

## Piața construcțiilor

IBC Focus: Martie și aprilie au fost mai bune decât anul trecut

**Primele patru luni** ale anului au adus cu 3% mai multe șantiere și proiecte de construcții față de aceeași perioadă din 2011, consemnate în [www.raportuldeinvestitii.ro](http://www.raportuldeinvestitii.ro), cea mai mare bază de date de profil din România.

Avansul s-a datorat în cea mai mare parte lunilor martie și aprilie, când s-au înregistrat creșteri de 17%, față de lunile similare din anul precedent.

Cu toate că începutul anului a fost timid în ianuarie 2012 ca număr de obiective anunțate, acesta a urmat un trend ascendent destul de accentuat, mai ales în martie, ritm ce urmează să se tempereze odată cu trecerea primăverii.

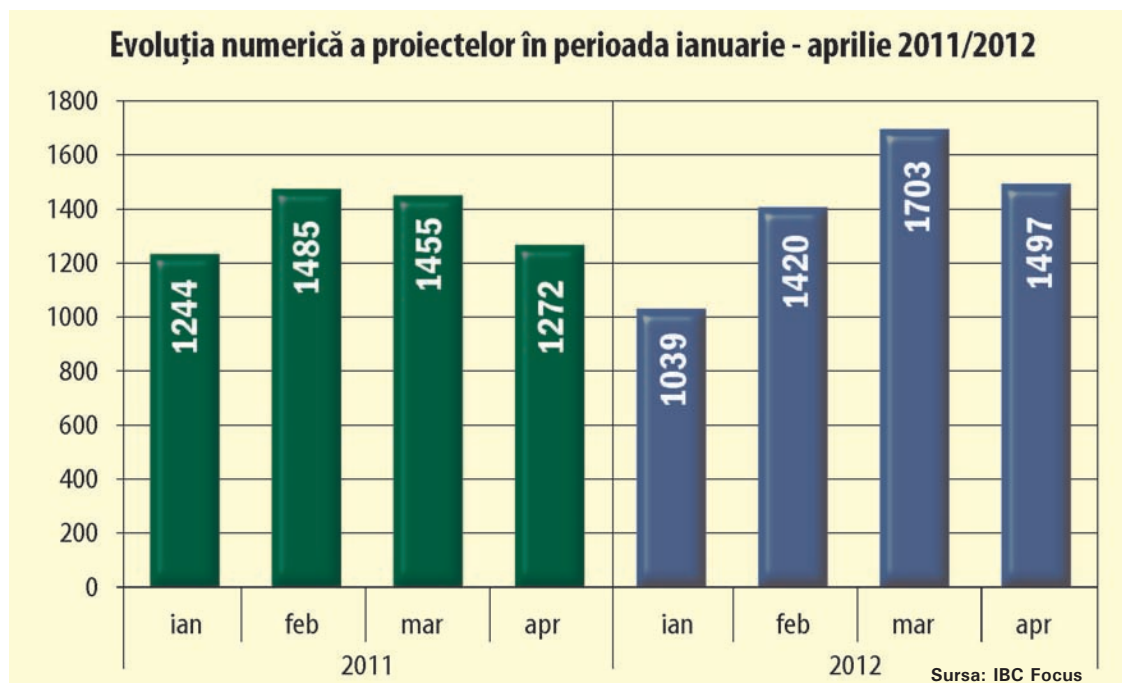
Luna februarie se apropie cel mai bine de media lunară realizată pe primele patru luni din 2012, de 1415 obiective de investiții consemnate. Media lunară pe primele patru luni ale anului 2011 a fost de 1364 de obiective.

### Luna aprilie, o lună de bun augur pentru investițiile private

Cu excepția domeniului Construcțiilor Sociale și de Comunitate, care cu toată scăderea de peste 18% deține o pondere ridicată în numărul total de proiecte anunțate și verificate de către IBC Focus în luna aprilie, toate domeniile au înregistrat creșteri ale numărului de proiecte comparativ cu aceeași lună a anului trecut. Cele mai mari creșteri au fost înregistrate de domeniile Retail, Clădiri Rezidențiale Private și Medical Științific.

