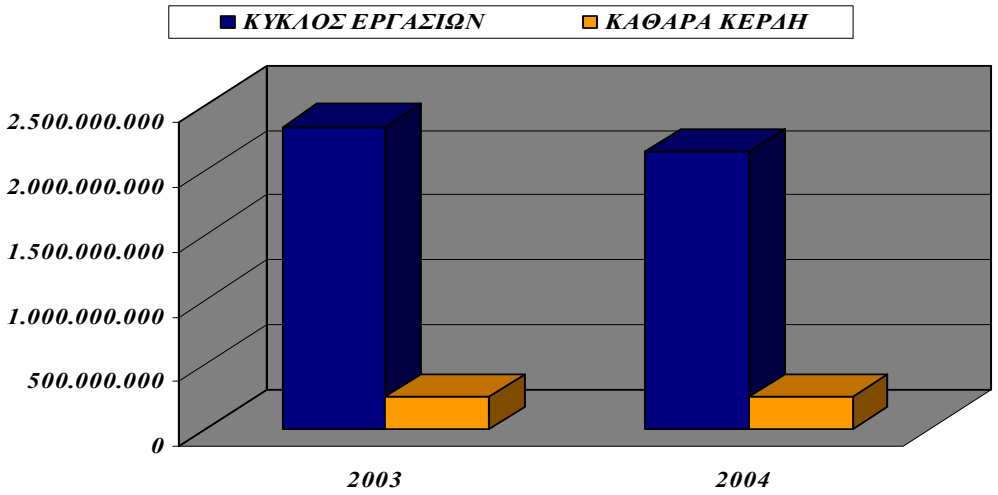
Γενικότερα λοιπόν, λαμβάνοντας υπ' όψη το σύνολο των επιχειρήσεων οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κλάδο επισημαίνεται το γεγονός ότι, μόλις το 0,8% των επιχειρήσεων συγκέντρωσαν, το 2004, το 25% του συνολικού κύκλου εργασιών. Επιπλέον, επικράτησαν πτωτικές τάσεις στην συνολική δραστηριότητα του κλάδου την ίδια περίοδο, η οποία οδήγησε σε πτώση του κύκλου εργασιών αλλά σε αύξηση των περιθωρίων κέρδους. Μια αύξηση η οποία κατά κύριο λόγο προήλθε από την λειτουργία των επιχειρήσεων οι οποίες κατέχουν ηγετική θέση στην αγορά.

ΠΙΝΑΚΑΣ Β5: ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ, ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ ΤΩΝ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ					
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ	ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ		ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΡΓΑΖΟΜΕΝΩΝ
	2003	2004	2003	2004	
ΑΚΤΩΡ Α.Ε.	860.516.456	630.208.524	113.459.861	90.496.768	1.702
J&P ΑΒΑΞ Α.Ε.	412.364.532	393.811.461	42.414.752	47.666.896	1.372
ΤΕΡΝΑ Α.Ε.	383.239.088	372.359.502	34.773.197	43.455.706	650
ΕΤΕΘ Α.Ε.	104.240.755	73.174.252	23.156.241	19.931.764	180
ΜΗΧΑΝΙΚΗ Α.Ε.	109.535.529	107.610.627	12.222.157	15.349.241	912
ΕΚΤΕΡ Α.Ε.	52.364.943	63.928.648	7.046.474	9.081.876	27
ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗ Α.Β.Ε.Τ.Ε.	24.197.580	43.463.360	7.275.643	8.691.542	48
ΙΝΤΡΑΚΑΤ Α.Ε.	56.193.038	61.857.614	6.976.642	8.476.909	114
ΜΟΧΛΟΣ Α.Ε.	334.395.824	396.903.427	8.509.322	8.297.410	356
ΣΥΝΟΛΟ	2.337.047.745	2.143.317.415	255.834.289	251.448.112	5.361

ΓΡΑΦΗΜΑ Β5-1:ΒΑΘΜΟΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (2004)



ΓΡΑΦΗΜΑ Β5-2: ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΚΑΙ ΚΑΘΑΡΑ ΚΕΡΔΗ ΤΩΝ ΜΕΓ. ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (2003-2004)



