

From: Laurentiu Plosceanu [plosceanu@yahoo.com]
Sent: Monday, February 02, 2009 5:32 PM
To: contact@araco.org; Adrian Zamfir; Marketing CSC
Subject: Art RL 28.01.2009
Attachments: _AVG certification_.txt

Trendurile pietei de constructii



Laurentiu Plosceanu sustine ca preturile vor avea un palier descrescator

Ion Teleanu

Miercuri, 28 Ianuarie 2009

Presedintele Asociatiei Romane a Antreprenorilor din Constructii (ARACO), Laurentiu Plosceanu, estimeaza ca, in perioada urmatoare, piata imobiliara se va dezgheta, dar preturile de tranzactionare vor fi mai mici decat anul trecut.

» Domnule presedinte, mai este atractiva piata imobiliara romaneasca pentru investitori?

La ora actuala, sectorul imobiliar se contracta pentru ca multi investitori, nemaifacand profiturile acelea spectaculoase, fie ca isi amana investitia, sau ca o

esaloneaza, fie ori o anuleaza. Practic nu o mai fac, aici, la noi. Dar acum nu o poti face nici in Italia, nici in Spania, nici in Franta. Peste o vreme, investitorii isi vor da seama ca tot la noi profiturile sunt mai bune. E clar ca sursa de finantare pe rezidential se va reduce. Ar trebui sa avem o compensare pe investitii in infrastructura din fonduri europene pentru reabilitarea termica a cladirilor si pentru realizarea locuintelor sociale. In aceste conditii, imi place sa cred ca vom avea o crestere, in 2009, fata de 2008. Atentie, dar aceasta crestere este conditionata de finantarea lucrarilor.

Daca nu vor fi bani si nu vor fi refinantate mecanismele de finantare a acestor lucrari, degeaba poti sa faci investitii. Firmele de constructii nu au capital ca sa investeasca, in ideea ca vor lua bani de la Guvern sau de la Uniunea Europeana, peste sase luni sau un an de zile. Cine va supravietui crizei, va trai mai departe. Nu toti vor supravietui acestei crize. Prima mare problema in 2009 este finantarea lucrarilor.

» Ce se intampla acum practic in zona imobiliara?

Derularea unei investitii imobiliare inseamna parcurgerea catorva etape. De exemplu, exista un dezvoltator care vine si baga bani intr-un proiect, cumpara terenul si apoi contracteaza executia lucrarii. In anii precedenti se construia in acest format. Constructia se executa cu 600-700 de euro/mp si se vindea cu 2.000-3.000 de euro. Profitul pe care-l facea constructorul era incomparabil mai mic decat cel pe care-l realiza dezvoltatorul. Din aceasta cauza era si apetenta lor sa vina sa investeasca fie din Spania, din Irlanda sau Israel, pentru ca erau profituri extraordinare si se cumpara.

La jumatatea anului trecut tranzactiile s-au blocat. O anumita nevoie si o anumita zona a claselor sociale din Romania a fost acoperita la preturile acelea, deoarece lumea ori nu mai avea nevoie, ori nu mai vroia sa cumpere. Acum, insa, conditiile de creditare s-au inasprit, volumul de creditare a scazut, iar tranzactiile au cazut. Motivul principal a fost criza financiara, iar cel secundar - nivelul ridicat artificial al preturilor.

» Cat estimati ca va fi volumul pietei de constructii in 2009 si cum va fi acesta comparativ cu anul trecut?

Piata constructiilor va creste in acest an cu 9-10%, de la 27-28% in 2008, daca va exista finantare pentru proiectele din domeniu. Anul trecut, piata de profil si-a incetinit ritmul de crestere, de la 34% in 2007, iar estimarile pentru 2009 sunt incerte. Este greu de facut o prognoza. Imi place sa cred ca vom avea o crestere, insa depinde de existenta finantarii lucrarilor. Estimarea noastra este pentru o crestere de 9-10%, dar este conditionata de existenta finantarii.

Piata constructiilor a inregistrat majorari anuale ridicate in ultimii ani si a avut o contributie importanta la cresterea economica.

Piata a totalizat, in 2007, circa zece miliarde de euro. In aceste conditii, la o crestere de 27-28% anul trecut, valoarea ar ajunge, la 31 decembrie 2008, la 12,7-12,8 miliarde de euro.

» *La ce trebuie sa se astepte anul acesta jucatorii de piata imobiliara romaneasca?*

Eu cred ca, dupa patru-cinci luni, piata va incepe sa se dezghete, dar la preturi de tranzactionare mult mai mici. Probabil ca preturile vor avea o tendinta de scadere. Cine asteapta sa vanda mai tarziu, in ideea ca va obtine un pret mai bun, face un pariu riscant. Atunci, mai bine vinzi cu un profit mai mic decat sa intri in pierdere peste cateva luni. Din aceasta perspectiva, in acest moment, banii pe imobiliare s-au blocat.

