

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ | 24.06.2025

Παρουσίαση Μελέτης IOBE

«Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές ανάπτυξης των Κατασκευών στην Ελλάδα – 2025»

Την ισχυρή ανάκαμψη του τομέα των **Κατασκευών** στην **Ελλάδα** και τις θετικές προοπτικές ανάπτυξης τα επόμενα χρόνια, αλλά με σημαντικές αβεβαιότητες, αποτυπώνει μελέτη του **Ιδρύματος Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (IOBE)** με τίτλο «Τάσεις, προκλήσεις και προοπτικές ανάπτυξης των Κατασκευών στην Ελλάδα – 2025».

Η μελέτη που παρουσιάστηκε σήμερα σε ειδική εκδήλωση που διοργάνωσαν το **Ταμείο Μηχανικών Εργοληπτών Δημοσίων Έργων – ΤΜΕΔΕ**, το **Ινστιτούτο ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ** και το **IOBE**, καταγράφει τη μεγάλη ανάπτυξη που έχει σημειώσει ο κλάδος των κατασκευών, με υπερδιπλασιασμό του αντικειμένου από το 2020 μέχρι το 2024, αναμένοντας περαιτέρω ανάπτυξη του κλάδου μέχρι το 2026, με ώθηση από τους εθνικούς και ευρωπαϊκούς πόρους. Παράλληλα επισημαίνονται οι δυσμενείς επιπτώσεις στις επενδύσεις, κυρίως σε κατοικίες, εν αναμονή των νέων νομοθετικών ρυθμίσεων και της ολοκλήρωσης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού της χώρας, λόγω της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από την αντισυνταγματικότητα των ευνοϊκών ρυθμίσεων του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.) που κρίθηκαν από το ΣτΕ, καθώς και τους πολεοδομικούς περιορισμούς στην εκτός σχεδίου δόμηση.

Όπως εκτιμά το IOBE, τα έργα στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΤΑΑ) και οι πόροι του ΕΣΠΑ 2021–2027 σε συνδυασμό με τις ιδιωτικές επενδύσεις (περιλαμβάνοντας τις επενδύσεις σε κατοικίες) θα κινητοποιήσουν κατά την περίοδο 2025–2026 συνολικά πόρους άνω των 31 δισ. ευρώ, συμπεριλαμβανόμενης και της τραπεζικής χρηματοδότησης. Έτσι οι επενδύσεις σε Κατασκευές, κυρίως στις υποδομές, εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν περαιτέρω το μερίδιό τους στο ΑΕΠ την περίοδο 2025-2026.

Ο **Πρόεδρος του ΤΜΕΔΕ, κ. Κωνσταντίνος Μακέδος**, μιλώντας στην εκδήλωση παρουσίασης της μελέτης σημείωσε: «Για 6^η συνεχόμενη χρονιά, αποτυπώνεται η πολλαπλασιαστική δυναμική, που δημιουργεί ο τεχνικός κλάδος στην ελληνική οικονομία. Αυτός ο αναπτυξιακός βηματισμός πρέπει να ενισχυθεί και να επιταχυνθεί. Μπροστά μας, όπως με ακρίβεια αναδεικνύει η μελέτη του IOBE, έχουμε να αντιμετωπίσουμε μία σειρά κρίσιμων προκλήσεων, όπως η πρόσβαση στη χρηματοδότηση, η έλλειψη του ανθρώπινου δυναμικού, η πιστοποίηση υλικών και υπηρεσιών, η ενσωμάτωση νέων τεχνολογιών, η ανάγκη ελέγχου και συντήρησης των υποδομών, η θεσμική αβεβαιότητα με το ΝΟΚ και την εκτός σχεδίου δόμηση, καθώς και η ένταξη του κλιματικού κινδύνου στις επενδύσεις και στις νέες κατασκευές. Μόνο με εθνικό στρατηγικό σχεδιασμό, που θα ορίζει προτεραιότητες, υποδομές και πόρους, μπορούμε να διασφαλίσουμε τη θετική δυναμική του κατασκευαστικού κλάδου και να προχωρήσουμε με αυτοπεποίθηση στη μετά RRF εποχή. Ως ΤΜΕΔΕ, δίνουμε έμφαση

