
Investițiile în domeniul construcțiilor

Assoc. prof. Mădălina-Gabriela ANGHEL PhD (*madalinagabriela_anghel@yahoo.com*)

Artifex University of Bucharest

Alexandra PETRE PhD Student (*alexandra.olteanu.s1@anaf.ro*)

Bucharest University of Economic Studies

Daniel DUMITRU PhD Student (*dumitru.teticdaniel@gmail.com*)

Bucharest University of Economic Studies

Abstract

În acest articol autorii și-au propus să evidențieze importanța investițiilor în această ramură a economiei naționale. Desigur, domeniul construcțiilor în România dispune de o evoluție ascendentă. Chiar și în perioada crizei economico-financiare din 2008–2010, datorită programelor de investiții, condițiilor specifice pe care le presupun construcțiile, dar și a finanțărilor anticipate realizate au crescut și au avut o contribuție sporită la realizarea Produsului Intern Brut. În acest articol se are în vedere faptul că domeniul construcțiilor trebuie să fie încurajat, trebuie să se găsească unele forme de stimulare a investitorilor pentru a asigura menținerea trendului ascendent. Criza sanitară și economico-financiară a impus sporirea cheltuielilor, inflația a determinat același sens, context în care și valoarea construcțiilor, în special în domeniul locuințelor, al spațiilor pentru birouri a crescut așa încât putem vorbi de o explozie a prețului în acest domeniu. Trebuie găsite formula care să asigure continuarea acestei activități în limitele pe care le impune desigur sursa financiară de care dispun societățile comerciale, dar și statul român.

Cuvinte cheie: construcții, investiții, inflație, economie națională.

Clasificarea JEL: E20, E30

Introducere

În analiza privind evoluția lucrărilor de construcții în România am avut în vedere situația autorizațiilor pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale din luna februarie 2023, pe care am analizat-o comparativ cu luna precedentă și cea similară a nului 2022.

Analiza s-a îndreptat și în ceea ce privesc autorizațiile de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și ianuarie 2023, constatându-se faptul că 69% sunt pentru zona rurală. Totodată, pe obiective de construcții (rezidențiale, nerezidențiale și ingineresti) am prezentat o analiză structurală reliefând că în domeniul celor rezidențiale au fost obținute rezultate mult mai bune datorită investiții capitalului privat.

Menționăm faptul că în momentul în care s-a declanșat criza sanitară existau obiective de investiții finanțate deja, personal angajat specific calificărilor necesare în acest domeniu, iar după terminarea acestor investiții s-au găsit mai greu surse de finanțare pentru noi obiective, sens în care avem scăderi la toate capitolele și aceasta se relevă în analiza structurală efectuată.

În acest articol am folosit pe larg reprezentările grafice și seriile de date tocmai pentru a se înțelege de ce în anumite perioade activitatea stagnează, resursele se diminuează și de ce rezultatele totuși sunt în scădere față de anul 2022.

Literature review

Construcțiile reprezintă unul din pilonii pe care se bazează evoluția economiei unei națiuni și o serie de cercetători și-au îndreptat atenția acestui subiect. Astfel, Cho and Son (2012) au studiat legătura dintre integrarea la locul de muncă a salariaților din industria IT din domeniul construcțiilor și evoluția cifrei de afaceri. Herrendorf and Akos (2012) au încercat să identifice sectoarele de activitate cu rezultatele cele mai slabe în țările în curs de dezvoltare. Love and Irani (2004) au efectuat un sondaj asupra unor societăți din domeniul construcțiilor prin care au evaluat beneficiile și costurile acestora, prin prisma implementării tehnologiei informației. Pheng and Chuan (2006) au abordat o serie de aspecte referitoare la factorii de mediu și performanța obținută de managerii de proiect din industria construcțiilor. Pacheco-Torgal (2014) a abordat cazul materialelor de construcție legate de eficiența energetică și a materialelor capabile să reutilizeze un conținut ridicat de deșeuri. Testa, Iraldo and Frey (2011) au prezentat efectul reglementărilor legale din domeniul mediului asupra performanței firmelor din sectorul construcțiilor.

Metodologie

În vederea ușurării înțelegerii studiului efectuat am redat în continuare unele aspectele metodologice utilizate de Institutul Național de Statistică și Eurostat. Astfel, sursa datelor o constituie capitolul VAL (Valoarea lucrărilor de construcții realizate în antrepriză, în țară, pe elemente de structură și pe obiecte de construcții) din Cercetarea statistică lunară privind indicatorii pe termen scurt în construcții (CON TS), în conformitate cu Regulamentul Consiliului European nr. 1165/1998, Regulamentul Consiliului și Parlamentului European nr. 1158/2005 și Regulamentul Comisiei Europene nr. 1503/2006 cu privire la statisticile pe termen scurt.

