

332.72(469+498)

TENDINȚE DE EVOLUȚIE ÎN SECTORUL IMOBILIAR ÎN ROMÂNIA ȘI PORTUGALIA*

*Drd. Elena LOMACA, Universitatea Dunărea
de Jos din Galați, România,
lenalomaca@gmail.com*

*Prof. dr. hab. Nicoleta BĂRBUȚĂ-MIȘU,
Universitatea Dunărea de Jos din Galați, România
Nicoleta.Barbuta@ugal.ro*

Lucrarea își propune să prezinte sectorul imobiliar din România și Portugalia cu tendințele de evoluție și importanța lui în economia celor două țări. Analiza s-a axat pe următorii indicatori: indicele volumului de construcții, indicele costului de construcție, numărul de întreprinderi, numărul de persoane angajate, cifra de afaceri, pondere în Produsul Intern Brut etc. Din analiza indicatorilor, se constată o tendință de scădere până în anul 2012-2013, după care urmează o tendință de creștere, dar fără a mai atinge nivelul cifrei de afaceri din anul 2008 în Portugalia. În schimb, în România, cifra de afaceri a scăzut până în anul 2012, dar apoi a crescut treptat, în anul 2015, atingându-se valoarea din anul 2008, iar în 2017 înregistrându-se o creștere cu 13,11% față de nivelul maxim al anului 2008.

***Cuvinte-cheie:** sectorul construcțiilor, cifra de afaceri, volumul construcțiilor, pondere în PIB.*

JEL: G30, L74.

Introducere

Piața imobiliară din România se află, în continuare, într-o etapă de dezvoltare. În 2017, în România, piața tranzacțiilor a atins un nivel record. Pentru sectorul imobiliar, anul 2017 a fost,

332.72(469+498)

TRENDS IN THE REAL ESTATE SECTOR IN ROMANIA AND PORTUGAL*

*PhD candidate Elena LOMACA, “Dunarea
de Jos” University of Galați, România,
lenalomaca@gmail.com*

*Prof. Dr. Hab. Nicoleta BARBUTA-MISU,
“Dunarea de Jos” University of Galati, Romania,
Nicoleta.Barbuta@ugal.ro*

The paper aims to present the real estate sector in Romania and Portugal with the trends of evolution and its importance in the economy of the two countries. The analysis is focused on the following indicators: the construction volume index, the construction cost index, the number of enterprises, the number of persons employed, the turnover, the weight in the Gross Domestic Product, etc. The analysis of the indicators shows a downward trend until 2012-2013, followed by a growth trend, but without reaching the level of turnover in the year 2008 in Portugal. In contrast, turnover in Romania declined until 2012, but then gradually increased, reaching in the year 2015 the value of 2008, and in 2017 there was an increase of 13.11% compared to the maximum level of the year 2008.

***Keywords:** construction sector, turnover, construction volume, weight in GDP.*

JEL: G30, L74.

Introduction

The real estate market in Romania is still at a stage of development. In 2017, the transactions market in Romania reached a record level. For the real estate sector, 2017 was a particularly

* Lucrarea a fost prezentată în cadrul Conferinței Științifico-Practice Internaționale „Controlul intern în cadrul instituțiilor financiare în contextul noului cadru de reglementare și al provocărilor tehnologice”, 22-23 martie 2019/ The paper was presented at the International Scientific and Practical Conference “Internal Control in Financial Institutions in the Context of the new Regulatory Framework and Technology Challenges”, 22-23 March 2019.

cu deosebire, unul prolific, valoarea tranzacțiilor înregistrate depășind 1 miliard de euro, cu o creștere de cel puțin 10% față de anul 2016. Din perspectiva tranzacțională, sectoarele cele mai dinamice au fost cel hotelier, urmat de sectorul de retail și cel industrial (Codreanu, 2018).

Cele mai importante provocări pentru tranzacționările în domeniul imobiliar sunt generate de preț. Comparativ cu anul 2017, în piața imobiliară, în anul 2018, s-au remarcat o serie de schimbări la nivel financiar, care sunt influențate atât de nivelul de cerere din piață, cât și de sursele de finanțare disponibile prin sistemele de creditare. Astfel, prețurile solicitate pentru locuințele disponibile spre vânzare în România, în trimestrul 2 al anului 2018 (atât apartamente, cât și case), s-au majorat, per ansamblu, cu 1,4%, față de cele trei luni anterioare, iar în cel de-a treilea trimestru al anului 2018, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 0,7%, față de cele trei luni anterioare (RE/MAX România, 2018).

Segmentele principale ale sectorului imobiliar sunt proprietăți imobiliare rezidențiale, imobile comerciale și imobile industriale. Sectorul rezidențial se concentrează asupra cumpărării și vânzării de proprietăți utilizate în scopuri non-comerciale. Sectorul comercial este concentrat asupra bunurilor imobiliare utilizate în scopuri comerciale; tipurile comune de bunuri imobiliare comerciale includ spații comerciale și spații de birouri. Imobiliarul industrial se concentrează pe producție.

Criza economică a avut repercusiuni severe asupra economiei românești și, în consecință, asupra sectorului construcțiilor. În anul 2014, s-au înregistrat 82,232 de întreprinderi în sectorul construcțiilor, în scădere cu 16,2% din 2008, în timp ce ocuparea forței de muncă a scăzut cu 30,1% din anul 2008, ajungând la 562,107 persoane în 2015. În mod similar, producția în construcția clădirilor a scăzut cu 28,3%, iar producția de inginerie civilă a scăzut cu 14,7% în perioada 2007-2015. De asemenea, a fost afectată și profitabilitatea, cifra de afaceri a sectorului larg al construcțiilor fiind în scădere cu

prolific one, the value of transactions being over 1 billion euros, with an increase of at least 10% compared to 2016. From the transactional perspective, the most dynamic sectors were the hotel, followed by the retail and industrial sectors (Codreanu, 2018).

The most important challenges for real estate transactions are generated by the price. Compared to 2017 in the real estate market, in the year 2018 there were a number of changes at the financial level that are influenced both by the level of market demand and by the funding sources available through credit systems. Thus, the requested prices for homes available for sale in Romania in the second quarter of 2018 (both apartments and homes) increased, as a whole, by 1.4% compared to the previous three months, and in the third quarter of 2018, residential property in Romania appreciated by 0.7% compared to the previous three months (RE/MAX Romania, 2018).

The main segments of the real estate sector are residential real estate, commercial real estate and industrial real estate. The residential sector focuses on the purchase and sale of property used for non-commercial purposes. The commercial sector is focused on real estate used for commercial purposes; the common types of commercial real estate include commercial spaces and office space. Industrial property focuses on production.

The economic crisis had severe repercussions on the Romanian economy and, consequently, on the construction sector. In 2014, a number of 82,232 enterprises were registered on the construction sector, down 16.2% from 2008, while employment decreased by 30.1% from 2008, reaching 562,107 employees in 2015. Similarly, production of building construction declined by 28.3%, and civil engineering output declined by 14.7% in 2007-2015. Profitability was also affected, with the construction sector's overall turnover decreasing by 22.4% in 2008-2015 (up to EUR 28.3 billion) and the gross operating surplus decreased by 30.6% (up to EUR 5.3 billion) (European Commission, 2018a).

22,4% în perioada 2008-2015 (până în 28,3 miliarde euro), iar excedentul brut de exploatare a scăzut cu 30,6% (până la 5,3 miliarde de euro) (European Commission, 2018a).

Sectorul construcțiilor din Portugalia a fost puternic afectat de criza economică și financiară. Situația macroeconomică instabilă a fost însoțită de o scădere cu 19,1% a numărului de companii din sectorul larg de construcții între anii 2010 și 2013, sub-sectorul de construcții suferind cea mai mare pierdere (-23,8%). În mod similar, producția a cunoscut o scădere semnificativă în 2008-2014, în special în construcția de clădiri (-56,6%), iar excedentul brut de exploatare a scăzut de la 36,7%, în 2008 la 8,5% în 2013, semnalând o pierdere gravă a profitabilității în acest sector (European Commission, 2018b).