ΤΑΜΕΙΟ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΕΡΓΟΛΗΠΤΩΝ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ Ν.Π.Ι.Δ.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ISO



Π.Π. Γερμανού 3-5, Τ.Κ.105 61, Αθήνα

T: 2160041603 • e-mail: press@tmede.gr • www.tmede.gr

στην ενίσχυση του εγγυοδοτικού και πιστοδοτικού μας ρόλου, με σύγχρονα χρηματοδοτικά εργαλεία και συμβουλευτικές υπηρεσίες, που υποστηρίζουν την ανάπτυξη του οικοσυστήματος του τεχνικού κόσμου και ιδιαίτερα των νέων μηχανικών και επιστημόνων.»

Στην τοποθέτησή του, ο **Γενικός Διευθυντής του IOBE, Καθηγητής Οικονομικού Πανεπιστημίου Αθηνών, κ. Νίκος Βέττας**, σημείωσε μεταξύ άλλων: «Η μελέτη μας αποτυπώνει τη δυναμική του τομέα των Κατασκευών στη χώρα μας μέσα από νέες ευκαιρίες και προκλήσεις και σε συσχέτιση με τη γενικότερη ανάκαμψη της οικονομίας μας. Διακυμάνσεις στο κόστος κατασκευής και χρηματοδότησης μαζί με τη συνεχιζόμενη έλλειψη του αναγκαίου προσωπικού επηρεάζουν τον τομέα, ο οποίος όμως αλληλεπιδρά θετικά με την εξέλιξη του Ταμείου Ανάκαμψης και άλλων χρηματοδοτικών προγραμμάτων. Ενώ η συνολική πορεία του τομέα είναι θετική, οι σημαντικές προκλήσεις δημιουργούν την ανάγκη περαιτέρω παρεμβάσεων και σχεδιασμού ώστε να επιτευχθεί η μέγιστη δυνατή αποτελεσματικότητα. Οι τρέχουσες και αναμενόμενες αναταράξεις στις διεθνείς αγορές κεφαλαίου και ενέργειας μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στην πορεία του τομέα κατά το υπόλοιπο έτος».

Το αποτύπωμα του κατασκευαστικού κλάδου

Σύμφωνα με τη μελέτη του IOBE, η αξία παραγωγής του κλάδου των Κατασκευών εκτιμάται ότι έφτασε το 2024 τα 15,7 δισ. ευρώ, έχοντας υπερδιπλασιαστεί από το 2020, όταν είχε διαμορφωθεί σε 7,2 δισ. ευρώ.

Στον κλάδο απασχολούνταν συνολικά 210 χιλ. εργαζόμενοι το 2024, αριθμός που ενισχύθηκε κατά 8,8% έναντι του 2023 (+17 χιλ. εργαζόμενοι), καλύπτοντας ένα μέρος των αυξημένων αναγκών του κλάδου σε εργατικό δυναμικό. Στις δραστηριότητες Αρχιτεκτόνων και Μηχανικών απασχολούνταν 90 χιλ. άτομα το 2024, παρουσιάζοντας σημαντική αύξηση από το 2020 (+21%).

Οι επενδύσεις σε κατασκευές αντιπροσώπευαν το 6,0% του ΑΕΠ το 2024, έναντι 14,7% το 2007 και 4,0% το 2020, ενώ η απόκλιση για το 2024 σε σύγκριση με τον μέσο όρο της ΕΕ-27 ήταν 4,9 ποσοστιαίες μονάδες.

Οι δημόσιες επενδύσεις σε υποδομές και κτιριακά έργα που έχουν ολοκληρωθεί ανήλθαν το 2023 σε 4,14 δισ. ευρώ. Από το 2019 το μέγεθος των εν λόγω δημόσιων επενδύσεων έχει διπλασιαστεί, ενώ εκτιμάται ότι μέχρι το 2026 θα αυξηθεί περαιτέρω λόγω της υλοποίησης των προγραμματισμένων έργων του Προγράμματος Δημοσίων Επενδύσεων.

