

2009-2011: ΠΤΩΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ - ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ

Φεβρουάριος 2009

Αντώνης Τορτοπίδης, οικονομολόγος¹

Σύνοψη και συμπέρασμα

Η σημερινή ύφεση της οικοδομικής δραστηριότητας είναι πιθανό να ακολουθήσει ανάλογη πορεία με την ύφεση του 1979-84, καθώς έχει πολλά κοινά στοιχεία με αυτήν. Και τότε και σήμερα, η πτώση ξεκίνησε μετά από ασυνήθη έξαρση, είχε μεγάλο βάθος και συνδυάζεται με γενικότερη οικονομική κρίση (του πετρελαίου τότε, τη χρηματοπιστωτική σήμερα). Αυτό σημαίνει ότι **τα επόμενα δύο χρόνια η έκδοση αδειών νέων οικοδομών** (και με μικρή χρονική υστέρηση και η οικοδομική δραστηριότητα) **θα υποχωρήσει περαιτέρω κατά 20%**, κάτω από τα χαμηλά ήδη επίπεδα του 2008, φτάνοντας τα 38 εκ. μ³ το 2010, έναντι 88 εκ. μ³ το έτος ρεκόρ 2005. Στα επόμενα πέντε χρόνια μετά το 2010, θα ανακτήσει το μισό περίπου των απωλειών, φτάνοντας το 2015 σε άδειες νέων οικοδομών με όγκο περί τα 65 εκ. μ³, δηλαδή στο 70%-75% του αντίστοιχου μεγέθους-ρεκόρ που επιτεύχθηκε το 2005.

Υπάρχει αλληλεπίδραση και συσχέτιση μεταξύ οικοδομικής και συνολικής οικονομικής δραστηριότητας και ΑΕΠ. Χρησιμοποιώντας ένα απλό μοντέλο, **εκτιμάται ότι θα υπάρξει καθήλωση του ΑΕΠ σε χαμηλούς, μηδενικούς ή και ελαφρά αρνητικούς ρυθμούς στην περίοδο έως το 2011.**

Ως αποτέλεσμα της ύφεσης, το 2009-2010 θα χαθούν από 40.000 θέσεις απασχόλησης στην οικοδομή κάθε χρόνο. **Οι συνολικές απώλειες θέσεων απασχόλησης έως το 2011 θα ξεπεράσουν τις 100.000.** Οι μισθοί και τα εισοδήματα στον τομέα θα μειώνονται με ρυθμό 1 δις. € κάθε χρόνο στην περίοδο 2009-2010.

Ο κύκλος εργασιών των οικοδομικών επιχειρήσεων θα μειωθεί περισσότερο από 3 δις. €, ενώ των επιχειρήσεων οικοδομικών υλικών κατά περίπου 1,5 δις. € ετησίως στην περίοδο 2009-2010.

Το ταμείο του ευρύτερου δημόσιου τομέα, και εν πολλοίς το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης, θα επιβαρυνθεί από:

- ο μείωση εσόδων ΦΠΑ στην οικοδομή,
- ο μείωση εσόδων φόρου εισοδήματος, λόγω περιορισμού μισθών και εισοδημάτων στην οικοδομή,
- ο μείωση ασφαλιστικών εισφορών ΙΚΑ, λόγω περιορισμού της απασχόλησης στην οικοδομή,
- ο αύξηση 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. €.

