

neomar

innovative marketing solutions

www.neomar.ro

Evolutia si perspectivele pietei construcțiilor rezidențiale din Romania

Conferinta Euro-Constructii
15 Mai 2018 - Bucuresti



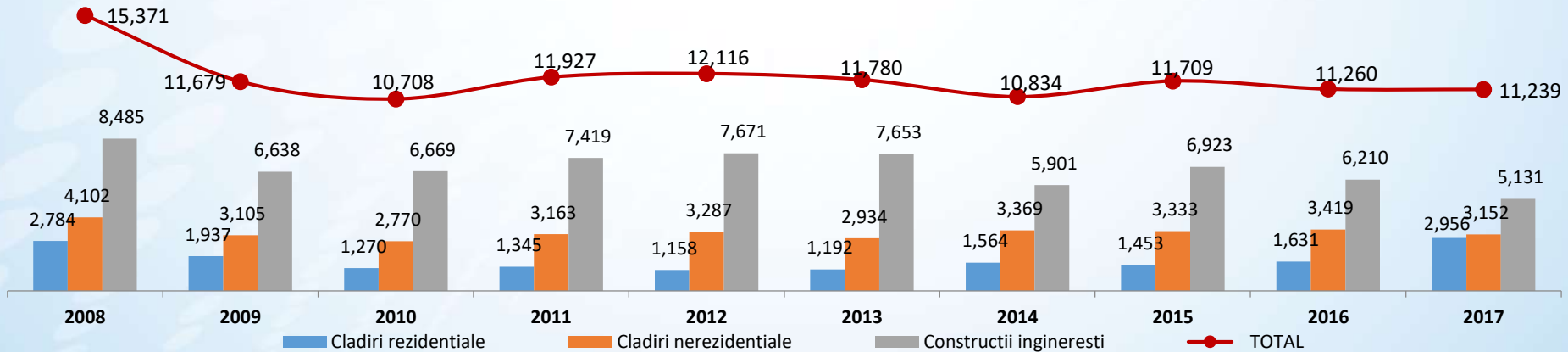
Cunoasterea perspectivelor si istoricului pietei – o premisa pentru o viziune de succes pe termen lung

Cativa indicatori relevanti despre conjunctura pietei constructiilor rezidentiale

Valoarea pietei constructiilor din Romania

Valoarea lucrarilor de constructii in antepriza - pe categorii										
(Mil euro)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Cladiri rezidentiale	2.784	1.937	1.270	1.345	1.158	1.192	1.564	1.453	1.631	2.956
<i>Evolutie</i>		-30,4%	-34,5%	6,0%	-13,9%	3,0%	31,2%	-7,1%	12,3%	81,2%
Cladiri nerezidentiale	4.102	3.105	2.770	3.163	3.287	2.934	3.369	3.333	3.419	3.152
<i>Evolutie</i>		-24,3%	-10,8%	14,2%	3,9%	-10,7%	14,8%	-1,1%	2,6%	-7,8%
Constructii ingineresti	8.485	6.638	6.669	7.419	7.671	7.653	5.901	6.923	6.210	5.131
<i>Evolutie</i>		-21,8%	0,5%	11,2%	3,4%	-0,2%	-22,9%	17,3%	-10,3%	-17,4%
TOTAL	15.371	11.679	10.708	11.927	12.116	11.780	10.834	11.709	11.260	11.239
<i>Evolutie</i>		-24,0%	-8,3%	11,4%	1,6%	-2,8%	-8,0%	8,1%	-3,8%	-0,2%

Valoarea lucrarilor de constructii - pe categorii - (mil. euro)



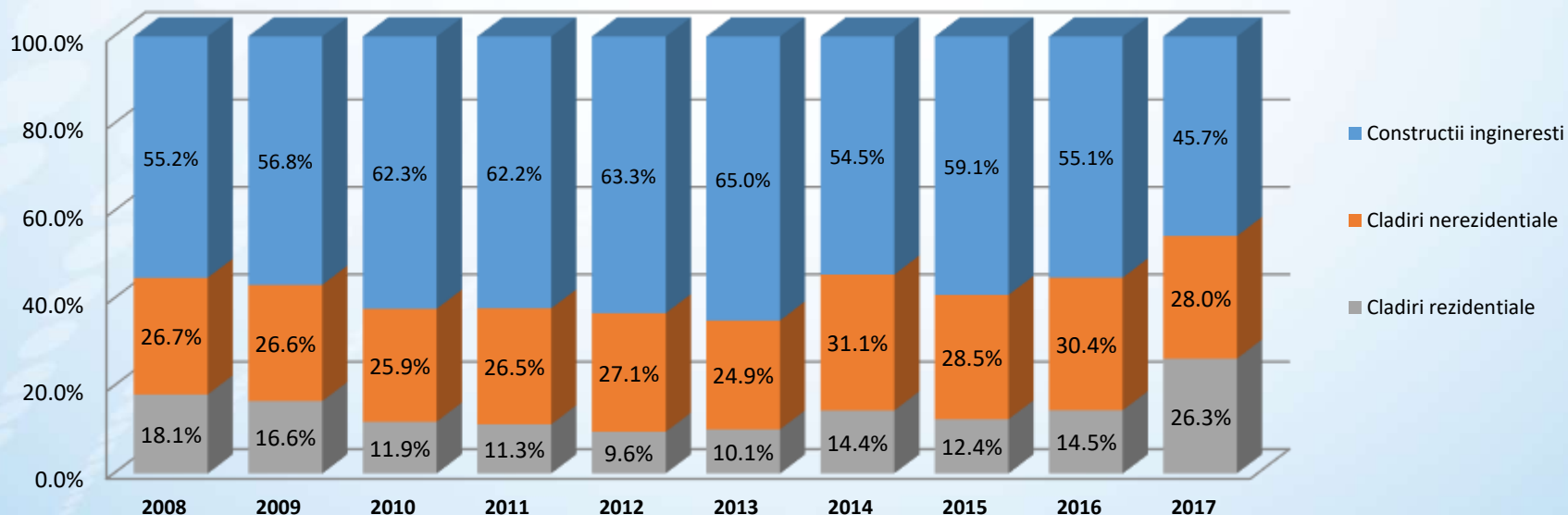
Valoarea pietei de mai sus nu include lucrarile in regie proprie. Acestea sunt nedocumentate de INS. Constructiile in regie proprie reprezinta insa o piata captiva, nefiind accesibila anteprenorilor in constructii dar care influenteaza in mod semnificativ cererea de materiale de constructii.

