

بسمه تعالی

صنعت ساخت و ساز در رومانی

کلیات

رشد اقتصادی رومانی به طور گسترده در تمام بخش‌ها در رومانی گسترش یافته است، بیشترین سهم در تشکیل تولید ناخالص داخلی به خدمات و پس از آن صنعت، ساخت‌وساز و کشاورزی اختصاص دارد. در این نوشته قصد داریم به صنعت ساخت و ساز در رومانی بپردازیم.

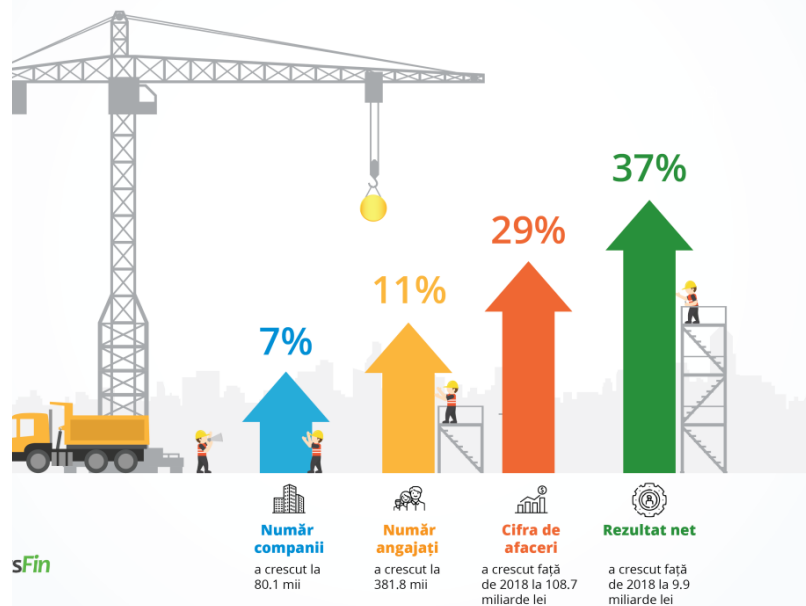
قبل از شروع بحران اقتصادی در پایان سال 2008، صنعت ساخت و ساز رومانی یکی از پیشروترین صنایع در اتحادیه اروپا بود. این کشور در سال 2007 سریع‌ترین رشد بازار ساخت و ساز را پس از سال 1989 تجربه کرد و آغاز سال 2008 رومانی را در رتبه اول اروپا از نظر نرخ رشد در این حوزه قرار داد.

البته به دلیل بحران مالی در پایان سال 2008، بخش ساخت و ساز در رومانی در سال‌های 2009-2010 کاهش شدیدی را ثبت کرد. در طول سال‌های 2011 و 2012 این روند نزولی ادامه یافت و تحول چشم‌انداز توسعه جدید در بخش ساخت و ساز با چالش‌های بسیاری روبرو شد.

از سال 2013، بازار ساخت و ساز در رومانی بازگشت مثبتی را ثبت کرد. ساخت و سازهای مسکونی محرک اصلی رشد بخش ساخت و ساز در این دوران بودند. حمایت دولت از این بخش تأثیر مثبتی داشت، اگرچه ساخت و سازهای غیرمسکونی نیز در همه بخش‌ها به گسترش خود ادامه داد.

ارزش بازار ساخت و ساز در سال 2017 حدود 8.9 میلیارد یورو بود که سهم آن در تشکیل تولید ناخالص داخلی 4.6٪ بود، اما صاحبان مشاغل می‌گویند که پتانسیل بازار می‌تواند به 8-9٪ برسد. ارزش این بازار در سال 2019 بر اساس آمار 41 درصد افزایش یافت. در سال 2020 علی‌رغم تأثیر پاندمی بر تمامی صنایع، پیش‌بینی می‌شد که صنعت ساخت و ساز نیز از باافول مواجه شود. اما علی‌رغم پیش‌بینی‌ها این اتفاق رخ نداد و این صنعت همچنان روند مثبتی را برای خود ثبت نمود. این روند مثبت در سال 2021 نیز ادامه یافت.

SECTORUL CONSTRUCȚIILOR DIN ROMÂNIA (2019)



کل سرمایه گذاری خالص در حوزه ساخت و ساز در سال 2020 بالغ بر 21.9 میلیارد یورو بوده است که تقریباً ارزش مشابهی با سال 2019 دارد. در قیمت های فعلی، ارزش سرمایه گذاری خالص نسبت به سال 2019 0.1 درصد افزایش یافته است. در سال 2020، سرمایه گذاری خالص در فعالیت های ساختمانی جدید به 11.9 میلیارد یورو رسید که 9.3 درصد بیشتر از سال 2019 (سرمایه گذاری در ساخت و سازهای جدید 54.5 درصد از کل را تشکیل می دهد، در مقایسه با 50.1 درصد در سال 2019) است.

