

ANALIZA ACTIVITĂȚII DE CONSTRUCȚII-MONTAJ DIN R. MOLDOVA ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE

Ilie STAVER

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: În articol este reprezentat situația pe piața construcțiilor din Moldova. Pentru studiul dat a fost utilizate datele oferite de statistica.md în privința valorii construcțiilor realizate, precum și indiciile prețului lucrărilor de construcții-montaj, precum și analiza pieței de pe lara.md. Decizia de a alege tema dată a fost influențată de faptul că deși ramura construcțiilor deținea acum câțiva ani un rol central în dezvoltarea economică a Republicii Moldova, cu o pondere de peste jumătate la formarea capitalului fix, în prezent situația este dificilă pentru majoritatea dezvoltatorilor din ramură, care nu mai activează din cauza cererii reduse, dar și a lipsei de bani.

Cuvinte cheie: lucrări de construcții-montaj, prețul, investiții, profit.

Este bine cunoscută importanța majoră a activității de construcție, activitate ce este aplicată practic în întreaga sferă a vieții și activității umane. Ea creează condiții de locuit, de desfășurare a tuturor activităților sociale, culturale și sportive ale oamenilor, de alimentare cu apă, de asigurare a transporturilor, de funcționare a tuturor ramurilor a economiei naționale. Activitatea de construcții este susținută de o multitudine de producători industriali, cum sunt: industria materialelor de construcții, mașinilor, utilajelor și echipamentelor pentru construcții, industria metalurgică.

Unul dintre efectele principale ale trecerii de la economia centralizată la cea de piață a fost reducerea drastică a investițiilor în domeniul locativ și, ca urmare, deteriorarea fondului locativ existent. O analiză riguroasă a problemelor din domeniul locativ arată că aceste probleme continuă să se agraveze, mai ales în cazul populației cu resurse financiare reduse. Finanțarea domeniului locativ rămâne în continuare o problemă nerezolvată pentru o mare parte a populației.

În conceperea și fundamentarea activităților în construcția de locuințe din Republica Moldova un rol esențial îl au modelele și sursele de finanțare aplicate. Actualmente, în practica mondială există mai multe modele de finanțare a construcției de locuințe: finanțarea construcției prin ipotecă, modelul băncilor comerciale, modelul băncilor ipotecare, piața secundară ipotecară etc., care au un grad diferit de dezvoltare în țările lumii.

Decizia de a alege tema dată a fost influențată de faptul că deși ramura construcțiilor deținea acum câțiva ani un rol central în dezvoltarea economică a Republicii Moldova, cu o pondere de peste jumătate la formarea capitalului fix, în prezent situația este dificilă pentru majoritatea dezvoltatorilor din ramură, care nu mai activează din cauza cererii reduse, dar și a lipsei de bani.

Folosindu-se de acest lucru, cei care își înființează companii de construcții, recurg la metoda construcției blocurilor pe mijloacele financiare ale beneficiarilor. Ceea ce s-a dovedit a fi o practică ineficientă, deoarece reprezentanții companiilor de construcții nu reușesc să își onoreze obligațiunile față de oameni, iar în majoritatea cazurilor falimentează.

Orice activitate economică, inclusiv și în construcții tinde spre obținerea unor profituri, însă aceasta nu poate fi realizată fără a fi folosite eficient resursele productive. Ca urmare rezultatul folosirii resurselor productive va reflecta situația economică în întreprindere, cea ce depinde în mare măsură de costul de producție.

Una dintre etapele elaborării unui proiect de construcție este calculația costurilor, prin care se stabilește costul asociat fiecărei resurse, necesarul de resurse materiale, de oameni, de echipamente necesare executării proiectului, cumulate conducând la prețul sau valoarea ofertei proiectului. Costul este în același timp un element important în fundamentarea deciziei de acceptare sau respingere a unui proiect

Principali indicatori al activității investiționale și darea în folosință a caselor de locuit din care, pentru lucrări de construcții-montaj situația din Moldova și tendințele sale.