Structura pietei constructiilor din Romania

Ponderea lucrarilor de infrastructura este la un minim istoric. In schimb, rezidentialul este la un maxim istoric al ultimilor 10 ani din punct de vedere a ponderii in piata totala a lucrarilor de constructii.

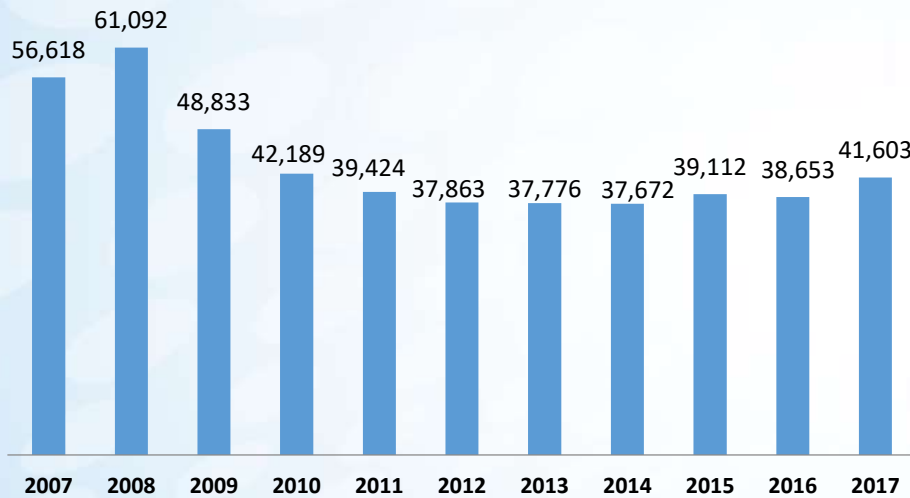
	Segmentarea lucrarilor de constructii - pe categorii									
(Mil euro)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Cladiri rezidentiale	18,1%	16,6%	11,9%	11,3%	9,6%	10,1%	14,4%	12,4%	14,5%	26,3%
Cladiri nerezidentiale	26,7%	26,6%	25,9%	26,5%	27,1%	24,9%	31,1%	28,5%	30,4%	28,0%
Constructii ingineresti	55,2%	56,8%	62,3%	62,2%	63,3%	65,0%	54,5%	59,1%	55,1%	45,7%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Segmentarea lucrarilor de constructii - pe categorii

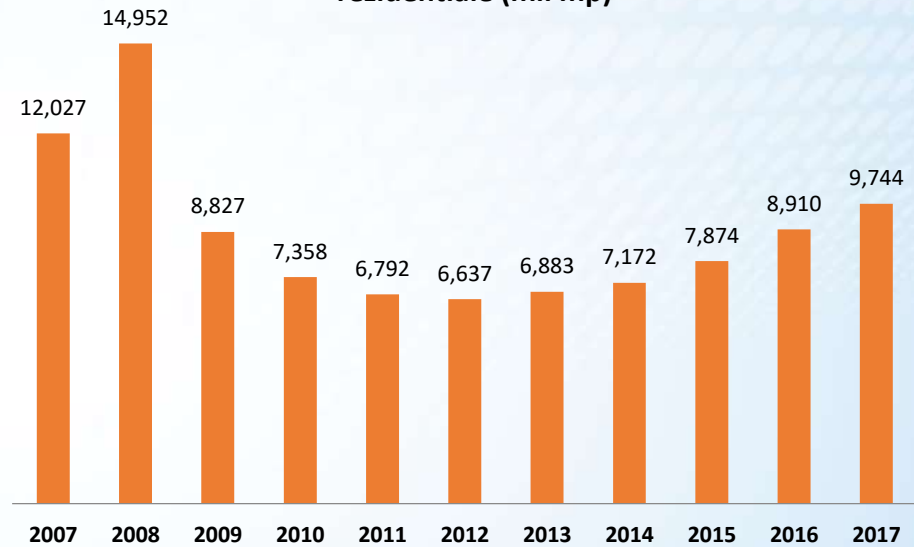


Autorizatiile pentru constructii rezidentiale - evolutie multianuala

Numarul de autorizatii de construire eliberate pentru sectorul rezidential



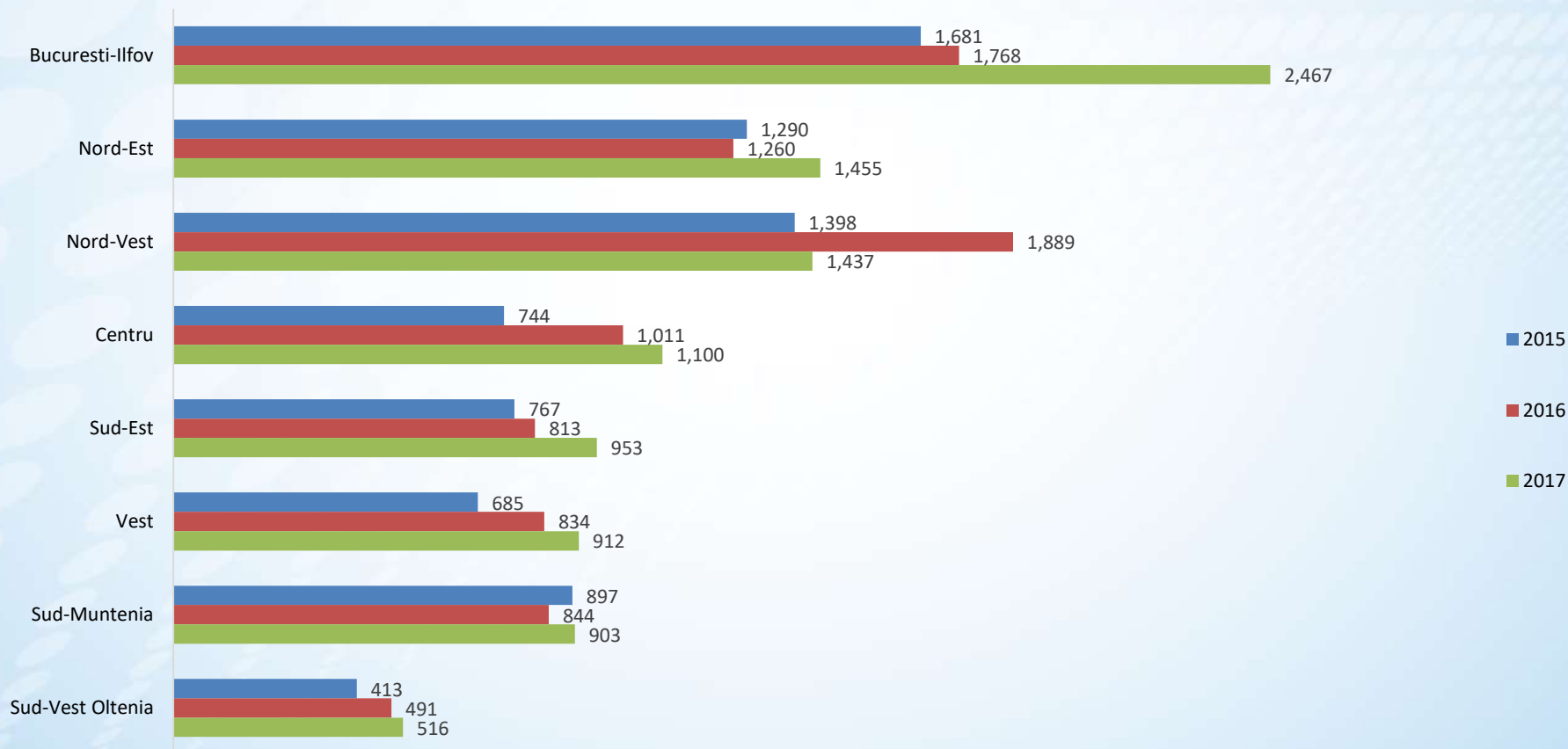
Suprafata totala autorizata pentru cladirile rezidentiale (mii mp)