Η συνολική αξία των υπογεγραμμένων συμβάσεων έργων του δημοσίου (ανεξαρτήτως προϋπολογισμού –περιλαμβάνονται και μη τεχνικά έργα) αυξήθηκε από 2,3 δισ. ευρώ το 2018 σε 5,3 δισ. ευρώ το 2024. Η υψηλότερη συνολική αξία συμβάσεων έργων σημειώθηκε το 2023 (6,2 δισ. ευρώ), υποχωρώντας στη συνέχεια κατά 14% το 2024.

Το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των μεγαλύτερων εταιρειών του κλάδου (με υπογεγραμμένες συμβάσεις) ανήλθε το 2024 σε 13,07 δισ. ευρώ, σημαντικά αυξημένο κατά 6,6% έναντι του προηγούμενου έτους και περίπου διπλάσιο συγκριτικά με τον μέσο όρο της περιόδου 2018-2022. Μαζί με τις προς υπογραφή συμβάσεις, το ανεκτέλεστο υπόλοιπο των εν λόγω κατασκευαστικών ομίλων ανέρχεται σε 17,36 δισ. ευρώ.

Από το 2018 μέχρι το 2024 εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες που συνολικά αντιπροσώπευαν 191 χιλ. κατοικίες, συμβάλλοντας στην ενίσχυση της προσφοράς νέων κατοικιών. Το 2024 ο αριθμός των νέων κατοικιών σύμφωνα με τις εκδοθείσες οικοδομικές άδειες ανήλθε σε 46,9 χιλ. σημειώνοντας αύξηση κατά 32% έναντι του

προηγούμενου έτους. Ωστόσο, η ανοδική τάση στην έκδοση οικοδομικών αδειών αντιστράφηκε τους πρώτους μήνες του 2025 (μείωση κατά 51% στο πλήθος και κατά 49% στην επιφάνεια των νέων κατοικιών έναντι του αντίστοιχου διαστήματος του προηγούμενου έτους) εξαιτίας της αβεβαιότητας που προκλήθηκε από τις ρυθμίσεις του Ν.Ο.Κ. που ακυρώθηκαν από το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣΤΕ) και της αναστολής έκδοσης οικοδομικών αδειών που έκαναν χρήση των κινήτρων αυτών.

Οι αποφάσεις του ΣΤΕ και οι ρυθμίσεις που προσαρμόζουν την εθνική νομοθεσία θα έχουν επιπτώσεις στην οικοδομική δραστηριότητα (π.χ. κόστος αλλαγής οικονομικών όρων συμβάσεων και πιθανές ζημιές των αντισυμβαλλόμενων, πιθανή αναβολή κατασκευής οικοδομών, ανάληψη κόστους αναθεώρησης μελετών, κόστος περιβαλλοντικού ισοδύναμου).

Προοπτικές ανάπτυξης

Με βάση την ανάλυση των δράσεων του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (ΕΣΑΑ) εκτιμάται ότι τη διετία 2025-2026, επιχορηγήσεις και δάνεια ύψους 6,3 δισ. ευρώ θα κατευθυνθούν σε έργα που έχουν άμεση σχέση με τις Κατασκευές, κινητοποιώντας συνολικούς πόρους ύψους 8,7 δισ. ευρώ, οι οποίοι θα συμπληρώσουν άλλες επενδύσεις σε κατασκευές με χρηματοδότηση από το ΕΣΠΑ και άλλους δημόσιους και ιδιωτικούς πόρους.

Αναφορικά με την εξέλιξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας, στη μελέτη εξετάστηκαν δύο σενάρια με διαφοροποίηση ως προς τις επιπτώσεις στις επενδύσεις σε κατοικίες εξαιτίας της ακύρωσης των κινήτρων του Ν.Ο.Κ. και των πολεοδομικών αλλαγών που αφορούν την εκτός σχεδίου δόμηση. Στο βασικό (απαισιόδοξο) σενάριο, οι συνολικές επενδύσεις σε Κατασκευές εκτιμάται ότι θα ενισχύσουν το μερίδιό τους στο ΑΕΠ, σε 7,2% του ΑΕΠ το 2026 από 6,0% το 2024, ενώ η αξία παραγωγής των κατασκευαστικών έργων υποδομών και κατοικιών θα πλησιάσει τα 18 δισ. ευρώ. Στο σενάριο αυτό, οι επενδύσεις σε κατοικίες υποχωρούν το 2026 σε 2,4% του ΑΕΠ (από 2,8% στο αισιόδοξο σενάριο), ενώ η αξία παραγωγής θα είναι χαμηλότερη συγκριτικά με το 2024, υποχωρώντας στα 6 δισ. ευρώ (από 6,9 δισ. ευρώ στο αισιόδοξο σενάριο).

