



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

Η Εξέλιξη του Κατασκευαστικού Κλάδου στην Ελλάδα: Τάσεις και Προοπτικές

Μεταπτυχιακός Φοιτητής: ***Ανδριανός Ανέστης***

Επιβλέπων Καθηγητής: ***Άγγελος Τσακανίκας, Καθηγητής, ΕΜΠ***

Ημερομηνία: ***Οκτώβριος 2025***

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία με τίτλο «Η εξέλιξη του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα: Τάσεις και προοπτικές» εστιάζει στην εξέλιξη, τη δυναμική και τις προοπτικές της ελληνικής κατασκευαστικής βιομηχανίας κατά την περίοδο 2018–2023, με σκοπό να αναδείξει τον καθοριστικό ρόλο που διαδραματίζει ο κλάδος στην αναπτυξιακή πορεία της χώρας. Το αντικείμενο επιλέχθηκε με γνώμονα τη διαχρονική σημασία των κατασκευών ως βασικού πυλώνα της ελληνικής οικονομίας, αλλά και την ανάγκη κατανόησης των σύγχρονων μετασχηματισμών που διαμορφώνουν τη λειτουργία και τη βιωσιμότητά τους σε ένα περιβάλλον συνεχών αλλαγών. Οι κατασκευές αποτελούν τομέα υψηλής στρατηγικής σημασίας, με άμεση επίδραση στην απασχόληση, στις δημόσιες επενδύσεις και στην τεχνολογική πρόοδο, ενώ η ιστορική τους πορεία αντικατοπτρίζει με σαφήνεια τις διακυμάνσεις της ελληνικής οικονομίας, από περιόδους ευημερίας μέχρι βαθιάς ύφεσης.

Κεντρικός στόχος της εργασίας είναι να αποτυπωθεί η σημερινή εικόνα του κλάδου, να διερευνηθούν οι παράγοντες που επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του απόδοση και να αναδειχθούν οι ευκαιρίες και οι προκλήσεις που καθορίζουν την πορεία του στο σύγχρονο οικονομικό περιβάλλον. Παράλληλα, επιχειρείται η αποσαφήνιση των διαρθρωτικών μεταβολών που έχουν συντελεστεί την τελευταία πενταετία και η εκτίμηση των προοπτικών ανάπτυξης υπό το πρίσμα της πράσινης μετάβασης, της ψηφιοποίησης και των ευρωπαϊκών πολιτικών βιωσιμότητας. Μέσα από τη σύνθεση θεωρητικής ανάλυσης και εμπειρικής διερεύνησης, επιδιώκεται να παρουσιαστεί μια ολοκληρωμένη εικόνα για το πώς ο κατασκευαστικός τομέας επαναπροσδιορίζει τη θέση του στην ελληνική οικονομία.

Οι κατασκευές υπήρξαν διαχρονικά ένας από τους πιο παραγωγικούς και πολυδιάστατους κλάδους, επηρεάζοντας την απασχόληση, τη βιομηχανία δομικών υλικών, τις μεταφορές, την ενέργεια και την τεχνολογική καινοτομία. Η πορεία του κλάδου αντανακλά τις μεταβολές του οικονομικού περιβάλλοντος: από τη μεταπολεμική ανοικοδόμηση και την έντονη οικιστική δραστηριότητα των δεκαετιών του 1960 και του 1970, μέχρι την περίοδο των Ολυμπιακών έργων και την εκρηκτική ανάπτυξη των αρχών του 2000. Ωστόσο, η παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση και οι δημοσιονομικές ανισορροπίες της περιόδου 2008–2015 οδήγησαν σε βαθιά ύφεση, με συνέπεια τη μείωση των επενδύσεων, τη συρρίκνωση της απασχόλησης και την απώλεια σημαντικού τμήματος της παραγωγικής δυναμικότητας. Η περίοδος μετά το 2016



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

σηματοδοτεί σταδιακή ανάκαμψη, η οποία εδραιώνεται κατά την εξεταζόμενη εξαετία 2018–2023, καθώς η αύξηση των δημόσιων και ιδιωτικών επενδύσεων, η ενεργοποίηση ευρωπαϊκών πόρων και η βελτίωση του επιχειρηματικού περιβάλλοντος δημιουργούν νέες συνθήκες σταθερότητας και ανάπτυξης.

Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζεται η θέση και η συμβολή του κλάδου στην ελληνική οικονομία, τόσο σε μακροοικονομικό όσο και σε επιχειρηματικό επίπεδο. Ειδική αναφορά γίνεται στη σημασία των κατασκευών για το Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν, την απασχόληση και τη συνολική επενδυτική δραστηριότητα. Μέσα από τη μελέτη των βασικών δεικτών παραγωγής, απασχόλησης και προστιθέμενης αξίας, αναδεικνύεται η πολυδιάστατη επίδραση των κατασκευών στη λειτουργία της οικονομίας και η αλληλεξάρτησή τους με άλλους κλάδους. Παράλληλα, γίνεται εμφανές ότι οι κατασκευές δεν αποτελούν μόνο μοχλό ανάπτυξης, αλλά και αντανάκλαση των γενικότερων οικονομικών και κοινωνικών εξελίξεων της χώρας.