در سال 2020، ساخت و ساز 6.3 درصد از تولید ناخالص داخلی (6.4 درصد در سال 2019) را تشکیل می داد. سطح فعالیت در سال 2020 حدود 11.8 میلیارد یورو در مقایسه با 10.9 میلیارد یورو در سال 2019 برآورد شده است که 10.3 درصد افزایش یافته است. در 11 ماهه اول سال 2020، حجم عملیات ساختمانی نسبت به مدت مشابه سال 2019، 16.7 درصد افزایش داشته است. ساخت و سازهای جدید 8.4 درصد، تعمیرات و نگهداری 30 درصد و تعمیرات اساسی 50 درصد افزایش داشته اند.

با وجود رونق در این بخش، چالش هایی نیز وجود دارد، از جمله این چالش ها پایین بودن میزان سرمایه گذاری دولتی و کمبود نیروی کار است. البته به نظر نمی رسد این دو چالش مانعی جدی برای روند رو به رشد صنعت ساختمان سازی باشد چراکه افزایش سطح درآمد و افزایش نرخ اشتغال باعث افزایش تقاضا برای املاک مسکونی و رونق بیشتر در بخش خدمات (به ویژه در فناوری اطلاعات، خرده فروشی و تجارت) باعث افزایش تقاضا

برای فضای اداری، خرده فروشی و توسعه صنعتی در کشور شده است. از طرفی رومانی با افزایش مجوز نیروی کار خارجی تا به امروز مشکل کمبود نیروی کار در این حوزه را تا حد زیادی جبران کرده است.

در دهه گذشته بخش ساخت و ساز به سمت ساختمان‌های سبز گرایش پیدا کرده است. اغلب پروژه‌ها به سمت ساختمان‌هایی که دوست‌دار محیط زیست هستند و به سمت سرمایه‌گذاری در پروژه‌های با کاربری مختلط (دفاتر اداری، مسکونی و تجاری) پیش می‌روند. این روند در سال‌های آتی نیز رو به افزایش خواهد بود. بیشتر ساختمان‌های سبز به دلیل تقاضای نسل‌های جوان و نیاز روزافزون جهانی به توسعه پایدار ظاهر می‌شوند.

ب: قوانین حوزه ساخت و ساز در رومانی:

سیستم نظارتی ساخت و ساز در رومانی سیستمی سنتی است که در آن اکثر قوانین، استانداردها و هنجارها در سطح دولت مرکزی تصویب و اجرا می‌شوند. مقامات محلی نیز می‌توانند در مورد الزامات برنامه‌های محلی مداخله کنند. لازم به ذکر است که پس از سال 1989، چارچوب قانونی و مقررات فنی ساخت و ساز در رومانی برای انطباق با رویه‌های اتحادیه اروپا دستخوش تغییر شد. مهم‌ترین قوانینی عمومی که در این حوزه وجود دارند عبارتند از:

- قانون پروانه ساختمانی (1991/50؛ 1996/125؛ 2001/453) و اصلاحات اکتبر 2016،
- قانون کیفیت ساخت و ساز (1995/10)،
- قانون مسکن (1996/114 + مصوبه 1998/44)،
- تصمیم دولت در مورد مقررات عمومی شهری (1996/525)،
- قانون حفاظت از میراث فرهنگی ملی (1377)،
- قانون استفاده بهینه از انرژی (2000/199)،
- قانون برنامه ریزی شهری و فضایی (2001/350) و اصلاحات اکتبر 2016،

علاوه بر قوانین فوق قوانین مهم دیگری که فعالیت‌های ساختمانی را در سطح عمومی تنظیم می‌کند شامل قانون اساسی رومانی و قانون مدنی جدید رومانی (که در اکتبر 2011 لازم‌الاجرا شد) است.

قوانین و مقررات برای دسته بندی های کاربردی خاص ساخت و ساز (مسکونی، هتل ها، ساختمان های اداری، مدارس، بیمارستان ها و غیره) نیز وجود دارد.

با شیوع کرونا و محدودیت هایی که برای حضور در محل کار پیش آمد قوانین امضای الکترونیکی در برخی حوزه ها از جمله حوزه ساخت و ساز تصویب شد. قانون جدید با ایجاد امکان امضا و ارسال الکترونیکی اسناد، تشریفات اداری را کاهش می دهد و نیازی به اعمال امضاها و مهرهای کتبی یا مهرهای حرفه ای را از بین می برد.

چندین دسته از متخصصان درگیر در برنامه ریزی و مجوز املاک و مستغلات اکنون می توانند از امضای الکترونیکی در اسنادی که صادر می کنند استفاده نمایند. این قانون اجازه می دهد تا تمام اسناد (اعم از روایت ها و نقشه ها) مدار رویه ای برای کارهای ساختمانی از جمله برنامه ریزی، طراحی، مجوز، اجرا، پذیرش و راه اندازی به صورت آنلاین بایگانی شوند. متخصصانی که طبق قوانین جدید مجاز به استفاده از امضای الکترونیکی هستند شامل معماران، کارشناسان برنامه ریزی شهری و سرزمینی، تأیید کنندگان فنی، هماهنگ کنندگان سایت، مهندسی درگیر در طراحی پروژه های فنی، کارشناسان بهره وری انرژی و غیره هستند. از ژانویه 2021، این متخصصان قادر شدند از امضای الکترونیکی در اسناد صادر شده در ارتباط با فعالیت حرفه ای خود در مراحل برنامه ریزی، مجوز و ساخت و ساز استفاده کنند¹.

