

Piața imobiliară în anul 2008

În ultimii ani, construcțiile au reprezentat sectorul cu cea mai pronunțată expansiune, ajungând în anul 2007 să aibă o contribuție de 9,1% la crearea PIB. Programul guvernamental de dezvoltare a infrastructurii, cât și piața, în expansiune, a construcțiilor imobiliare au reprezentat constanta tendinței de amplificare a contribuției construcțiilor la creșterea economică. În prezent, România are unul dintre cele mai dinamice sectoare din întreaga Uniune Europeană. Statisticile Eurostat au relevat că țara noastră a înregistrat, în anul 2007, cel mai înalt ritm de creștere a lucrărilor de construcții din întreaga Uniune Europeană (respectiv 33,6%), fiind urmată, la distanță de Lituania (21,6%), Slovenia (18,7%) și Polonia (16%).

Trend-ul ascendent a continuat și în anul 2008, când piața românească a construcțiilor a continuat să fie cea mai dinamică din Uniunea Europeană. Astfel, în semestrul I s-a înregistrat o creștere de 33,3%, contribuția acestui sector la crearea PIB fiind de 8,1%. În primele opt luni ale anului 2008, activitatea din domeniu s-a amplificat, în termeni reali, cu 31,5% comparativ cu perioada corespunzătoare 2007. De asemenea Eurostat, care a centralizat date pentru 13 din cele 27 de state membre, arată că, în timp ce în intervalul scurs de la începutul anului sectorul construcțiilor a scăzut pe ansamblul UE cu 0,04%, iar în țările din zona euro cu 1,5% ca urmare a crizei financiare internaționale, România a înregistrat cel mai rapid ritm de creștere, care depășește substanțial cea de-a doua clasată respectiv Slovenia (22,6%).

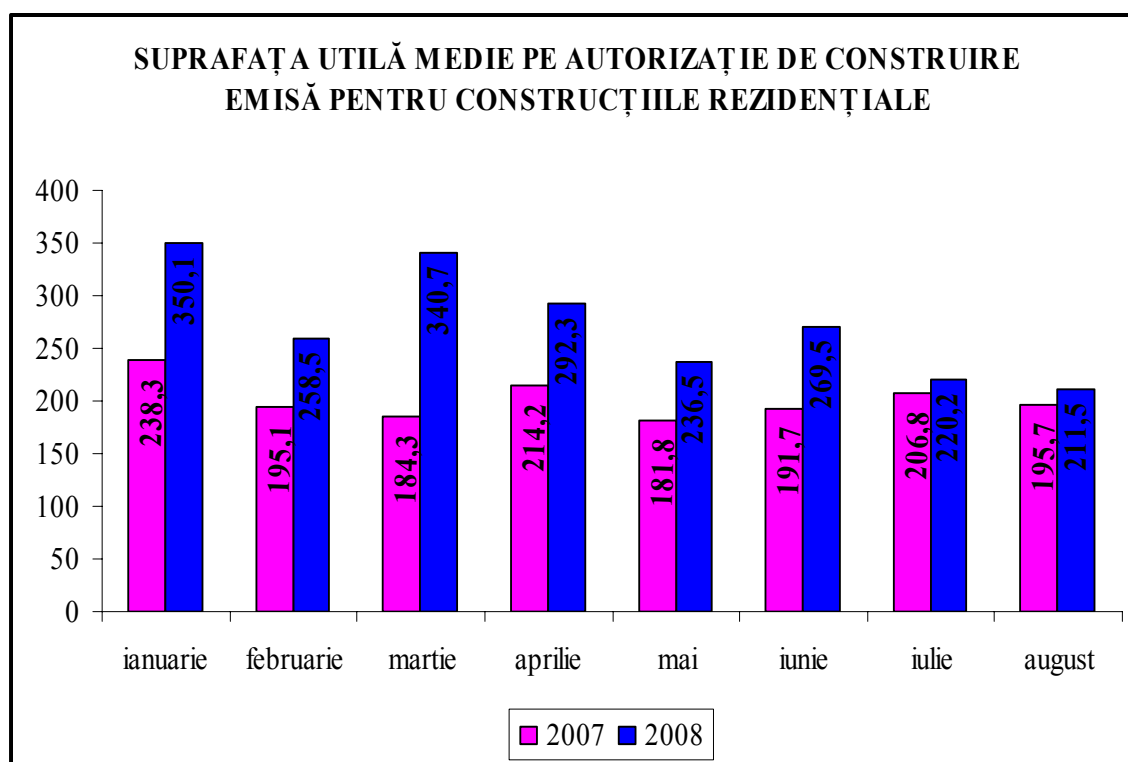
Cea mai mare creștere (33,2%) a fost înregistrată pe segmentul **construcții nerezidențiale**, datorită accentuării, îndeosebi în marile orașe, a tendinței de externalizare a spațiilor industriale, de depozitare și comerciale, dar și modernizării unor școli și construirii unor săli de sport.