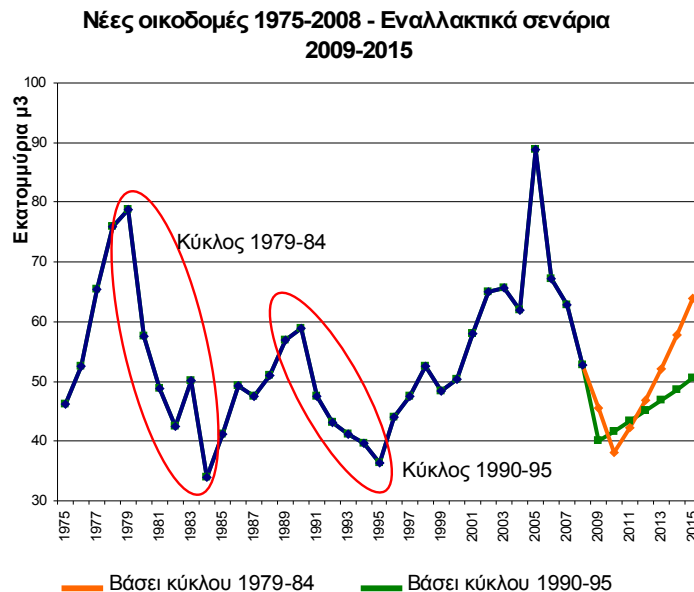
¹ Ο συγγραφέας υπήρξε υπεύθυνος έρευνας και ανάλυσης στον ΣΕΒ στην περίοδο 1991-2007. Σήμερα είναι υπεύθυνος οικονομικών μελετών στην εταιρεία οικονομικών συμβούλων ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕ, ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΕΣ ΜΕΛΕΤΕΣ. (www.omikronconsulting.gr). Η συγκέντρωση και επεξεργασία των στοιχείων έγινε από ομάδα μελέτης της ΟΜΙΚΡΟΝ ΕΠΕ.

Η οικονομική πολιτική έχει λίγα μόνο περιθώρια να αποτρέψει την πτώση της οικοδομικής δραστηριότητας. Κυρίως πρέπει **να αποβλέψει στην απορρόφηση των αρνητικών επιπτώσεων** με:

- Ενεργητικές πολιτικές απασχόλησης για τους εργάτες και τεχνίτες οικοδομής.
- Αναπροσανατολισμό της επιχειρηματικότητας του οικοδομικού τομέα, π.χ., μέσω κινήτρων για την ενεργειακή, στατική ή αισθητική βελτίωση υφιστάμενων κτιρίων αντί της κατασκευής νέων.
- Περιορισμό των δαπανών του δημόσιου τομέα για εξισορρόπηση των δυσμενών επιπτώσεων στα δημόσια οικονομικά.

Η οικοδομική δραστηριότητα

Η έκδοση αδειών νέων οικοδομών κορυφώθηκε στην Ελλάδα το 2005, πλησιάζοντας σε όγκο τα 90 εκατ. μ³. Η μεγάλη έξαρση παρατηρήθηκε το 2005, υπό την επίδραση της προσδοκίας για εισαγωγή του ΦΠΑ στα νέα ακίνητα. Το νέο αυξημένο απόθεμα δομημένου χώρου που κατασκευάστηκε υπό αυτές τις μη κανονικές συνθήκες είναι φυσικό να δημιουργεί υπερπροσφορά, που ήταν αναγκαίο να απορροφηθεί. Ήδη από το 2005 αναμενόταν μία διορθωτική συρρίκνωση τα επόμενα χρόνια, που επιβεβαιώθηκε. Από τότε μέχρι σήμερα έχει πραγματοποιηθεί κάθετη πτώση που φτάνει σωρευτικά το 40%. Η συρρίκνωση στην έκδοση αδειών εκφράστηκε και ως περιορισμός στην κατασκευαστική δραστηριότητα ήδη από το 2007 και εντονότερα το 2008.