مزایای اصلی تسهیلات دیجیتالی سازی جدید برای توسعه دهندگان و سرمایه گذاران کاهش بوروکراسی، صرفه جویی در هزینه و زمان بندی کوتاه تر است. اینها نتیجه طبیعی عدم نیاز به تهیه اسناد به صورت چاپی (مهم کردن هر صفحه) و ارسال آنها به مراجع مختلف به صورت حضوری یا پستی است.

ج: تعداد کل شرکت ها در صنعت ساخت و ساز ساختمان در رومانی از سال 2010 تا 2018:

تعداد شرکت ها در صنعت ساخت و ساز ساختمان در رومانی از سال 2010 تا 2018 در طول زمان متفاوت بود. در سال 2015، 24725 شرکت در صنعت ساختمان سازی وجود داشت. تا سال 2018، تعداد شرکت ها به حدود 30 هزار شرکت افزایش یافت. در همان سال، صنعت ساخت و ساز رومانی در مجموع حدود 55.9 هزار شرکت را در خود جای داد. مهمترین شرکت های رومانی در حوزه ساخت و ساز در سال 2019 از نظر میزان سود در شکل زیر مشاهده می شود.

¹ <https://buildecon.blog/category/romanian-construction/>

CEI MAI MARI DE PE ȘANTIERE

Topul companiilor de construcții după cifra de afaceri din 2019

Poz. 2019	Companie	CA 2019 (mil. lei)	CA 2018 (mil. lei)	Profit net 2019 (mil. lei)	Profit net 2018 (mil. lei)	Angajați 2019	Angajați 2018	Acționari (Jara)
1	Astaldi	985	489	53,1	56,3	1.058	976	Astaldi (Italia)
2	Strabag	772	688	1,1	7,1	929	706	Strabag (Austria)
3	Construcții Erbasu	667	336	17,5	11,1	598	453	familia Erbasu (România)
4	Bog'Art	622	926	1,9	8,6	564	496	Raul Doicescu (România)
5	Tehnostade	458	232	116,2	1,7	1.170	913	familia Umbrărescu (România)
6	Porr Construct	446	551	16,7	39,9	468	321	Porr BAU GmbH (Austria)
7	CON-A	420*	440	N/A	20,1	1.000	671	Mircea Bulboacă (România)
8	Hydroconstrucția	407	314	-59,2	3,5	1.607	1.511	salariații (România)
9	Tantrad	296	173	6,9	2,6	782	608	familia Stăncic (România)
10	PAB România	279	218	20,6	9,2	377	396	Ion Sandu (România)
11	Baupartner Construct	273	252	4,8	3,5	104	101	Michael Dietrich (cetățean german)
12	Danlin XXL	215	113	57,1	27,2	212	142	Dan Amărăritei (România)
13	SSAB	205	114	5,5	5,5	193	148	Mihai Iulian (Iic, Corneliu Săftic și Gabriel Nistor (România)
14	Danya Cebus Rom	202	136	23,6	24,9	56	61	Danya Cebus (Israel)
15	Sagex	200	78	3,2	4,5	73	65	Sandu și George Chiriță (România)
16	Concret Construct	181	241	4,1	2,5	284	286	Mihai Corneliu Cretu, Mihai Grilut, Gheorghiță Sandu (România)
17	Comest	168	193	0,7	6,2	354	352	Viorel Cozma (România)
18	Geiger Transilvania	156	176	10,3	0,6	325	279	Geiger GMBH & Co (Germania)
19	Cezara Ideal Construct	141	99	4,5	4,2	125	130	familia Mihăiță (România)
20	Dimex 2000	133	129	6,6	6,3	222	223	Ioan și Neluța Lucretia Scurtu (România)
21	Viarom Construct	132	80	2,7	-61,4	224	264	Marius Daniel Badina (România)
22	Conarg	131	131	1,8	6,1	116	121	Valentin Visoiu (România)
23	Build Corp	127	163	3,5	7,5	77	53	George Ivănescu (România)
24	Consola Grup Construct	121	72	6,2	4,8	150	140	Nicolae Boștină (România)
25	Tarr Const	114	85	14,4	8,4	154	153	Csongor Tarr Attila (România)

*calcul pe baza valorii în euro furnizate de companie

Notă: În analiză au fost incluse companiile ale căror bilanțuri pe 2019 au fost publicate la Ministerul de Finanțe. Este posibil ca, după ce și alte companii din construcții vor publica datele, să existe și alte firme care să se încadreze în top.