Εκτίμηση αναγκών χρηματοδότησης

Τα **υπόλοιπα δανείων** προς τις Κατασκευές από τα εγχώρια νομισματικά-χρηματοπιστωτικά ιδρύματα (NXI) διαμορφώθηκαν σε 3,3 δισ. ευρώ το 2024, ποσό που αντιπροσωπεύει το 4,7% του συνόλου των υπολοίπων χρηματοδότησης προς μη χρηματοπιστωτικές επιχειρήσεις. Το 2024 οι **ροές νέων δανείων** στις Κατασκευές ενισχύθηκαν στα 555 εκατ. ευρώ, από 349 εκατ. ευρώ το προηγούμενο έτος. Την περίοδο 2020-2024, οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις του κλάδου έλαβαν κατά μέσο όρο το 69% των νέων δανείων και οι μεγάλες το υπόλοιπο 31%. Το **κόστος δανεισμού** των επιχειρήσεων είναι στην Ελλάδα συστηματικά υψηλότερο από τον μέσο όρο της Ευρωζώνης, ενώ την πιο πρόσφατη περίοδο αυξήθηκε κατακόρυφα από 2,72% τον Οκτώβριο του 2022 σε 6,03% τον Απρίλιο του 2024, πριν ξεκινήσει μια πορεία αποκλιμάκωσης στο 4,75% έως τον Φεβρουάριο του 2025.

Η προσδοκώμενη αύξηση του κύκλου εργασιών των τεχνικών και μελετητικών επιχειρήσεων, θα ενισχύσει τις ανάγκες τους για τραπεζικό δανεισμό. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις του IOBE, ο συνολικός καθαρός τραπεζικός δανεισμός των επιχειρήσεων του τομέα την περίοδο 2025-2026 θα μπορούσε να αυξηθεί έως 329 εκατ. ευρώ. Τις ανάγκες αναζήτησης πρόσθετης χρηματοδότησης και ρευστότητας επιτείνουν οι καθυστερήσεις πληρωμών των κατασκευαστικών επιχειρήσεων, κυρίως στον τομέα των δημοσίων έργων.

Οι προκλήσεις για τις Κατασκευές

Οι σημαντικές ελλείψεις **εργατικού δυναμικού** και οι **δυσκολίες χρηματοδότησης** είχαν επίπτωση στην κατασκευαστική δραστηριότητα. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της μελέτης, το σύνολο των εργαζόμενων στις Κατασκευές θα μπορούσε να αυξηθεί την περίοδο 2025-2026 σε περίπου 236 χιλ. εργαζόμενους, επίπεδο που είναι κατά **26 χιλ. εργαζόμενους** υψηλότερο σε σύγκριση με το σύνολο της απασχόλησης στις Κατασκευές το 2024 (210 χιλ. εργαζόμενοι).

Ουσιαστικό ρόλο για την ενίσχυση του ανθρώπινου δυναμικού, της διαφάνειας και της αξιοπιστίας των τεχνικών έργων, καθώς και για τη διασφάλιση ποιοτικών υπηρεσιών, έχουν οι **πιστοποιήσεις δεξιοτήτων και επαγγελματικής επάρκειας**, όπως αυτές που παρέχονται από το Ινστιτούτο ΤΕΕ-ΤΜΕΔΕ, καθώς και οι **πιστοποιήσεις των τεχνικών επιχειρήσεων και των υλικών** που χρησιμοποιούνται στις κατασκευές.