Η μεθοδολογική προσέγγιση της χρηματοοικονομικής αξιολόγησης του κλάδου βασίζεται στη συλλογή και ανάλυση δευτερογενών δεδομένων, όπως η Ελληνική Στατιστική Αρχή (ΕΛΣΤΑΤ), η Τράπεζα της Ελλάδος και οι οικονομικές καταστάσεις των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον κατασκευαστικό κλάδο στην Ελλάδα, τα οποία ταξινομούνται σύμφωνα με το ευρωπαϊκό σύστημα ταξινόμησης οικονομικών δραστηριοτήτων (NACE rev.2).

Σύμφωνα με αυτό το σύστημα ταξινόμησης, ο κατασκευαστικός κλάδος (κλάδος F) χωρίζεται σε τρεις διαίρεσεις (41, 42, 43). Την διαίρεση 41 (κατασκευή κτιρίων) η οποία περιλαμβάνει ιδιωτικά έργα, οικιστικά και μη. Την διαίρεση 42 (έργα πολιτικού μηχανικού) η οποία περιλαμβάνει δημόσια έργα, όπως κατασκευή οδικών δικτύων, έργα υποδομών και συγκοινωνιακά έργα καθώς και την διαίρεση 43 (εξειδικευμένες εργασίες) η οποία περιλαμβάνει πιο εξειδικευμένες δραστηριότητες κατασκευών, όπως εργασίες κατεδάφισης, ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις και άλλες τεχνικές εργασίες.

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, υπολογίζονται οι αριθμοδείκτες αποδοτικότητας, δραστηριότητας, ρευστότητας και χρηματοοικονομικής μόχλευσης τόσο για τον κλάδο όσο και για τις επιμέρους διαίρεσεις αυτού για να φανεί πώς επηρεάζεται η συνολική εικόνα του κλάδου από τις επιδόσεις των επιμέρους διαίρεσεων. Επίσης, η ανάλυση πραγματοποιείται με βάση τη λογική των συγκριτικών μεταβολών ανά έτος, ώστε να αποτυπωθεί η σταδιακή πορεία ανάκαμψης.

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης δείχνουν ότι ο κατασκευαστικός τομέας έχει εισέλθει σε φάση σταδιακής ανάκαμψης και ανασυγκρότησης. Οι επιχειρήσεις ενισχύουν την αποδοτικότητά τους, βελτιώνουν τη λειτουργική τους αποτελεσματικότητα και επιδεικνύουν προσαρμοστικότητα στις νέες συνθήκες της αγοράς. Η χρηματοοικονομική σταθεροποίηση, η ισορροπημένη κεφαλαιακή διάρθρωση και η συγκράτηση του δανεισμού καταδεικνύουν την ωρίμανση του κλάδου και την ικανότητά του να διαχειρίζεται αποτελεσματικά τους κινδύνους. Παράλληλα, η βελτίωση της ρευστότητας και η εξομάλυνση των ταμειακών ροών επιτρέπουν στις επιχειρήσεις να χρηματοδοτούν νέες επενδύσεις, γεγονός που ενισχύει τη δυναμική τους και συμβάλλει στη δημιουργία ενός πιο σταθερού επιχειρηματικού περιβάλλοντος.

Πέρα από τη χρηματοοικονομική διάσταση, η ανάλυση εξετάζει και τις διαρθρωτικές προκλήσεις που εξακολουθούν να περιορίζουν τη δυναμική του τομέα. Η έλλειψη εξειδικευμένου προσωπικού, η



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

πολυπλοκότητα των διοικητικών διαδικασιών, η αργή αδειοδοτική διαδικασία και η θεσμική αστάθεια εξακολουθούν να λειτουργούν ανασταλτικά. Επιπλέον, η αύξηση του κόστους ενέργειας και των πρώτων υλών, σε συνδυασμό με τις πιέσεις που προκαλούν οι διεθνείς γεωοικονομικές εξελίξεις, δημιουργούν πρόσθετες δυσκολίες. Παρ' όλα αυτά, ο κλάδος δείχνει να προσαρμόζεται προοδευτικά, αξιοποιώντας νέες τεχνολογίες, βελτιώνοντας τις διαδικασίες διαχείρισης και υιοθετώντας καινοτόμες πρακτικές που ενισχύουν την αποδοτικότητα και τη βιωσιμότητα των επιχειρήσεων.

