

Piața construcțiilor

IBC Focus: Cât de transparentă e piața construcțiilor din România?

Nivelul de "sănătate" al unei industrii, precum cea a construcțiilor, este dat de transparența acesteia. Într-o țară ca România, în care contribuția la PIB-ul țării a sectorului de construcții este de aproape 10%, un astfel de aspect nu trece neobservat.

Într-un studiu realizat o dată la doi ani, România a înregistrat, în perioada 2010 - 2012, una dintre cele mai semnificative creșteri ale indicelui transparenței pe piața imobiliară, în principal datorită îmbunătățirii procedurilor de înregistrare a proprietăților. Cu toate acestea, România a coborât opt poziții în clasamentul transparenței realizat de grupul american Jones Lang LaSalle, specializat în servicii financiare și de consultanță pentru piața imobiliară. România este devansată de țări precum Grecia, Israel, Filipine, Slovacia, însă se situează peste țări cum sunt Coreea de Sud, Mexic, Chile, Croația, Bulgaria, Ucraina sau Slovenia. SUA ocupă prima poziție, urmată de Marea Britanie și Australia. Poziția a patra este ocupată de Olanda, iar pe cinci și șase se regăsesc Noua Zeelandă, respectiv Canada. În Europa Centrală și de Est, cel mai bine poziționat stat este Polonia, care se regăsește pe locul 19, urmat de Austria (22), Cehia (24), Ungaria (26), Slovacia (36), România (40), Croația (51), Bulgaria (57), respectiv Ucraina pe locul 61.

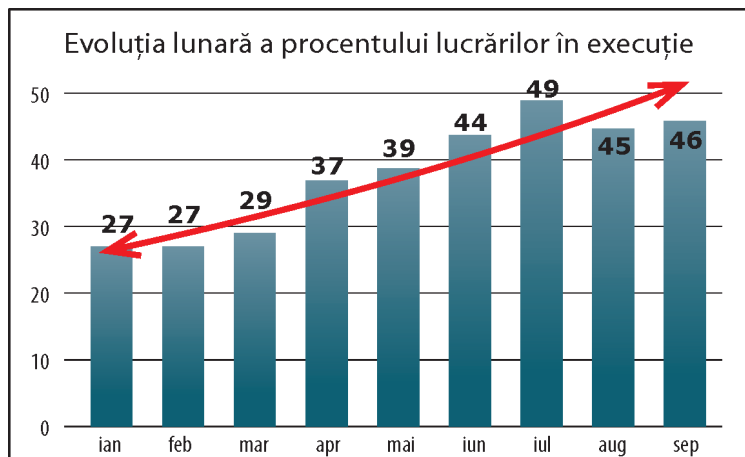
Creșterea indicelui de transparență al României găsește corespondent și în situația privind stabilirea antreprenorului în cele aproape 14.000 de șantiere și proiecte urmărite de IBC Focus în primele nouă luni ale acestui an.

Cifrele pe perioada ianuarie - septembrie 2012 privind situația antreprenorului ne arată că la aproape unu din două obiective analizate de către echipa de cercetători ai IBC Focus, le-au fost comunicate informații cu privire la numele antreprenorului. La o treime din total, antreprenorul nu fusese contractat, în timp ce la mai puțin de 1 din 5 investiții nu au fost oferite informații cu privire la statutul constructorului.

Evoluția lunară a acestor trei indicatori este în directă legătură cu evoluția procentuală a proiectelor în faza de execuție. Numărul șantiierelor în lucru crește pe perioada verii și, de asemenea, crește procentul proiectelor la care se cunoaște antreprenorul (vezi luna iulie în ambele cazuri). Cu toate acestea, procentul proiectelor în rândul cărora nu au fost furnizate informații cu privire la situația antreprenorului, singurul de altfel neinfluențat de stadiul construcției, cunoaște o scădere simțitoare, ajungând în luna septembrie la un minim absolut de doar 12%, procent de două ori mai mic decât cel înregistrat în iunie, luna cu cel mai mare procent în această situație - 25%.

