

# Cum va fi anul 2026 în construcții?

Prof. dr. arh. Șerban Țigănaș



prof. dr. arh. Șerban Țigănaș

*Anul Nou a început parcă mai alert decât eram obișnuiți. ARENA Construcțiilor m-a întrebat, ca și anul trecut, cum va fi acesta pentru cei care sunt interesați de domeniul construcțiilor. Nu e ușor să faci astfel de previziuni, mai ales acum când întreaga lume este zguduită de convulsiile noii ordini mondiale care încearcă să se instaleze și care influențează economia în moduri neașteptate.*

În mod cert nu suntem înscrisi pe un traseu de dezvoltare liniară, ușor previzibilă. În tot acest timp, România este în continuare concentrată pe cioburile oalelor sparte de guvernanțele anterioare, încercând să reducă risipa bugetului public, întreprindere care deocamdată pare a arăta anumite reușite, însă total insuficiente pentru o nouă normalitate satisfăcătoare. Nu aş spune că e o “misiune imposibilă”, dar mai degrabă e una sisifică.

Pe ce mă bazez când încerc să anticipez ce se va întâmpla în construcții în anul care abia a început? În primul rând, pe propria experiență și pe ceea ce se întâmplă în biroul nostru, generalizând. La aceasta adaug ceea ce vedem și știm cu toții despre tendințele mondiale și regionale, despre geopolitică și războaiele cu arme și muniții sau doar economice și hibride. Peste acest strat suprapun ceea ce constat, tot din experiență personală, că se

propune în comisia de urbanism de la municipalitatea clujeană, în care activez. Bineînțeles că nici aceste inițiative investiționale nu sunt suficiente pentru a fi extrapolate, pentru că România nu este omogenă investițional.

Mai am posibilitatea unei perspective interesante, cea din comisiile de acordare a dreptului de semnătură, din cadrul Ordinului Arhitecților, unde, de patru ori pe an, am ocazia să văd la ce au lucrat mai mulți arhitecți stagiați din toată țara, în ultimii doi ani sau mai mulți. Această perspectivă este mai mult calitativă și îmi permite să sesizez diferențe regionale.

Mai am un reper pe care îl adaug și anume informațiile despre arhitectura de calitate pe care le iau din observarea premiilor pe care le acordă organizațiile profesionale, Uniunea Arhitecților din România la nivel național și Ordinul Arhitecților din România la nivelul regiunilor, prin grupările de filiale. Și aceasta este o perspectivă calitativă. Citesc ceea ce spun și alții, pentru că domeniul e de interes și e observat de mai multe persoane, experți și organizații calificate.

A monitoriza piața construcțiilor pe baze statistice este important pentru toți operatorii, dar cineva trebuie să o facă sistematic și profesionist, în beneficiul tuturor și acest lucru nu se întâmplă încă satisfăcător. Dacă o să mă întrebați cine trebuie să facă asta, vă voi

spune că, în mod evident, Institutul Național de Statistică împreună cu Ministerul Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației, ultimul trebuind să interpreteze și să transmită în spațiul public informațiile.

Vorbim mult de nevoia de predictibilitate, în toate domeniile economice, mai cu seamă în investiții, iar o componentă importantă a acesteia este monitorizarea pieței, statistica și transparența rezultatelor. Costă, bineînțeles, dar merită și până la urmă și de aceea se plătesc impozite și taxe, pentru a avea un mediu de afaceri corect concurențial, previzibil și performant.

Voi încerca să structurez răspunsurile mele desfășcând piața pe cele două zone mari, public și privat, deși aş prefera să o desfac în trei, adăugând zona de parteneriate public-private, dar aceasta nu are consistență suficientă, din păcate.

În detaliu mă vor referi la programe de arhitectură, deci voi încerca să privesc în continuare piața pe categorii de proiecte, după destinația lor.

## Investițiile publice sunt în evidentă recesiune

Încep cu proiectele publice, pentru că acestea au un rol important în menținerea ritmurilor pieței, în stimularea unor zone și mai ales în perioade de criză, când pot salva





economia sectorială. Și suntem în criză, nu-i așa? Unii ar spune că suntem în criză de nervi și cred că ar avea dreptate.

Investițiile publice sunt în evidentă recesiune, pe de o parte, iar pe de alta, nu acoperă nevoile diferitelor comunități, existând priorități pe anumite programe și lipsuri pe altele. Vedeta rămâne infrastructura rutieră – autostrăzile, drumurile rapide, centurile ocolitoare și lucrările de artă, cum ar fi pasajele care soluționează intersecții și puncte de conflict. Aici se investește în continuare cu mânecele suflecate, dar oare nu trebuia să se întâmple asta mult mai demult și mult mai bine? Mai bine mai târziu decât niciodată, ar spune unii și așa e.