Maxim “post-criza” insa valori sensibil mai mici decat cele din “anii de glorie”. (atentie: o autorizatie poate include mai multe unitati locative).

Bucurestiul este centrul de interes in ceea ce priveste *intentia* de a construi locuinte

Suprafata utila totala autorizata - defalcare pe regiuni (mii. mp)



Aproximativ 25% din suprafata totala autorizata a cladirilor rezidentiale se afla in Bucuresti (2017)

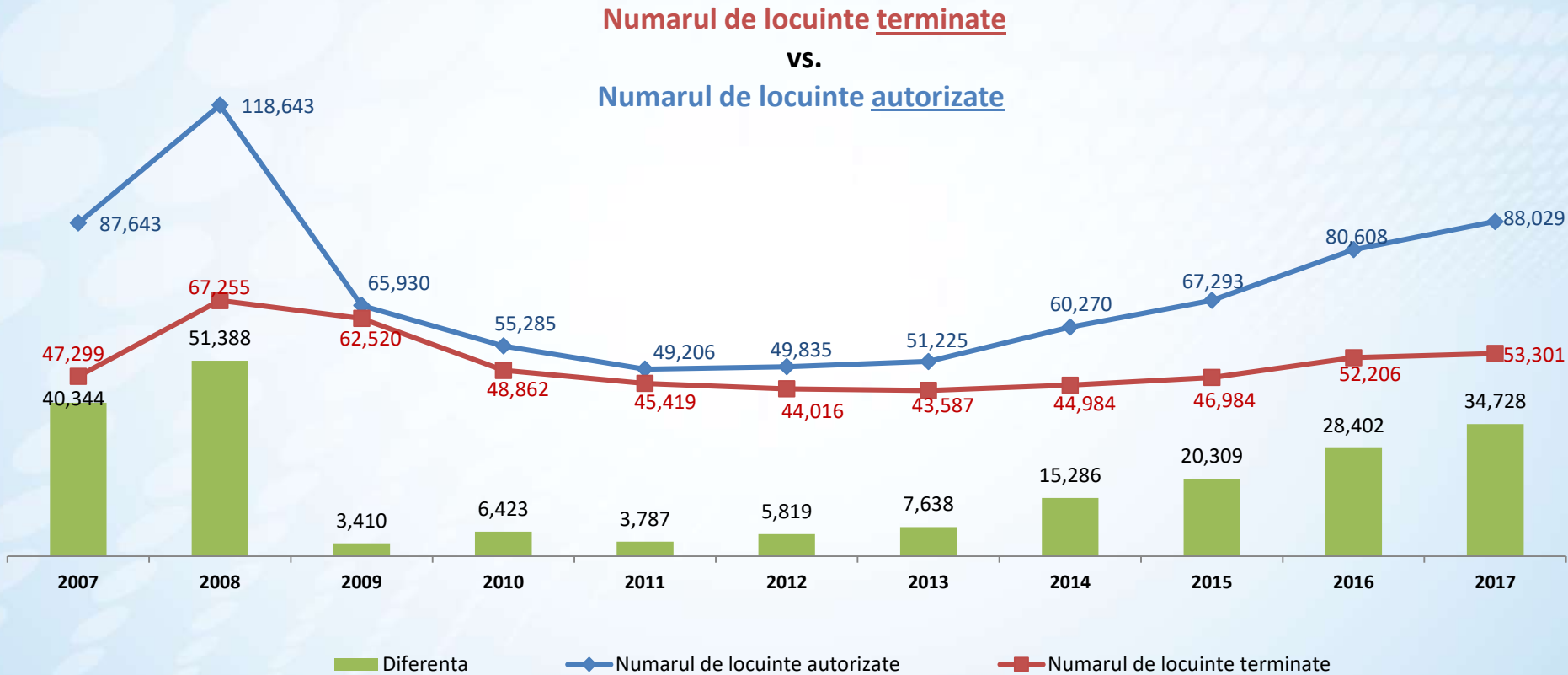
Numarul de locuinte terminate – crestere in Transilvania

Una din 5 locuinte terminate in Romania (raportat la ultimii 3 ani) este situata in Bucuresti. Asistam si la o crestere sustenabila a regiunii de NV in ultimii ani (Cluj-Napoca si nu numai).