Metoda de cercetare

Metoda de cercetare utilizată rezidă în analiza constatativă a evoluției principalilor indicatori reprezentativi pentru sectorul construcțiilor, pentru perioada 2007-2018, în România și Portugalia: indicele volumului de producție al sectorului de construcții, indicele costului de construcție, numărul de întreprinderi din sub-sectorul activităților imobiliare, numărul de persoane angajate în sub-sectorul activităților imobiliare, ponderea persoanelor angajate în sub-sectoarele de construcții, cifra de afaceri din sub-sectorul construcțiilor de clădiri, ponderea în PIB a construcțiilor rezidențiale și indicele prețului locuințelor.

Analiza evoluției principalilor indicatori ai sectorului imobiliar din România și Portugalia

Analiza evoluției sectorului imobiliar din România și Portugalia debutează cu indicele volumului de producție al construcțiilor, care măsoară modificările volumului de producție, adică al construcțiilor ce includ construcții de clădiri și inginerie civilă și este prezentat în figura 1, exprimat în indice cu anul de bază 2015.

Din figura 1, deducem că Portugalia a avut o evoluție descrescătoare a indicelui volumului de producție, din anul 2007 până în 2016, însă a

The construction sector in Portugal has been heavily affected by the economic and financial crisis. The unstable macroeconomic situation was accompanied by a 19.1% decrease in the number of large construction companies between 2010 and 2013, with the construction sub-sector suffering the largest loss (-23.8%). Similarly, production recorded a significant decrease in 2008-2014, particularly in building construction (-56.6%) and gross operating surplus decreased from 36.7% in 2008 to 8.5% in 2013, signalling a serious loss of profitability in this sector (European Commission, 2018b).

Research method

The research method used is the observable analysis of the evolution of the main representative indicators for the construction sector for the period 2007-2018 in Romania and Portugal: volume index of production in the construction sector, the construction cost index, the number of enterprises in the real estate sub-sector, the number of persons employed in the real estate sub-sector, the share of persons employed of the construction sub-sectors, turnover in the building construction sub-sector, the share of GDP in residential construction, and the housing price index.

Analysis of the evolution of the main indicators of the real estate sector in Romania and Portugal

The analysis of real estate sector evolution of Romania and Portugal starts with the production volume index of construction, which measures changes in the production volume, namely constructions including building and civil engineering, and is shown in figure 1, expressed in index with the base year 2015.

From Figure 1, we conclude that Portugal has had a declining trend of the volume of production index from 2007 to 2016, but have always presented much higher value than Romania, standing above the Euro Area, which is based on the indexes of 19 European countries, and registering the lowest value in 2016. From 2017 we can see a slightly increasing trend, but the values are below the Euro Area.

prezentat întotdeauna valori mult mai mari decât România, situându-se mai sus și față de Zona euro, care se bazează pe indicii a 19 țări europene, înregistrând cea mai mică valoare în anul 2016. Din anul 2017, se poate observa un trend ușor crescător, dar valorile se situează sub Zona euro. Având ca reper anul 2015, observăm că România a avut o evoluție fluctuantă până în anul 2016, cu tendință de scădere spre finalul perioadei analizate. Astfel, România a înregistrat un volum maxim de producție, în anul 2008, cu un indice de 127,9 față de anul 2015, fiind superior Zonei euro, și un volum minim, în anul 2018, cu același an de referință. Volumul de producție din sectorul construcțiilor al României deviază destul de mult de la indicele Zonei euro pe toată perioada, în timp ce, doar în perioada 2012-2013, prezintă valori mai apropiate.

Having as benchmark the year 2015, we see that Romania has had a fluctuated trend until 2016, with a downward trend towards the end of the analysed period. Thus, Romania recorded a maximum production volume in 2008 with an index of 127.9 compared to 2015, being superior to the Euro Area, and a minimum volume in 2018 with the same reference year. The volume of production of the construction sector of Romania deviates quite a lot from the Euro Area index for the whole period, while only in the period 2012-2013 it presents closer values.

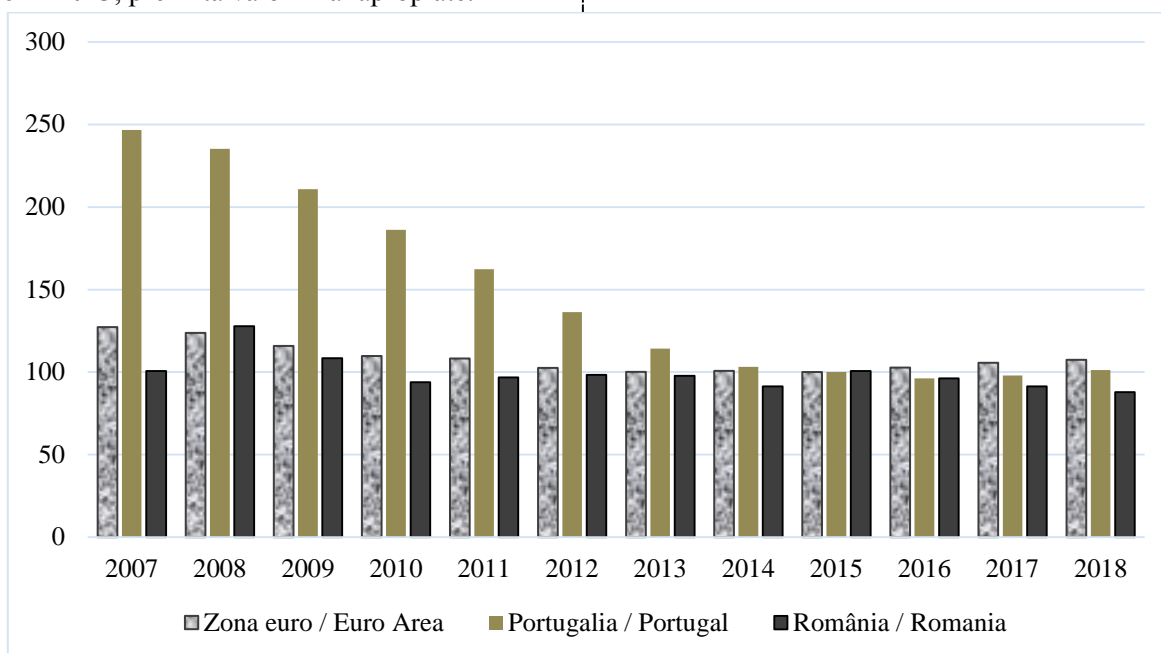


Figura 1. Indicele volumului de producție în construcții (Indicele 2015=100) /

Figure 1. Volume of production index of construction (Index 2015=100)

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 1/

Source: made by the authors based on the data presented in Appendix 1

Figura 2 prezintă evoluția Indicelui costurilor de construcție al clădirilor rezidențiale noi, cu excepția locuințelor pentru comunități, pentru anii 2007-2018, având ca indice de reper valorile anului 2015.

Figure 2 shows the evolution of the construction cost index of new residential buildings, except for dwellings for communities, for the years 2007-2018, having as a benchmark the values of 2015.