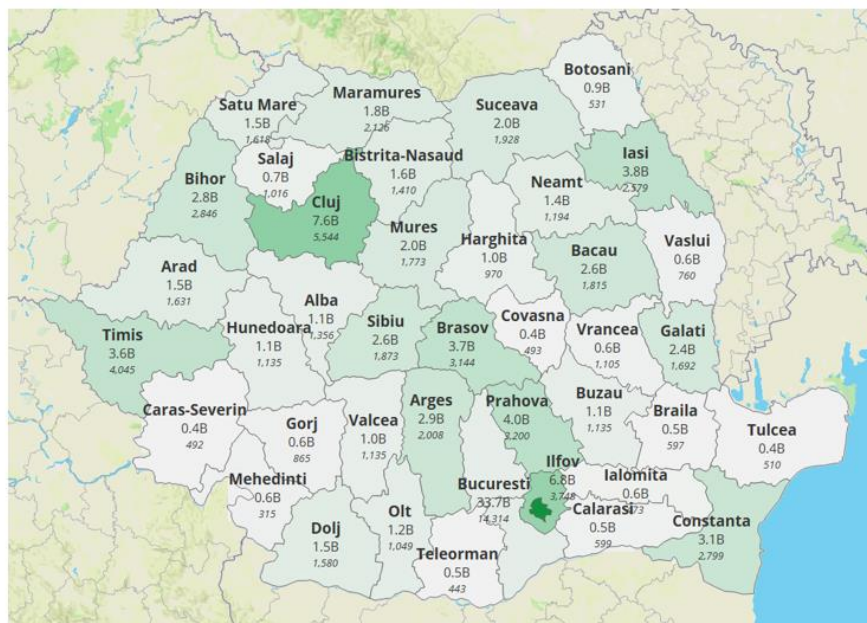
Surse: companiile, Ministerul de Finanțe, Confidas.ro

❖ گستره صنعت ساخت و ساز در رومانی:

بخارست اصلی‌ترین جاذبه برای سرمایه‌گذاری‌های ساختمانی بوده است. طی چند سال گذشته سرمایه گذاران شهرهای بزرگ دیگر، به‌ویژه مرکز، شمال غرب و غرب رومانی (براشو، سیبیو، کلوژ، تیمیشوآرا)، را نیز مورد توجه قرار داده‌اند و در حال حاضر پروژه‌های ساختمانی بزرگ در این قسمت‌ها در دست اجرا هستند. شکل زیر گستره صنعت ساخت و ساز در رومانی را نشان می‌دهد. هرچه به رنگ سبز پر رنگتر می‌شود میزان ساخت و ساز افزایش می‌یابد.

Distribuția județeană a sectorului de construcții

(după Cifra de afaceri și Numărul de companii, B=miliarde lei, 2019)



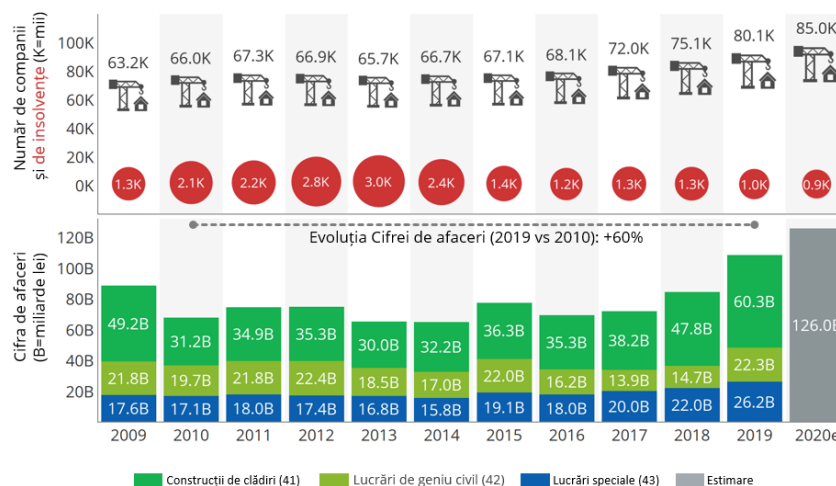
33,7 B LEI

❖ حوزه های صنعت ساخت و ساز

حوزه های ساخت و ساز در رومانی به مانند تمامی نقاط دنیا به چهار حوزه مسکونی، اداری، صنعتی و خرده فروشی می شود. حجم پروژه های ساخت و ساز در 11 ماهه اول 2021 نسبت به مدت مشابه سال 2020 برابر با 18.8 درصد افزایش داشته است. البته تعداد پروانه های ساختمانی صادر شده در سال 2020 به 48553 فقره در مقایسه با 50496 در سال 2019 رسیده است که از این تعداد 41695 پروانه مسکونی و 685 مورد غیر مسکونی بوده است. در سال 2020، 67816 خانه ساخته شده است که 62.3 درصد در مناطق شهری و 37.7 درصد در مناطق روستایی ساخته شده است. حجم آثار غیرمسکونی نسبت به سال 1398 10.9 درصد افزایش داشته است. 120 پروانه ساختمانی برای ساختمان های اداری و 6738 پروانه برای سایر ساختمان ها صادر شده است. کارهای عمرانی 18.5 درصد افزایش داشته است.

Evoluția sectorului de construcții

(grupele CAEN 41, 42 și 43)



نمودار ۲

با شروع پاندمی در سال 2020 بسیاری از پیش بینی ها حاکی از کاهش قیمت ساختمان و در نتیجه افول صنعت ساخت و ساز بود. این امر سبب شد بسیاری از فعالان در این صنعت سرعت اتمام پروژه های خود را افزایش دهند. اما برخلاف تمامی پیش بینی ها قیمت ساختمان نه تنها کاهش نیافت بلکه این بازار شاهد رشد 20 تا 25 درصدی بود. تحلیل گران دلایل متنوعی را برای این موضوع بر شمرده اند که از این جمله می توان به موارد زیر اشاره داشت.