Regiuni	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Evolutie
TOTAL	47.299	67.255	62.520	48.556	45.419	44.016	43.587	44.984	46.984	52.206	53.301	2,10%
Bucuresti-Ilfov	6.721	10.192	8.045	6.721	5.786	5.790	8.337	10.110	11.082	10.022	9.533	-4,88%
Nord-Vest	6.657	13.713	12.029	7.656	7.123	6.757	5.463	7.093	6.167	8.658	9.482	9,52%
Nord-Est	8.333	11.487	11.739	9.584	9.200	8.139	7.761	7.116	7.664	8.926	8.082	-9,46%
Centru	5.238	7.671	6.564	5.074	4.501	3.794	3.794	4.697	5.654	6.189	7.296	17,89%
Sud-Est	6.762	8.060	8.175	6.348	6.038	6.239	6.188	4.940	4.936	5.915	6.083	2,84%
Sud-Muntenia	6.297	7.132	7.795	7.091	6.610	6.464	5.578	4.956	4.969	5.348	5.357	0,17%
Vest	3.556	4.707	4.216	2.996	3.379	3.398	3.638	3.549	4.112	4.806	5.153	7,22%
Sud-Vest Oltenia	3.735	4.293	3.957	3.086	2.782	3.435	2.828	2.523	2.400	2.342	2.315	-1,15%
%	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Evolutie
Bucuresti-Ilfov	14,2%	15,2%	12,9%	13,8%	12,7%	13,2%	19,1%	22,5%	23,6%	19,2%	17,9%	-1,31%
Nord-Vest	14,1%	20,4%	19,2%	15,8%	15,7%	15,4%	12,5%	15,8%	13,1%	16,6%	17,8%	1,21%
Nord-Est	17,6%	17,1%	18,8%	19,7%	20,3%	18,5%	17,8%	15,8%	16,3%	17,1%	15,2%	-1,93%
Centru	11,1%	11,4%	10,5%	10,4%	9,9%	8,6%	8,7%	10,4%	12,0%	11,9%	13,7%	1,83%
Sud-Est	14,3%	12,0%	13,1%	13,1%	13,3%	14,2%	14,2%	11,0%	10,5%	11,3%	11,4%	0,08%
Sud-Muntenia	13,3%	10,6%	12,5%	14,6%	14,6%	14,7%	12,8%	11,0%	10,6%	10,2%	10,1%	-0,19%
Vest	7,5%	7,0%	6,7%	6,2%	7,4%	7,7%	8,3%	7,9%	8,8%	9,2%	9,7%	0,46%
Sud-Vest Oltenia	7,9%	6,4%	6,3%	6,4%	6,1%	7,8%	6,5%	5,6%	5,1%	4,5%	4,3%	-0,14%

Dezvoltare sustenabila a Transilvaniei in ceea ce priveste locuintele finalizate. In Bucuresti vedem o plafonare a pietei si o marire a diferentei dintre *intentie* si *rezultate*.

Care este diferenta intre *intentia* de a construi locuinte si *rezultatele efective*?

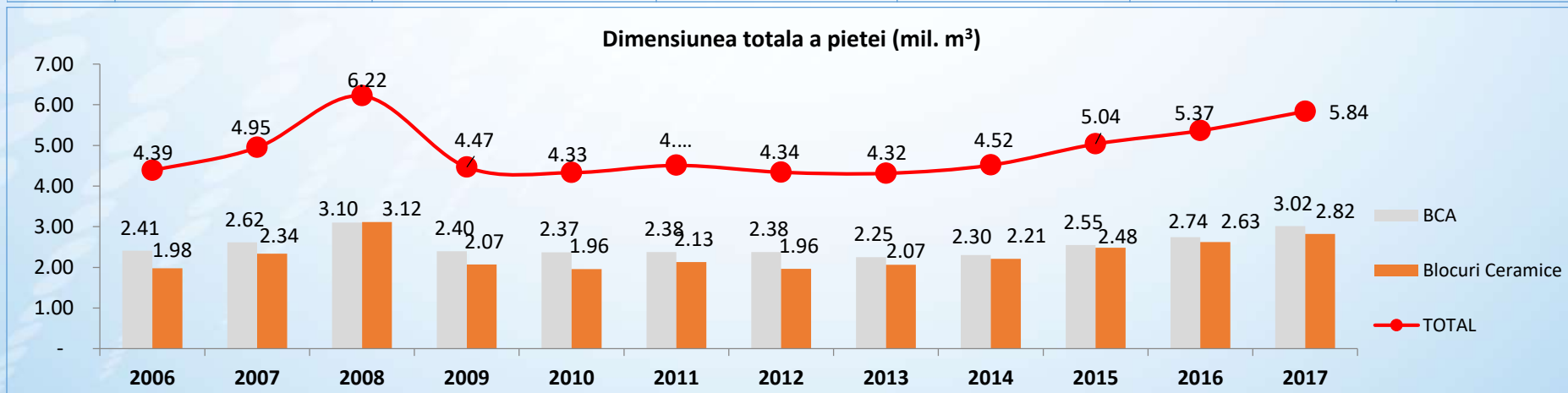


Ne aflam intr-o situatie relativ apropiata cu cea intalnita in anul 2007.

Evolutiile unor piete de materiale de cu utilizare preponderent rezidentiala: **zidarie**

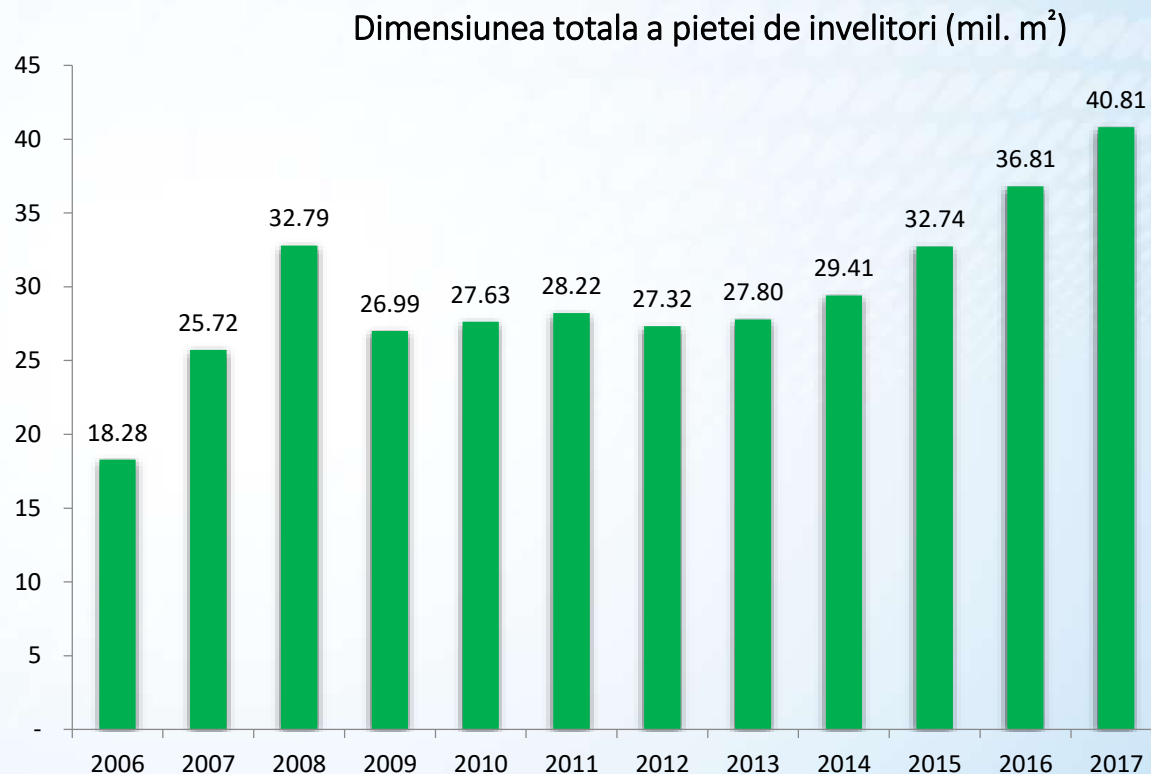
Dimensiunea totala a pietei materialelor pentru zidarie (m³) – BCA si blocuri ceramice