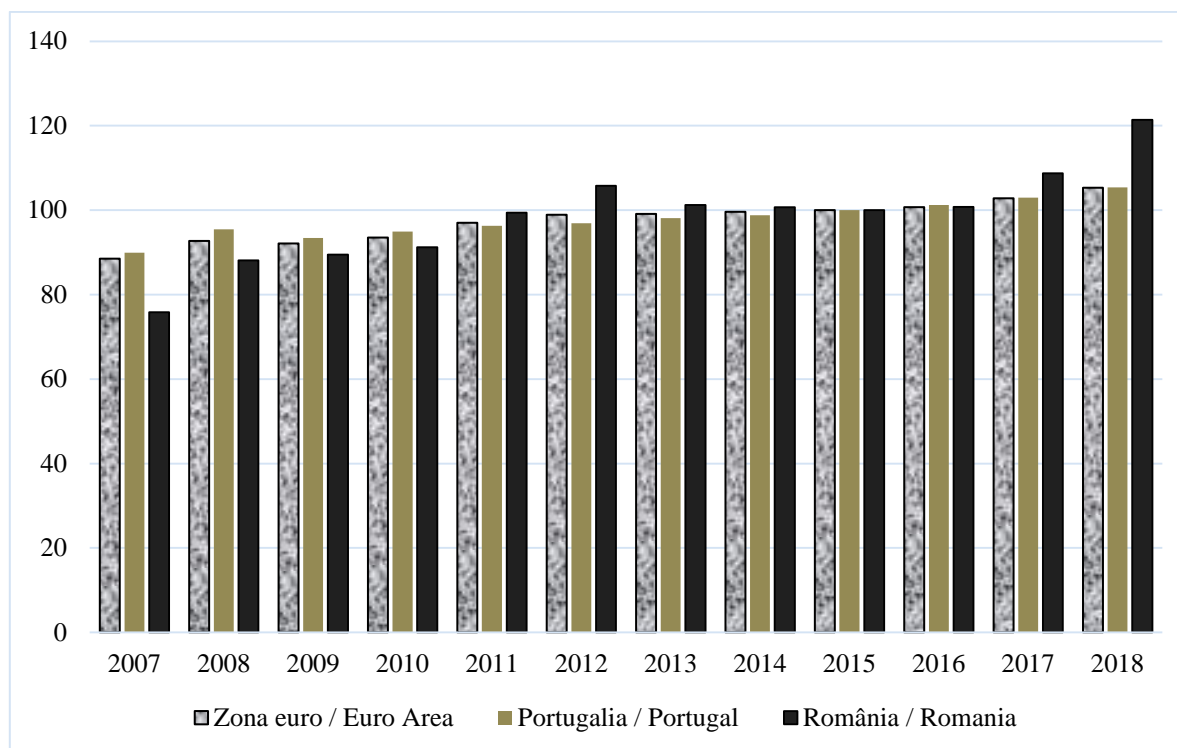


Figura 2. Indicele costului de construcție (2010=100)/

Figure 2. Construction cost index (Index 2010=100)

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 2/

Source: made by the authors based on the data presented in Appendix 2

După cum se observă din figura 2, se poate afirma că cele mai mari costuri de construcție le-a înregistrat România, începând cu anul 2011, aceasta prezentând costuri mai mari decât Portugalia și Zona euro, deși, în anul 2007, România a fost țara cu cele mai mici costuri de construcție. Per total, atât România, cât și Portugalia și Zona euro (19 țări) au avut o evoluție de creștere de la un an la altul.

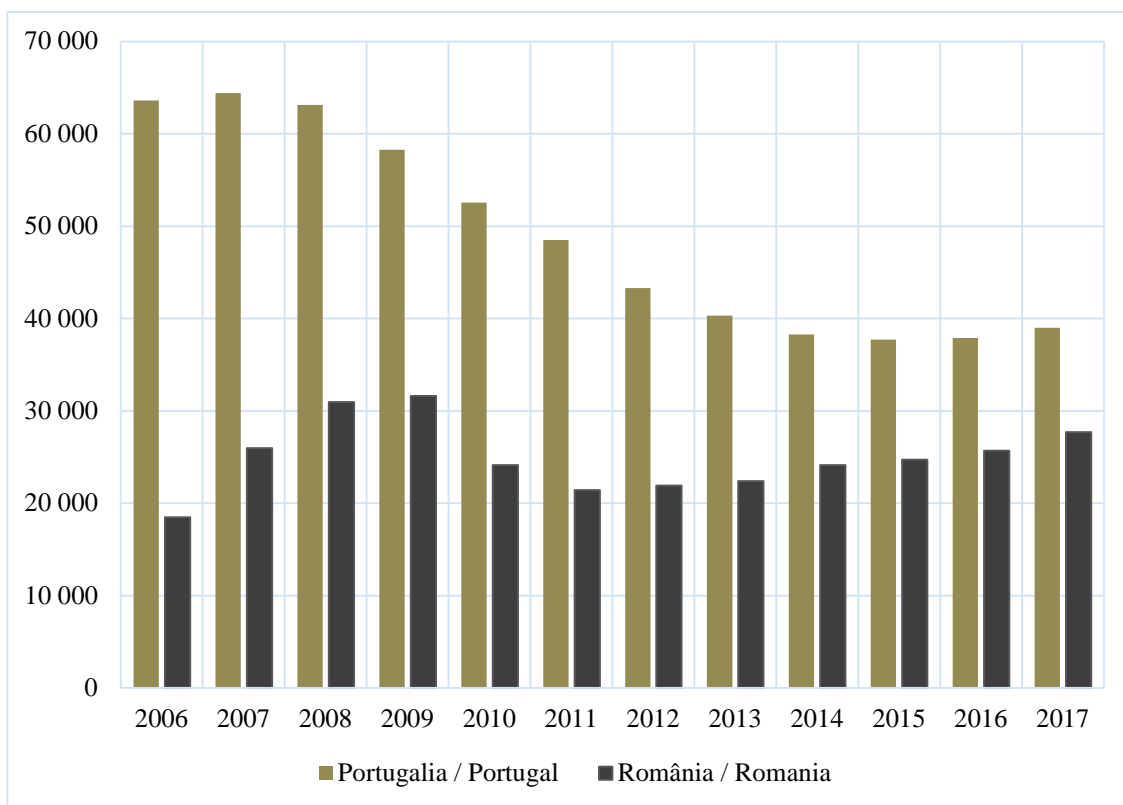
Costurile de construcție din Portugalia au evoluat ușor și în strânsă apropiere cu Zona euro, arătând o oarecare stabilitate, prezentând valori puțin superioare Zonei euro (19 țări) doar în ultimii 3 ani analizați.

În figura 3, putem observa că numărul întreprinderilor din sub-sectorul activităților imobiliare din România e aproximativ de două ori mai mic decât numărul de întreprinderi din sub-sectorul activităților imobiliare din Portugalia.

As can be seen from figure 2, it can be said that Romania recorded the highest costs of construction, starting with 2011, with higher costs than Portugal and the Euro Area, although in 2007 Romania was the country with the lowest construction costs. Overall, both Romania and Portugal and the Euro Area (19 countries) had a year-on-year growth.

Construction costs of Portugal have evolved slightly and in close proximity to the Euro Area, showing some stability, having values slightly above the Euro Area (19 countries) only in the last 3 years analysed.

Figure 3 shows that the number of enterprises in the Romanian real estate sub-sector is approximately two times lower than the number of enterprises in the real estate sub-sector in Portugal.



**Figura 3. Evoluția numărului de întreprinderi din sub-sectorul activităților imobiliare/
Figure 3. Evolution of the number of enterprises in the real estate sub-sector**

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 3/

Source: made by the authors based on the data presented in Appendix 3

Numărul de întreprinderi din Portugalia pornește de la 64.403 firme în anul 2007, oscilând în timp și ajungând la un minimum de 37.704 de companii ce activau în sectorul imobiliar în anul 2015, urmând apoi o evoluție ușor crescătoare.

România, de asemenea, cunoaște o evoluție oscilatorie, doar că înregistrează un maximum de 31.621 de întreprinderi cu obiect de activitate imobiliar în anul 2009, ulterior, resimțindu-se și aici criza imobiliară din anul 2008, care a condus la evoluția rapid descrescătoare și la atingerea numărului minim de 21.420 întreprinderi în anul 2011. Totuși, România își revine după criză, fără a mai atinge însă numărul maxim de întreprinderi înregistrat în anul 2009.