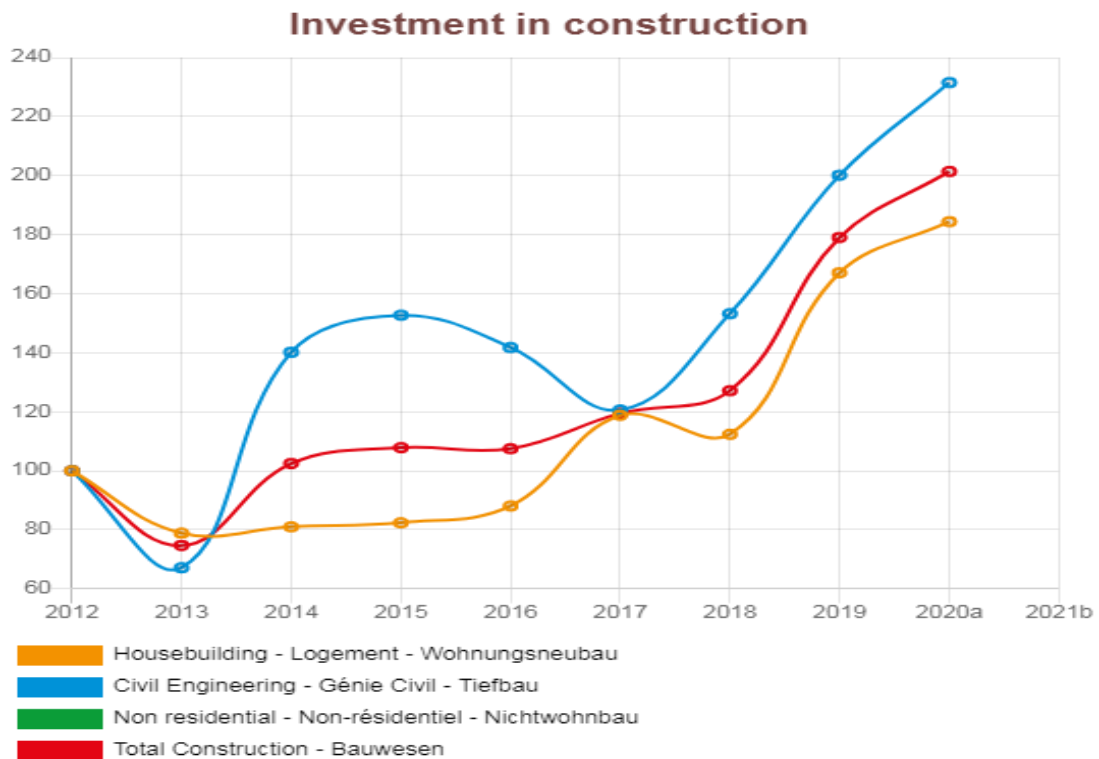
- افزایش میانگین درآمد در طول همه گیری (افزایش 2 تا 7 درصدی دستمزدها، پرداخت 75 درصد از حقوق به کارکنانی که به دلیل همه گیری بی کار شده بودند و ...)^۲،
- کاهش سر رسید وام ها تا نوامبر 2020 (دولت دستور داد تا با توجه به پاندمی و بی کاری بوجود آمده بانک ها بازپرداخت وام ها را به تعویق بیندازند. برخی بانک ها این کار را انجام دادند)،
- فعالان این صنعت برای تامین مالی به جای اینکه به مانند سال 2008 اعتبار دریافت نمایند، تصمیم به انتخاب راه تامین مالی امن تری گرفته و در اوایل سال 2020 بسیاری از املاک در

² <https://www.keysfin.com/EN/#!/Pages/News/NewsDetails&title=sectorul-constructiilor-din-romania-va-atinge-un-nivel-record-in-2021>

³ NSI

حال ساخت پیش فروش شدند و پیش پرداخت های مربوط به آنها جریان نقدی لازم را برای ادامه ساخت و ساز و حتی منتظر ماندن بیشتر برای یافتن خریدار برای فروش به قیمت بهتر فراهم کرد.

- علاوه بر این، با توجه به کاهش هزینه‌ها با تعطیلی سفرهای غیرضروری، غذاخوری‌های داخل رستوران و مکان‌های تفریحی، عادات خرج کردن تغییر کرد. علیرغم رشد اندکی درآمد، نرخ پس‌انداز افزایش یافت و بنابراین تا پایان سال 2020، جمعیت پول بیشتری در حساب‌های خود پس‌انداز کردند. این سطح بالای سرمایه نقد برای تامین مالی سرمایه گذاری های مسکونی، خواه نوسازی، ساخت و ساز یا خرید خانه جدید استفاده شد.



ما در حال حاضر متوجه تغییراتی در ترجیحات خریداران خانه شده ایم. پس از گذراندن زمان بیشتری در خانه، چه در قرنطینه یا از کار در خانه، خریداران خانه اکنون روی خانه های بزرگتر، ترجیحا دارای حیاط یا حداقل بالکن بزرگ تمرکز می کنند.