ΠΗΓΗ:ICAP

Γ) Η ΑΓΟΡΑΣΤΙΚΗ ΚΙΝΗΣΗ

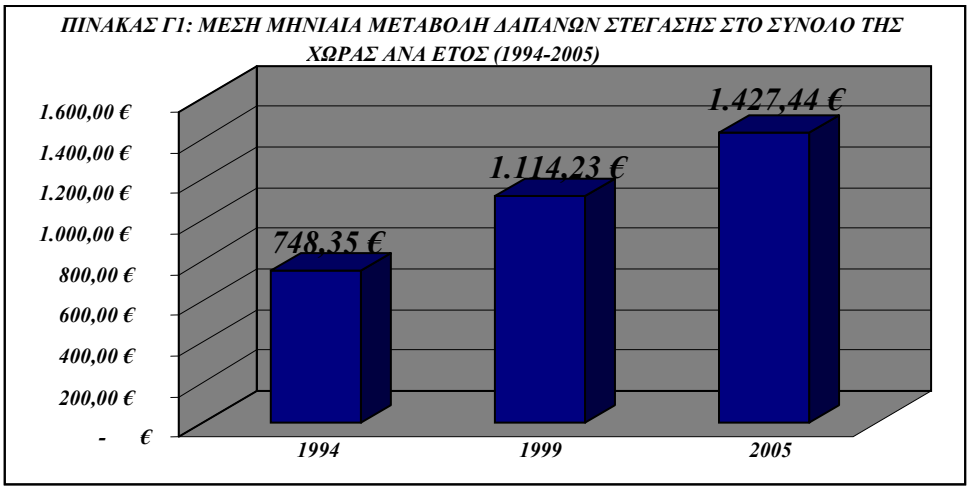
Σε αυτή την ενότητα, γίνεται λόγος για τους βασικούς παράγοντες οι οποίοι επηρεάζουν την συνολική ζήτηση του κλάδου των κατασκευών. Επιπλέον, αναλύονται οι μεταβολές των δαπανών των νοικοκυριών για στέγαση, ως ποσοστό των συνολικών δαπανών της ίδιας περιόδου.

Η δραστηριοποίηση του κλάδου των κατασκευών καλύπτει μια από τις βασικότερες ανάγκες των καταναλωτών, συνεπώς η ζήτηση, κυρίως στον ιδιωτικό τομέα, διαμορφώνεται πλήρως ανελαστική. Τα επίπεδα, όμως, τους εισοδήματος των καταναλωτών, είναι σε θέση να διαμορφώσει την ζήτηση σε συγκεκριμένα προϊόντα (κατασκευαστικά έργα). Για παράδειγμα, εάν το εισόδημα μιας ομάδας καταναλωτών είναι χαμηλό, τότε εκείνοι θα στραφούν στην αγορά κατοικιών με χαμηλότερο κόστος. Ενώ με υψηλά εισοδήματα είναι πιο πιθανή η αγορά οικοπέδων με σκοπό την ανέγερση κτισμάτων, με χαμηλά εισοδήματα οι περισσότεροι καταναλωτές θα στραφούν στην αγορά διαμερισμάτων. Επιπλέον, ακόμα και στην αγορά διαμερισμάτων η ζήτηση διαμορφώνεται ανάλογα με το μέγεθος του εισοδήματος. Οι καταναλωτές με χαμηλά εισοδήματα θα στραφούν σε διαμερίσματα μικρότερης έκτασης και σε περιοχές με χαμηλότερες αντικειμενικές αξίες ακινήτων. Επομένως, η συνολική ζήτηση στον κλάδο είναι ανελαστική, όμως μεταβάλλεται στις επιμέρους αγορές οι οποίες δραστηριοποιούνται σε αυτόν, με καθοριστικό παράγοντα το ύψος των εισοδημάτων. Στην συνέχεια, ένας επιπλέον παράγοντας ο οποίος συμβάλλει σημαντικά στην διαμόρφωση της ζήτησης των προϊόντων στις επιμέρους αγορές του κλάδου των κατασκευών, είναι οι φόροι των ακινήτων. Ο συγκεκριμένος παράγοντας μεταβάλλει την ζήτηση με παρόμοια επιρροή όπως εκείνη του ύψους των εισοδημάτων. Επιπλέον, υπάρχουν αρκετοί παράγοντες οι

