



Της Μαρίας Τζάνης m.tzani@yahoo.com

Ρεπορτάζ

ΑΥΞΗΣΕΙΣ 20%-30% ΣΤΑ ΥΛΙΚΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ

Στο μπετόν και τον σίδηρο οι μεγαλύτερες ανατιμήσεις - Ραγδαίες αυξήσεις στο κόστος κατασκευής - Πιέσεις στην αγορά ακινήτων και ανησυχία για καθυστερήσεις ή αναβολή έργων

Τα emails με ανατιμήσεις στα οικοδομικά υλικά από τους υφιστάμενους έργοιστες στις κατασκευαστικές εταιρείες το ένα μετά το άλλο αποτυπώνοντας σε πραγματικό χρόνο τις πιέσεις που προκαλεί η κρίση στη Μέση Ανατολή στον τεχνικό κόσμο.

Οι ανατιμήσεις στα υλικά από την αρχή του πολέμου μέχρι σήμερα κυμαίνονται από 6% έως 12% και έρχονται από εταιρείες προμήθειας μπετόν, σιδήρου, βιομηχανικών υλικών και βαφών, αναφέρουν στελέχους εταιρειών κατασκευής επαγγελματικών κτηρίων, ξενοδοχείων και κατοικιών με μεγάλα έργα στον ιδιωτικό τομέα. Αντίστοιχα αυξήσεις 15%-20% καταγράφονται και στον τομέα του αλουμινίου, το οποίο κάνει ράλι στο χρηματιστήριο μετάλλων στο Λονδίνο μετά τα αμερικανικά υπήκοα να αναμειχθούν εγκαιαίως ύστερα από τον Περασικό Κόλπο. Πρόκειται για μια ταχεία προσαρμογή των τιμών, η οποία σηκώνεται άμεσα με την άνοδο του ενεργειακού κόστους και κυρίως των καυσίμων, ως αποτέλεσμα τόσο των μεγάλων επιποδίων στη ναυτιλία και τα Στενά του Ορμούζ όσο και των ζημιών και των κτηνημάτων σε ενεργειακές υποδομές στη Μέση Ανατολή.

Οι μεγαλύτερες ανατιμήσεις εντοπίζονται κυρίως σε βασικά υλικά και στοιχεία της κατασκευής, όπως είναι ο σίδηρος και το μπετόν, που επιπλέον τόσο την παραγωγή όσο και τη μεταφορά. Όπως σημειώνουν επαγγελματίες του κλάδου, εκτός από την αύξηση των τιμών, σημαντικό ρόλο στο τελικό κόστος παίζει και ο όγκος των υλικών. Υλικά όπως ο σίδηρος και το μπετόν που απαιτούν δομικά συστατικά ενός κτηρίου έχουν ειδικό βάρος στο συνολικό κόστος μιας κατασκευής, με αποτέλεσμα ακόμη και μικρές ποσοστιαίες αυξήσεις να συνεπαχθούν σημαντικές επιβαρύνσεις.

Πώς περνούν οι αυξήσεις στην οικοδομή

Η εικόνα διαφοροποιείται ανάλογα με το στάδιο στο οποίο βρίσκονται τα έργα. Σε κατασκευές που βρίσκονται ήδη σε εξέλιξη, οι κατασκευαστές επικεντρώνονται σε αρκετές περιπτώσεις να απορροφήσουν μέρος των αυξήσεων προκειμένου να διατηρήσουν τις συνεργασίες τους και να μην πιεστούν στον αέρα υφιστάμενων συμφωνιών. Αντίθετα, στα νέα έργα, αλλά και σε προσαφείς που έχουν κατατεθεί τους προηγούμενους μήνες, η ευαισθητοποίηση θεωρείται πλέον δεδομένη, με τις τιμές να αναθεωρούνται προς τα



πίσω. «Η προφορά που έγινε η εντιμή δόση ή τρεις μήνες και τώρα έρχεται ο πελάτης και μας ζητά να προσαρμόσουμε, τότε είναι σίγουρο ότι η τιμή θα αναθεωρηθεί», λέει στέλεχος εταιρείας του κλάδου, και προσθέτει ότι η αγορά συνεχίζει τον ανατομικό δρόμο των τιμών που ξεκίνησε το 2022, ο οποίος δεν αναμένεται να ανακομεί με τη λήξη του πολέμου. «Δεν έχουμε δει την τελευταία δεκαετία ό,τι έχει ανέβει να έχει υπολογιστεί, επομένως δεν έχουμε αισιόδοξη ότι αυτή η κρίση μπορεί να τερματιστεί όταν σταματήσουν οι βομβαρδισμοί».