The number of enterprises in Portugal starts from 64,403 firms in 2007, oscillating in time and reaching a minimum value of 37,704 companies active in the real estate sector in 2015, followed by a slightly increasing evolution.

Romania also has an oscillatory evolution but it only records a maximum of 31,621 real estate enterprises in 2009, afterwards resembling the 2008 real estate crisis that led to a rapidly decreasing trend and reaching the minimum number of 21,420 enterprises in 2011. However, Romania is recovering from the crisis, without reaching the maximum number of companies registered in 2009.

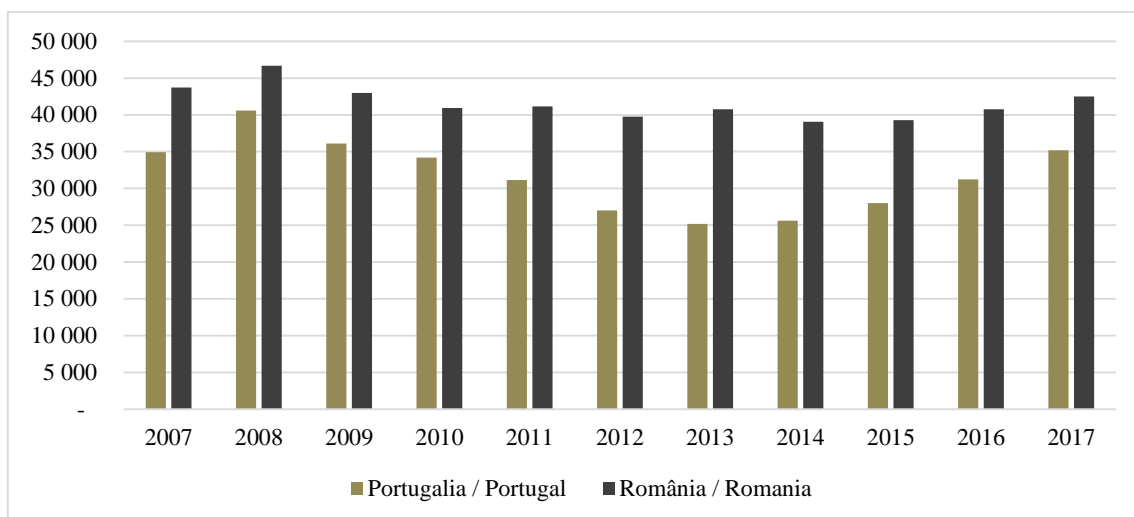


Figura 4. Evoluția numărului de persoane angajate în sub-sectorul activităților imobiliare/
Figure 4. Evolution of the number of persons employed in the real estate sub-sector

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 4/ Source: made by the authors based on the data presented in Appendix 4

Din figura 4, se observă o evoluție descrescătoare a numărului de angajați din sub-sectorul activităților imobiliare din Portugalia din anul 2008 până în anul 2013, de la un număr de 40.573 de angajați la 25.175 de angajați în anul 2013. În următorii ani, numărul de salariați crește cu 39,71% în anul 2017 față de anul 2013, dar se menține sub numărul de angajați din România pe toată perioada de analiză.

În România, numărul de angajați din sub-sectorul activităților imobiliare prezintă o oscilație ușoară și este puțin în descreștere, de la un maximum, în anul 2008, de 46.671 de persoane la un număr de 39.077 de angajați în anul 2014; din anul 2015 se constată o evoluție crescătoare, în anul 2017 fiind înregistrați 42.502 angajați. După cum se poate observa, numărul persoanelor din sub-sectorul activităților imobiliare din România este superior celui din Portugalia, deși numărul de întreprinderi din acest sector e mai mare în Portugalia decât în România, ceea ce denotă că, în România, firmele din acest sector funcționează cu un număr mai mare de angajați decât cele din Portugalia.

Realizând o analiză comparativă a numărului de persoane ocupate în sectorul de construcții, se constată o pondere similară în cazul

Figure 4 shows a downward trend in the number of employees in the Portuguese real estate sub-sector in 2008 until 2013, from 40,573 employees to 25,175 employees in 2013. Over the next years, the number of employees increases by 39,71% in 2017 compared to 2013, but remains below the number of employees in Romania throughout the analysis period.

In Romania, the number of employees in the real estate sub-sector is slightly fluctuating and slightly decreasing, from a maximum of 46,671 in 2008 to 39,077 in 2014; from 2015 there is an increasing evolution, 42,502 employees were registered in 2017. As can be seen, the number of employees in the real estate sub-sector in Romania is superior to the one in Portugal, although the number of enterprises in this sector is higher in Portugal than in Romania, which shows that in Romania, firms in this sector operate with a higher number of employees than those in Portugal.

Comparing the number of persons employed in the construction sector, a similar share is found in the sub-sector architecture and engineering (10%) in Romania (figure 5) and Portugal (figure 6), and a higher share in the construction sub-sector in Romania (68%) compared to Portugal

sub-sectoarelor de arhitectură și inginerie (10%) în România (figura 5) și Portugalia (figura 6), și o pondere mai crescută în sub-sectorul de construcții în România (68%), comparativ cu Portugalia (62%). Situația este inversă în cazul sub-sectorului de producție: 15% în România și 17% în Portugalia. În privința sub-sectorului imobiliar, Portugalia deține o pondere cu 4% mai mare (11%), comparativ cu România (7%) în anul 2016.

(62%). The situation is the reverse for the production sub-sector: 15% in Romania and 17% in Portugal. With regard to the real estate sub-sector, Portugal has a share higher with 4%, respectively 11% compared to Romania (7%) in the year 2016.

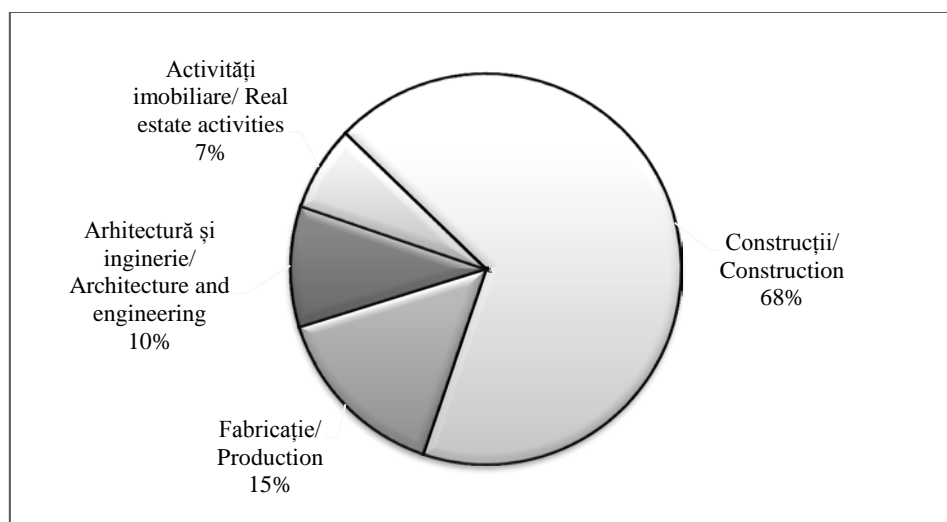


Figura 5. Ponderea persoanelor angajate în sub-sectoarele de construcții în România în 2016/ Figure 5. Share of persons employed in the construction sub-sectors in Romania in 2016

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Sub-sectoarele de construcție și producție din Portugalia au înregistrat o scădere a forței de muncă de 33,6%, respectiv 29,7% în perioada 2008-2018, urmate de activități arhitecturale și inginerie (-14,5%) și activități imobiliare (-9,4%). Numărul lucrătorilor, care desfășoară o activitate independentă în sub-sectorul de construcții, a scăzut cu 1,5% în 2015 față de 2008 (European Commission, 2018b). În anul 2013, 470.299 de persoane au fost angajate în sectorul larg de construcții din Portugalia, reprezentând 10,8% din totalul forței de muncă din economia generală, deși numărul persoanelor angajate în acest sector a scăzut cu 36,8% din 2008 (743.498 de persoane). Sub-sectorul de construcții utiliza în anul 2016 62% din forța de muncă totală (figura 6).