οποίοι είναι σε θέση να διαμορφώσουν την ζήτηση, όπως τα δημοτικά τέλη, όπου όμως η επιρροή τους είναι ελάχιστη.
Οι αυξήσεις στα τέλη παροχής βασικών παραγόντων των νοικοκυριών (ύδρευση, φωτισμός, τηλεπικοινωνίες, κλπ) όπως και οι αυξήσεις σε δημοτικά τέλη, οδήγησαν σε αύξηση των συνολικών μηνιαίων δαπανών των νοικοκυριών για στέγαση κατά 91% την περίοδο 1994-2005 (πίνακας Γ1). Πιο αναλυτικά, την περίοδο 1994-1999 οι συνολικές μηνιαίες δαπάνες για στέγαση αυξήθηκαν κατά 50%, ενώ την επόμενη πενταετία τα αντίστοιχα επίπεδα δαπανών αυξήθηκαν κατά 20 ποσοστιαίες μονάδες λιγότερο. Οι δαπάνες των νοικοκυριών για στέγαση, ύδρευση και φωτισμό την ίδια περίοδο αυξήθηκαν κατά 37%, μεταβαλλόμενες κατά το ίδιο περίπου ποσοστό και την επόμενη περίοδο. Σε αντίθεση με τα επίπεδα των δαπανών για διαρκή αγαθά οικιακής χρήσης τα οποία, την πρώτη περίοδο αυξήθηκαν κατά 67% ενώ την περίοδο 1999-2005 η αύξηση ήταν μόλις 22%.

Συνεπώς, ο διπλασιασμός των συνολικών δαπανών των νοικοκυριών για στέγαση είναι σε θέση να αιτιολογήσει, τόσο την ύφεση στη συνολική λειτουργία του κλάδου, όσο και την μείωση της αξίας των νέο-ανεγερθέντων οικοδομών και του αριθμού των νέων κατοικιών της ίδιας περιόδου.

ΠΙΝΑΚΑΣ Γ1: ΜΕΣΟΣ ΟΡΟΣ ΜΗΝΙΑΙΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΣΤΕΓΑΣΗΣ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ (1994-2005)						
ΕΤΟΣ	ΕΙΔΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΑΤΤΙΚΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΑΤΤΙΚΗΣ	ΘΕΣ/ΝΙΚΗ	ΛΟΙΠΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΩΝ
1994	ΣΤΕΓΑΣΗ, ΥΔΡΕΥΣΗ, ΚΑΥΣΙΜΑ ΚΑΙ ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑΣ 'Η ΕΞΟΧΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	115,42 €	120,78 €	114,35 €	106,35 €	456,90 €
	ΔΙΑΡΚΗ ΑΓΑΘΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΟΙΚΙΑΚΑ ΕΙΔΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΑΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	75,26 €	77,90 €	62,65 €	75,64 €	291,45 €
	ΣΥΝΟΛΟ	190,68 €	198,68 €	177,00 €	181,99 €	748,35 €
1999	ΣΤΕΓΑΣΗ, ΥΔΡΕΥΣΗ, ΚΑΥΣΙΜΑ ΚΑΙ ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑΣ 'Η ΕΞΟΧΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	160,67 €	170,90 €	153,93 €	141,88 €	627,38 €
	ΔΙΑΡΚΗ ΑΓΑΘΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΟΙΚΙΑΚΑ ΕΙΔΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΑΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	128,54 €	142,37 €	109,86 €	106,08 €	486,85 €
	ΣΥΝΟΛΟ	289,21 €	313,27 €	263,79 €	247,96 €	1.114,23 €
2005	ΣΤΕΓΑΣΗ, ΥΔΡΕΥΣΗ, ΚΑΥΣΙΜΑ ΚΑΙ ΦΩΤΙΣΜΟΣ ΚΥΡΙΑΣ ΚΑΙ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑΣ 'Η ΕΞΟΧΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ	212,98 €	230,59 €	197,18 €	191,76 €	832,51 €
	ΔΙΑΡΚΗ ΑΓΑΘΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ - ΟΙΚΙΑΚΑ ΕΙΔΗ ΑΜΕΣΗΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΙΑΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	147,94 €	156,64 €	160,08 €	130,27 €	594,93 €
	ΣΥΝΟΛΟ	360,92 €	387,23 €	357,26 €	322,03 €	1.427,44 €



ΠΗΓΗ: ΕΣΥΕ