Αγκυρά με τις ανατιμήσεις

Παράγοντες της αγοράς επισημαίνουν ότι το φαινόμενο δεν είναι πρωτόγνωρο. Και μετά το ξέσπασμα του πολέμου στην Ουκρανία οι τιμές των υλικών καταγράφησαν σημαντικό άνοδο, η οποία στην πράξη δεν αποδοκιμασθηκε ποτέ, απλώς σταθεροποιήθηκε σε υψηλό επίπεδο.

Ωστόσο, σε αντίθεση με την προηγούμενη κρίση, η τρέχουσα χαρακτηρίζεται από μεγαλύτερη ένταση σε πολύ μικρότερο χρονικό διάστημα. Οι αυξήσεις εμφανίζονται βίαια, δημιουργώντας ανησυχία και περιορίζοντας τα περιθώρια προσαρμογής των επιχειρήσεων.

Ιδιαίτερα έντονες είναι οι πιέσεις σε υλικά που συνδέονται άμεσα με την ενέργεια και τα παράγωγα πετρελαιοειδή. Τα πλαστικά προϊόντα, όπως σωλήνες και μονωτικά, καταγράφουν ήδη σημαντικές αυξήσεις, οι οποίες σε ορισμένες περιπτώσεις, σύμφωνα με αρμόδιους υπηρέτες του κλάδου της κατασκευής κτιρίων, φτάνουν στο 30%. Αντίστοιχα, τα αλουμίνια και άλλα βασικά υλικά ακολουθούν αναδική πορεία, με ανατιμήσεις που κινούνται σε διψήφια ποσοστά. Το φαινόμενο δεν περιορίζεται σε μεμονωμένες κατηγορίες, αλλά τείνει να επηρεάσει

συνολικά την εφοδιαστική αλυσίδα των κατασκευών.

Η ρίζα του προβλήματος εντοπίζεται στις διαταραχές των διεθνών logistics και τις ζημιές σε κρίσιμες υποδομές που στηρίζουν τη ροή πρώτων υλών. Σε αντίθεση με προηγούμενες κρίσεις, όπου η αγορά μπορούσε σχετικά γρήγορα να προσαρμοστεί, η μακροπρόθεσμη ανταγωνιστικότητα φαίνεται πιο σύνθετη και δύσκολη να μακροροηθεί. Η αποκατάσταση τέτοιων υποδομών απαιτεί σημαντικούς πόρους και χρόνο, γεγονός που παρατείνει τις επιπτώσεις πέρα από τη διάρκεια των συγκρούσεων.

Προβλήματα στις παραδόσεις υλικών

Τα προβλήματα στην εφοδιαστική αλυσίδα προκαλούν καθυστερήσεις και στις παραδόσεις υλικών, κάτι που επιβαρύνει τον κλάδο καταγράφοντας και σκεπτότερο. Παράγοντες της αγοράς δεν αποκλείουν το ενδεχόμενο ορισμένες από αυτές τις καλύτερες να συνδέονται και με πρακτικές αναμονές από πλευράς προμηθευτών, οι οποίοι επιδιώκουν να διαβάσουν τα προϊόντα τους σε υψηλότερες τιμές.

Τα βιβλιόματα αυτά μεταφέρονται και στα ίδια τα έργα. Κατασκευαστές κλούβονται να μείνουν ασηφόρα σε υπόμπεση, με προμηθευτές να ζητούν άμεσα κλείσιμο τιμών, προειδοποιώντας για νέες αυξήσεις σε σύντομο χρονικό διάστημα. Σε από το περιβάλλον, αρκετά έργα επιβραδύνονται ή επανεξετάζονται, ενώ νέα projects αναβάλλονται.

