

Piata constructiilor din România a înregistrat maxime istorice; pe termen mediu ar putea apărea dificultati (analiza)

Sectorul constructiilor din România a atins niveluri record în 2023 si 2024, sustinut de o cerere privata puternica pentru anumite segmente imobiliare si de o crestere semnificativa a investitiilor publice, de la proiecte majore de infrastructura pâna la spitale, finantate prin fonduri nationale si europene, arata o analiza de specialitate, publicata miercuri.

Pe termen mediu, viitoarele modificari ale regimului fiscal pentru muncitorii din constructii, alaturi de ajustarile fiscale mai ample din România, ar putea crea dificultati, arata raportul de piata Colliers privind evolutia pietei imobiliare în primele sase luni ale anului.

În plus, întârzierile României în implementarea reformelor necesare pentru a asigura accesul continuu la fondurile europene ar putea genera provocari suplimentare.

"În ultimii doi ani, piata constructiilor a înregistrat atât o crestere a valorii nominale, cât si o extindere a volumului lucrarilor. Aceasta evolutie a generat provocari pentru dezvoltatorii care încearca sa lanseze noi proiecte imobiliare. Ce a influentat direct aceasta situatie? În mare parte, cresterea semnificativa a costurilor totale de constructie, cauzata de scumpirea materiilor prime, care, totusi, par sa se stabilizeze în prezent. Majoritatea preturilor la marfuri s-au apropiat acum de nivelurile pre-pandemice, fiind mai mici decât maximele din 2020. Spre exemplu, Indicele Bloomberg Commodity, care urmareste preturile din diverse sectoare (agricultura, energie, metale), este cu aproximativ 28% sub vârful din 2022, dar totusi cu 19% peste nivelurile din decembrie 2019. Beneficiarii finali vor resimti însa aceste scaderi treptat. Pe de alta parte, tensiunile geopolitice globale - fie între blocurile comerciale principale, fie din cauza conflictelor militare regionale (mai ales în zona Marii Rosii) - mentin riscurile de reinflamare a preturilor la marfuri. De altfel, unele preturi au început sa creasca din nou în a doua jumatate a lui 2023", a declarat Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers.

Având în vedere contextul dificil al pietei muncii, preturile din constructii au reînceput sa creasca în 2024, ajungând la o rata anuala de aproximativ 12% în mai 2024 (cea mai recenta luna disponibila), dupa o perioada de stabilizare în prima jumatate a anului trecut. Unul dintre factorii principali care determina aceasta crestere este costul fortei de munca.

În timp ce preturile materiilor prime s-au stabilizat, subliniaza consultantii Colliers, cheltuielile cu angajatii continua sa creasca. Numarul de muncitori din sectorul constructiilor a atins un nivel record în mai 2024, cu aproape 453.000 de angajati, înregistrând o crestere modesta de 1% fata de anul anterior, dar un avans semnificativ de 15% fata de perioada pre-pandemica.

Conform datelor Eurostat, intentiile de angajare ramân pozitive, ceea ce indica faptul ca firmele de constructii continua sa caute forta de munca, determinând astfel cresterea salariilor. În ultimii cinci ani, salariile din acest sector au crescut cu 63%. Un alt aspect important este ca lucratorii din constructii au beneficiat de scutiri fiscale începând din 2019, contribuind astfel la majorarea veniturilor nete. Cu toate acestea, având în vedere presiunile asupra bugetului public, guvernul intentioneaza sa elimine aceste facilitati fiscale începând cu 2025 (masura care înca nu a fost aprobata la începutul trimestrului trei din 2024). Aceasta schimbare ar putea complica si mai mult piata, punând presiune pe marjele de profit ale companiilor, care vor fi nevoite sa creasca salariile pentru a retine sau atrage angajati. O parte din aceste costuri suplimentare este probabil sa fie transferata în preturi mai mari pentru beneficiarii finali.

"Desi oferta pe piata constructiilor este supusa unor presiuni semnificative, cererea ramâne puternica. Chiar daca

În prima parte a lui 2024 s-a înregistrat o ușoară încetinire, sondajele Comisiei Europene arată că sectorul continuă să crească. Indicele care măsoară percepția companiilor asupra volumului comenzilor generale este confortabil peste media istorică, indicând un sector robust, situat nu foarte departe de maximele istorice. Un alt indicator relevant vine din analiza autorizațiilor de construcție. Deși numărul autorizațiilor de construcție rezidențiale a încetinit în ultimii doi ani, acest lucru este cauzat în principal de probleme administrative în anumite orașe, în special în București. Totuși, se observă o tendință de revenire la nivelul mediu al ultimului ciclu, după maximele record din perioada 2021-2022. Pe segmentul non-rezidențial, deși datele sunt variabile, activitatea de autorizare se menține la un nivel solid, în concordanță cu expansiunea sectoarelor industriale și retail. Per ansamblu, deși investițiile private în construcții nu ating niveluri record, ele rămân la un nivel stabil, susținând creșterea sănătoasă a pieței", precizează Alexandru Atanasiu, Board Member & Head of Construction Services în cadrul Colliers.

Un factor cheie care a susținut creșterea pieței construcțiilor la niveluri record a fost creșterea investițiilor publice, finanțate atât prin fonduri naționale, cât și europene. În sectorul autostrazilor, România are în prezent aproximativ 800 de kilometri de drumuri de mare viteză în construcție, comparativ cu o rețea existentă de 1.100 de kilometri. De asemenea, sute de alte tronșoane de autostradă se află în diverse stadii de pregătire, unele fiind deja în faza de licitație. Investițiile majore nu se limitează doar la infrastructura rutieră, ci și modernizarea căilor ferate este în desfășurare, iar în prima jumătate a acestui an au început lucrările la mai multe spitale regionale importante.

Colliers menționează că Guvernul a cheltuit peste 11 miliarde de euro pe proiecte de capital susținute de UE în prima jumătate a anului 2024, ceea ce reprezintă aproximativ 3,3% din PIB. Prin comparație, în aceeași perioadă din 2019, cheltuielile guvernamentale pentru investiții au fost de 3,5 miliarde de euro, sau aproximativ 1,6% din PIB. Această creștere a investițiilor publice a contribuit semnificativ la menținerea unui nivel ridicat de activitate în sectorul construcțiilor.

Pe termen mediu, piața construcțiilor se află într-o poziție solidă, cu o cerere puternică din partea beneficiarilor și un flux consistent de proiecte pentru companiile din domeniu. Varietatea factorilor care influențează cererea creează un context mai favorabil decât în trecut, în special în comparație cu perioada 2006-2008, când piața era impulsivă în mare parte de investitori privați, în special dezvoltatori rezidențiali. Totuși, consultanții Colliers anticipează și o serie de provocări.

"Dincolo de factorii externi imprevizibili, în special de îngrijorările legate de economia globală, schimbările viitoare în regimul fiscal al muncitorilor din construcții și modificările fiscale mai largi din România ar putea crea dificultăți. De asemenea, întârzierea României în implementarea reformelor necesare pentru menținerea accesului la fondurile europene ar putea aduce noi provocări. Prin urmare, deși anticipăm rezultate bune comparativ cu istoria recentă, atingerea unor noi maxime este puțin probabilă. În acest context, ne așteptăm la o diminuare a presiunilor pe piața construcțiilor în următorul an și jumătate", conchide Alexandru Atanasiu.