În creștere cu 30,5% față de perioada similară a anului trecut, **construcțiile inginerești** dețin cea mai mare pondere în cadrul elementelor constitutive ale structurii lucrărilor de construcții (52,2% în categoria construcții noi, 55,6% în categoria reparații capitale și 73,2% în categoria întreținere și reparații curente). Aceste ponderi se explică prin derularea unor proiecte de infrastructură de amploare, precum și a lucrărilor de reabilitare și modernizare a infrastructurii rutiere.

Construcțiile rezidențiale care dețin circa 15% din totalul lucrărilor de construcții, au fost în creștere cu 32,3% față de perioada corespunzătoare a anului anterior, ca urmare a extinderii rapide a stocului

de spații locative. În cadrul acestora, **construcția de locuințe** se constituie ca un sector extrem de dinamic, dovedind, pe de o parte, că veniturile suplimentare obținute ca urmare a aplicării cotei unice nu s-au dus numai către consum, iar pe de altă parte, că populația are din ce în ce mai multă încredere într-o creștere de durată a veniturilor personale, ca urmare a dezvoltării economice susținute.

Un indicator important pentru dinamica sectorului imobiliar, atât pentru situația actuală, cât și pentru cea viitoare, este numărul de **autorizații** acordate **pentru construcția de clădiri rezidențiale**. Astfel, în primele opt luni ale anului 2008 acestea s-au cifrat la 41.290, în creștere cu 11,2% față de perioada similară din 2007. În august 2008 au fost eliberate 6.057 autorizații, ritmul de creștere fiind mai temperat, de 3,7% comparativ cu iulie 2008 și respectiv 8,7% față de august 2007. Din totalul autorizațiilor pentru construirea de clădiri rezidențiale eliberate în august, 61,7% sunt pentru zona rurală, menținându-se trendul din luna precedentă. Suprafața medie utilă pe autorizație de construcție emisă pentru clădirile rezidențiale a fost, în august 2008, de 211,5 metri pătrați, față de numai 195,7 metri pătrați în aceeași lună din 2007.

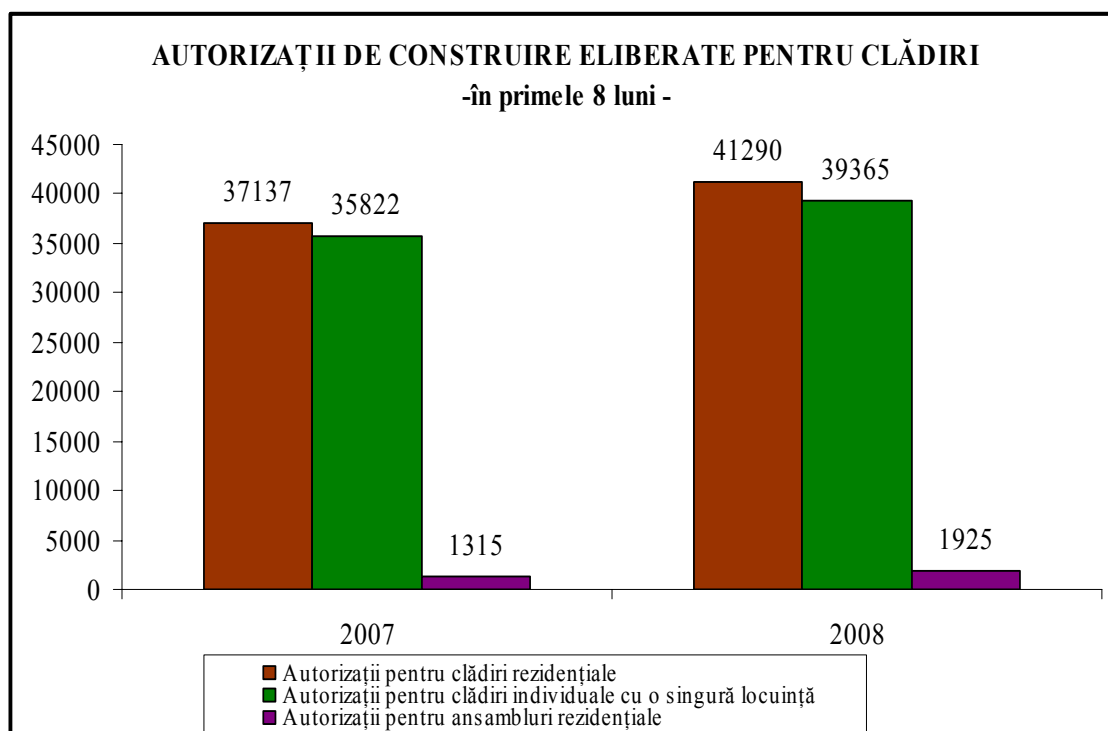


Un indicator sugestiv pentru expansiunea construcțiilor de locuințe îl reprezintă numărul autorizațiilor de construire locuințe—care s-a majorat, în primele 8 luni 2008 cu 66,1% față de perioada similară 2007.

