



ANALIȘTII:

Investițiile publice, cheia revenirii construcțiilor în teritoriu pozitiv

Sectorul construcțiilor a fost una dintre componentele cu efect negativ asupra creșterii economice de 3,8%, din primul trimestru al acestui an, iar așteptările pentru un impact pozitiv în cel de-al doilea trimestru sunt destul de pesimiste, având în vedere cele mai recente date disponibile.

Institutul Național de Statistică (INS) a anunțat că, în aprilie, lucrările de construcții au scăzut cu 7%, comparativ cu aceeași lună a anului trecut.

Astfel, în primele patru luni ale acestui an, volumul construcțiilor a înregistrat o diminuare anuală de 9,2%.

Pe elemente de structură, lucrările de reparații capitale au coborât cu 18,9%, lucrările de întreținere și reparații curente, cu 13,7%, iar lucrările de construcții noi, cu 5,5%.

Pe obiecte de construcții, volumul lucrărilor la construcțiile ingineresti a scăzut cu 25,4%, în timp ce clădirile nerezidențiale și cele rezidențiale au avut parte de creșteri de 20,7%, respectiv 12,1%.

Declinul lucrărilor de infrastructură nu reușește să fie compensat de

avansul proiectele comerciale și rezidențiale, motiv pentru care analiștii economici consideră că o creștere a cheltuielilor cu investițiile publice (cele care generează majoritatea proiectelor de infrastructură) reprezintă factorul care poate să ducă lucrările de construcții în teritoriu pozitiv și să determine acest sector să nu mai fie o "piatră de moară" pentru Produsul Intern Brut.

Rozalia Pal, economistul șef al Garanti Bank România, arată că sectorul construcțiilor a avut cea mai slabă evoluție în economia țării noastre în primul trimestru din 2014, înregistrând o scădere de 3% față de aceeași perioadă din 2013.

"Această contracție a fost probabil determinată mai ales de scăderea cheltuielilor publice, pe fondul

politicilor fiscale mai stricte", explică domnia sa.

În primul trimestru din 2014, clădirile rezidențiale și non-rezidențiale au înregistrat o evoluție pozitivă (creșteri anuale de 9,6%, respectiv 11,8%), însă lucrările de inginerie (de infrastructură) au suferit o scădere de 26,7% comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, precizează economistul.

Rozalia Pal estimează că în a doua parte a anului ar urma să asistăm la o revenire a acestui sector, iar pe parcursul anului următor acesta va înregistra o evoluție accelerată, în condițiile unei absorbții mai bune a fondurilor europene.

La rândul său, Vlad Muscalu, economistul șef al ING Bank România, notează că o traiectorie ascenden-

tă a construcțiilor depinde de modul în care Guvernul va decide să cheltuiască bani publici pentru proiecte de infrastructură.

Domnia sa remarcă faptul că sectorul de construcții a avut parte de o evoluție divergentă a componentelor sale, în prima parte a acestui an.

"Dacă lucrările de construcții rezidențiale au înregistrat o creștere de peste 10%, iar cele de lucrări comerciale, una de aproximativ 30%, construcțiile ingineresti au coborât cu 30%", arată Vlad Muscalu.

Economistul ING estimează că autoritățile vor crește cheltuielile cu proiectele publice, chiar dacă acest lucru ar afecta deficitul bugetar, pentru că niciun Guvern nu își permite să aibă perioade îndelungate fără investiții.

Domnul Muscalu semnalează și explicațiile diferite (ale Guvernului și ale analiștilor) pentru nivelul semnificativ mai mic al cheltuielilor cu infrastructura, relativ la prima parte a anului trecut.

"Dacă analiștii orientați către sectorul public afirmă că investițiile mai mici din prezent sunt rezultatul faptului că anul trecut nu au



"Dacă lucrările de construcții rezidențiale au înregistrat o creștere de peste 10%, iar cele de lucrări comerciale, una de aproximativ 30%, construcțiile ingineresti au coborât cu 30%", arată Vlad Muscalu, economistul șef al ING Bank România.

fost semnate contracte pentru proiecte de anvergură din domeniul infrastructurii, autoritățile susțin că nivel cheltuielilor cu investițiile este similar cu cel din 2013, diferența fiind generată de faptul că atunci s-au efectuat plăți pentru diminuarea sau stingerea de arierate”, arată domnia sa.

Economistul șef al sucursalei din țara noastră a ING Bank concluzionează că, deși sectorul construcțiilor își revine cel mai greu, întoarcerea sa în teritoriu pozitiv este antrenată de creșterea economică susținută.

Codrin Matei, managing partner al Crosspoint Investment Banking & Real Estate, se așteaptă ca, după o perioadă mai îndelungată de stagnare a construcțiilor, în perioada următoare, dezvoltatorii să anunțe o sumă de proiecte noi, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel de birouri sau comerciale.

“Sunt proiecte destul de mari pe piață, care au fost anunțate deja sau a căror construcție urmează să fie deja demarată”, punctează domnia sa.