	BCA (m ³)	Blocuri Ceramice (m ³)	TOTAL	BCA % YoY	Blocuri ceramice % YoY	TOTAL % YoY
2006	2.406.726	1.978.830	4.385.556			
2007	2.615.519	2.336.725	4.952.245	8,7%	18,1%	12,9%
2008	3.104.589	3.115.045	6.219.634	18,7%	33,3%	25,6%
2009	2.395.197	2.071.768	4.466.965	-22,8%	-33,5%	-28,2%
2010	2.371.062	1.960.502	4.331.564	-1,0%	-5,4%	-3,0%
2011	2.379.706	2.130.864	4.510.570	0,4%	8,7%	4,1%
2012	2.379.171	1.962.478	4.341.649	0,0%	-7,9%	-3,7%
2013	2.248.260	2.067.162	4.315.422	-5,5%	5,3%	-0,6%
2014	2.303.574	2.213.019	4.516.593	2,5%	7,1%	4,7%
2015	2.552.164	2.484.368	5.036.532	10,8%	12,3%	11,5%
2016	2.739.506	2.625.710	5.365.216	7,3%	5,7%	6,5%
2017	3.015.247	2.823.090	5.838.336	10,1%	7,5%	8,8%



Evolutiile unor piete de materiale de cu utilizare preponderent rezidentiala: **invelitori pentru acoperis inclinat**

	Mil. m ²	Evolutie %
2006	18,28	
2007	25,72	+40,7%
2008	32,79	+27,5%
2009	26,99	-17,7%
2010	27,63	+2,4%
2011	28,22	+2,1%
2012	27,32	-3,2%
2013	27,80	+1,7%
2014	29,41	+5,8%
2015	32,74	+11,3%
2016	36,81	+12,5%
2017	40,81	+10,9%



Piata de invelitori a fost puternic influentata de favorizarea consumului prin masurile fiscale promovate in 2017, peste 50% din cererea de invelitori provenind din segmentul de renovari / inlocuiri.

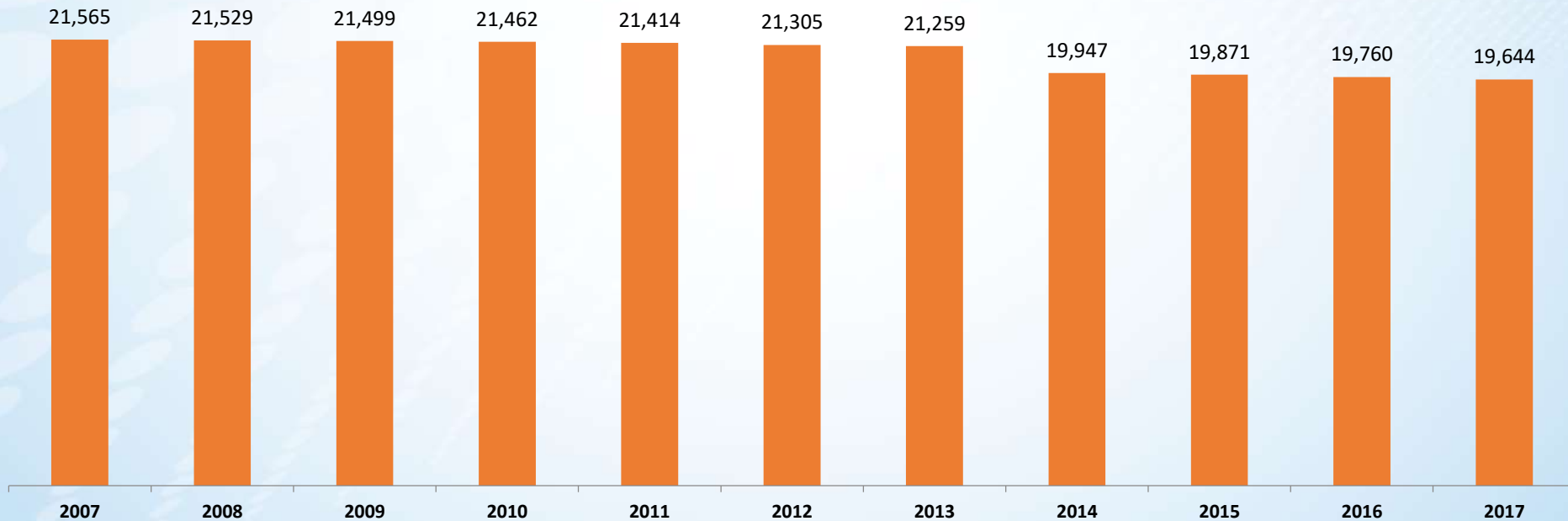
In 2016 s-a depasit nivelul record din anul 2008.

Este nevoie de locuinte noi in Romania?

