

# Sectorul construcțiilor, sub presiunea provocărilor; Care sunt primele semne de încetinire

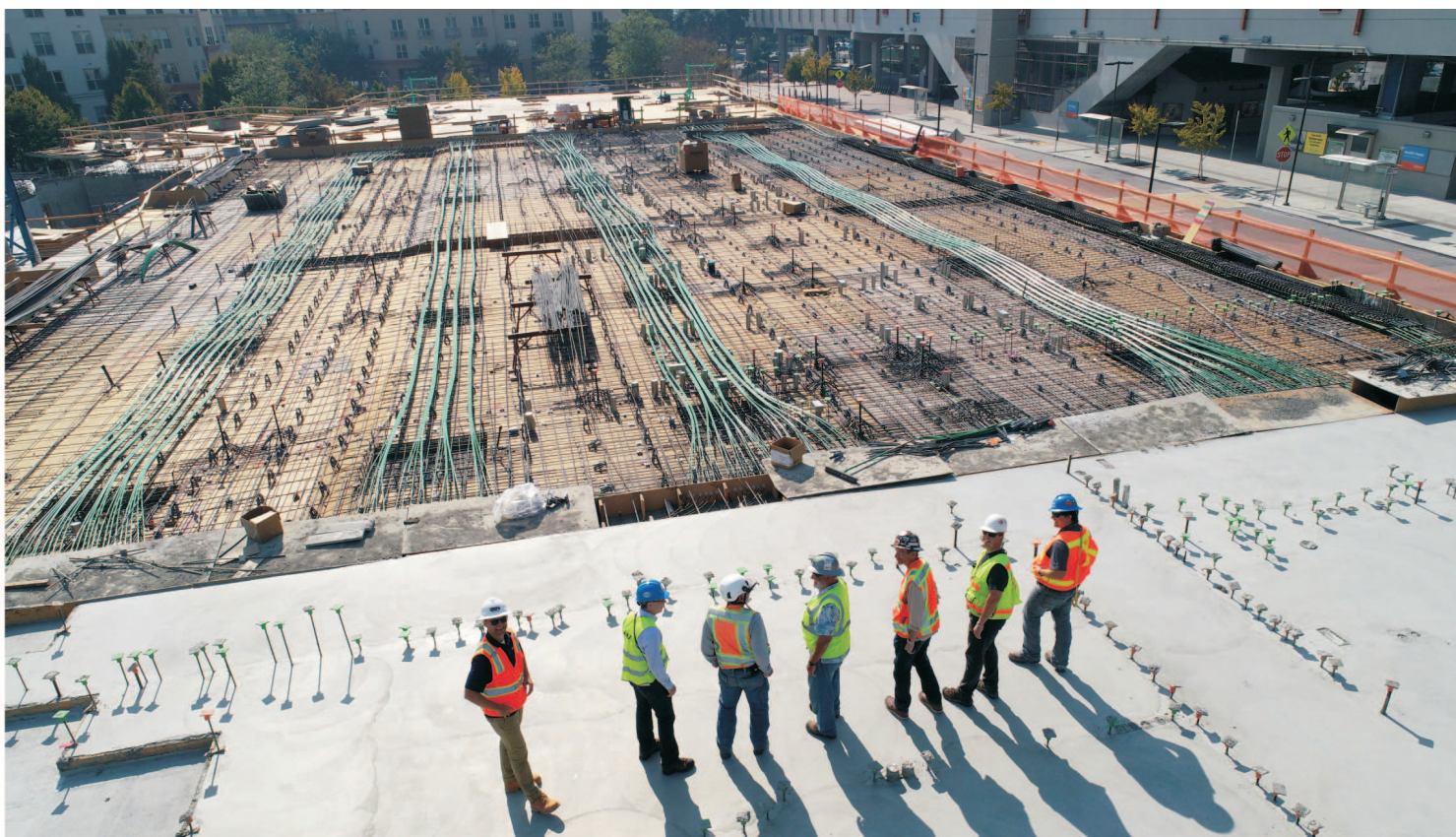
**P**iața construcțiilor din țara noastră a intrat, în acest an, sub presiunea unor provocări semnificative, determinate de creșterea costurilor materialelor, de incertitudinea investițiilor publice și de noile măsuri fiscale care afectează forța de muncă. Deși sectorul se menține la un nivel ridicat de activitate, scăderea de 4% înregistrată în 2024 față de anul record 2023 indică primele semne ale unei încetini, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Prețurile materialelor de construcții au revenit la nivelurile record din 2022, iar deficitul bugetar de aproape 9% din PIB pune sub sem-