The construction and manufacturing sub-sectors in Portugal recorded a fall in workforce of 33.6% and 29.7% in the period 2008-2018, followed by architectural and engineering activities (-14.5%) and real estate (-9.4%). The number of self-employed workers in the construction sub-sector decreased by 1.5% in 2015 compared to 2008 (European Commission, 2018b). In 2013, 470,299 people were employed in the large construction sector in Portugal, accounting for 10.8% of the total labour force in the general economy, although the number of people employed in this sector decreased by 36.8% since 2008 (743,498 persons). The construction sub-sector uses 62% of the total workforce in 2016 (figure 6).

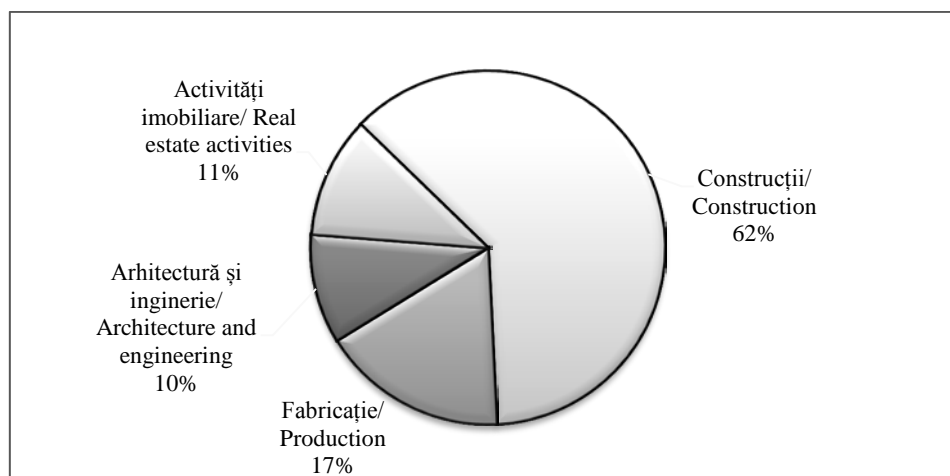


Figura 6. Ponderea persoanelor angajate în sub-sectoarele de construcții în Portugalia în 2016/
Figure 6. Share of persons employed in the construction sub-sectors in Portugal in 2016

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ *Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019*

În conformitate cu tendința pentru sectorul larg de construcții din România, sectorul restrâns a cunoscut un declin constant din 2008 (-42%). În mod similar, ocuparea forței de muncă în industria prelucrătoare a scăzut cu 28,6%, în activitățile de arhitectură – 25,3% și cu 41,6% în domeniul imobiliar. Numărul lucrătorilor care desfășoară o activitate independentă în sub-sectorul de construcții a scăzut cu 47,9% din 2008, ajungând la 63.700 în 2015 și reprezentând 10,2% dintre persoanele care desfășoară activități independente în economie, în general (European Commission, 2018a).

După cum se observă în figura 7, cifra de afaceri a sub-sectorului de construcții de clădiri din România are o evoluție oscilatorie cu un maximum de 12.401,6 milioane de euro în anul 2008 și un minimum de 6.902,0 milioane de euro în anul 2013. Per total, Portugalia prezintă o evoluție descrescătoare a cifrei de afaceri de la un maximum de 19.191,8 milioane de euro în anul 2007 la un minimum de 7.510,9 milioane de euro în anul 2014, urmând să înregistreze creșteri în perioada următoare. Aceste două țări ajung la aproape aceleași valori în anul 2014, una pornind de la maximum și alta oscilând în timp.

In line with the trend for the large construction sector in Romania, the narrow sector has experienced a steady decline since 2008 (-42%). Similarly, employment in manufacturing fell by 28.6%, in architectural activities by 25.3% and by 41.6% in real estate. The number of self-employed workers in the construction sub-sector declined by 47.9% from 2008 to 63.700 in 2015, and they represent 10.2% of the self-employed generally in the economy (European Commission, 2018a).

As can be seen in Figure 7, Romania's turnover in the building construction sub-sector has an oscillatory evolution of a maximum of EUR 12,401.6 million in 2008 and a minimum of EUR 6,902.0 million in 2013. Overall, Portugal shows a decreasing trend of turnover from a maximum of EUR 19,191.8 million in 2007 to a minimum of EUR 7,510.9 million in 2014, and will register growth in the next period. These two countries reach almost the same values in 2014, one starting at maximum and another oscillating in time.

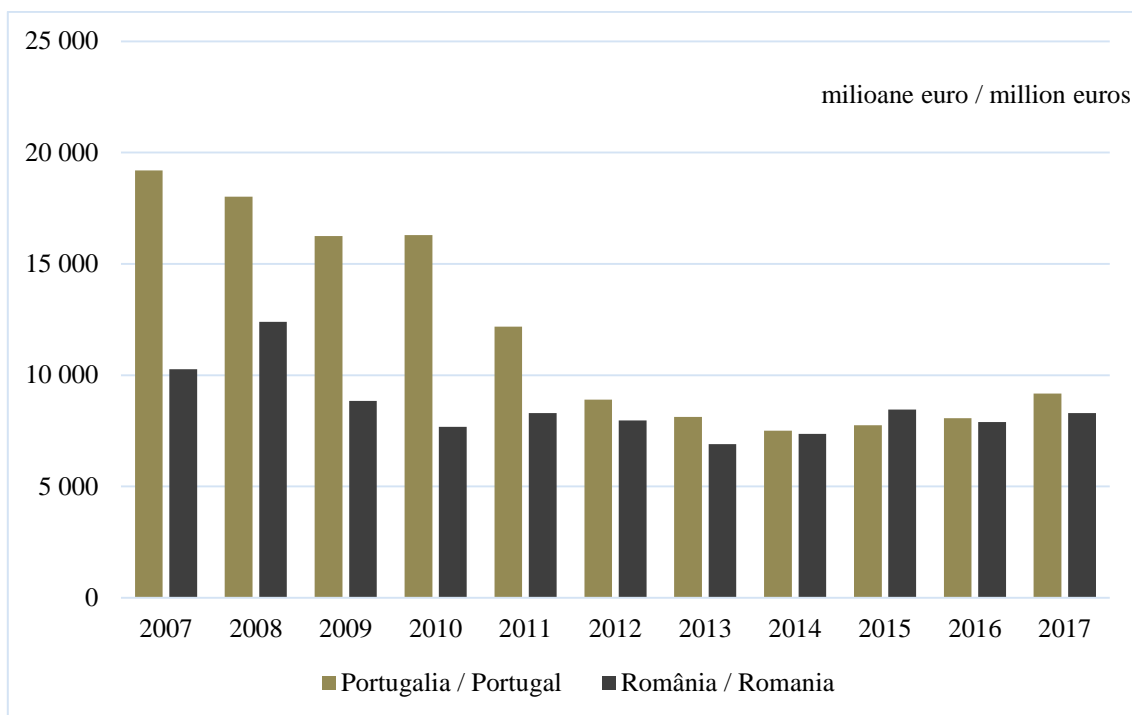


Figura 7. Evoluția cifrei de afaceri din sub-sectorul construcțiilor de clădiri/

Figure 7. Evolution of turnover in the building construction sub-sector

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 5.a./

Source: Made by the authors based on the data presented in Appendix 5.a.