Αξίζει να σημειωθεί ότι η αγορά δεν ξεκινά από μηδενικό βάθος. Την τελευταία τριετία το κόστος κατασκευής έχει ήδη ανέβει σημαντικά, με σωρευτικές ανατιμήσεις που υπερβαίνουν στο 30%. Σε ορισμένες κατηγορίες, όπως τα τεχνικά δομικά υλικά (τσιμπί, κεραμίδια, τσιμε-

ντόλιθοι), οι αυξήσεις είναι ακόμη πιο μεγάλες, γεγονός που επιβαρύνει περαιτέρω το συνολικό κόστος των έργων.

Η νέα αυτή φάση ανατιμήσεων δημιουργεί έναν φαύλο κύκλο: οι κατασκευαστές δυσκολεύονται να κοστολογήσουν, οι επενδυτές γίνονται πιο επιφυλακτικοί και τελικά η αγορά κατοικίας και επαγγελματικών κτηρίων ενδέχεται να διεκτινέσει πιέσεις είτε μέσω αυξημένων τιμών πώλησης είτε μέσω καθυστερήσεων στην υλοποίηση έργων. Σε περίπτωση που η γεωπολιτική αστάθεια συνεχιστεί ή ενταθεί, οι επιπτώσεις δεν θα είναι μόνο βραχυπρόθεσμες, αλλά μπορεί να επηρεάσουν τη δυναμική του κλάδου για μεγάλο χρονικό διάστημα.

Οι επιπτώσεις είναι ήδη ορατές και στην αγορά ακινήτων. Αυτό τη μία μεριά, το αυξημένο κόστος κατασκευής οδηγεί αναπόφευκτα σε άνοδο των τιμών πώλησης. Από την άλλη, η αβεβαιότητα που προκαλούν οι διεθνείς εξελίξεις και οι γεωπολιτικές εντάσεις ενισχύει τη στάση αναμονής των αγοραστών, οι οποίοι εμφανίζονται πιο διστακτικοί να προχωρήσουν σε επενδύσεις.

Παράγοντες του κλάδου εκτιμούν ότι η πορεία της αγοράς ακινήτων επιηρεάζεται έντονα από τις εξελίξεις αυτές. Σε χώρες του Κόλπου, όπως το ΗΑΕ, παρατηρείται προσπάθεια συγκράτησης εργαζομένων, όμως αν η κρίση συνεχιστεί, είναι πιθανό πολλά να αποχωρήσουν. Αυτό μπορεί να οδηγήσει αφενός σε αύξηση της ζήτησης για κατοικίες στην Ελλάδα από ξένους, αφετέρου δημιουργεί επιφυλακτικότητα στους εγχώριους αγοραστές. Παράλληλα, η άνοδος του κόστους κατασκευής οδηγεί αρκετούς σε όλο και αυξανόμενα έσοδα οικονομικά δραστηριότητα συνεχίζεται με πιο ήπιους ρυθμούς.

Αργεί η αποκλιμάκωση

Η στανιακή μεγάλωνει από τις προβλεψεις ότι ακόμη και σε περίπτωση άμεσης αποκλιμάκωσης των γεωπολιτικών εντάσεων η επιστροφή στην κανονικότητα δεν θα είναι άμεση. Η αγορά εκτιμάται ότι θα χρειαστεί αρκετούς μήνες για να επανέλθει, καθώς οι αυξήσεις έχουν ήδη ενσωματωθεί στο κόστος και οι διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα δεν αναμένεται να αποκατασταθούν άμεσα.

Το μόνο βέβαιο, σύμφωνα με το ιατρικό του κλάδου, είναι ότι η κατασκευαστική δραστηριότητα εισέρχεται σε νέα φάση, με υψηλότερο κόστος, αυξημένο ρίσκο και έντονη με υφιστάμενη, που αναμένεται να επηρεάσει συνολικά την αγορά ακινήτων το επόμενο διάστημα.