Trei domenii au consemnat creșteri de peste 50% față de aceeași lună a anului trecut. De remarcat este faptul că segmentele construcțiilor preponderent private au înregistrat creșteri față de aceeași perioadă a anului trecut, lucru ce îi face optimiști pe antreprenori și pe furnizorii de materiale. Aceasta în ideea în care aceste plusuri pot fi tonul dat de către beneficiarii privați, deopotrivă mici și mari, care anunță acea revenire mult așteptată în piață.

Lucrările publice, realizate aproape în întregime prin fonduri de stat, au marcat creșteri temperate sau chiar



scădere, cum este cazul Construcțiilor sociale și de comunitate, segment vedetă al anului 2011 în materie de număr de proiecte.

Pe fondul mișcărilor politice din acest an în țara noastră, analiștii IBC Focus se așteaptă ca investițiile publice să cunoască o relansare în următoarele luni, datorită promisiunilor electorale – atât locale, cât și naționale. Din păcate, aceste promisiuni se concretizează în principal printr-un mare număr de proiecte publice aflate în etapa de proiectare și licitație, cu șanse mari de realizare, însă sub semnul întrebării când vine vorba de data începerii.

### Vedetele lunii aprilie – segmentele Retail, Industrial și Clădiri rezidențiale

De ce? Din două motive: primul este că obiectivele din Retail și Clădiri rezidențiale au avut cea mai spectaculoasă evoluție a numărului de unități comparativ cu aceeași lună a anului trecut. Al doilea motiv este dat de faptul că domeniile Industrial și cel al Clădirilor rezidențiale private reprezintă aproape 40% din totalul proiectelor lunii aprilie.

Domeniul Retail se remarcă printr-un număr mic de proiecte, însă excelează

la amploarea lucrărilor anunțate.

### Distribuția proiectelor în funcție de dimensiune

În timp ce în cazul proiectelor rezidențiale private, investițiile de dimensiuni reduse se regăsesc în proporție de circa 55%, în cazul investițiilor din Retail acestea nu depășesc 40%. Totodată, una din patru construcții de Retail are peste 3000 mp în timp ce unul din două șantiere rezidențiale private este din categoria locuințelor unifamiliale, case sau vile, etc.

### În materie de rezidențiale, Zona București – Ilfov este vedeta lunii aprilie

După patru luni analizate, zona București – Ilfov adună cifre impresionante cu privire la sectorul rezidențial. Până în prezent, din cele aproape 900 de obiective rezidențiale publicate în 2012 pe [www.raportuldeinvestitii.ro](http://www.raportuldeinvestitii.ro), 33% dintre acestea au fost regăsite în perimetrul zonei București – Ilfov. Astfel, unul din trei obiective rezidențiale din țară se realizează sau urmează să fie realizat în această zonă. Cele aproape 110 obiective înregistrate în luna aprilie în această zonă, duc procentul la aproape 40% din total.

Restul zonelor analizate înregistrează numere reduse de investiții, cu mici variații în zone în care deja ne-am obișnuit: Vest, Sud, Centru și Nord – Vest.

### Proiecte de referință pe segmentul rezidențial:

40 de apartamente de lux vor fi realizate într-un imobil cu 14 etaje lângă Parcul Tineretului din București. Investiția se află în prezent la etapa de excavații, iar suprafața construită a imobilului se va ridica la 5400 mp.

RPF Development va realiza în Vitan un ansamblu format din cinci imobile. În prima fază se construiesc două blocuri cu câte 12 etaje, la care s-a ajuns cu structura la etajul 6. Cele două imobile vor totaliza 151 apartamente. Dezvoltatorul dorește să le finalizeze până în august, când vrea să demareze lucrările la un nou bloc.

Zona Popești - Leordeni se pregătește de o investiție ce va cuprinde 23 de blocuri de locuințe Sp+P+3E+ER, un centru comercial și parcare subterană. Până la mijlocul lunii mai autorizația de construcție va fi eliberată, urmând ca investitorul român, împreună cu parteneri din Olanda și Spania să demareze lucrările. Construcțiile vor fi

realizate etapizat, în loturi de câte trei imobile. În prima fază va fi atacată partea rezidențială, centrul comercial urmând să fie construit ulterior.