Vedem o oarecare agitație și legată de căile ferate, dar acestea sunt, din păcate, marele pierzător al istoriei recente. O țară în care transporturile feroviare de mărfuri și persoane nu funcționează bine nu poate fi sustenabilă, se știe. Așteptăm ca diferite proiecte în curs, unele întârziate, să se finalizeze și să producă efecte.

Tot în transporturi mă mai aștept la lucrări de reglare a capacităților pentru anumite aeroporturi, dar aici sunt puțin circumspect pentru că nu e suficient să faci terminale noi dacă nu ai trafic. Trebuie să recunosc că am călătorit recent prin câteva astfel de noi realizări din țară și erau cam goale... Să așteptăm noul Otopeni și marea renovare a Gării de Nord? Nu în 2026, chiar dacă proiectele poate vor începe. Ne-am obișnuit în ultima perioadă să facem proiecte chiar dacă nu știm cum vom finanța construirea lor.

În sănătate, după un start entuziasmant post-pandemic, viteza dezvoltării de spitale regionale și spitale specializate s-a temperat.

Se caută soluții, știu, dar ar trebui să fie găsite, pentru că sistemul de sănătate publică e în continuare problematic, ceea ce alimentează celălalt sistem de sănătate, pe bani mulți, care înfloarește în privat, cu investițiile de rigoare, dar parcă nu asta este ceea ce ar trebui să ne dorim. La capitolul sanatorii, case pentru vârstnici și alte instituții speciale nu stăm bine. Se mișcă ceva tot în zona privată, nu foarte consistent.

În educație e în continuare haos. În preșcolar cererea de creșe și grădinițe excede posibilitățile administrațiilor locale și se constată activitate susținută în unități private. Totuși nu sunt mulți bani pentru investiții noi, pentru că o astfel de afacere este din nou finanțată doar din buzunarele celor cu posibilități, care nu sunt cei mai mulți. Școlile sunt în continuare extinse și modernizate, adică mai mult reparate, peticite. Sunt proiecte, dar nu putem vorbi de investiții spectaculoase.

Universitățile se luptă cu supraviețuirea, acum că a scăzut dramatic populația de potențiali studenți și finanțarea de la stat are robinetele închise. Oricum e un domeniu care funcționează relativ necoordonat la nivelul relațiilor fluctuante de cerere și ofertă. Dispar profesii, apar profesii și totuși universitățile sunt prea inerțiale, nu pot ține pasul cu aceste dinamici recente și suferă.

Locuirea socială, cea accesibilă și pentru cei aflați la început de drum, este un sector extrem de palid în România. Nu ne așteptăm la investiții vizibile, iar de aici ar trebui practic să profite dezvoltatorii privați, dar nici aceștia, care sunt extrem de speculativi pe de o parte și foarte loviți de impredictibilitatea pieței, nu cred că o vor duce foarte bine, adică mai bine decât până acum. Acest subiect e

dramatic și ar trebui să devină o prioritate națională, dar strategia pentru locuire a României e în adormire.

Trec la investițiile publice în domeniul culturii, muzee, săli de spectacole, centre culturale, care să acopere teritoriul, să ofere atractivitate locală și să contribuie la starea generală bună a populației. Pur și simplu nu sunt pe radar, cu puține excepții. Vorbim mai mult de menținerea prin reabilitare a celor istorice, care există, poate chiar comasarea și reducerea la nivel de personal a unora, vezi cazul presiunilor pe Institutul Național al Patrimoniului, care e propus spre desființare. Sectorul cultural privat depinde de apetitul pentru cultură, care la români e confundat cu cel pentru distracție festivalieră, ce nu prea lasă investiții în urmă.

Despre clădirile administrative nu prea are rost să vorbim, pentru că nu știm cum va fi administrația, dacă rediscutarea, de altfel foarte importantă, a reformei administrative va duce undeva. Oricum investițiile eventuale nu vor veni anul acesta, orice s-ar decide în acest proces decisiv pentru viitorul regionalizării.

### **Investițiile imobiliare în rezidențial, comerț, birouri, turism**

Să privim acum spre domeniul investițiilor imobiliare, evident private.

Rezidențialul continuă să fie vedeta absolută a domeniului, cel puțin din perspectiva profitabilității, a vânzării de pe hârtie și a randamentului uriaș al investițiilor care stau totuși sub semnul impredictibilității, interferențelor politice, concurenței neloiale și calității reale a locuințelor rezultate în

contextul deficitului de infrastructură publică. Aici îi ascult pe cei din domeniu, care dau informații contradictorii. Bineînțeles că nu tuturor le merge la fel de bine și nu se adresează acelorași segmente de cumpărători. Totuși, ca să meargă rezidențialul trebuie ca cetățenii să fie prosperi și să aibă inițiativă. Suntem acolo sau bugetarii sunt sub presiune maximă, iar privații se confruntă cu loviturile creșterilor de taxe și scăderii puterii de cumpărare?