În ceea ce privește valoarea lucrărilor de construcții executate cuprinde lucrări de construcții noi, reparații capitale și lucrări de întreținere și reparații curente realizate de operatorii economici cu activitate principală în

domeniu (secțiunea F din CAEN rev.2). Acest indicator se referă la lucrările de construcții terminate pe stadii fizice.

Construcțiile noi reprezintă rezultatul acelor activități care determină direct crearea de noi spații (de locuit sau cu altă utilizare) sau crearea de noi structuri la construcțiile civile existente.

Lucrările de reparații capitale la construcții existente reprezintă complexul de lucrări care se execută la clădiri și construcții existente după expirarea fiecărui ciclu de funcționare prevăzut în normativele tehnice și care au ca scop menținerea caracteristicilor tehnico-economice ale construcțiilor pe întreaga durată de serviciu normată.

Lucrările de întreținere și reparații curente la clădiri și construcții existente reprezintă ansamblul de operații (zugrăvire, vopsire, repararea unor părți neînsemnate) ce se realizează la o construcție existentă pentru a asigura continuitatea folosirii ei, împiedicarea unei uzuri rapide și prelungirea duratei de funcționare.

Lucrările de construcții pot fi executate la clădiri rezidențiale, adică cele destinate exclusiv, sau în principal, pentru locuit (peste 50% din spațiul locuibil sau din volumul construit este utilizat pentru locuit), clădiri nerezidențiale, adică cele destinate exclusiv, sau în principal, altor scopuri decât cele rezidențiale (hale industriale, magazine, cinematografe, birouri, spații administrative etc.), construcții ingineresti, adică obiecte de construcții care nu îndeplinesc caracteristicile de clădiri și au ca scop crearea condițiilor pentru realizarea activităților de producție sau desfășurarea activităților social-culturale (drumuri, căi ferate, poduri, aeroporturi, stadioane etc.)

În ceea ce privește cercetarea statistică, aceasta este de tip selectiv. Tipul de sondaj utilizat și procedeul de extragere a eșantionului este cel al sondajului stratificat cu selecție aleatoare simplă fără revenire în cadrul fiecărui strat, în care variabilele de stratificare sunt reprezentate de activitatea economică și clasa de mărime a întreprinderii în funcție de numărul de salariați. Datorită necesităților privind comparabilitatea rezultatelor pe grupe de activități omogene cât și la nivel de întreprindere de la o perioadă la alta, categoria operatorilor economici cu potențial economic ridicat (50 de salariați și peste), se cercetează exhaustiv. Baza de selecție a eșantionului asigură o reprezentativitate calculată după cifra de afaceri de 95,25% din mulțimea totală a unităților active. Datele se colectează de la circa 2100 operatori economici cu activitate principală de construcții. Volumul de eșantionare s-a determinat impunând, la nivel țară, o precizie a estimațiilor de $\pm 3\%$, la un nivel de încredere de 95%.

Indicii de volum în construcții se determină prin deflatarea datelor valorice cu indicii de cost în construcții pe elemente de structură și pe obiecte

de construcții. Indicii de volum în construcții sunt calculați pe total ramură construcții (secțiunea F CAEN Rev.2), pe elemente de structură (lucrări de construcții noi, reparații capitale și lucrări de întreținere și reparații curente) și pe obiecte de construcții (clădiri rezidențiale, clădiri nerezidențiale și construcții ingineresti).

Indicii lucrărilor de construcții pe total se calculează ca medie aritmetică ponderată a indicilor pe elemente de structură sau a indicilor pe obiecte de construcții. Ponderile utilizate la agregare sunt calculate pe baza cifrei de afaceri conform rezultatelor Anchetei Structurale în Întreprinderi din anul de referință (2015).

Indicii de cost în construcții, utilizați la deflatarea datelor valorice, sunt calculați ca medie ponderată a indicilor de preț ai materialelor de construcții, ai utilajelor din construcții, ai cheltuielilor de transport și ai cheltuielilor indirecte precum și a indicelui câștigului salarial nominal brut. Ponderile utilizate pentru agregare reprezintă structura cheltuielilor în construcții rezultată pe baza anchetelor statistice specifice realizate cu periodicitate de 5 ani (ultima realizată pentru anul de bază 2015).