Din figura 8, se poate observa că cifra de afaceri din sub-sectorul activităților imobiliare din România a crescut simțitor, în anul 2008, față de anul 2007, însă a fost afectată de declinul imobiliar din anul 2008, care a provocat o scădere ușoară până în anul 2012. Din anul 2013, activitatea imobiliară din România începe să crească, prezentând, în anul 2017, valori mai mari decât în anul 2008, deci, se poate concluziona că România își revine după criza imobiliară.

Portugalia a avut un comportament asemănător și, de asemenea, a fost afectată de declinul de la locuințe. Înregistrând valori mari ale cifrei de afaceri, aceasta a suferit o scădere mai pronunțată decât în România. Cifra de afaceri din anul 2012 este de două ori mai mică decât în anul 2008, ceea ce arată o scădere considerabilă, apoi prezintă o creștere continuă, apropiindu-se în anul 2017 de nivelul din perioada 2007-2008.

From figure 8 it can be seen that Romania's turnover of real estate activities increased significantly in 2008 compared to 2007, but was affected by the 2008 real estate decline which caused a slight decrease until 2012. Since 2013 the real estate activity in Romania starts to grow, showing in 2017 higher values than in 2008, so it can be concluded that Romania is recovering from the real estate crisis.

Portugal had similar behaviour and was also affected by the decline in housing market. Having high values of turnover in the real estate activities, it has suffered a more pronounced decline than in Romania. The turnover in 2012 is two times lower than in 2008, which shows a considerable decrease, then shows a continuous increase, reaching in the year 2017 the level registered in 2007-2008.

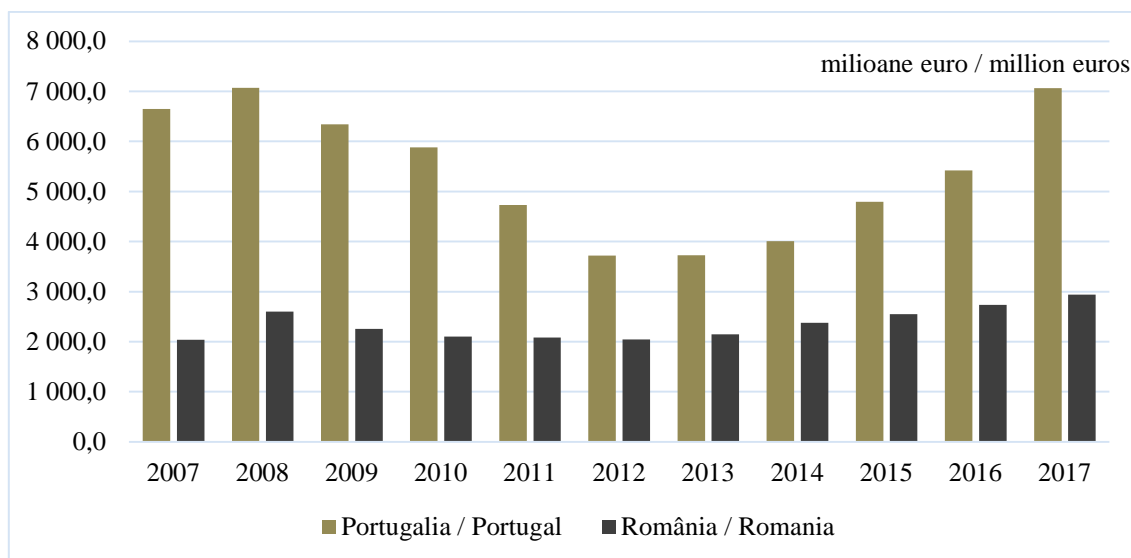


Figura 8. Evoluția cifrei de afaceri din sub-sectorul activităților imobiliare/

Figure 8. Evolution of turnover in real estate activities sub-sector

Sursa: Realizat de autori pe baza datelor din Anexa 5.b./

Source: Made by the authors based on the data presented in Appendix 5.b.

Conform figurii 9, se poate constata că Portugalia prezintă o evoluție descrescătoare a construcțiilor rezidențiale ca pondere în PIB (de la 5,2% în 2007 la 2,4% în 2015) urmată de o evoluție crescătoare, ajungând la 3,1% în 2018, în timp ce România are o situație total opusă, adică o evoluție crescătoare în general, cu puține fluctuații (de la 2,4% în 2007 la 4,2% în 2017, cu 2 vârfuri de 3,1% în 2008 și 2012).

According to figure 9 we can see that Portugal shows a decreasing trend of residential construction as a share in GDP (from 5.2% in 2007 to 2.4% in 2016), followed by an increasing evolution reaching 3.1% in 2018, while Romania has a totally opposite situation, i.e. an increasing trend in general, with little fluctuation (from 2.4% in 2007 to 4.2% in 2017, with 2 peaks of 3.1% in 2008 and 2012).

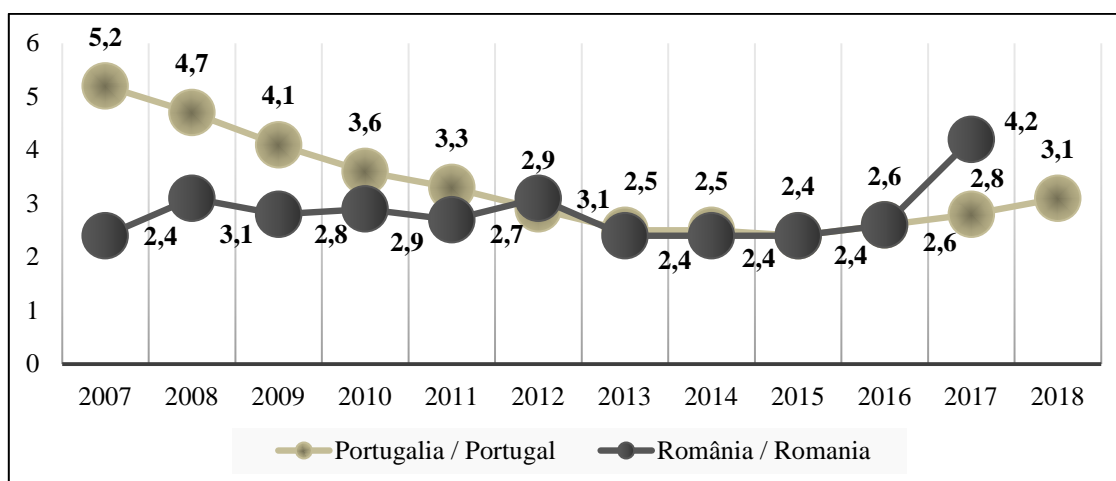


Figura 9. Construcțiile rezidențiale – % din PIB /

Figure 9. Residential construction – % of GDP

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 6/

Source: made by the authors based on the data presented in Appendix 6

România atinge, astfel, valoarea maximă, în anul 2017, de 4,2%, având o pondere în PIB a construcțiilor rezidențiale superioară Portugaliei (2,8%), dar, în perioada 2013-2016, ambele țări se aliniază la aceleași valori. Anul 2007 a fost un an în care aceste două țări înregistrează valori opuse, Portugalia se bucură de o valoare maximă de 5,2%, iar România deține o valoare minimă de 2,4%.

Numărul gospodăriilor din România a ajuns, în anul 2017, la 7.470.000, iar în 2015, numărul gospodăriilor era cu 1,2% mai mare decât în 2008, dar mai mic decât la începutul anilor 2000. Doar 35% din populație trăiește în orașe. O serie de elemente au contribuit la relansarea cererii pe piața imobiliară. Venitul net mediu echivalent a crescut cu 73,7% din 2007, ajungând la 11.884 RON (2.622 EUR) în 2015, ceea ce a oferit gospodăriilor o putere de cumpărare mai mare (European Commission, 2018a). În paralel, ratele ipotecare au scăzut continuu de la vârf, în 2009, de la 11,1% la cel mai scăzut nivel de 3,4% în 2016, urmând un trend crescător în perioada următoare, precum se observă în figura 10.