Comerțul mare ne pregătește în continuare câteva centre spectaculoase, fiind cei care au capacitatea să transforme în ceva nou printr-un singur proiect fostele situri industriale decăzute. Partea tristă e că patrimoniul industrial, care merită studiat cu mai mare atenție pentru conversie sustenabilă, își pierde astfel șansele de supraviețuire. Dacă administrațiile publice ar fi pro-active și ar ști juca mai bine jocul parteneriatului public-privat, astfel de transformări s-ar face împreună și ar fi mult mai subtile.

Clădirile pentru birouri sunt în continuare sub semnul întrebării din cauza muncii la distanță. Putem vorbi despre turism, HORECA, dar când a fost acesta cu adevărat înfloritor în

România recentă, prin comparație cu alte performanțe din Europa? Litoralul nu mai are nici pe departe potențialul din istorie, stațiunile de schi nu se pot compara cu nimic din Alpi, Tatra și nici zăpada nu promite să stea mai mult pe pârtii, chiar dacă am început anul cu ger. Balneologia românească trăiește din amintiri și locurile care oferă o calitate la zi a condițiilor de tratament și agrement nu sunt multe. Să ne așteptăm la investiții în creștere în anul acesta?

Am mai putea vorbi de clădirile pentru producție și logistică, de industriale și agricole, care au lumea lor, foarte dependentă de fenomene globale legate de piețele muncii, resurselor și de rețelele de desfacere, iar până la urmă de consum.

### Adevărata vedetă a construcțiilor în prezent

Cine e adevărata vedetă a construcțiilor în prezent și cred că va funcționa în același ritm și anul viitor? Amenajările interioare sunt înfloritoare. Acest segment al pieței care nu e constituit din mari contracte spectaculoase, dar oferă multe investiții, care durează puțin ca timp de realizare, nu necesită, cele mai

multe dintre ele, autorizare și pot fi realizate de echipe mici și dinamice de arhitecți, designeri sau profesioniști cu alte calificări.

### În concluzie

O să încerc câteva concluzii. O piață a construcțiilor merge bine dacă toate segmentele ei sunt în creștere sau menținere a nivelului, sau dacă între diferitele subzone ale acesteia există echilibrări care duc în ansamblu spre un grad de ocupare a actorilor și un volum de lucru și cifră de afaceri care crește.

Cred că în România, acum, construcțiile nu sunt înfloritoare, încercând mai degrabă să subziste, să găsească soluții de menținere fără pierderi sau cu pierderi acceptabile. Nu cred că 2026 va fi un an înfloritor în construcții, dar asta nu înseamnă că nu sunt optimist. Optimismul meu se referă la a nu distruge o piață în care firmele românești și cele mixte au ajuns la un anumit nivel de capacitate și competență care nu trebuie să se piardă. Da, în construcții depindem de clienți, dar practic fiecare cărămidă contează în construcția zidului și a arcului. Dacă fiecare își aduce contribuția responsabil, s-ar putea să fie bine. Asta ca să nu fie rău. ■

## Finanțare

### Fonduri europene

## Contracte blocate de limitarea avansului la 30 % și impunerea garanției de avans

Situații problematice în derularea contractelor de achiziție publică, în special în zona lucrărilor de construcții finanțate din fonduri europene prin Agențiile de Dezvoltare Regională, au fost generate de o instrucțiune emisă de Ministerul Investițiilor și Proiectelor Europene (MIPE), aplicabilă tuturor programelor finanțate din fonduri europene. Instrucțiunea clarifică faptul că avansul care poate fi acordat executanților de lucrări finanțate din fonduri europene poate fi de maximum 30 % din valoarea contractului. Totodată, condiționează plata acestui avans de existența unei garanții bancare distincte de celelalte garanții (garanția de participare la licitație, garanția de bună execuție, etc). Problemele au apărut în cazul unor contracte de execuție lucrări deja semnate de beneficiarii fondurilor ADR cu prestatorii,

încheiate anterior apariției instrucțiunii. În unele proceduri de achiziție, caietele de sarcini realizate de autoritatea contractantă prevedeau avansuri de până la 70 % din valoarea contractului, cu plata diferenței la finalul lucrărilor. Astfel, au oferit la licitațiile derulate în aceste condiții și firme cu capacitate financiară mai redusă, prin prisma acestor condiții contractuale favorabile.

În aceste situații, beneficiarii fondurilor europene se află în imposibilitatea de a respecta condițiile contractuale asumate, deoarece finanțatorul nu mai decontează avansuri mai mari de 30 %.

“Finanțatorul are două mecanisme de plată: cererea de prefinanțare și cererea de plată. În ambele cazuri, instrucțiunea MIPE limitează avansul la 30 %. Dacă beneficiarul vine cu facturi care includ un avans de 70 %, acestea



Luminița Mihailov, director general ADR Sud-Est