Indicii de cost în construcții sunt calculați pe total ramură construcții (secțiunea F CAEN Rev.2), pe elemente de structură (lucrări de construcții noi, reparații capitale și lucrări de întreținere și reparații curente) și pe obiecte de construcții (clădiri rezidențiale, clădiri nerezidențiale și construcții ingineresti).

Pe lângă indicii de volum în construcții (serie brută), se calculează lunar și indici ajustați cu numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate prin metoda regresivă, metodă recomandată de regulamentele europene referitoare la indicatorii pe termen scurt (Regulamentul Consiliului 1165/1998). Pentru ajustarea seriilor de date s-a folosit pachetul de programe JDEMETRA+ v2.2.0 (metoda TRAMO/SEATS), care realizează estimarea efectului numărului de zile lucrătoare diferit de la o lună la alta și efectului calendarului (an bisect și alte sărbători naționale) precum și identificarea și corectarea valorilor extreme (schimbări de nivel ocazionale, tranzitorii sau permanente) și interpolarea valorilor lipsă. Seria ajustată cu numărul de zile lucrătoare s-a obținut prin eliminarea din seria brută a acestor efecte, cu ajutorul unor coeficienți de corecție, stabiliți în funcție de modelul de regresie folosit (aditiv sau multiplicativ).

Stabilirea modelelor de regresie folosite pentru fiecare serie implică recalcularea seriilor ajustate diseminate anterior (recalculare datorată modificării modelelor adoptate, numărului de regresori folosit și numărului de observații disponibile).

Ajustarea nivelurilor agregate s-a realizat prin metoda directă care presupune ajustarea directă a seriilor agregate. Utilizarea metodei directe

poate conduce la unele inconsistențe în seriile de date (respectiv, agregatele să nu fie cuprinse întotdeauna între valorile componentelor din care provin).

Calculul indicilor lucrărilor de construcții față de luna precedentă sau față de luna corespunzătoare din anul precedent, pornind de la indicii cu bază fixă (anul 2015=100), se realizează astfel: *indicii indicilor lucrărilor de construcții față de luna precedentă* prin împărțirea indicelui cu bază fixă (anul 2015=100) al lunii respective la indicele cu bază fixă (anul 2015=100) al lunii precedente, înmulțit cu 100 și *indicii indicilor lucrărilor de construcții față de luna corespunzătoare din anul precedent* prin împărțirea indicelui cu bază fixă (anul 2015=100) al unei anumite luni din anul respectiv la indicele cu bază fixă (anul 2015=100) al aceleiași luni din anul precedent, înmulțit cu 100.

Date, rezultate și discuții

În luna februarie a anului 2023, s-au eliberat 2.571 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, înregistrând astfel o creștere cu 23,7% față de luna ianuarie a aceluiași an și o scădere cu 27,4% față de luna februarie 2022. În perioada 1.01 – 28.02.2023, s-au eliberat 4.650 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 23,7% față de perioada similară a anului 2022. În tabelul numărul 1 sunt prezentate datele referitoare la situația autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri în luna februarie 2023, comparativ cu luna precedentă și luna similară din anul 2022.

Autorizații de construire eliberate pentru clădiri

Tabel 1

		Autorizații pentru clădiri rezidențiale			Autorizații pentru clădiri nerezidențiale					
					clădiri administrative			alte clădiri nerezidențiale		
		feb. 2022	ian. 2023	feb. 2023	feb. 2022	ian. 2023	feb. 2023	feb. 2022	ian. 2023	feb. 2023
TOTAL	număr	3542	2079	2571	13	7	5	527	397	494
	Suprafața utilă - mp -	803035	560129	796996	39694	1396	13080	390102	226489	343558
Mediul urban	număr	1098	615	797	8	3	2	176	133	163
	Suprafața utilă - mp -	398354	307887	495649	37045	874	12458	241445	131375	216218
Mediul rural	număr	2444	1464	1774	5	4	3	351	264	331
	Suprafața utilă - mp -	404681	252242	301347	2649	522	622	148657	95114	127340

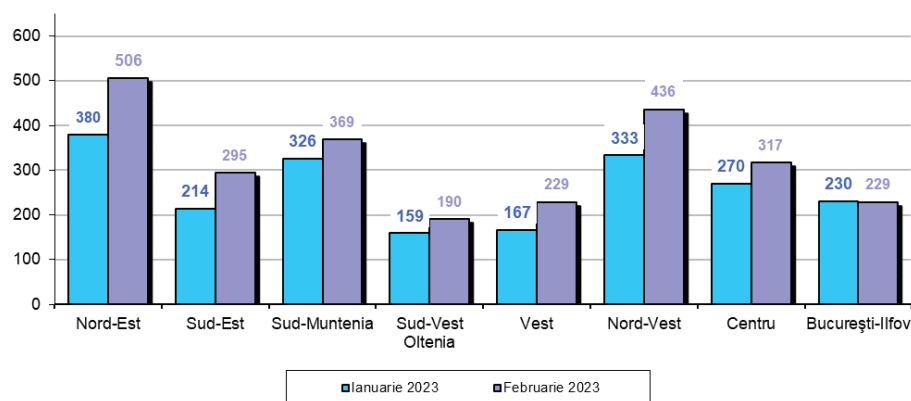
Sursa: Comunicat INS nr. 79 / 31 martie 2023