Της **Μαριάννας Τζάννε**
marthanne@yva.com.gr

Ρεπορτάζ



Στα εργοτάξια της χώρας οι μηχανές δεν έχουν σταματήσει, αλλά τίποτα δεν θημίζει την κοπνοκότητα των προηγούμενων ετών. Κάθε παραγωγή υλικών γίνεται με επιφύλαξη, κάθε προσφορά έχει τιμερομηνία λίγης λίγων ημερών και κάθε προϋπολογισμός μοιάζει ήδη ξεπερασμένος πριν καν εφαρμοστεί. Οι τεχνικές εταιρείες καλούνται να πάρουν αποφάσεις σε ένα περιβάλλον όπου το κόστος μεταβάλλεται διαρκώς, αιματωμάτες αυξομειώσεις τις δεσμεύσεις και τα χρονοδιαγράμματα παραμένουν αμετάβλητα. Μέσα σε αυτές τις συνθήκες, δημόσια έργα, ΣΔΠ και παραχωρήσεις δοκιμάζονται στην πράξη, καθώς η πίεση δεν αφορά μόνο τον πρόδρομο των εργασιών, αλλά και τη ζωοκόμηση όσων τα υλοποιούν.

Η άνοδος του ενεργειακού κόστους και η εκτίεση των τιμών των βασικών πρώτων υλών διαμορφώνουν ένα νέο, πιο απαιτητικό τοπίο, στο οποίο οι εταιρείες καλούνται να ισορροπήσουν ανάμεσα σε ασφαλιστικές οικονομικές πιέσεις και δεσμεύσεις που δεν επιτρέπουν καθυστερήσεις. Σε έναν κόσμο όπου ο χρόνος και το κόστος είναι απολύτως μετρήσιμα μεγέθη, η απόλυτη προβλεψιμότητα μετατρέπεται στο μεγαλύτερο πρόβλημα.

«Τέλειο καταίγιο» κόστους στα εργοτάξια

Στελέχη μεγάλων κατασκευαστικών εταιρειών που διακρίνονται έργα συνολικού ύψους 17 δις ευρώ περιγράφουν την κατάσταση ως μια «τέλεια καταιγίδα», όπου η άνοδος του πετρελαίου συμπαρασύρει ολόκληρη την κατασκευαστική δραστηριότητα. Όπως σημειώνουν, το ενεργειακό κόστος δεν επηρεάζει μόνο τη λειτουργία των εργοταξίων, αλλά σταδιακά διεισφέρει κάθε στάδιο της παραγωγικής διαδικασίας, από τα λατμεία και τη μεταφορά υλικών έως την παραγωγή σκυροδέματος που έχει καταγράψει αυξήσεις της τάξης των 8 ευρώ ανά κυβικό μέτρο και 40% το ασφαλτόμιγμα (συνδυασμός αδρανών υλικών και ασφαλτικής ύλης).

Ιδιαίτερα πιεστικά είναι και οι καιροί στα έργα οδοποιίας, όπου η ασφάλτος «ως άμεσο παράγωγο του πετρελαίου» έχει καταγράψει διπλάσιες αυξήσεις φτάνοντας από τα 320 ευρώ ο τόνος μίανω από τα 680 ευρώ. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την ανατροπή των οικονομικών δεδομένων σε πλήθος έργων, με μεσοσέχεις και μικρές εργοληπτικές εταιρείες να κάνουν λόγο για «πάγωμα» νέων ασφαλοσχεδίων και περιορισμό των εργασιών στις απολύτως απαραίτητες παρεμβάσεις συντήρησης.

Ανατιμήσεις σε υλικά και δυσκολίες προμηθειών

Ωστόσο, οι επιπτώσεις δεν περιορίζονται στην οδοποιία. Ανατιμήσεις καταγράφονται σε ένα ευρύ φάσμα υλικών, όπως το πολυαιθυλένιο, το PVC και οι σωλήνες, επηρεάζοντας άμεσα μεγάλα δημόσια

έργα. Σε αρκετές περιπτώσεις οι ανάδοχοι επιλέγουν να «παγώσουν» παραγγελίες ή να τις μεταθέσουν χρονικά, καθώς η αδυναμία εξασφάλισης σταθερών τιμών κοινότυπων μηχανημάτων οδηγεί σε μειωμένη επισφάλιση.