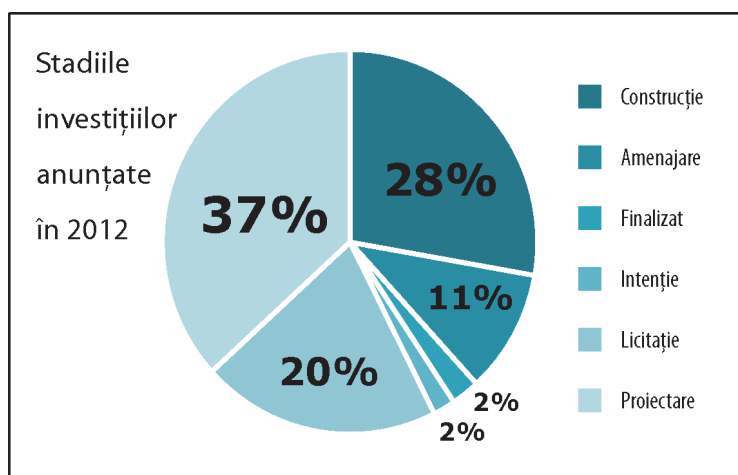
Regiunea București - Ilfov va fi pe primul loc până la finele anului

Dacă tot avem în vedere evoluția lunară a situației antreprenorilor din cadrul



proiectelor înregistrate pe www.raportuldeinvestitii.ro în primele nouă luni ale anului, să aruncăm o privire și asupra evoluției lunare a proiectelor aflate în lucru - fie în construcție, fie în amenajare, atât pe zone, cât și pe domenii.

Ca și zonalitate, "exemplu de succes". Asta ar fi în trei cuvinte descrierea zonei București - Ilfov la rata de transformare a investițiilor din proiect tehnic în construcție propriu-zisă. Luând în considerare cele peste 900 de investiții din domeniul Clădirilor rezidențiale private, înregistrate pe această zonă și rata de conversie a acestui domeniu în construcții efective, vedem că succesul de aici se datorează în mare măsură acestui domeniu - rezidențial.



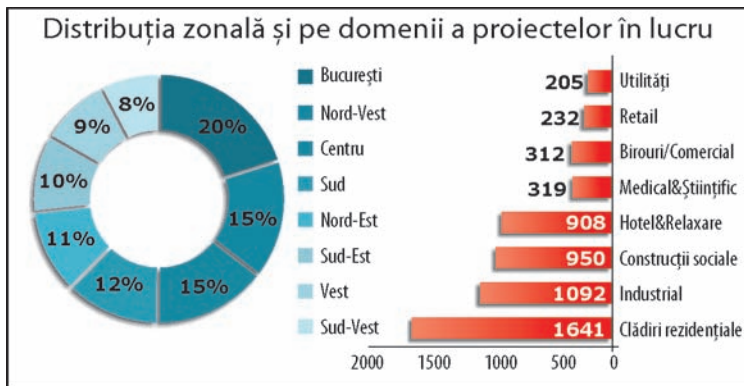
Balanța proiectelor neîncepute este trasă mult în jos de proiectele de Utilități, Construcții sociale și cele de Comunitate/Medical & Stiințific - domenii cu lucrări ai căror beneficiari sunt preponderent entități publice, nu private - autorități locale, autorități de stat sau alte companii cu forma de conducere direct subordonată unei entități bugetare. Aici intervin procedurile de licitație pentru stabilirea proiectanților, consultanților și a antreprenorilor, fapt ce încetinește mult data demarării lucrărilor, prelungind "viața" unui proiect, de la data publicării unui anunț de intenție, până la data publicării anunțului de atribuire și demararea implicită a lucrărilor.

Remiza la stadiile de execuție

Ponderea proiectelor în construcție și amenajare este una ușor superioară celei deținute de investițiile aflate încă în faza de proiectare. La nivelul anului 2012, 39% din proiectele contactate de către echipa IBC Focus se aflau fie în construcție, fie în amenajare, în clipa aplicării chestionarului cu privire la investiție, în timp ce proiectele în faza de planificare (proiectare) dețin o cotă de 37%. Pe de altă parte, 1 din 5 proiecte se află în faza de licitație - fie pentru stabilirea proiectantului, fie pentru stabilirea antreprenorului.