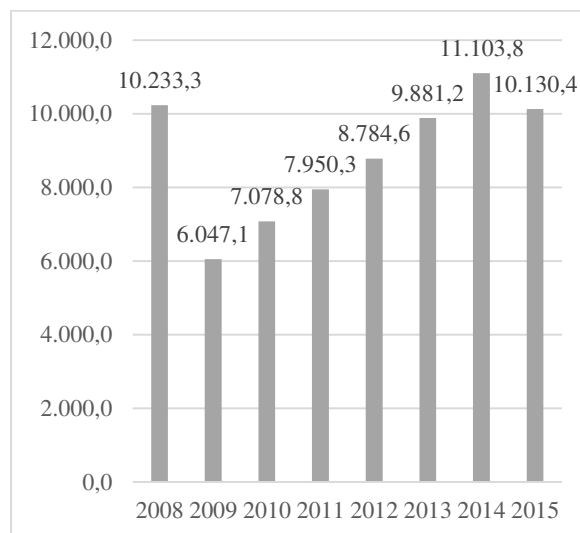
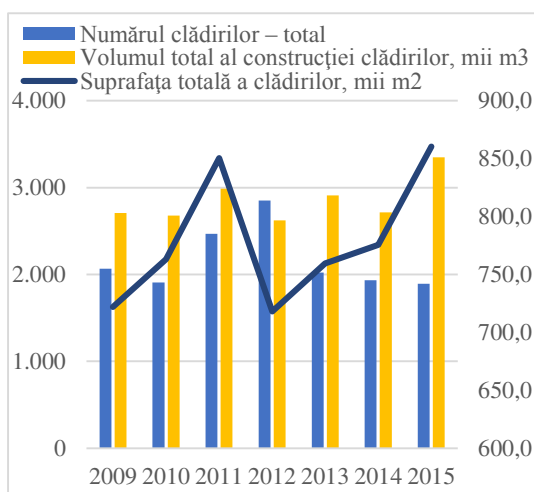


Fig.1 Indicatorii investiționali pentru lucrările de construcții-montaj și darea în folosință a caselor de locuit

Conform datelor oferite biroul național de statistică investițiile în construcții scad acest fapt sar datora la ușurința cu care poate fi înființată o companie de construcție cea ce îi face pe mulți să se avânte în domeniu pentru a obține profit imediat. Deși în Republica Moldova există legea cu privire la licențierea genurilor de activitate, ea este imperfectă. Oricine își poate înființa o companie de construcție fără să aibă în spate experiență, management și o bază normativă. Ne cătând la toate neajunsurile care sunt. Suprafața totală a clădirilor crește.

Deci reieșind din cele menționate am realizat un studiu a valori lucrărilor de construcții realizate in antrepriză pe tipuri de obiecte astfel construcțiile rezidențiale reprezintă 32% din valoare totala a lucrărilor de construcții noi realizate, circa 25% reprezintă construcțiile nerezidențiale, iar cea mai mare cotă parte reprezintă construcțiile inginerești 43%

Observând astfel că piața este orientată spre crearea infrastructurii în mare parte drumurile naționale și internaționale.

Analiza comparative a prețului lucrărilor de construcții-montaj

În domeniul construcțiilor cunoașterea pe deplin a formării corecte a costului de construcție, garantează antreprenorului cât și beneficiarului exactitatea cheltuielilor, sau astfel spus, preîntâmpinarea cheltuielilor suplimentare în procesul executării lucrărilor.

Obținerea de profit depinde de capacitatea întreprinderilor de a executa Lucrările de construcții montaj de calitate superioară la un cost cât mai redus, pe care să le realizeze la preturi competitive, valorificând, astfel, corespunzător, factorii de producție de care dispun, în condițiile în care nu au posibilitatea de a acționa nici asupra prețurilor factorilor de producție pe care îi achiziționează, nici asupra prețurilor la care își desfac propriile servicii.

Tabelul 1 Analiza comparativă a prețului lucrărilor de construcții-montaj pe trimestre

Prețuri curente la lucrări de construcții-montaj, în % față de perioada respectiva a anului precedent			
Anii\Trimestre	I	II	III
2012	109,4	110,6	111,3
2013	110,6	108	107,8
2014	109,1	107,4	108,2
2015	107,7	107,9	108,3
2016	109,1	107,6	108,7
2017	109,5	107,3	106,3
medie	109,2333	108,13	108,43

Prețul este stabilit în raport cu aceeași perioadă a anului precedent în %. Observăm că prețul lucrărilor de construcții montaj crește în comparație cu aceeași perioadă a anului precedent.

Prețul realizat este suma diferitelor categorii de costuri și cheltuieli generate de execuția unei categorii de lucrări de construcție și va cuprinde:

- Materiale încorporate – prețul materialelor aprovizionate și depozitate în șantier ținând cont de stocurile existente (rămase) în șantier.
- Costul manoperei – numărul de ore de muncă multiplicat cu tarifele medii orare. Aceste tarife medii cuprind:
 - Salariile de bază;
 - Taxe și impozite legale;
 - Prime și alte bonificații;
 - Cheltuieli de deplasare, cazare, diurnă etc.
- Cheltuieli cu utilajele - amortizări, reparații și întreținere, consumuri de combustibili și energie sau cheltuieli de închiriere;
- Cheltuieli la nivel de șantier, respectiv o cotă parte aferentă fiecărei categorii de lucrări de construcții, cuprinzând:
 - Salarii personal de conducere și personal de șantier;
 - Baracamente;
 - Utilități (apă, telefon etc.);
 - Transporturi de șantier.
- Cheltuieli generale ale firmei de execuție, cheltuieli financiare, profit - cotă parte aferentă fiecărei categorii de lucrări de construcții.