A) Cererea din motive *demografice*

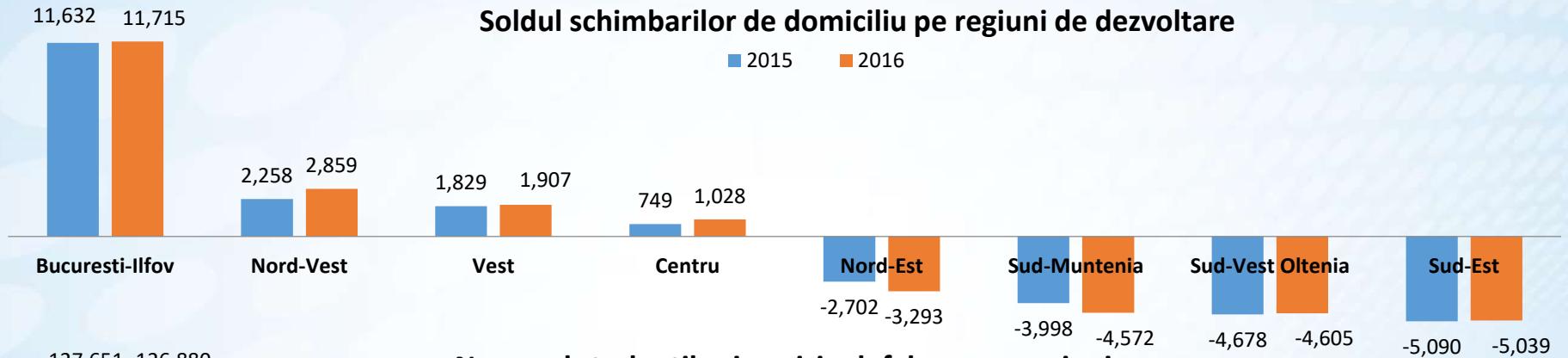
Din punct de vedere macro-demografic - populatia este in scadere si intr-un proces continuu de imbatranire neexistand premisele cresterii cererii de locuinte pe acest fond. Fenomenul este si mai accentuat de cetatenii romani actualmente rezidenti / relocati in alte tari (cca 3 milioane)

Evolutia numerica a populate Romaniai (mii)

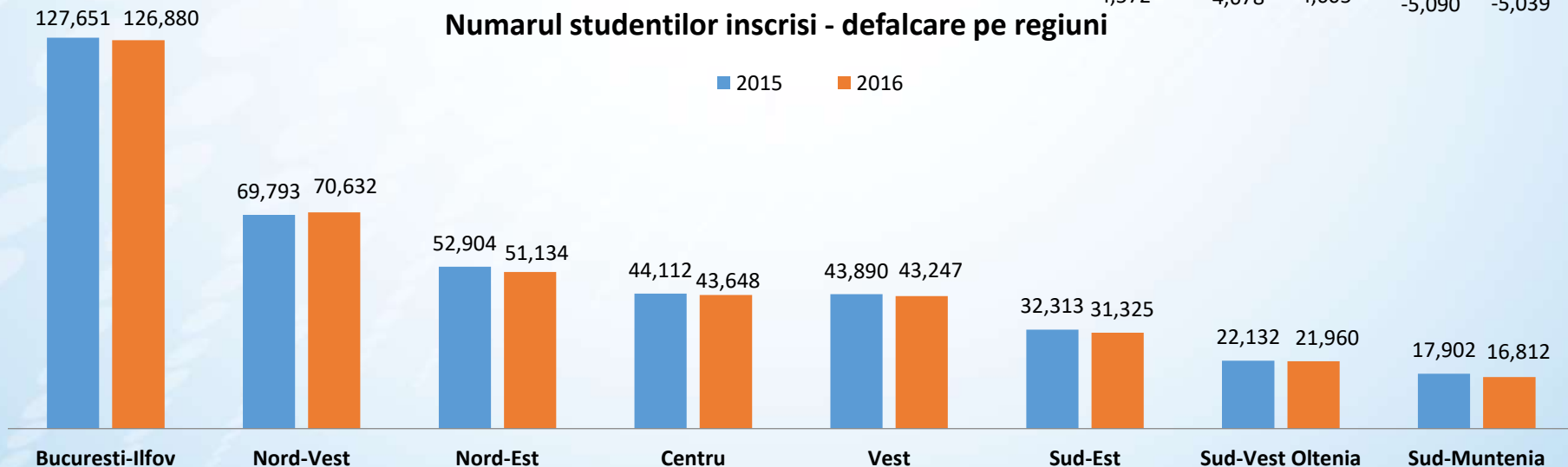


Nota: modificarile semnificative inregistrate in 2013-2014 se datoreaza implementarii rezultatelor recensamantului derulat in 2011

B) Cererea de locuinte determinata de migratia interna



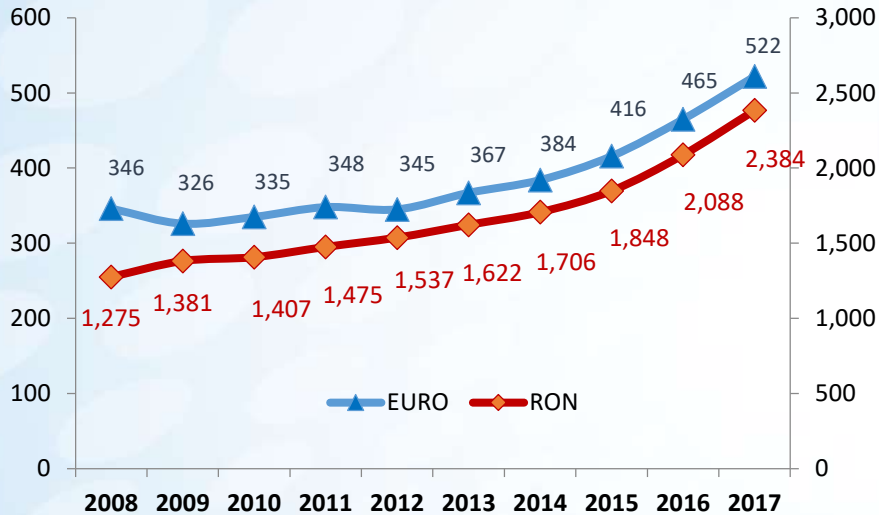
Numarul studentilor inscriși - defalcare pe regiuni



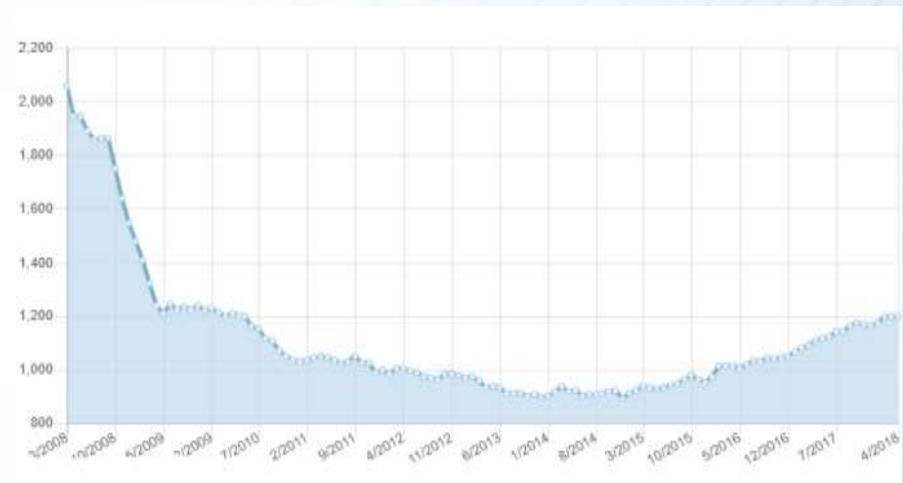
În mod realist, cererea de locuințe provenită din rândul studenților este considerabil mai mică (de 5-6 ori) reprezentând numărul celor care își schimbă domiciliul dintr-un oraș în altul și care apoi își continuă șederea în respectiva zonă