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

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

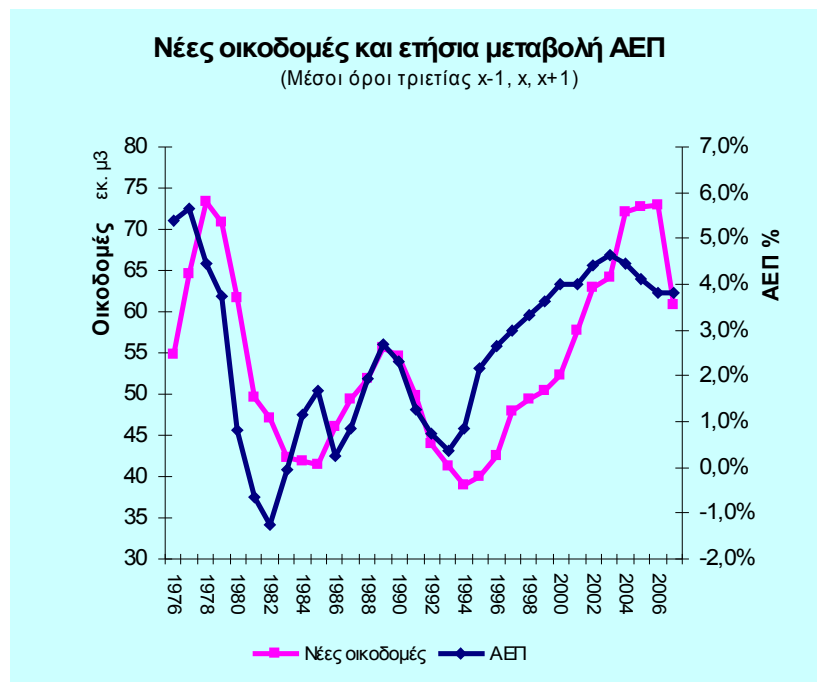
παρεμβλήθηκε η στρεβλωτική έξαρση του 2005 και έτσι, μετά το 2005, δημιουργήθηκαν συνθήκες παρόμοιες με της ύφεσης του 1979-84. Η πτώση δηλαδή ξεκίνησε μετά από ασυνήθη έξαρση, είχε ήδη στην περίοδο 2006-08 μεγάλο βάθος και συνδυάζεται με γενικότερη οικονομική κρίση από το 2008.

Διατυπώνονται λοιπόν δύο εύλογα σενάρια για την εξέλιξη της κρίσης:

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

Η σχέση οικοδομικής δραστηριότητας και ΑΕΠ

Αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα συμβάλλει σε αύξηση του ΑΕΠ. Αλλά και η αύξηση των εισοδημάτων ενισχύει την οικοδομική δραστηριότητα. Υπάρχει αλληλεπίδραση και συσχέτιση μεταξύ των δύο μεγεθών. Επιβεβαιώνεται και στατιστικά συγκρίνοντας τους μέσους όρους τριετίας των δύο μεγεθών². 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. Για παράδειγμα, η ανάπτυξη του τουριστικού τομέα δημιουργεί αύξηση του ΑΕΠ, αλλά και της οικοδομικής δραστηριότητας για νέα τουριστικά καταλύματα ή βελτίωση υφιστάμενων.

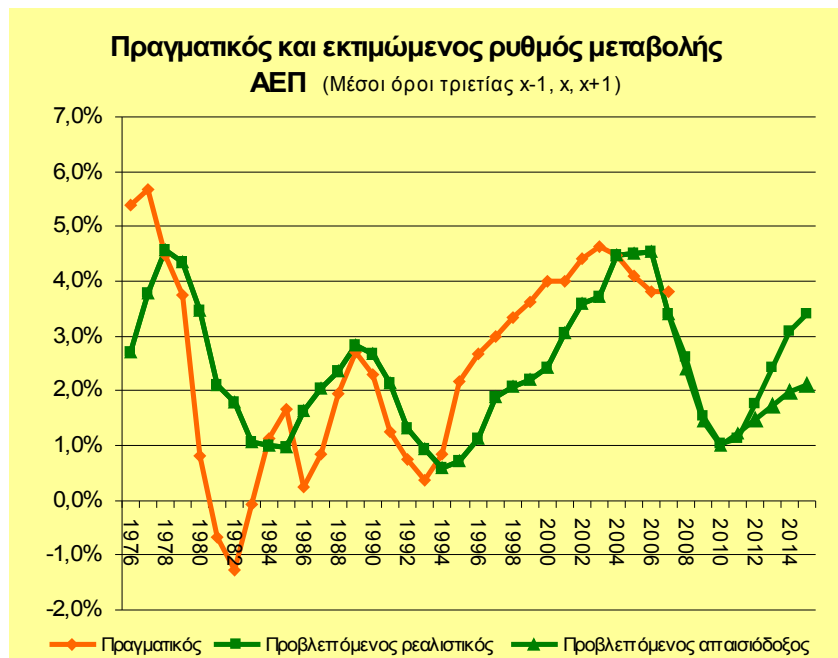


² Για κάθε μέγεθος, η τιμή του χρόνου x υπολογίζεται ως ο μέσος όρος των τιμών των ετών x-1, x και x+1.