În ciuda crizei din sectorul construcțiilor, în trimestrul III 2017 prețurile la lucrările de construcții-montaj au înregistrat o creștere de aproape 6,3%. Cea mai mare majorare a fost înregistrată la lucrările de construcții-montaj din domeniul telecomunicațiilor, electroenergetica și alte construcții

Este de remarcat că sectorul construcțiilor din țara noastră se confruntă cu probleme legate de cererea scăzută și lipsa surselor ieftine de creditate. Cu toate acestea, datele statistice arată o creștere continuă a prețurilor la lucrările de construcții-montaj.

Ce nu putem spune și despre prețul a unui metru pătrat de apartamente conform unui studiu realizat de bursa imobiliară Lara.

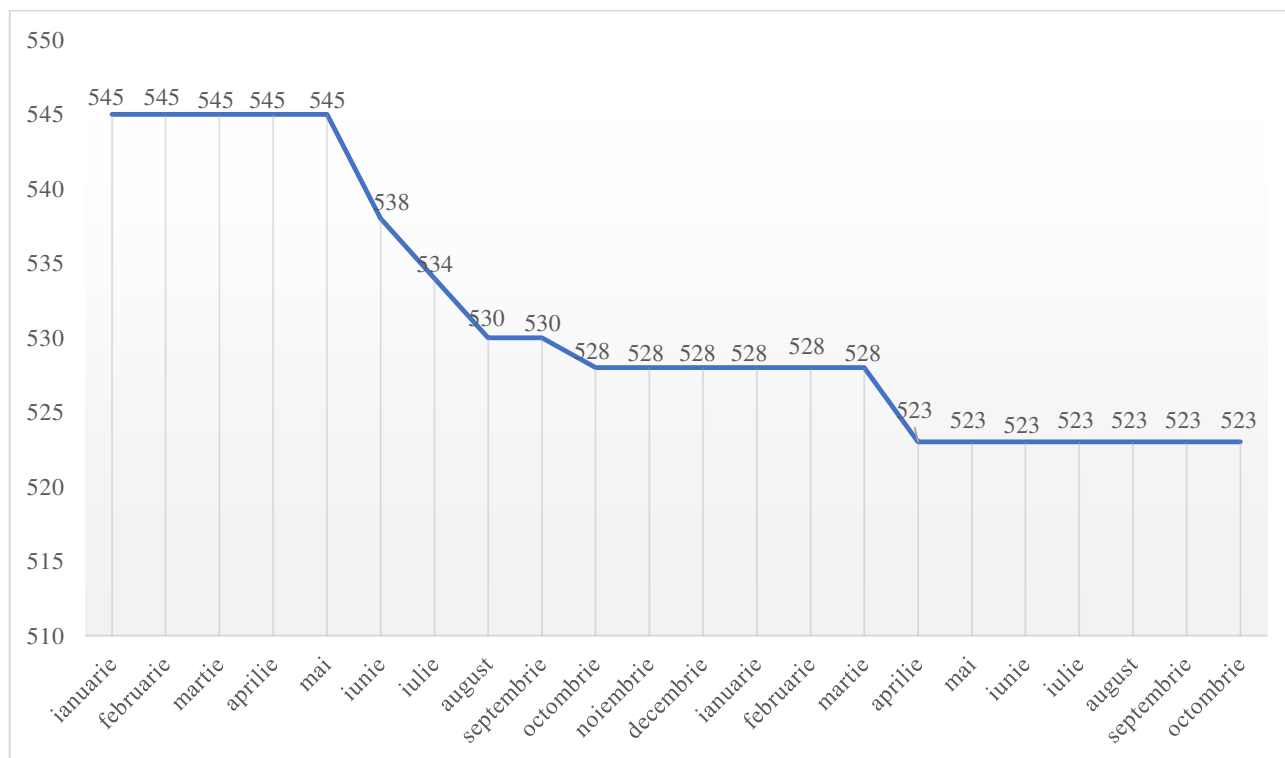


Fig. 2 Prețul mediu a unui m² pe perioada 2016-2017

Prețul a unui m² scade asta se datorează faptului că piața este supraîncărcată creditele fiind scumpe, Acest fapt va duce la o criză și mai mare pe piața construcțiilor locative.

Concluzii

Consider ca ar fi bine ca statul să se implice mai intens în domeniul construcțiilor prin anumite facilități pentru investitori și beneficiari, adaptarea legislației și reglementărilor tehnico-economice la situația reală din țară și realizarea premiselor pentru o concurență sănătoasă pe piața imobiliară.

Bibliografie:

1. Principalii indicatori ai activității investițional

Disponibil: <http://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON020/CON020100reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774> [Accesat 9 Noiembrie 2017].

2. Darea in exploatare a caselor de locuit :

Disponibil: <http://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON020/CON020200reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774> [Accesat 11 Noiembrie 2017].

3. Prețul mediu a unui m² de apartament pe perioada 2016-2017

Disponibil: < <http://www.lara.md/blog/?i=95>> [Accesat 12 Noiembrie 2017].