C) Nevoia de confort si cresterea puterii de cumparare in imobiliare

Evolutia salariului mediu net (RON/EURO)



Evolutia indicelui preturilor locuintelor la nivel national



Sursa: imobiliare.ro

Salariul mediu net (in euro) a inregistrat o crestere neta cu 60% in intervalul 2009-2017 in timp ce pretul mediu al locuintelor la nivel national s-a mentinut relativ constant in acelasi interval, rezultand o crestere semnificativa a puterii de cumparare

Evolutia salariului mediu net (RON / EURO)

Year	RON	EURO	Evolutie RON	Evolutie EURO
2008	1.275	346		
2009	1.381	326	8%	-6%
2010	1.407	335	2%	3%
2011	1.475	348	5%	4%
2012	1.537	345	4%	-1%
2013	1.622	367	6%	6%
2014	1.706	384	5%	5%
2015	1.848	416	8%	8%
2016	2.088	465	13%	12%
2017	2.384	522	14%	12%

D) Finantarea - la un nou nivel record "post criza"

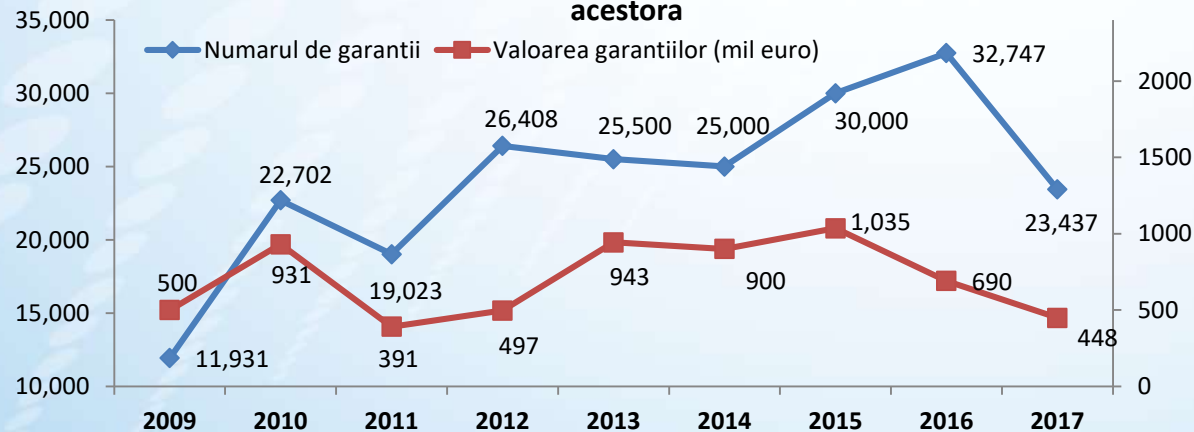
Valoarea estimata a creditelor ipotecare oferite în perioada 2007-2017
(mil. Euro)



Nota: Valoarea estimata a creditelor ipotecare a fost dedusa luand in calcul diferenta de la un an la altul a soldului total al creditelor imobiliare acordate de banci (din raportul BNR) coroborata cu valoarea estimata a ratelor platite anual (luand in calcul durata medie a unui credit raportata de BNR de cca 20 ani).

Sursa: Estimările Neomar Consulting pe baza datelor BNR

Numarul de garantii acordate prin programul "Prima Casa" si valoarea acestora

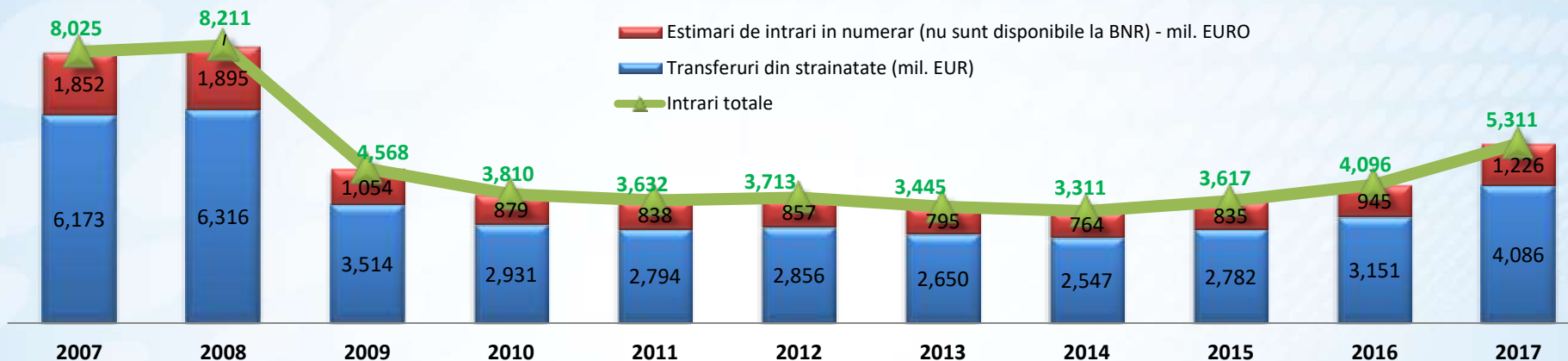


Potrivit deciziei Guvernului din ianuarie 2018, plafonul alocat garantiilor care pot fi emise în acest an în cadrul Programului Prima Casă 2018 totalizează **2 miliarde de lei**, cu 20% mai mic față de plafonul din 2017.

Datele pe 2017 se refera la perioada Ian-Nov

E) Bani veniti din strainatate – un motor al constructiilor rezidentiale

Valoarea estimata a fondurilor transmise din strainatate (milioane de euro - inclusiv intrarile de numerar)



Lucrari de constructii finantate din banii romanilor din strainatate		m/u	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Transferuri din strainatate (BNR)	mil euro		6.173	6.316	3.514	2.931	2.794	2.856	2.650	2.547	2.782	3.151	4.086
Intrari de numerar (est. 25%)	mil euro		1.852	1.895	1.054	879	838	857	795	764	835	945	1.226
Intrari totale	mil euro		8.025	8.211	4.568	3.810	3.632	3.713	3.445	3.311	3.617	4.096	5.311
Evolutia de la an la an	%			2%	-44%	-17%	-5%	2%	-7%	-4%	9%	13%	30%

Perspectivile pentru 2018 - 2020 sunt pozitive, dar cresterea nivelului remitentelor ar urma sa fie moderata, in urma stabilizarii cresterii PIB-ului în zona euro. Presupunad 15-20% din acesti bani investiti anual in constructii rezidentiale, impactul acestor fonduri este an de an intre 800 mil – 1 mld euro.