### 60% din obiectivele de retail au peste 1000 mp

Retailul a avut cea mai spectaculoasă creștere comparativ cu aceeași lună a anului precedent peste 61%. În aceeași măsură, luna aprilie, pentru retail este caracterizată prin creștere și față de luna martie 2012. Poate cel mai important aspect al acestui domeniu, care trebuie menționat și reținut, este că 60% din aceste obiective au reprezentat investiții medii sau mari, ce depășesc 1000 mp pe unitate. Situația se respectă la nivelul întregului an, unde doar 42% din total reprezintă unități mici de sub 1000 mp. Ca și o paralelă, anul 2011 se prezenta după primele patru luni cu 52% din total, ca fiind investiții mici.

### Proiecte de referință pe segmentul retail:

Metro atacă piața cu franciza "La doi pași". Până în prezent 200 de

comercianți tradiționali și-au remodelat spațiul de vânzare după un concept stabilit împreună cu Metro Cash&Carry.

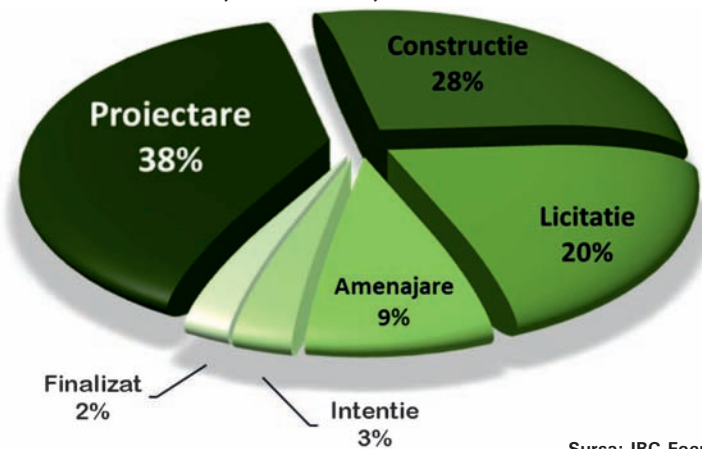
Kaufland a început demersurile pentru o nouă unitate în Iași, în zona Bd. Tudor Vladimirescu, Bd. Primăverii și Bd. Chimiei. Terenul vizat de retailer are 20.000 mp, iar viitoarea unitate va avea o suprafață construită de 6.200 mp.

Construcția viitorului hypermarket Cora din București, din zona Șoselei Alexandria se afla la partea de fundații în urmă cu o lună. Complexul comercial va avea 920 locuri de parcare și se va întinde pe o suprafață de 37.000 mp.

### Ianuarie – aprilie 2012: Unul din trei proiecte în execuție

O scurtă privire asupra stadiilor investițiilor ne arată care este influența condițiilor meteo. Procentul proiectelor aflate în proiectare a scăzut treptat, lună de lună: ianuarie - 57%, februarie - 49%, martie - 43%, aprilie - 38%, în timp ce procentul proiectelor aflate în construcție a crescut treptat: ianuarie - 19%, februarie - 17%, martie - 21%, aprilie - 28%. Evoluția era normal să aibă loc și nu este nici un truc la un

### Stadiile investițiilor anunțate în luna aprilie 2012



Sursa: IBC Focus

astfel de progres, în condițiile în care construcțiile sunt direct influențate de evoluția temperaturilor. Rezultatul important este cel al întregii perioade ianuarie – aprilie 2012, perioadă pentru care observăm că 30% din proiecte sunt în faza de construcție și amenajare, în condițiile în care în aceeași perioadă a anului trecut, doar unul din patru proiecte se afla într-unul din aceste două stadii.

Așadar, deschiderea investitorilor spre realizarea de construcții nu se citește doar din amploarea investițiilor anunțate, ci și din stadiul fizic al lucrărilor care încă o dată confirmă acea revenire mult așteptată în piață.

# 300000

CEA MAI MARE BAZA DE DATE CU SANTIERE LA TINE PE BIROU

Vrei contactele la santierere unde poti oferta?

[www.raportuldeinvestitii.ro](http://www.raportuldeinvestitii.ro)

T: 0264 430013  
 F: 0264 430138  
 E: office@ibcfocus.ro