Romania thus achieves a maximum value of 4.2% in 2017, with a GDP share of residential construction superior to Portugal (2.8%), but in the period 2013-2016, both countries are aligned to the same values. 2007 was a year in which these two countries recorded opposite values, Portugal enjoys a maximum value of 5.2%, and Romania has a minimum value of 2.4%.

The number of households in Romania in 2017 reached 7.470.000 in 2015, 1.2% higher than in 2008, but lower than in the early 2000s. Only 35% of the population lives in cities. A number of elements have helped relaunch demand on the real estate market. Net average income grew by 73.7% from 2007, reaching 11,884 RON (2,622 EUR) in 2015, giving households more purchasing power (European Commission, 2018a). At the same time, mortgage rates have fallen continuously since the peak of 2009, from 11.1% to the lowest level of 3.4% in 2016, following an increasing trend in the next period, as seen in figure 10.

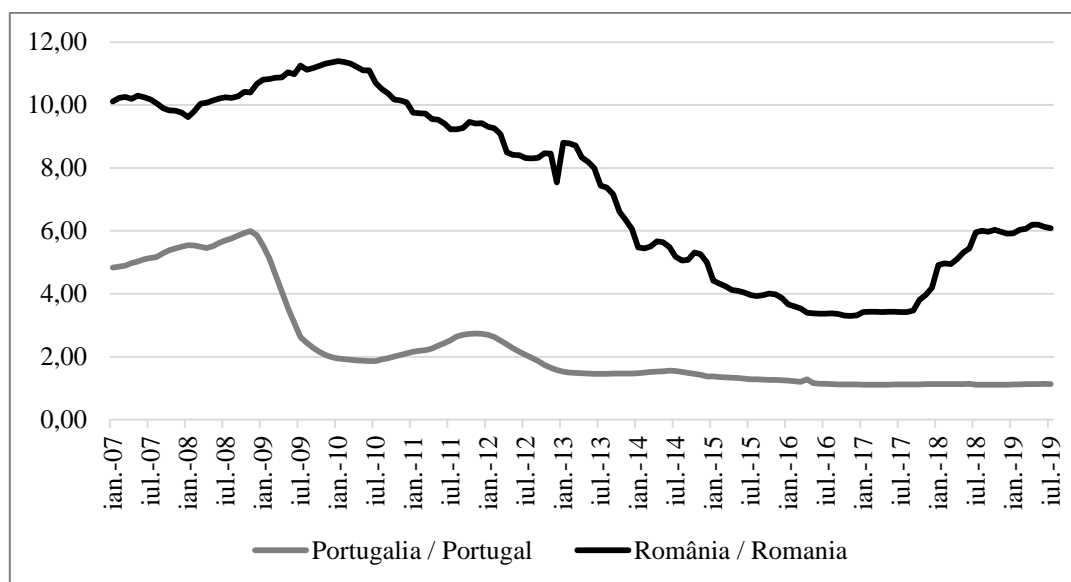


Figura 10. Ratele de ipotecă pentru împrumuturile cu scadența inițială de peste 5 ani (%) / Figure 10. Mortgage rates for loans with initial maturity over 5 years (%)

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 7 /

Source: made by the authors based on the data presented in Appendix 7

În Portugalia, numărul gospodăriilor a crescut cu 4,7% în anul 2017, față de anul 2008. În același timp, ponderea populației totale, care trăiește în zonele urbane, a crescut cu 21% între 2008 și 2014, rămânând stabilă la 65% din 2010. Deși 73% din locuințele din Portugalia sunt ocupate de proprietari, 20% sunt închiriate și doar 2% sunt ocupate prin contractele de închiriere socială.

Creșterea ratei de urbanizare creează nevoia de locuințe suplimentare, în special pentru tineri. Într-adevăr, 58% dintre portughezi, cu vârsta cuprinsă între 18 și 34 de ani, trăiesc încă cu părinții lor, solicitând soluții accesibile pentru tineri (Alice et al., 2015). În plus, accesibilitatea locuințelor constituie o problemă în creștere și în raport cu venitul net mediu, care a înregistrat o ușoară scădere din 2008 (-4,2%), ajungând la 9.856 EUR în 2014.

Deși ratele dobânzilor la creditele ipotecare sunt mai mici decât în 2008 (1,2% în 2016, 1,13% în 2019 comparativ cu 5,7% în 2008), precum putem vedea în figura anterioară, prețurile locuințelor, în 2015, nu s-au mai situate la același nivel ca în 2007, fapt sesizabil în figura 11.

Indicele prețurilor locuințelor a suferit o scădere de 23,2% între 2009 și 2013, urmând să crească în după anul 2015, ajungând la 118.62% în anul 2018. Rata de proprietate a locuinței din România este cea mai ridicată din UE, cu 96,4% din populație, care deține propria locuință în 2015 (față de media UE de 69,5%). Cu toate acestea, rata de supraîncărcare a costurilor locuințelor a fost de 15,9% în 2015, peste media UE de 11,3%, subliniind problemele privind accesibilitatea locuințelor. În plus, calitatea locuințelor în România este slabă, rata de supra-aglomerare, în 2015, fiind de 49,7%, mult peste media UE de 16,7%, dar și cea mai gravă din UE (European Commission, 2018a).

In Portugal, the number of households increased by 4.7% in 2017 as compared to 2008. At the same time, the share of the total population living in urban areas increased by 21% between 2008 and 2014, remaining stable at 65% in 2010. Although 73% of the homes of Portugal are occupied by landlords, 20% are leased and only 2% are under social rental contracts.

Increasing the urbanization rate creates the need for additional housing, especially for young people. Indeed, 58% of Portuguese aged between 18-34 years live with their parents, asking for affordable solutions to young people (Alice et al., 2015). Additionally, housing accessibility has a growing problem in relation to average net income, which has slightly decreased from 2008 (-4.2%), reaching EUR 9.856 in 2014.

Although interest rates on mortgages are lower than in 2008 (1.2% in 2016, 1.13% in 2019 compared to 5.7% in 2008), as can be seen in the previous figure, house prices in 2015 were not at the same level as in 2007, observable in figure 11.

The housing price index has fallen by 23.2% between 2009 and 2013, rising after 2015, reaching 118.62% in 2018. The homes ownership rate of Romania is the highest in the EU, with 96.4% of the population holding its own dwelling in 2015 (compared to EU average of 69.5%). However, the housing overcharge rate was 15.9% in 2015, above the EU average of 11.3%, highlighting housing accessibility issues. In addition, the quality of housing in Romania is weak, the over-agglomeration rate for 2011 was 49.7%, well above the EU average of 16.7%, but also the worst in the EU (European Commission, 2018a).