❖ صنعت ساخت خانه های مسکونی

بازار ساخت ساختمان های مسکونی پس از سال 1990 برای تقریباً یک دهه پیشرفت های اندکی را ثبت کرد. اولین نشانه های تغییر پس از سال 2004 ظاهر شد، زمانی که رومانی شروع به اعزام نیروی کار به خارج از کشور کرد و جریان ثابتی از پول شروع به ورود به بازار رومانی نمود.

سال 2007 سالی بود که رکورد تعداد پروژه های مسکونی را در بخارست و در کل کشور به ثبت رساند. با این حال، دوره شکوفایی پروژه های مسکونی در رومانی با افزایش سریع قیمت ها مشخص می شود که قدرت خرید واقعی جمعیت را منعکس نمی کند و از میانگین درآمد ساکنان پیشی می گیرد.

بازار مسکونی تا نیمه اول سال 2008 به توسعه خود ادامه داد و نیمه دوم سال 2008 نقطه عطفی در این حوزه بود. اما همانطور که پیش از این هم اشاره شد، آشفتگی در بازارهای مالی بین المللی شروع به نشان دادن عواقب بر بازار املاک رومانی نیز کرد که اثرات شدیدی بر بخش مسکونی داشت. بنابراین، بین سال های 2009 و 2012، سرمایه گذاران به جای راه اندازی پروژه های جدید، بر تکمیل پروژه های از قبل آغاز شده تمرکز کردند. تقاضا با عرضه همراه نشد و موجودی آپارتمان های آماده تحویل اما فروش نرفته روند صعودی یافت. در نتیجه قیمت های فروش نسبت به سال 2007 تا 30 درصد کاهش شدیدی را ثبت کردند و منطبق نیازهای مشتریان با درآمد متوسط شدند. بازار مسکونی در سال های 2013-2014 شروع به تثبیت کرد و بهبودهای جزئی را ثبت کرد در حالی که سال های 2015-2016 نشانه های روشنی از احیاء را نشان داد. بر اساس گزارش موسسه ملی آمار رومانی، در طول سال 2016، 52206 خانه جدید در سراسر رومانی تکمیل شد که نسبت به سال گذشته 11 درصد بیشتر بود. این روند افزایشی با توجه به افزایش سطح درآمدها در رومانی و ادامه روند مهاجرت رومانیایی ها به خارج از این کشور برای کار و ارز آوری تا به امروز ادامه دارد.

قیمت ساختمان های مسکونی از سال 2015 سیر صعودی را آغاز کرده اند و سال به سال سرعت می گیرند و به 25 درصد افزایش در طول سال 2021 رسیده اند.

❖ صنعت ساخت دفتر (ساختمان اداری)

بازار ساختمان های اداری در رومانی از سال 2003 رشد سریعی را ثبت کرد که عمدتاً به دلیل شرکت های تازه وارد خارجی بود که از رشد اقتصادی برای گسترش فعالیت های خود سود بردند. سال 2003 نشانه ظهور مفهوم پارک تجاری بود که در طول زمان موفقیت آمیز بود. از سال 2006، فعالان عرصه ساخت و ساز بیشتر و

بیشتر به ساختمان های کارآمد و با کیفیت، با پلان های بزرگ و محوطه سازی دلپذیر علاقه مند شدند و پروژه های مشابهی را آغاز کردند که به دلیل تقاضای زیاد، همه آنها پس از تحویل در سال 2007 به طور کامل اجاره شدند. صنعت ساخت ساختمان های اداری در طول سال 2008 به عملکرد قابل توجه ادامه داد. علت این امر وجود تقاضا و عدم عرضه این دست ساختمان ها علی رغم افزایش فعالیت های تجاری در سالهای پیشین بود.

اگرچه بخش ادارات در نیمه دوم سال 2008 تحت تأثیر بحران های اقتصادی قرار گرفت. بازار ساخت و ساز در 2 سال آینده شاهد انقباض قابل توجه تقاضا و افزایش حساب گونه نرخ ها بود. بازار ساختمان های اداری از سال 2013 نشانه هایی از بهبودی را نشان داد. در سال 2016، این بخش توسط تحلیلگران، فعال ترین بخش بازار املاک و مستغلات در نظر گرفته شد (با ثبت رشد چشمگیر (بخارست 41٪ بیشتر از سال 2015)، حجم قابل توجهی از تحویل های جدید و تقاضای 50٪ بیشتر از در سال های رونق). بخارست به عنوان پایتخت یک بازار رقابتی برای ساختمان های اداری می باشد. پس از آن چند شهر بزرگ مانند یاش، تیمیشوآرا و کلوز که ارائه دهنده خدمات بین المللی و شرکت های IT هستند، در میان سایرین مراکزی را ایجاد کرده اند. این موضوع سبب افزایش تقاضا برای دفاتر با کیفیت در این شهر ها شده است. روند توسعه صنعت ساخت ساختمان های اداری همچنان ادامه دارد.