Σενάρια μεταβολής του ΑΕΠ 2009-2014

Σε ένα απλό μοντέλο, όπου η οικοδομική δραστηριότητα αντιπροσωπεύει κύριο παράγοντα προσδιορισμού των μεταβολών του ΑΕΠ, προκύπτει εκτίμηση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ που ακολουθεί αρκετά αξιόπιστα τους πραγματικούς ρυθμούς. Στο 83% των περιπτώσεων, προβλέπει σωστά τη βελτίωση ή επιδείνωση του ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ χωρίς καθόλου ή με χρονική υστέρηση/προήγηση ενός έτους. Όμως το απόλυτο μέγεθος του εκτιμώμενου ρυθμού μεταβολής του ΑΕΠ είναι συχνά λίγο υπερεκτιμημένο στις κακές και λίγο υποεκτιμημένο στις καλές χρονιές. Χρησιμοποιώντας αυτό το απλό μοντέλο, τα δύο σενάρια εξέλιξης της οικοδομικής δραστηριότητας οδηγούν στα εξής συμπεράσματα:

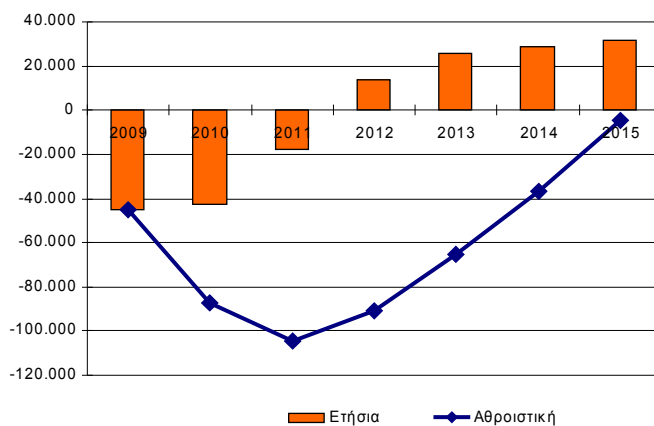
- Θα υπάρξει καθήλωση του ΑΕΠ σε χαμηλούς, μηδενικούς ή και ελαφρά αρνητικούς ρυθμούς στην περίοδο έως το 2011.
- Αξιόλογη ανάκαμψη αναμένεται από το 2012 στο ρεαλιστικό σενάριο.
- Στο απαισιόδοξο σενάριο, η οικονομία μένει παγιδευμένη σε ρυθμούς $\leq 2\%$ μέχρι περίπου το 2015.



Επιπτώσεις στην απασχόληση και στα εισοδήματα

Το 2009-2010 θα χαθούν από 40.000 θέσεις απασχόλησης στην οικοδομή κάθε χρόνο. Οι συνολικές απώλειες θέσεων απασχόλησης έως το 2011 θα ξεπεράσουν τις 100.000

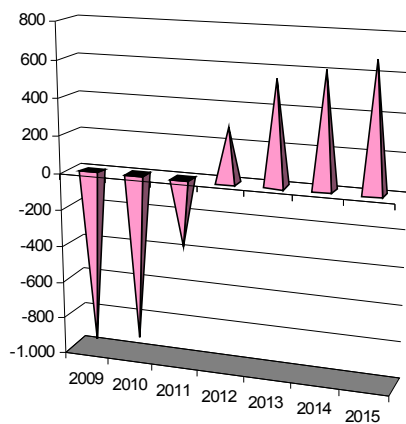
Εκτίμηση απώλειας θέσεων εργασίας στην οικοδομή 2009-20



Οι μισθοί και τα εισοδήματα από την οικοδομή θα μειώνονται με ρυθμό της τάξεως του 1 δις. € κάθε χρόνο στην περίοδο 2009-2010.