Καθοριστικός παράγοντας για τη στήριξη και την αναζωογόνηση του τομέα είναι η συμβολή των ευρωπαϊκών χρηματοδοτικών εργαλείων. Το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας, σε συνδυασμό με τα προγράμματα του ΕΣΠΑ 2021–2027, δημιουργούν ένα πλαίσιο ενίσχυσης της δημόσιας και ιδιωτικής επενδυτικής δραστηριότητας. Οι πόροι αυτοί κατευθύνονται σε έργα υποδομής, ενεργειακές αναβαθμίσεις, ανακαινίσεις κτιρίων και ψηφιακές υποδομές, συμβάλλοντας στην τόνωση της ζήτησης και στην ανάπτυξη νέων αγορών. Παράλληλα, η συμμόρφωση με τα ευρωπαϊκά πρότυπα βιωσιμότητας και τα κριτήρια ESG ενθαρρύνει τη μετάβαση προς ένα πιο πράσινο και υπεύθυνο μοντέλο ανάπτυξης, όπου η περιβαλλοντική και κοινωνική διάσταση αποκτούν κεντρική σημασία.

Σε διεθνές επίπεδο, ο ελληνικός κατασκευαστικός τομέας παρουσιάζει κοινά χαρακτηριστικά με τις τάσεις που παρατηρούνται στις περισσότερες ευρωπαϊκές αγορές, αλλά και ορισμένες ιδιαιτερότητες. Η ψηφιακή μετάβαση, η υιοθέτηση βιώσιμων πρακτικών και η έμφαση στην ενεργειακή απόδοση αποτελούν κοινές κατευθύνσεις, ωστόσο η Ελλάδα διαφοροποιείται ως προς το μέγεθος των επιχειρήσεων και τον βαθμό συγκέντρωσης της αγοράς. Η ύπαρξη μικρών και μεσαίων κατασκευαστικών μονάδων, σε συνδυασμό με τη σχετικά περιορισμένη κεφαλαιακή βάση, καθιστά τον κλάδο πιο ευάλωτο σε οικονομικές διακυμάνσεις αλλά και πιο ευέλικτο στην προσαρμογή. Η προοπτική ενίσχυσης της διεθνούς συνεργασίας, μέσω συμμετοχής ελληνικών επιχειρήσεων σε έργα του εξωτερικού και κοινοπραξιών με ευρωπαϊκούς ομίλους, διαμορφώνει νέες ευκαιρίες εξωστρέφειας και τεχνολογικής αναβάθμισης.

Η παρούσα εργασία συμβάλλει στη βιβλιογραφία και στην κατανόηση του κατασκευαστικού κλάδου στην Ελλάδα, συνδυάζοντας τη θεωρητική θεμελίωση με μια εκτενή εμπειρική προσέγγιση που καλύπτει μια περίοδο καίριας μετάβασης. Η ανάλυση που πραγματοποιήθηκε επιτρέπει τη διασύνδεση μακροοικονομικών δεικτών με μικροοικονομικά δεδομένα επιχειρησιακής απόδοσης, προσφέροντας ένα συνεκτικό πλαίσιο ερμηνείας των εξελίξεων. Με αυτόν τον τρόπο, η μελέτη δεν περιορίζεται σε περιγραφικό επίπεδο, αλλά επιδιώκει να προσδώσει ερμηνευτική αξία στα αποτελέσματα, εντοπίζοντας τις βαθύτερες αιτίες και τους μηχανισμούς που καθορίζουν τη συμπεριφορά και την προσαρμοστικότητα του τομέα. Η συμβολή της έρευνας έγκειται επίσης στη σύνδεση της οικονομικής ανάλυσης με τις έννοιες της βιωσιμότητας και της πράσινης ανάπτυξης, προσδίδοντας μια σύγχρονη, ολιστική προσέγγιση στην αποτίμηση του ρόλου των κατασκευών στην ελληνική οικονομία.

Η συνολική αποτίμηση της πορείας του ελληνικού κατασκευαστικού τομέα οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο κλάδος έχει εισέλθει σε φάση ωριμότητας και μετασχηματισμού, συνδυάζοντας την οικονομική ανάκαμψη με τη θεσμική ανανέωση και την τεχνολογική πρόοδο. Η αναπτυξιακή δυναμική που έχει αποκτήσει τα τελευταία χρόνια, η ευθυγράμμίση του με τις ευρωπαϊκές πολιτικές και η σταδιακή ενσωμάτωση της βιωσιμότητας στις πρακτικές του, συνθέτουν μια νέα πραγματικότητα γεμάτη προοπτικές. Με σωστό



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΕΡΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ»

στρατηγικό σχεδιασμό, ενίσχυση της καινοτομίας και αξιοποίηση των χρηματοδοτικών εργαλείων, οι κατασκευές μπορούν να αποτελέσουν ξανά μοχλό ανάπτυξης, προσφέροντας ουσιαστική συμβολή όχι μόνο στην οικονομική ευημερία, αλλά και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής και της κοινωνικής συνοχής.