❖ صنعت ساخت خرده فروشی

با توجه به رشد اقتصادی قوی که از سال 2003 شروع شد، بازار خرده فروشی با تمرکز بر توسعه مراکز خرید جدید، مراکز خرید در خیابان ها و پارک ها توسعه سریعی را ثبت کرد. طی سال های 2003 تا 2008، تقاضا برای خرده فروشی در یک روند صعودی مداوم بود و این بخش هدف خرده فروشان و توسعه دهندگان بین المللی قرار گرفت.

سال 2008 یکی از بهترین سال ها برای بخش خرده فروشی در رومانی از سال 1989 بود. اما بحران مالی بین المللی در پایان سال 2008 بازار خرده فروشی رومانی را نیز تحت تأثیر قرار داد، محیط تجارت شروع به بدتر شدن کرد و در نتیجه بیشتر خرده فروشان برنامه های توسعه خود را کاهش داده یا به تعویق انداختند.

در سال 2009، فعالیت کلی خرده فروشی به کاهش خود ادامه داد، در حالی که سال 2010 به دلیل تثبیت جزئی فروش، با جو خوش بینانه تری در میان خرده فروشان مواجه شد. این صنعت نیز از سال 2013 تا کنون با رشد قابل ملاحظه ای همراه بوده است.

❖ صنعت ساخت ساختمان های صنعتی

با توجه به رشد اقتصادی رومانی در همه بخش ها، سطوح بالایی از تقاضای فضای صنعتی در طول سال های 2004-2008 ثبت شد. سال 2007 یک سال باشکوه برای کل بخش صنعت بود. اگرچه بازار صنعتی رومانی در پایان سال 2008 با طوفان بحران اقتصادی جهانی روبرو شد. طی سال های 2009 و 2010 عرضه ساختمان های صنعتی کاهش یافت، زیرا تعدادی از پروژه های جدید یا تمدید پروژه های موجود به دلیل محدودیت تأمین مالی با تأخیر مواجه شدند. سال های 2011-2013 با ثبات از نظر فعالیت صنعتی با تحویل کم و تقاضای کم، نرخ یکسان و سطوح اجاره یکسان همراه بوده است.

از سال 2015، بخش لجستیک مورد توجه قرار گرفته است. سرمایه گذاری های قابل توجهی در تولید و خرده فروشی، همراه با حضور شرکت های خودروسازی متعدد، منجر به افزایش تقاضا برای تسهیلات لجستیکی شد. سال 2015 بالاترین سطح عرضه جدید فضا های صنعتی و لجستیکی از سال 2008، افزایش فعالیت معاملاتی و جذب بیشتر را نشان داد. روند صعودی در سال های 2016 و 2018 ادامه داشت. بخارست بر بخش سازهای ساخت و صنعتی و لجستیک کشور تسلط دارد و توسط سایر بازارهای منطقه ای بزرگ مانند تیمیشوارا/رومانی غربی، پلویشتی و پیتشتی/رومانی جنوبی، کلوژ/رومانی شمال غربی و براشو /مرکز رومانی دنبال می شوند.

جذاب ترین مکان ها برای مراکز صنعتی و لجستیکی، با توجه به ارتباط خوب با سایر کشورهای اروپایی، در رومانی سه بزرگراه بوده است: A1 (بخارست-نادلاک/رومانی غربی)، A2 (بخارست-کنستانتا/رومانی جنوب شرقی) و A (بخارست/شمال غربی رومانی). با این حال مناطق دیگر کشور نیز هدف قرار گرفته اند.

❖ سازمان های مهم در حوزه ساخت و ساز و نمایشگاه های تجاری اصلی

الف: سازمان ها:

The Romanian Association of Building Contractors (ARACO)

<http://www.araco.org/>

The Union of the Romanian Architects

<http://www.uniuneaarhitectilor.ro/>

The Order of the Romanian Architects (OAR)

<http://www.oar.org.ro/>

The Association of Distribution of Construction Equipment

<https://www.aduc.ro/>

The Association of Construction Material Manufacturers

[/http://www.apmcr.org](http://www.apmcr.org)

ب: نمایشگاه ها:

Construct & Ambient Expo

<http://construct-ambientexpo.ro/?limba2=en>

TiMon

<http://timon.ro/>

RomTherm

<https://www.romtherm.ro/en>

❖ تعداد کارکنان شاغل در صنعت ساخت و ساز در رومانی از سال 2010 تا 2020

همانطور که در بخش های پیشین بدان اشاره شد صنعت ساخت و ساز در رومانی از کمبود نیروی کار متاثر است. تعداد کارکنان شاغل در این بخش در طول زمان متفاوت بوده است. در سال 2017، بالغ بر 354191 نفر در این صنعت شاغل بوده اند. در سال 2018، تعداد افراد شاغل در صنعت ساخت و ساز رومانی تقریباً 355.7 هزار نفر بود. این رقم در سال 2019 به 394000 و در سال 2020 به رقم 416000⁴ نفر رسید. این امر یکی از بحران های اساسی پیش روی صنعت ساخت و ساز در رومانی محسوب می شود که دولت رومانی تلاش دارد با جذب نیروی کار آن را جبران نماید.