Εκτίμηση μεταβολής μισθών και εισοδημάτων από την οικοδομή έναντι προηγούμενου έτους

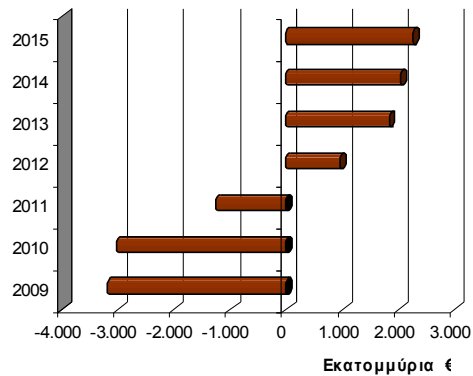
Εκατομμύρια €



Επιπτώσεις στον κύκλο εργασιών

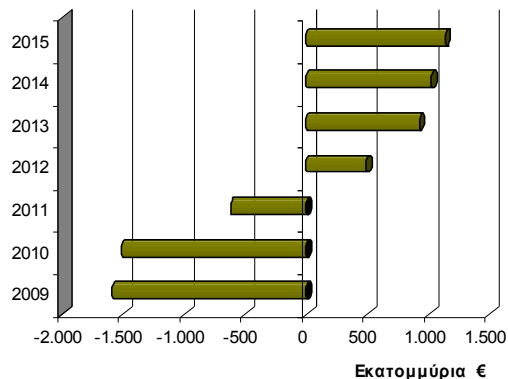
Ο κύκλος εργασιών των οικοδομικών επιχειρήσεων θα μειωθεί περισσότερο από 3 δις. € κάθε χρόνο την περίοδο 2009-2010.

Εκτίμηση μεταβολής κύκλου εργασιών
οικοδομικών επιχειρήσεων
έναντι προηγούμενου έτους



Ο κύκλος εργασιών των επιχειρήσεων οικοδομικών υλικών θα μειωθεί κατά περίπου 1,5 δις. € ετησίως στην περίοδο 2009-2010.

Εκτίμηση μεταβολής κύκλου εργασιών
επιχειρήσεων οικοδομικών υλικών
έναντι προηγούμενου έτους



Οι επιπτώσεις στα δημόσια οικονομικά

Το ταμείο του ευρύτερου δημόσιου τομέα, και εν πολλοίς το έλλειμμα της γενικής κυβέρνησης, θα επιβαρυνθεί από:

- μείωση των εσόδων ΦΠΑ στην οικοδομή,
- μείωση φόρου εισοδήματος, λόγω περιορισμού των μισθών και εισοδημάτων στην οικοδομή,
- μείωση των ασφαλιστικών εισφορών στο ΙΚΑ, λόγω περιορισμού της απασχόλησης στην οικοδομή,
- αύξηση 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. €.

Δυνατότητες αντιμετώπισης της ύφεσης

Δεν φαίνεται ότι μπορεί να αποτραπεί η πτώση στην κατασκευή νέων οικοδομών με κάποιο πακέτο εύλογων πολιτικών. Οποιαδήποτε μέτρα προς την κατεύθυνση μείωσης του κόστους της κατασκευής ή των συναλλαγών επί νέων οικοδομών, μπορεί να είναι επιθυμητά γενικώς, η επίδρασή τους όμως θα είναι οριακή σε αυτή την περίοδο.

Αντίθετα, εάν το εκτιμώμενο κόστος στα δημόσια οικονομικά χρησιμοποιηθεί ως βάση κινήτρων για να ενθαρρυνθεί «εναλλακτική» οικοδομική δραστηριότητα βελτίωσης (π.χ., της ενεργειακής συμπεριφοράς) του υπάρχοντος αποθέματος κτιρίων, είναι εφικτό να απορροφηθεί ένα σημαντικό μέρος της ύφεσης.

Όμως, για να καταστεί αυτό δυνατό πρέπει να ξεπεραστούν πολύ γρήγορα προβλήματα θεσμικά (π.χ., αδειοδότησης ενεργειακών επεμβάσεων σε υφιστάμενα κτίρια), προβλήματα συντονισμού πολιτικών μεταξύ Υπουργείων (π.χ., μεταξύ ΥΠΕΧΩΔΕ και ΥΠΑΝ), προβλήματα επανακατάρτισης εργαζομένων και μικροεπιχειρηματιών του τομέα, αλλά και πολλά άλλα. Αυτό προϋποθέτει την ύπαρξη μιας αποτελεσματικής και εν εγρηγόρσει δημόσιας διοίκησης.