Το πρόβλημα επιτείνεται από τις συνθήκες που επικρατούν πλέον στην αγορά προμηθειών. Προμηθευτές αποφεύγουν να δεσμευτούν σε τιμές, απαιτώντας προκαταβολές και μεταθέτουν τους χρόνους παράδοσης, μεταφέροντας ομιμητικό βάρος της χρηματοδότησης στις κατασκευαστικές εταιρείες. Η πρακτική των μειώσεων περιορίζεται, ενώ οι εκπαισεις έχουν σχεδόν εκλείψει, δημιουργώντας μισές ή στις μικρότερες επιπτώσεις.

ΣΔΠ και παραχωρήσεις: Πίεση, αλλά με «εργαλεία» άμυνας

Στα έργα ΣΔΠ και τις παραχωρήσεις η κατάσταση αποκτά ακόμη μεγαλύτερη πολυπλοκότητα. Πρόκειται για συμβάσεις που βασίζονται σε υποστηρίχματα οικονομικά μοντέλα και μακροχρόνιες προβλέψεις, οι οποίες είναι δοκιμάζονται. Οι αυξήσεις στο κόστος κατασκευής επηρεάζουν άμεσα τις αποδόσεις των επενδύσεων, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις δημιουργούν μείωση στα επιχειρηματικά σχέδια και οι περιθώρια βιωσιμότητας των έργων.

Την ίδια στιγμή, ωστόσο, σε αντίθεση με τα κλασικά δημόσια έργα, τα ΣΔΠ και οι συμβάσεις παραχώρησης διαθέτουν μεγαλύτερη ευελιξία, καθώς έχουν τη

δυνατότητα υποβολής αιτήσεων αποζημιώσεων (claims) και προσφυγής σε διαδικασίες διαπίσης, μέσω των οποίων οι ανάδοχοι μπορούν να διεκδικήσουν πόρους για το αυξημένο ενεργειακό κόστος. Στελέχη του τεχνικού κόσμου δεν κρύβουν τον προβληματισμό τους, υποστηρίζοντας ότι οι συνθήκες που διαμορφώνονται ασκούν ιδιαίτερη πίεση στα έργα που χρηματοδοτούνται από το Ταμείο Ανάκαμψης, καθώς τα χρονοδιαγράμματα παραμένουν ασφαλιστικά ακλόνητα έργα σφειλούν να ολοκληρωθούν έως τον προσεχή Αύγουστο. Όπως λέει, σήμερα βρισκόμαστε αντιμετώπιση με έναν διπλό αγώνα: αφενός να διατηρήσουν την πρόοδο των έργων και αφετέρου να διαχειριστούν το αυξανόμενο κόστος.

Αποστάσεις πρὶ το υπουργείο

Σε αυτό το περιβάλλον, η πολιτική ηγεσία εμφανίζεται να κινείται ουδέως αποστάσεις από τα αιτήματα της αγοράς. Ο υφυπουργός Υποδομών, Νίκος Ταχιάος, αναφέρει ότι οι τιμές έχουν αυξηθεί, ωστόσο αιωφύεται να υιοθετήσει δραματικούς τόνους ή να ανοίξει τη συζήτηση για πρόσθετες παρεμβάσεις. Όπως σημειώνει, αντίστοιχες περιόδους αστάθειας έχουν καταγραφεί και στο παρελθόν, αφήνοντας ανοιχτό το ενδεχόμενο εξομάλυνσης.

Την ίδια στιγμή, ξεκαθαρίζει ότι τα χρονοδιαγράμματα -ιδίως για τα έργα του Ταμείου Ανάκαμψης- δεν αλλάζουν. «Τα έργα πρέπει να ολοκληρωθούν και οι ανάδοχοι να είναι ενήμεροι», είναι το μήνυμά του εκπέμπεται μετατρέποντας ουσιαστικά

το βάρος της προσαρμογής στις ίδιες τις τεχνικές εταιρείες.