⁴ <https://newsbeezer.com/romaniaeng/the-construction-sector-is-gaining-momentum-in-romania-it-has-reached-the-largest-number-of-employees-in-the-last-10-years-news-by-sources/>

❖ تاسیس شرکت های ساخت و ساز در رومانی

رکورد های اقتصادی رومانی در سال های اخیر، از جمله افزایش سطح تقاضا برای انواع املاک، این کشور را به بازار بزرگی برای شرکت های ساخت و ساز جدید تبدیل کرده است. با توجه به نیازهای رومانی به زیر ساخت و مسکن این حوزه فعالیت پایان ناپذیر محسوب می شود و به ویژه با انعقاد قرارداد همکاری طولانی مدت با شرکت های طراحی و مشاوره سودآور است.

❖ مجوزها برای ساخت و ساز (هزینه و زمان مورد نیاز)

روند	مرجع مسئول	اطلاعات مورد نیاز	مدارک مورد نیاز	زمان مورد نیاز برای دریافت مجوز	هزینه	توضیحات
Obtain urban planning (certificate Urbanism certificate)	City Hall (the Urbanism office)/ The President of the County Council	The position of the (future) building; Height regime of the construction; Maximum values of the Land Use Certificate: Land Use Percentage (the ratio between the built-up area and the area of the land lot).	Application form; Deed of ownership; Topographic plans and cadastres previously checked to the Cadastre Office; Proof of payment of the fee for the Urbanism Certificate.	30 days	Up to 150 square meters: 5 RON/ 1.01 EUR; 151 to 250 square meters: 6 RON/ 1.21 EUR; 251 to 500 square meters: 8 RON/ 1.62 EUR; 501 to 750 square meters: 10 RON/ 2.02 EUR; 751 to 1.000 square meters: 12 RON/ 2.42 EUR; Over 1.000 square meters:	*For the rural environment, the tax will be with 50% lower than for the urban environment. *The request for a construction authorization must be made by the owner of the land or building (identified by a cadastral number), or by a person authorized by law (a consultant, designer, architect or any other authorized person).

					12 RON + 0.01 RON/ every square meter that exceeds 1.000 square meters.	
Technical construction project	Design office , for example: https://aia-proiect.ro/ ; https://mhlproiectare.ro/ ; https://birou-de-proiectare.ro/	Tehcnical details of execution (the building structure, materials used, duration of construction, estimated budget).	Arhitectural plans; Reports and plans that proves the strenght of the building and foundation details; Instalation plans and graphics.	1 week	Directly proportional to the surface of the building. On average: 74.23 RON/ 15 EUR/ sqm.	
Obtain project clearance from water supply	The water companies from the area as Euro ApaVol or authorized companies as Avize-Mediu.ro (https://avize-mediu.ro)	Identification and tehcnical details.	Aplication (complete identification information, information about the specialist consultant, your objective, info about location etc.); A identity card copy (for the legal beneficiary we need a copy of the registration certificate / CUI; Technical documentatio n, reports studies to establish the	30 to 60 days	64 RON/ 12.93	* Not to be confused with AN Apele Romane (Romania Waters) Certificate which is needed in case of a construction on the water or in close connection with surface or groundwater - in this case the institution in charge will be the National Administration of Romanian Waters (Apele Romane).

			degree of the compatibility with the water network.			
Obtain project clearance from the electric power supply authority	Authorized companies as Enel (enel.ro)	Identification and technical details.	Application/ expert report.	30 to 60 days	95 RON/ 19.20 EUR plus network connection estimated per kW 160 RON/ 32.33 EUR	
Obtain project clearance from Health Department	Ministry of Health, public health departments or authorized companies as https://aia-proiect.ro/	Impact on health study organized by authorized persons (their activity is certificated by Ministry of Health)	Application/ expert report.	30 to 60 days	250 RON/ 50.52 EUR	
Obtain project clearance from Environmental Protection Agency	National Agency for Environment Protection (Agentia Nationala pentru Protectia Mediului) or authorized companies as Avize-Mediu.ro	Identification and technical such as the general impact of the environment, discharge of wastewater, greenspace used, limiting the emissions and the noise etc.	Application/ expert report.	30 to 60 days	450 RON/ 90.93 EUR	
Obtain project clearance from a sanitary service and	Authorized companies as Rosal, Supercom, Urban, Romprest etc.	Identification and technical details.	Application/ expert report.	1 to 3 days	It depends on the supplier.	

sign a contract with the authority in charge						
Obtain prevention and extinguishing fire authorization/ ISU	General Inspectorate for Emergency Situations or certificated companies	Identification and technical details.	Application/ expert report.	30 days	500 RON/ 101.03 EUR	* In addition to these, depending on the availability of utilities in the area where the building is going to be build other authorization may be requested (for example: natural gas, water supply and sewerage, civil defense, urban transport, etc.).
Construction certificate	Urbanism Office (the hall)	Confirmation document that proves that you can begin the project.	All the documents above.	30 days	It is a percentage from the value of the construction.	The authorization is valid 1 year starting from the date it was emitted (It means you must begin the project during one year).
	* Depending on the specifics of every construction, there may be some extra documents needed. At the end it must be also created a technical construction book with all the technical documentations.					