“În ceea ce privește ponderea construcțiilor în PIB, impactul major în economie îl dețin tot marile proiecte de infrastructură - iar demararea și evoluția acestora țin de decizii guvernamentale, despre care nu putem comenta. Pe de altă parte, foarte multe dintre companiile de construcții au fost impactate major de criză, suferind procese de restructurare sau intrând în insolvență - așa că acestea au nevoie acum de timp pentru a-și rețea business-urile”, a continuat Codrin Matei.

Un semnal pozitiv, pe segmentul rezidențial premium, este resimțit în ceea ce privește contractarea de proprietăți încă din faza de proiect,

argumentează reprezentantul Crosspoint, oferind drept argument faptul că divizia imobiliară a companiei a încheiat, recent, o tranzacție în valoare de 1,36 milioane euro (inclusiv TVA) pentru patru apartamente aflate în faza de construcție în proiectul One Floreasca Lake, dezvoltat de One United Properties.

Codrin Matei semnalează că, pe de altă parte, 2014 a fost și este în continuare un moment foarte bun pentru achiziția de proprietăți pentru mari dezvoltari, terenuri de suprafețe mari (peste 6.000-7.000 mp), în zone premium ale Bucureștiului, putând fi achiziționate, în prezent, la prețuri pornind de la 400-500 euro/mp.

“Resimțim o revenire treptată a acestui sector, însă suntem departe de un boom similar celui de dinainte de 2008 și suntem, de ase-



menea, nevoiți să ne menținem o rezervă de prudență”, subliniază Codrin Matei, adăugând: “Așa cum a avertizat și Guvernatorul Băncii Naționale a României, randamentele încă mari din România și oportunitățile tentante din sectorul imobiliar ar putea antrena din nou acumularea unor fluxuri speculative în această zonă - cu efecte riscante pentru economie”.

Guvernatorul BNR, Mugur Isărescu, a atras atenția, la sfârșitul lu-



“Resimțim o revenire treptată a acestui sector, însă suntem departe de un boom similar celui de dinainte de 2008 și suntem, de asemenea, nevoiți să ne menținem o rezervă de prudență”, subliniază Codrin Matei, managing partner al Crosspoint Investment Banking & Real Estate.

Rozalia Pal, economistul șef al Garanti Bank România, estimează că în a doua parte a anului ar urma să asistăm la o revenire a acestui sector, iar pe parcursul anului următor acesta va înregistra o evoluție accelerată, în condițiile unei absorbții mai bune a fondurilor europene.



nii iunie, că nivelul scăzut al dobânzilor la depozite i-ar putea determina pe oameni să-și investească economiile în plasamente alternative cu un grad ridicat de risc, cum ar fi bunurile imobiliare.

“Ecuția este simplă: omul care pune banul deoparte vrea să fie avantajat cel puțin cu o dobândă mică, dar real pozitivă. Acum vede că e penalizat, cu dobânzi real negative. Unde se poate duce cu eco-

de infrastructură.

Sectorul construcțiilor a avut o contribuție de 3,7% la formarea PIB și una de -0,1% la creșterea acestuia, în primul trimestru al acestui an, conform datelor publicate de INS.

Alături de construcții, influența negativă asupra creșterii economice din primele trei luni ale anului au mai avut intermedierea financiară și asigurările și activitățile profesionale, științifice și tehnice și cele de servicii administrative și servicii suport, precizează Statistica.

În primele patru luni ale acestui an, s-au eliberat 10.339 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 1,2% față de perioada corespunzătoare a anului precedent, scădere reflectată în regiunile de dezvoltare Sud-Muntenia (-197 autorizații), Nord-Est (-194), Sud-Vest Oltenia (-121), Centru (-113) și Sud-Est (-9).

Creșteri s-au înregistrat în zonele București-Ilfov (+388 autorizații), Vest (+69) și Nord-Vest (+49).

Investițiile cu lucrări de construcții noi au scăzut cu 6,8%, în primul trimestru al acestui an, comparativ cu primele trei luni ale anului trecut.

Potrivit estimărilor din mai, realizate de INS, în activitatea de construcții se va înregistra, pentru următoarele trei luni, creșterea volumului producției și a stocului de contracte și comenzi (sold conjunctural +23%).

Managerii care au răspuns întrebărilor Statisticii văd o urcare moderată a numărului de salariați, precum și a prețurilor lucrărilor de construcții.

nomisirea? O plasează în ceva care-i dă sentimentul că îi va crește valoarea. Dar crește până într-un punct. Care este punctul în orice speculație? Este ca în povestea cu hainele împăratului... până când unul strigă: «împăratul este gol». După aceea, se schimbă percepția”, a explicat șeful Băncii Centrale.

Economistul șef al Raiffeisen Bank România, Ionuț Dumitru, a arătat, recent, că reducerea investițiilor publice a provocat diminuarea investițiilor totale, în condițiile în care cele private au început să își revină.

Domnia sa a atras atenția, însă, că eficiența investițiilor publice realizate în țara noastră este extrem de scăzută, în condițiile în care acestea sunt cele mai mari din UE, raportate la PIB, însă efectele sunt foarte puțin vizibile, mai ales pe zona