F) Locuintele deteriorate – o sursa a cererii de constructii noi?

Locuintele din Romania dupa anul de constructie

Anul de constructie	Casa individuala	Casa cuplata (duplex)	Casa insiruita (alipita)	Blocuri de apartamente	N/A	TOTAL
Inainte de 1919	231.040	4.688	7.245	1.345	-	244.318
1919 - 1945	600.042	5.526	6.163	3.260	-	614.991
1946 - 1960	1.208.448	6.174	4.072	5.443	-	1.224.137
1961 - 1970	1.281.923	6.113	3.227	17.266	-	1.308.529
1971 - 1980	465.318	3.320	1.326	28.629	-	498.593
1981 - 1990	232.188	1.430	946	29.776	-	264.340
1991 - 2000	385.507	1.633	584	2.580	-	390.304
2001 - 2010	208.752	999	417	1.487	-	211.655
2011	327.150	2.463	1.008	4.329	-	334.950
Informatia nu este disponibila	167.450	1	-	2.299	57.472	227.222
TOTAL	5.107.818	32.347	24.988	96.414	57.472	5.319.039
<i>Subtotal <1960</i>	<i>2.039.530</i>	<i>16.388</i>	<i>17.480</i>	<i>10.048</i>		<i>2.083.446</i>
<i>% din total</i>	<i>40%</i>	<i>51%</i>	<i>70%</i>	<i>10%</i>		<i>39%</i>

Conform datelor INS, aproape 40% din *cladirile* de locuinte existente in Romania au peste 50 de ani vechime (construite inainte de 1960). In termeni de numar efectiv de locuinte, procentul probabil se apropie de 50%. Mai mult, 27% din cladirile ce au pereti exteriori de chirpici sau paianta au peste 40 de ani vechime.

Desi INS nu furnizeaza date cu privire la starea efectiva a constructiei din punct de vedere tehnic, putem face o presupunere (conservatoare) ca minim 5% din locuintele mai vechi de 50 de ani nu mai indeplinesc conditiile minime pentru un locuit civilizat. Acest procent minim ne conduce catre o valoare de cca 100.00 cladiri / 160-170.000 locuinte neconforme.

Totusi, in conditiile declinului numeric al populatiei, al faptului ca multe din locuintele impropriei apartin unor categorii sociale defavorizate, Neomar Consulting estimeaza ca sub 10.000 locuinte din stocul existent sunt renovate capital, construite sau consolidate. Acest aspect este intarit de faptul ca anual, se demoleaza doar 3-6.000 locuinte (INS).

Factori favorizanti

- Optimismul (rezervat) al consumatorilor si puterea de cumparare in crestere
- Costul (inca) mic al creditelor
- Conjunctura economica favorabila la nivel european si national ce favorizeaza investitiile si atragerea/relocarea interna a fortei de munca
- Rata redusa a somajului si presiunile pe forta de munca ce determina cresterea salariilor (in marile orase)
- Existenta unui stoc imbatranit / neintretinut de locuinte
- Inclinatia consumatorilor spre achizitie si nu spre inchiriere (desi o tendinta in usor declin)
- Bani trimisi din strainatate sunt in crestere

Factori limitativi

- Micsorarea treptata a plafonului Prima Casa
- Costul in crestere al creditului
- Migratia externa si celelalte fenomene demografice (declinul numeric al populatiei si imbatranirea)
- Cresterea preturilor materialelor de constructii si a fortei de munca din domeniu (scumpirea constructiilor)
- Existenta unui stoc teoretic suficient de locuinte
- Dependenta ridicata a surselor de finantare a constructiilor (remitente din strainatate, salarii/somaj) de factori externi



Neomar Consulting

Despre noi

- Specializati in realizarea de **studii de piata** si analize in domeniul tehnic si al materialelor de constructii.
- Experiență îndelungată, de peste 13 ani, în cercetarea pietelor industriale / materiale de construcție din Romania.
- Experienta de peste 5 ani in cercetarea pietelor vecine: Bulgaria, Ungaria, Serbia, Croatia, Moldova, etc.
- Folosim metodologii verificate si adaptate specificului local pentru cercetarea clienților, distribuitorilor și concurenței.
- Echipa experimentata de analiști si operatori de interviu, avand o intelegere deplina a specificului studiilor pe domeniul tehnic si al materialelor de constructii.

Multumim clientilor nostri



Polivalenta si adaptabilitate

Proiecte realizate (2005-2018)

- Analize sectoriale si ale concurentei in domenii tehnice (60+ proiecte)
- Studii de intrare pe piață (30+ proiecte)
- Diverse cercetari B2B (30+, cele mai multe în sectoare industriale)
- Analiza satisfactiei clientului (20+)
- Analiza preferințelor clienților și comportamentul de cumpărare (15+)
- Studii de fezabilitate (pentru investiții green-field in unitati de producție)
- Analizei macroeconomice generale sau la nivel de industrie (10+)
- Mystery Shopping (10+)
- Integrarea rezultatelor cercetării de piață în planurile de marketing și de afaceri

Experienta in multiple industrii

- Piața materialelor de construcții (50+ proiecte, 13+ ani de experiență)
 - Materiale din otel si aluminiu
 - Materiale zidarie si alte prod. minerale
 - Ciment, beton, adezivi
 - Materiale din mase plastice
 - Alte materiale
- Diverse piețe B2B industriale (compresoare aer, pompe apă și filtre, echip. electrice, ambalaje din carton - 20+ proiecte)
- Industria oțelului (10 + proiecte)
- Energie (biodiesel, gaze naturale, combustibil diesel)
- Telecomunicații
- Transport
- Alte servicii (servicii B2B profesionale)

Va multumim.

Daca aveti intrebari, neclaritati sau solicitari aditionale, va rugam contactati-ne! Va stam la dispozitie cu placere!

SC Neomar Consulting SRL

Persoana contact: Bogdan Funieru

Mobil: +40.722.697.705

Email: bogdan.funieru@neomar.ro

Site: neomar.ro