» *De ce s-a ajuns in aceasta situatie?*

Pentru ca unii oameni de afaceri amana investitia, iar altii o anuleaza. Va exista o curatenie stricta in zona imobiliara, unde cei cu bani vor cumpara proiectele cu potential de profit care au probleme de finantare. Iar lucrurile astea deja se intampla. Este esential sa aflam, peste cateva saptamani sau luni de zile, care va fi pozitia sistemului bancar fata de conditiile de creditare, pentru ca nu se poate sa se ramana cu banii blocati si fara sa se acorde creditare. Aici exista un triumphi, unde statul are un rol, sistemul bancar alt rol iar dezvoltatorii cu cei care se ascund in spatele proiectului, inclusiv constructorul, joaca si ei un rol. Un rol are evident si cel care trebuie sa contracteze si sa cumpere obiectivul.

Pana nu se va sti care va fi pozitia redefinita a bancilor, nu putem sa anticipam ce va fi in viitor. In schimb, preturile vor scadea, pentru ca a ramane cu tranzactiile blocate este o situatie perdanta pentru toata lumea.

» *Cum vor evolua preturile la principalele materialele de constructii?*

Tendinta pe termen scurt va fi de reducere a preturilor pentru a nu ramane cu stocuri nevandute din perioada anterioara.

Pe de alta parte, un factor important, care influenta semnificativ nivelul de preturi, era dat de pretul petrolului, de cel al energiei consumate in productie si de nivelul ridicat al cererii.

Anul trecut si acum doi ani, cimentul se lua fierbinte de la fabrica. Sacii nu mai erau depozitati, ci erau direct luati si, de multe ori, erau comenzi care nu puteau fi onorate. Deci, situatia asta nu va mai fi asa si atunci este firesc ca dinamica preturilor sa cunoasca un palier regresiv. si la ciment a scazut mai putin, dar la otel beton s-a dus mult la vale. De ce? Pentru ca nu se cumpara. si pentru ca firmele nu mai incaseaza, nu isi mai permit sa finanteze singure dezvoltarea lucrarilor in conditiile de incertitudine a incasarii si atunci nu mai cumpara materiale. A nu vinde la pret mai mic inseamna a bloca financiar niste operatiuni si atunci, evident, pe la jumatatea lui aprilie sau mai, vom vedea ca avem un nivel de stabilitate. Cererea nu va fi mai mare decat oferta si este posibil ca preturile pana la jumatatea anului sa aiba un trend descrescator, dupa care, probabil, se va intra pe un palier nou, dar inferior celui de anul trecut.

Crestere medie de 10%

Laurentiu Plosceanu estimeaza ca salariile din constructii vor avea o dinamica a cresterii mult mai mica decat cea prognozata. Pentru 2009, cele mai optimiste scenarii prevad o crestere medie a salariilor de 10% si nu cu 20%, cat era preconizat. "Nu exclud ca salariile sa creasca in trepte, o prima majorare urmand sa aiba loc in primul trimestru din 2009, iar cresterile ulterioare sa tina cont de cat de usor vor putea fi obtinute creditele de la banci", sustine presedintele ARACO.

Remunerare rezonabila

» *Se va prelungi si in acest an criza de personal calificat si necalificat din domeniul constructiilor?*

Criza de personal exista de mai multi ani de zile. Dar, in 2008, criza trecuse dintr-o faza calitativa la una cantitativa. Cu siguranta, criza se va mentine la personalul calificat pentru ca sunt generatii care ies afara din sector, dar care nu sunt dublate de cei care vin cu pregatire corespunzatoare. si acum ar fi utopic sa spunem ca asteptam de la sistemul de stat sa ne pregateasca muncitori la nivelul de competitivitate din Uniunea Europeana. Aici mai este o problema: sunt multe firme de constructii care au investit in personal, dar nu s-au putut proteja si atunci oamenii pregatiti au plecat.

» *Care ar fi solutia pentru acoperirea deficitului de personal?*

Solutia este sa-i platim rezonabil, competitiv, si cei care au plecat sa se intoarca. Nu vor veni toti, dar unii se vor intoarce. Estimez in cel mult sase luni ca se va trece de la o criza de personal in constructii la o scadere a presiunii pe salarii, din cauza revenirii in tara a unui numar mare de romani din Spania si Italia.

» *Ce trebuie facut pentru ca piata constructiilor sa depaseasca perioada de criza?*

Sectorul constructiilor depinde de dinamica lucrarilor de infrastructura, de reducerea TVA pentru lucrarile de reabilitare termica si constructia de locuinte sociale, precum si de reducerea sau eliminarea impozitului pe profitul reinvestit. De asemenea, ARACO solicita ca plata TVA sa se realizeze dupa finalizarea lucrarilor de constructii. Firmele nu pot sa plateasca toate taxele in avans, asta mai ales in conditiile actuale de piata.