Colliers: Piața construcțiilor din România este din nou sub presiune, pe fondul creșterii costurilor materialelor și al accentuarii incertitudinilor economice

Piața construcțiilor din România a intrat în 2025 sub presiunea unor provocari semnificative, determinate de creșterea costurilor materialelor, incertitudinea investițiilor publice și noile masuri fiscale care afecteaza forța de munca. Deși sectorul se menține la un nivel ridicat de activitate, scaderea de 4% înregistrata în 2024 fața de anul record 2023 indica primele semne ale unei încetiniri, 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 semnul întrebarii viitorul marilor proiecte finanțate din fonduri europene. În plus, eliminarea scutirii de impozit pentru muncitorii din construcții amplifica presiunea asupra companiilor din domeniu, ceea ce ar putea duce la noi creșteri de costuri în 2025.

„Piața construcțiilor din România a menținut un nivel ridicat de activitate în 2024, deși a înregistrat o scadere ușoara de 4% fața de anul record anterior, conform datelor Institutului Național de Statistica. Comparativ cu 2018, volumul lucrarilor din 2024 a fost cu 78% mai mare, reflectând o creștere semnificativa a industriei. Aceasta evoluție a fost susținuta de investițiile publice de amploare, alaturi de un sector privat stabil, deși ritmul de dezvoltare variaza 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 ridica semne de întrebare asupra viitorului marilor proiecte. Reducerea cheltuielilor devine inevitabila, ceea ce ar putea duce la încetinirea investițiilor publice și la o noua reașezare a prioritaților în sector”, explica **Alexandru Atanasiu**, *Board Member & Head of Construction Services în cadrul Colliers.*

În 2024, România a livrat aproximativ 200 de kilometri de drumuri rapide, crescând rețeaua națională de autostrazi la circa 1.200 de kilometri, un avans considerabil fața de media anuala de 35 de kilometri înregistrata în deceniul anterior. În prezent, peste 600 de kilometri de autostrada sunt în construcție, alaturi de proiecte majore în domeniile feroviar și sanitar. Și sectorul privat are în continuare potențial de creștere, având în vedere ca toate segmentele pieței imobiliare sunt mai puțin dezvoltate decât în alte țari din Europa Centrala și de Est, iar diferența fața de Europa de Vest este și mai mare.

Totuși, actualul context economic i-a facut pe dezvoltatori mai prudenți, iar provocarile difera 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 încetinirii economiei europene. În schimb, segmentul de retail continua sa se extinda, cu proiecte mari planificate pentru urmatorii ani. De altfel, consultanții Colliers subliniaza ca acesta este singurul sector imobiliar care pare sa accelereze semnificativ, dupa o perioada deja buna

de creștere.

„Dupa ce prețurile materialelor de construcții au scazut în 2023 fața de maximele din 2021-2022, parea ca piața se stabilizeaza. Însa aceasta tendința s-a inversat din cauza tensiunilor geopolitice globale, care mențin incertitudinea pe pieţele internaţionale. În unele aspecte, situația este chiar mai imprevizibila decât în perioada post-pandemica, când criza de aprovizionare a dus la scumpiri masive. Indicele Bursei Metalelor din Londra, care urmarește prețurile aluminiului, cuprului şi zincului, a crescut cu aproape 12% în ultimul an, iar cuprul a atins un nou record în 2024. Datele Institutului Național de Statistica arata ca scaderea prețurilor materialelor de construcții din 2023 a fost anulata, iar costurile au revenit la nivelurile record din 2022. Într-un moment în care dezvoltatorii întâmpina dificultați în transferarea acestor costuri catre clienți și chiriași, aceasta tendința ar putea deveni o problema serioasa în 2025. Daca tensiunile geopolitice persista și apar noi conflicte comerciale între marile economii, prețurile ar putea continua sa creasca", explica **Silviu Pop**, *Director CEE & Romania Research la Colliers.*

Un alt factor care a menținut costurile ridicate în construcții a fost deficitul de forța de munca. Fața de perioada pre-pandemica, numarul total de angajați din economie a crescut cu doar 3%, în timp ce sectorul construcțiilor a înregistrat o creștere de 14%. Aceasta evoluție a fost susținuta de salariile competitive care, ajustate la costul vieții, au devenit comparabile cu cele din Europa de Vest. Consultanții Colliers anticipeaza ca în 2025, însa, aceasta dinamica s-ar putea schimba odata 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 sa acopere costurile suplimentare, ceea ce va duce, cel mai probabil, la noi creșteri de prețuri.

„Sectorul construcțiilor din România traverseaza o perioada de transformare accelerata, influențata de schimbari economice și fiscale semnificative. Pe de o parte, investițiile în infrastructura și expansiunea pieței imobiliare creeaza oportunitați importante. Pe de alta parte, dezvoltatorii și investitorii trebuie sa faca fața unui cadru legislativ tot mai complex. Pentru a asigura sustenabilitatea și profitabilitatea proiectelor, este esențiala o adaptare rapida la noile reglementari fiscale, inclusiv impactul taxei de poluare CBAM aplicate materialelor de construcție importate și modificarile privind deducerea TVA", explica **Alex Milcev**, *Tax & Law Services Leader în cadrul EY România și Moldova.*

În acest context, 2025 se contureaza ca un an de tranziție pentru piața construcțiilor din România, marcat de ajustari majore atât în sectorul public, cât și în cel privat. Creșterea costurilor, incertitudinile legate de investițiile publice și presiunile fiscale vor obliga jucatorii din industrie sa își adapteze planurile și sa gaseasca soluții pentru a menține stabilitatea operațională. Pe termen lung, ritmul dezvoltarii va depinde de capacitatea pieței de a gestiona aceste provocari și de evoluția factorilor externi, precum finanțarea europeana 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.