Πίεση και «πάγωμα» σε έργα

Μεγάλη ανησυχία, που αποτυπώνεται και σε επιστολές προς το υπουργείο Υποδομών, διατυπώνουν οι μικρότεροι εργολήπτες, οι οποίοι έχουν και τις λιγότερες άρνες σε αυτή τη συγκυρία. Όπως λέει, σήμερα το diesel καταγράφει αυξήσεις άνω του 34% εις βάρος των συνολικά των αλυσίδων παραγωγής, από την εξόρυξη υλικών έως τη μεταφορά και την κατασκευή. Ο πρόεδρος του ΣΑΠΕ, Ζαχαρίας Αθανασίου, υποστηρίζει ότι έως και το 90% των εργασιών έχει ανασταλεί τις εργασίες οδοποιίας με την υποχρέωση να χρησιμοποιείται πλέον σκυρόδεμα αυτοεπιτεταγμένο για αυτοκαταστάσεις φθορών και ζημιών στο οδικό δίκτυο. «Οι προμηθευτές μας απορροφούν ένα μέρος των αυξήσεων και δίνουν μια σχετικά αβέβαιη στα υλικά. Τώρα όμως που τα υαθεύματα εξαντλούνται, στις νέες προμήθειες περιμένουμε ακόμα μεγαλύτερες αυξήσεις», λέει. Όπως τονίζει ο ίδιος, προβλήματα υπάρχουν και με τις παραγγελίες. Οι προμηθευτές ζητούν άμεσα πληρωμή αντα υλικά είναι ετοιμασμένα. Αν δεν είναι, απαντά η μισά προκαταβολή και με την παράδοση τα υπόλοιπα.

Μέσα σε αυτό το δυσμενές περιβάλλον, καθοριστικό ρόλο παίζει η αντιμετώπιση των οδών δημοσίων έργων. Η μόρφωση τροπολογία του υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών αναδεικνύει ένα διαχρονικό πρόβλημα στον τρόπο κοινοτήτων των έργων. Ο συνιδρυτής που εφαρμόζεται, αν και αρχικά θετική, ουσιαστικά υπονομεύει, έχουν πλέον γίνει οριστικά και ισχύουν ορισμένα, βασισμένη όμως σε δεδομένα του πρώτου τριμήνου του 2022, γεγονός που τους κοβεί η ήδη εφαρμοζόμενη. Όπως λέει, στην αγορά των κατασκευών, οι προϋπολογισμοί πολλών έργων εξακολουθούν να στηρίζονται σε παλαιά, μη αναλυτικά υαλόγια, το λεγόμενο «ημιόλογο Σουφλιάν», τα οποία δεν αποτυπώνουν το πραγματικό κόστος υλικών, ενέργειας και εργασίας. Αντί για μια συνολικά επικαιροποίηση αυτών των τιμών, το υπουργείο επιλέγει να εφαρμάξει εκ των υστέρων οριζόντιες αναθεωρήσεις, διατηρώντας ουσιαστικά τη στρέβλωση στην αρχική κοστολόγηση. Ωστόσο, ο κλάδος υποστηρίζει ότι χωρίς τις σύγχρονες συστήματα αναλυτικών τιμολογίων το πρόβλημα παραμένει.

Όπως επισημειώνουν στελέχη του, πλέον δεν μπορεί να είναι άλλη από την υαθέτηση ενός μηχανισμού αυτόματης τιμολογικής αναπροσαρμογής, ο οποίος θα σιπεί το κόστος των έργων με συγκεκριμένους δείκτες της αγοράς. «Η αναθεώρηση μπορεί να γίνει ένας ζωντανός μηχανισμός. Όπως άλλωστε καθοριστικά οι τιμές των καυσίμων, έτσι πρέπει να προσαρμόζονται και οι τιμές των βασικών υλικών που καθορίζουν το κόστος των έργων», τονίζει χαρακτηριστικά υπογράφοντας το κείμενο.