nul întrebării viitorul marilor proiecte finanțate din fonduri europene. În plus, eliminarea scutirii de impozit pentru muncitorii din construcții amplifică presiunea asupra companiilor din domeniu, ceea ce ar putea conduce la noi creșteri de costuri în 2025.

Alexandru Atanasiu, Board Member & Head of Construction Services în cadrul Colliers, consideră: "Piața construcțiilor din România a menținut un nivel ridicat de activitate în 2024, deși a înregistrat o scădere ușoară de 4% față de anul record anterior, conform datelor Institutului Național de Statistică. Comparativ cu 2018, volumul lucrărilor de anul

trecut a fost cu 78% mai mare, reflectând o creștere semnificativă a industriei. Această evoluție a fost susținută de investițiile publice de amploare, alături de un sector privat stabil, deși ritmul de dezvoltare variază în funcție de segment. Totuși, aceste investiții sunt strâns legate de fondurile europene, care depind de respectarea unui calendar de reforme post-pandemie, iar întârzierile în implementarea reformelor și un deficit bugetar de aproape 9% din PIB ridică semne de întrebare asupra viitorului marilor proiecte. Redu-

*(continuare în pagina 16)*



(urmăre din pagina 15)

cerea cheltuielilor devine inevitabilă, ceea ce ar putea duce la încetinirea investițiilor publice și la o nouă reșezare a priorităților în sector".

În 2024, România a livrat aproximativ 200 de kilometri de drumuri rapide, crescând rețeaua națională de autostrăzi la circa 1.200 de kilometri, un avans considerabil față de media anuală de 35 de kilometri înregistrată în deceniul anterior. În prezent, peste 600 de kilometri de autostradă sunt în construcție, alături de proiecte majore în domeniile feroviar și sanitar. Și sectorul privat are în continuare potențial de creștere, având în vedere că toate segmentele pieței imobiliare sunt mai puțin dezvoltate decât în alte țări din Europa Centrală și de Est, iar diferența față de Europa de Vest este și mai mare, mai arată specialiștii citați.

Totuși, actualul context economic i-a făcut pe dezvoltatori mai prudenți, iar provocările diferă în funcție de domeniu. În sectorul rezidențial, incertitudinea și blocajele administrative au dus la suspendarea unor proiecte. Dezvoltatorii industriali sunt și ei mai rezervați, pe fondul încetirii economiei europene. În schimb, segmentul de retail continuă să se extindă, cu proiecte mari planificate pentru următorii ani. De altfel, consultanții Colliers subliniază că acesta este singurul sector imobiliar care pare să accelereze semnificativ,



*"Pentru a asigura sustenabilitatea și profitabilitatea proiectelor, este esențială o adaptare rapidă la noile reglementări fiscale, inclusiv impactul taxei de poluare CBAM aplicate materialelor de construcție importate și modificările privind deducerea TVA", explică Alex Milcev, Tax & Law Services Leader în cadrul EY România și Moldova.*

după o perioadă deja bună de creștere.

Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers, arată: "După ce prețurile materialelor de construcții au scăzut în 2023 față de maximele din 2021-2022, părea că piața se stabilizează. Însă această tendință s-a inversat din cauza tensiunilor geopolitice globale, care mențin incertitudinea pe piețele internaționale. În unele aspecte situația este chiar mai impredictibilă decât în perioada post-pandemică, când criza de aprovizionare a dus la scumpiri masive. Indicele Bursei Metalelor din Londra, care urmărește prețurile aluminiului, cuprului și zincului, a crescut cu aproape 12% în ultimul an, iar cuprul a atins un nou record în 2024. Datele Institutului Național de Statistică arată că scăderea prețurilor materialelor de construcții din 2023 a fost anulată, iar costurile au revenit la nivelurile record din 2022. Într-un moment în care dezvoltatorii întâmpină dificultăți în transferarea acestor costuri către clienți și chiriași, această tendință ar putea deveni o problemă serioasă în 2025. Dacă tensiunile geopolitice persistă și apar noi conflicte comerciale între marile economii, atunci prețurile ar putea continua să crească".

Un alt factor care a menținut costurile ridicate în construcții a fost deficitul de forță de muncă. Față de perioada pre-pandemică, numărul total de angajați din economie a crescut cu doar 3%, în timp ce sectorul construcțiilor a înregistrat o creștere de 14%. Această evoluție a fost susținută de salariile competitive care, ajustate la costul vieții, au devenit comparabile cu cele din Europa de Vest. Consultanții Colliers anticipează că, în 2025 însă, această dinamică s-ar putea schimba odată cu eliminarea scutirii de impozit pe venit pentru muncitorii din construcții. Într-un context în care retenția angajaților este deja o provocare, companiile din domeniu trebuie să acopere costurile suplimentare, ceea ce va duce, cel mai probabil, la noi creșteri de prețuri.

"Sectorul construcțiilor din România traversează o perioadă de transformare accelerată, influențată de schimbări economice și fiscale semnificative. Pe de o parte, investițiile în infrastructură și expansiunea pieței imobiliare creează oportunități importante. Pe de altă parte, dezvoltatorii și investitorii trebuie să facă față unui cadru legislativ tot mai complex. Pentru a asigura sustenabilitatea și profitabilitatea proiectelor, este esențială o adaptare rapidă la noile reglementări fiscale, inclusiv impactul taxei de poluare CBAM aplicate materialelor de construcție importate și modificările privind deducerea TVA", explică Alex Milcev, Tax & Law Services Leader în cadrul EY România și Moldova.

În acest context, 2025 se conturează ca un an de tranziție pentru piața construcțiilor din România, marcat de ajustări majore atât în sectorul public, cât și în cel privat. Creșterea costurilor, incertitudinile legate de investițiile



*Alexandru Atanasiu, Board Member & Head of Construction Services în cadrul Colliers, consideră: "Comparativ cu 2018, volumul lucrărilor de anul trecut a fost cu 78% mai mare, reflectând o creștere semnificativă a industriei. Această evoluție a fost susținută de investițiile publice de amploare, alături de un sector privat stabil, deși ritmul de dezvoltare variază în funcție de segment".*

publice și presiunile fiscale vor obliga jucătorii din industrie să își adapteze planurile și să găsească soluții pentru a menține stabilitatea operațională. Pe termen lung, ritmul dezvoltării va depinde de capacitatea pieței de a gestiona aceste provocări și de evoluția factorilor externi, precum finanțarea europeană și climatul geopolitic. În acest peisaj economic complex, flexibilitatea și eficiența în alocarea resurselor vor fi esențiale pentru a susține creșterea pe termen lung a sectorului construcțiilor.

Conform surselor citate, piața construcțiilor a scăzut cu circa 4%, în 2023 (când au fost atinse maxime istorice), dar se mențin sensibil peste anii pre-pandemie (în jur de 40% peste). Construcțiile inginerești (lucrările de infrastructură) au ținut piața sus (înlocuind parțial scăderea anumitor investiții private), iar tendința ar trebui să continue și în acest an, opinează specialiștii citați.

Aceștia menționează că schimbările fiscale pentru salariații din construcții reprezintă o provocare, pun presiuni pe prețuri/marje (numărul salariaților a continuat să crească, în 2024). Prețurile materialelor de construcții s-ar putea afla sub presiune în 2025, având în vedere tensiunile geopolitice.