	Locuințe din clădirile rezidențiale pentru care s-au eliberat autorizații			
	8 luni 2007		8 luni 2008	
	număr	% în total	număr	% în total
Total	51.512	100,0	85.542	100,0
Mediu urban	26.405	51,3	48.098	56,2
Mediu rural	25.107	48,7	37.444	43,7

De remarcat este și faptul că suportul pentru această evoluție l-a avut de această dată creșterea cu 82,2% a autorizațiilor acordate în mediul urban (56,2% din total, față de 51,3% în perioada similară 2007).

Relevant pentru caracteristica stadiului actual al pieței construcțiilor este faptul că peste 95% din autorizațiile pentru clădiri rezidențiale au fost eliberate pentru clădiri individuale cu o singură locuință. Astfel, aproape 40.000 dintre clădirile rezidențiale noi din 2008 și cele care urmează a fi terminate în 2009 sunt construcții unifamiliale. De asemenea, se constată an de an o majorare a autorizațiilor emise pentru ansamblurile rezidențiale. Astfel, dacă în primele 8 luni ale anului 2007 au fost emise 1315 autorizații pentru acest tip de construcții, în aceeași perioadă din 2008 au fost emise 1925 autorizații, ceea ce ne îndreptățește să considerăm că locuințele din ansamblurile rezidențiale vor avea o pondere mult mai mare în următorii ani.



Referitor la autorizațiile pentru clădiri rezidențiale pentru colectivități se observă o majorare a acestora cu 37,6% (282 autorizații în primele 8 luni 2008, față de 205 în perioada similară 2007), evoluție susținută de autorizațiile acordate în mediul urban (97,9% din total).

Evoluția indicatorului referitor la autorizații de construire s-a reflectat corespunzător și în creșterea numărului de locuințe terminate. Astfel, în semestrul I 2008 s-au finalizat 22.253 locuințe, comparativ cu 16.926 în semestrul I 2007 și cu o medie anuală de 28.504 locuințe în perioada 2001-2004. Cele mai multe locuințe (52,8%) au fost date în folosință în mediul rural, spre deosebire de semestrul I din 2007, când aceasta se întâmpla în centrele urbane.

	Locuințe terminate, pe medii de rezidență – în semestrul I -			
	2005	2006	2007	2008
Total	9.999	11.914	16.962	22.253
• mediu urban	5.440	6.226	8.844	10.493
• mediu rural	4.559	5.688	8.118	11.760

Această evoluție este generată de încrederea în piața imobiliară din România, de creșterea nivelului de trai, de fondurile aduse și investite de către muncitorii români din străinătate, precum și de orientarea dezvoltatorilor imobiliari spre terenuri ieftine.

În intervalul ianuarie – iunie 2008 cele mai multe locuințe terminate au fost realizate din fonduri private (94,6%).

La 30 iunie 2008 numărul locuințelor aflate în execuție era de 140.836, în creștere cu aproximativ 30% față de aceeași dată a anului anterior. Dacă presupunem că timpul mediu de execuție a lucrărilor pentru o locuință este de aproximativ 1 an, atunci în următorul an vor fi livrate pe piață în jur de 50% dintre acestea, ceea ce înseamnă că peste 70.000 locuințe noi vor fi terminate până la finele semestrului I 2009.

În prezent, în România se construiesc 2,2 locuințe/1.000 de locuitori pe an, față de anul 2004 când media era de 1,4 locuințe/1.000 locuitori.

În trimestrul II 2008, indicii de cost în construcții au urcat cu 17,6% față de aceeași perioadă a anului 2007, cel mai mare avans fiind înregistrat la clădirile nerezidențiale – 18,6%, în timp ce costurile pentru construcțiile inginerești s-au majorat cu 17,2%, iar pentru clădirile rezidențiale cu 17%. De remarcat este faptul că majorarea pe segmentul clădirilor rezidențiale s-a situat sub media pe sector și sub costul materialelor de construcții (18,5%).

In trimestrul II 2008, 55,6% din totalul comenzilor noi au fost pentru construcțiile inginerești, 28,4% pentru clădirile nerezidențiale și 15,9% pentru clădirile rezidențiale. Dublarea comenzilor noi pe segmentul rezidențial față de trimestrul I coroborată cu evoluția indicilor de cost ne îndreptățește să apreciem ca ascendentă evoluția viitoare a pieței imobiliare interne.