Interpretând datele prezentate în tabelul numărul 1 constatăm faptul că în luna februarie a anului 2023 s-au eliberat 2.571 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, adică o creștere de 23,7% față de luna ianuarie 2023, cu o suprafață utilă totală de 796.996 mp (+42,3%).

În graficul numărul 1 este schițată situația care reflectă autorizațiile de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și ianuarie 2023.

Autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și ianuarie 2023 (număr)

Grafic 1

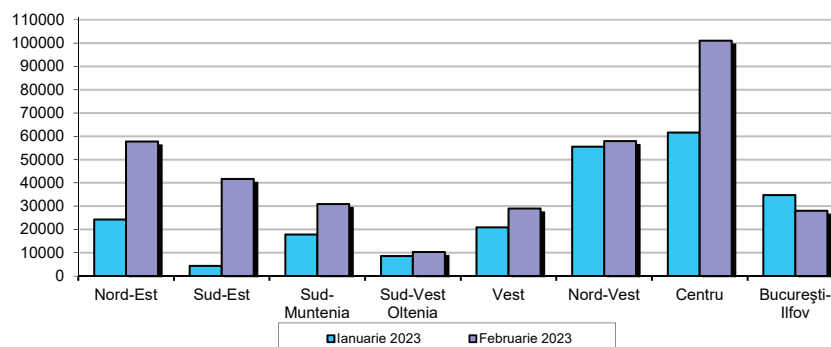


Din totalul autorizațiilor de construire pentru clădiri rezidențiale 69,0% sunt pentru zona rurală. În aceeași lună se evidențiază o creștere a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale comparativ cu luna precedentă (+492 autorizații). În profil teritorial, această creștere este reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Nord-Est (+126 autorizații), Nord-Vest (+103), Sud-Est (+81), Vest (+62), Centru (+47), Sud-Muntenia (+43) și Sud-Vest Oltenia (+31). O scădere nesemnificativă s-a înregistrat în regiunea de dezvoltare București-Ilfov (-1 autorizație).

În graficul numărul 2 este prezentată situația autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri nerezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și ianuarie 2023.

**Autorizații de construire eliberate pentru clădiri nerezidențiale,
pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și ianuarie 2023
(suprafață utilă - mp)**

Grafic 2

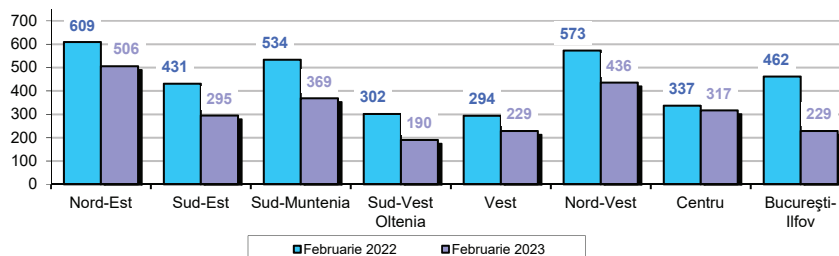


Se constată faptul că în luna februarie 2023 s-au eliberat 499 autorizații de construire pentru clădiri nerezidențiale (+23,5% față de luna ianuarie 2023), în suprafață utilă totală de 356.638 mp (+56,5%). Comparativ cu luna precedentă, în luna februarie 2023 s-a înregistrat o creștere a suprafeței utile la autorizațiile de construire eliberate pentru clădirile nerezidențiale (+128.753 mp). În profil teritorial, această creștere este reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Centru (+39.396 mp), Sud-Est (+37.276), Nord-Est (+33.517), Sud-Muntenia (+13.115), Vest (+8.044), Nord-Vest (+2.474) și Sud-Vest Oltenia (+1.645). Scădere s-a înregistrat în regiunea de dezvoltare București-Ilfov (-6.714 mp).

În graficul numărul 3 este prezentată situația autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și februarie 2022.

**Autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale, pe regiuni
de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și februarie 2022 (număr)**

Grafic 3

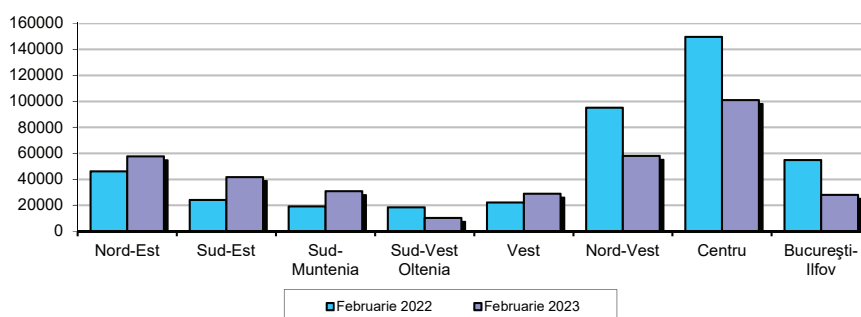


Se constată faptul că în luna februarie 2023 se evidențiază o scădere atât a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-27,4%) cât și a suprafeței utile totale (-0,8%), comparativ cu luna februarie 2022. În profil teritorial, această scădere a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (-971 autorizații) este reflectată în toate regiunile de dezvoltare: București-Ilfov (-233 autorizații), Sud-Muntenia (-165), Nord-Vest (-137), Sud-Est (-136), Sud-Vest Oltenia (-112), Nord-Est (-103), Vest (-65) și Centru (-20).

În graficul numărul 4 este prezentată situația autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri nerezidențiale, pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și februarie 2022.

**Autorizații de construire eliberate pentru clădiri nerezidențiale,
pe regiuni de dezvoltare, în lunile februarie 2023 și februarie 2022
(suprafață utilă - mp)**

Grafic 4



Analizând datele comparativ cu luna februarie 2022, în luna februarie 2023, s-a înregistrat o scădere atât a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri nerezidențiale (-7,6%), cât și a suprafeței utile totale (-17,0%). În profil teritorial, această scădere a suprafeței utile la autorizațiile de construire eliberate pentru clădirile nerezidențiale (-73.158 mp) este reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Centru (-48.564 mp), Nord-Vest (-37.208), București-Ilfov (-26.740) și Sud-Vest Oltenia (-8.290). Creșteri s-au înregistrat în următoarele regiuni de dezvoltare: Sud-Est (+17.601 mp), Sud-Muntenia (+11.698), Nord-Est (+11.653) și Vest (+6.692).

Concluzii

Din studiul efectuat și prezentat în acest articol se desprind o serie de concluzii. În primul rând, domeniul construcțiilor se va dezvolta în strânsă concordanță cu evoluția întregii activități economico-sociale din țară, în sensul că acele construcții pentru spații de birouri din domeniul afacerilor, locuințe, extinderea unor obiective economice se fac pe bază de investiții și acestea nu se pot realiza decât pe baza unui studiu anticipat asupra perspectivei viitoare.

O altă concluzie este aceea că investițiile s-au diminuat și mai mult în primul trimestru al anului 2023, influențat de cadrul concret al economiei și al cadrului legislativ, dar și datorită unor convulsii social-politice, care trenează și-i determină pe investitori să fie mai atenți la modul în care plasează capital nou pe piața românească.

Bibliografie

1. Cho, D.H. and Son, J.M. (2012). *Job Embeddedness and Turnover Intentions: An Empirical Investigation of Construction IT Industries*. International Journal of Advanced Science and Technology, 40, March 2012, 101-110
 2. Herrendorf, B. and Akos, V. (2012). *Which Sectors Make Poor Countries so Unproductive?*, Journal of the European Economic Association, 10 (2), 323-341
 3. Love, P. and Irani, Z. (2004). *An exploratory study of information technology evaluation and benefits management practices of SMEs in the construction industry*. Information & Management, 42 (1), 227-242
 4. Pacheco-Torgal, F. (2014). *Eco-efficient construction and building materials research under the EU Framework Programme Horizon 2020*. Construction and Building Materials, 51, 151-16
 5. Pheng, L.S. and Chuan, Q.T. (2006). *Environmental factors and work performance of project managers in the construction industry*. International Journal of Project Management, 24 (1), 24-37
 6. Testa, F., Iraldo, F. and Frey, M. (2011). *The effect of environmental regulation on firms' competitive performance: The case of the building & construction sector in some EU regions*. Journal of Environmental Management, 92 (9), 2136-2144
- *** <https://insse.ro/cms>