Evoluția lunară a proiectelor în faza de construcție ne supune atenției un lucru deloc întâmplător: lunile de vară vin cu un procent aproape de 50% din total al șantiierelor începute, în timp ce pentru începutul anului putem observa că abia 1 din 4 șantiere este în construcție sau amenajare. Apogeul este atins în luna iulie, lună după care procentul scade treptat. În lunile următoare ne așteptăm ca acest număr să scadă constant, în urma tendinței generale de "conservare" a șantiierelor începute în perioada verii.

Finalul anului urmează să aducă o distribuție de 1/3 - 2/3 în favoarea șantiierelor în faza de proiectare, lăsând astfel timp antreprenorilor pentru pregătirea ofertelor de antrepriză și generarea unor "stocuri" de lucrări contractate care să le asigure activitatea pe anul următor.



Santiere în lucru – de-a lungul autostrăzii

Analizând distribuția procentuală a șantiierelor în lucru în funcție de zone, observăm că jumătate dintre acestea sunt localizate în București - Ilfov, Nord - Vest și Centru. O simplă privire asupra hărții autostrăzilor din România și vedem că cele trei zone amintite sunt cele traversate de viitoarea autostradă A3 ce va lega Capitala țării de granița cu Ungaria și, implicit, de Europa de Vest.

Investitorii, în principal cei din domeniul logistic și industrial, și-au ales strategic și din timp locațiile exact pe ruta principalelor orașe traversate de aceasta: București - Ploiești - Brașov - Târgu Mureș - Cluj-Napoca – Oradea.

Pe această rută regăsim importante parcuri industriale: în Prahova - ECO Technologic Industrial Park și Ploiești West Park, în Brașov - Olympian Logistics Park Brașov, Prejmer Industrial Park, Brașov Industrial Park, în Cluj - seria celor cinci parcuri industriale Tetarom, iar în Bihor - cele două parcuri industriale ale Eurobusiness Parc. Acestea sunt doar câteva din exemplele de parcuri care au contribuit substanțial la dezvoltarea acestor județe.

Cu toate acestea, infrastructura și autostrăzile nu au fost realizate conform

promisiunilor făcute investitorilor. România a pierdut din această cauză investiții precum cea a Mercedes, care a ales Ungaria în detrimentul României. Lipsa infrastructurii a determinat colosul german să realizeze uzina de producție auto la doar 184 km de Arad, în urma unei investiții de 800 milioane euro. Mai mult, în acest an, aceștia și-au anunțat intenția să dubleze capacitatea de producție.

Infrastructura – punctul nevralgic netratat

Dacă am văzut că proiectele demarate se afiliază în mare măsură în jurul principalelor rute de transport, observăm că și cele aflate încă în faza de proiectare ținesc aceleași rute.

Zona București - Ilfov este însă înlocuită în cazul de față cu cea de Vest, unde, paradoxal, lucrările la autostrăzile Nadlac - Arad, Arad - Timișoara și cele ce leagă Timișoara de Sibiu, avansează mai bine (pe anumite tronsoane fiind chiar finalizate), spre deosebire de lucrările la "Cenușăreasa" autostrăzilor din România – Autostrada Transilvania.

Chiar și așa, după cum preciza și dl. Cornel Marțincu, directorul general al companiei IPTANA, una din cele 10 firme de top în proiectare de construcții din România în 2012, "prin specificul lor, aceste lucrări de infrastructură au o relație de interdependență și lipsa unei organizări și a unei vederi de ansamblu este puternic resimțită de către toți jucătorii de pe piață." Astfel, lipsa lucrărilor din acest sector lovește în cele mai importante piețe din sectorul construcțiilor – proiectare, antrepriză, dar și diverse piețe de materiale de construcții – prefabricate, ciment, utilaje, etc.

Procentul mic deținut de zona București - Ilfov la nivel de proiecte nedemarate este pus și pe seama concurenței mult mai acerbe din această zonă. Aceasta grăbește procesul decizional, motiv pentru care de multe ori un beneficiar (de regulă al unei lucrări mici) din această zonă știe cu cine va lucra pe partea de antrepriză încă de dinainte de a începe proiectarea.



IBC focus Marketing în construcții

Instal FOCUS PROMOSANTIER HALE Infopardoseli HOTEL invest

**ÎȚI GENERĂM
COADĂ LA
FIRMA TA!**

www.raportuldeinvestitii.ro | www.instalfocus.ro | www.infopardoseli.ro | www.hotelinvest.ro | www.infohale.ro | www.promosantier.ro