Η ολοκλήρωση των έργων του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας το 2026 ενδέχεται να δημιουργήσει ένα «κενό» στην εγχώρια κατασκευαστική δραστηριότητα. Υπάρχει ωστόσο ένα **απόθεμα έργων υποδομών ύψους περίπου 10 δισ. ευρώ** στους τομείς των οδικών, σιδηροδρομικών, ενεργειακών και τηλεπικοινωνιακών δικτύων, καθώς και άλλα έργα με τη μέθοδο ΣΔΙΤ, τα οποία θα ολοκληρωθούν μετά το 2026 (περίοδος 2027-2030) συγκρατώντας τη σχετική κατασκευαστική δραστηριότητα. Τα έργα αυτά θα πρέπει να συμπληρωθούν από πλήθος άλλων δημόσιων και ιδιωτικών έργων.

Σημαντική ώθηση στην κατασκευαστική δραστηριότητα που σχετίζεται με τα κτίρια μετά το 2026 θα μπορούσαν να δώσουν και οι ανακαινίσεις και **ενεργειακές αναβαθμίσεις** λόγω της ευρωπαϊκής και εθνικής πολιτικής για την πράσινη μετάβαση.

Στη μελέτη του IOBE επισημαίνεται επίσης η **ανάγκη συστηματικής λειτουργίας του μηχανισμού καθορισμού των συντελεστών αναθεώρησης των τιμών** που θα καλύπτει όλο το φάσμα των επιμέρους στοιχείων κόστους, ώστε να περιορίζεται η αβεβαιότητα για τους συμμετέχοντες σε διαγωνισμούς δημοσίων έργων και τα σχετικά προβλήματα που μπορεί να ανακύψουν στη διάρκεια υλοποίησης των έργων, αλλά και να διαμορφώνονται προϋπολογισμοί έργων που θα στηρίζονται στις συνθήκες κόστους στην αγορά, ενσωματώνοντας και τον κλιματικό κίνδυνο στις προδιαγραφές των έργων. Σε αυτό θα συμβάλλει η ανάπτυξη, λειτουργία και διαχείριση του **Ενιαίου Συστήματος Τεχνικών Προδιαγραφών και Τιμολόγησης Τεχνικών Έργων και Μελετών** και του Ηλεκτρονικού Συστήματος Προσδιορισμού Κόστους Συντελεστών Παραγωγής Τεχνικών Έργων.

Η **ένταξη νέων τεχνολογιών και ψηφιακών εφαρμογών**, όπως το BIM αποτελούν μείζονα πρόκληση για την ανθεκτικότητα και την ανταγωνιστικότητα του τομέα, συνυπολογίζοντας και τις αλλαγές που φέρνει η εφαρμογή της τεχνητής νοημοσύνης.

Η **κλιματική αλλαγή επίσης, έχει επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις στις Κατασκευές και στις Επενδύσεις**. Επηρεάζει τόσο την κατασκευαστική δραστηριότητα, σε επίπεδο σχεδίασης, υλοποίησης και συντήρησης των υποδομών, αλλά και τις επενδύσεις, που θα πρέπει να αναπτύσσονται λαμβάνοντας υπόψη τα κριτήρια (ESG) που είναι καθοριστικής σημασίας για τη διευκόλυνση της πρόσβασης των κατασκευαστικών επιχειρήσεων σε επενδυτικά και χρηματοδοτικά κεφάλαια. Εξίσου κρίσιμος συντελεστής αποτελεί και η εκπαίδευση των μηχανικών και του τεχνικού προσωπικού, σε βιώσιμες και ανθεκτικές τεχνικές, που ενσωματώνουν και αξιοποιούν την ψηφιακή τεχνολογία.

Τέλος, στη μελέτη υπογραμμίζεται η **ανάγκη σύνταξης Εθνικού Στρατηγικού Σχεδιασμού Υποδομών και Κατασκευών, μέσω του οποίου** θα τίθενται προτεραιότητες, θα καθορίζονται οι επιδιωκόμενες επενδύσεις σε μεγάλες οικονομικές και κοινωνικές υποδομές, καθώς και η συντήρησή τους, θα εξειδικεύονται οι πόροι

χρηματοδότησης, και θα προσδιορίζονται οι ανάγκες σε εργατικό δυναμικό και δεξιότητες. Το εθνικό σχέδιο υποδομών θα επιτρέψει ταυτόχρονα τη συγκράτηση του κόστους υλοποίησης και της μείωσης του χρόνου παράδοσης των έργων.

**Βρείτε τη μελέτη και το αρχείο παρουσίασής της [εδώ](#).*