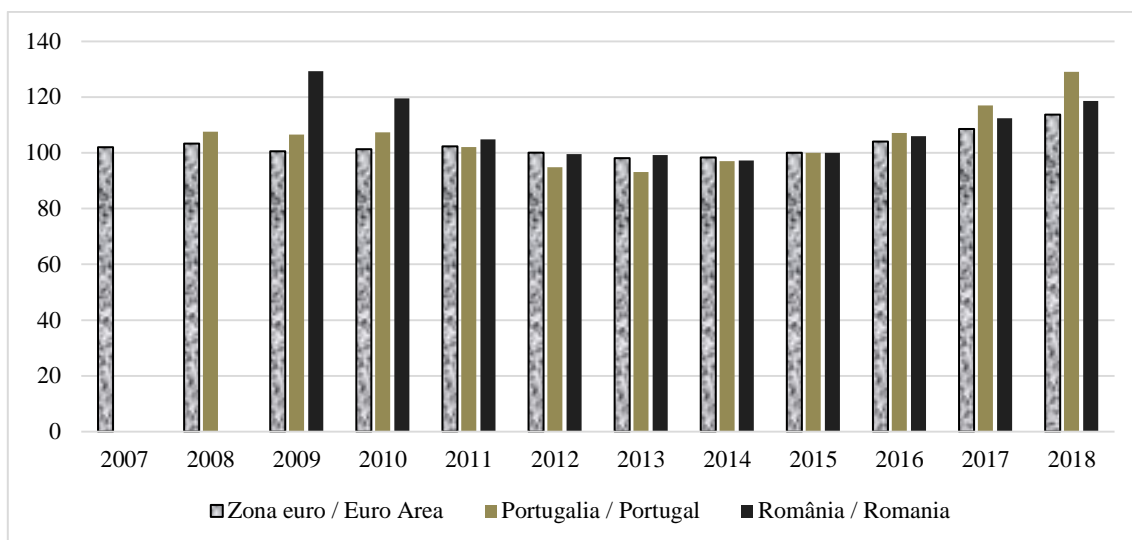


Figura 11. Indicele prețurilor locuințelor (Indicele 2015=100)/

Figure 11. Housing price index (Index 2015=100)

Sursa: realizată de autori pe baza datelor din Anexa 8/

Source: Made by the authors based on the data presented in Appendix 8

Din figura 11, care evidențiază datele din Anexa 8, se observă că, în Portugalia, indicele prețurilor a crescut cu 7,12%, în 2016, față de 2015. În prima parte a intervalului analizat, cel mai mare indice al prețurilor a fost înregistrat în anul 2008, însă diferă doar cu 0,41%, în comparație cu 2016. Începând cu 2017, acest indice a crescut ajungând la 129.03% în anul 2018. Cel mai mic indice a fost evidențiat în 2013, fiind cu 14,03% mai mic decât 2016. Acești indicatori denotă că până în anul 2016, piața ipotecară portugheză s-a confruntat cu dificultăți de recuperare generate de impactul crizei economice.

Concluzii

Din analiza realizată, rezultă că, în ambele țări, sectorul imobiliar a fost afectat de criza economico-financiară din anul 2008, efectele majore resimțindu-se abia în anul 2011, ca urmare a reducerii numărului de contracte, respectiv a volumului de construcții. Scăderea a continuat și în anii următori, dar se poate remarca faptul că sectorul imobiliar din Portugalia a fost mult mai mult afectat decât cel din România, ca urmare a expansiunii importante din perioada 2007-2008. Astfel, cifra de afaceri din sub-sectorul construcțiilor de clădiri a scăzut cu 52,21% în 2017, față

Figure 11 shows that in Portugal the price index increased by 7.12% in 2016 as compared to 2015. In the first part of the analysed period, the highest price index was recorded in 2008, but differs by only 0.41 % compared to 2016. Starting with 2017, this index has increased to 129.03% in 2018. The lowest index was in 2013, with 14.03% lower than 2016. These indicators indicate that by 2016, the Portuguese mortgage market was facing recovery difficulties arising from the impact of the economic crisis.

Conclusions

From the performed analysis we can conclude that in both countries the real estate sector has been affected by the economic and financial crisis in 2008, with the major effects being resumed only in 2011, due to the decrease in the number of contracts and respectively the volume of construction. The decline continued in the coming years, but we can say that the real estate sector in Portugal was much more affected than in Romania due to the significant expansion of 2007-2008. Thus, turnover in the building construction sub-sector decreased by 52.21% in 2017 compared to 2007 in Portugal, while in Romania it decreased by only 19.25%. Within

de 2007 în Portugalia, în timp ce, în România, a scăzut doar cu 19,25%. În cadrul sub-sectorului activităților imobiliare, cifra de afaceri din Portugalia a crescut cu 6,29% în anul 2017, față de 2007, pe când, în România, a crescut cu 44,43%, dar această evoluție este influențată și de faptul că, în 2007, cifra de afaceri din Portugalia era de 3,32 ori mai mare decât cea a României, în timp ce, în 2017, era doar de 2,40 ori mai mare.

În schimb, indicele prețului locuințelor este în 2018 de 118,62% în România față de anul 2015, cu 4,35% mai mare decât media Zonei euro de 113,68%, în timp ce, în Portugalia, este 129,03%, respectiv cu 13,50% mai mare decât media Zonei Euro și cu 8,78% mai mare decât în România, ceea ce denotă o revenire a pieței imobiliare.

the real estate sub-sector, turnover in Portugal declined by 6.29% in 2017 compared to 2007, while in Romania it increased by 44.43%, but this development is also influenced by the fact that in 2007, Portugal's turnover was 3.32 times higher than in Romania, while in 2017 it was only 2.40 times higher.

In contrast, the house price index is 118.62% in Romania in 2018 compared to 2015, with 4.35% higher than the Euro Area average of 113.68%, while in Portugal it is 129.03%, respectively 13.50% higher than the Euro Area average and 8.78% higher than in Romania, indicating a rebound in the real estate market.

Bibliografie/Bibliography:

1. ALICE, P.; LAURENT, G.; JULIEN, D.; IGOR, K. (2015). *Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing*, Brussels.
2. CODREANU, C. (2018). Raport ULI/PwC: Piața globală imobiliară este în continuare solidă, în ciuda faptului că suntem într-o fază târzie a ciclului de investiții imobiliare și a schimbării modelelor de afaceri, disponibil la https://www.pwc.ro/en/press_room/assets/2018/ro/emerging-trends-ro.pdf, accesat la data de 10 Martie 2019.
3. European Commission (2018a). European Construction Sector Observatory, Country Profile Romania, March 2018, disponibil la <http://europa.eu/>, accesat la data de 02 Februarie 2019.
4. European Commission (2018b). European Construction Sector Observatory, Country Profile Portugal, March 2018, disponibil la <http://europa.eu/>, accesat la data de 02 Februarie 2019.
5. RE/MAX România (2018). Studiu de piață, Cele mai importante provocări din domeniul imobiliar în România, disponibil la <https://info.remax.ro/hubfs/02018/11/Studiu%202018%20Marketing.pdf>, accesat la data de 10 Martie 2019.
6. *** <http://www.ec.europa.eu>

Anexe/ Appendix

Anexa 1/ Appendix 1

**Indicele volumului de construcții pentru Zona Euro, Portugalia și România
în perioada 2007-2018 (Indice 2015=100)/ Construction volume index in Euro Area, Portugal
and Romania for the period 2007-2018. (Index 2015=100)**

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zona euro (19 țări)/ Euro Area (19 countries)	127.2	123.7	115.8	109.7	108.2	102.5	100.1	100.7	100.0	102.7	105.6	107.4
Portugalia/ Portugal	246.6	235.2	210.7	186.1	162.4	136.3	114.2	103.2	100.0	96.2	97.9	101.3
România/ Romania	100.7	127.9	108.5	93.8	96.7	98.4	97.7	91.3	100.7	96.3	91.4	87.8

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 2/ Appendix 2

**Indicele costului de construcție pentru Zona Euro, Portugalia și România
în perioada 2007-2018 (Indice 2015=100)/ Construction cost index of Euro Area, Portugal and
Romania in the period 2007-2018. (Index 2015=100)**

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zona euro (19 țări)/ Euro Area (19 countries)	88.5	92.7	92.1	93.5	97.0	98.9	99.1	99.6	100.0	100.7	102.8	105.3
Portugalia/ Portugal	89.9	95.5	93.4	94.9	96.3	96.9	98.1	98.8	100.0	101.2	103.0	105.4
România/ Romania	75.8	88.1	89.5	91.2	99.4	105.8	101.2	100.7	100.0	100.8	108.7	121.4

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 3/ Appendix 3

**Evoluția numărului de întreprinderi din sub-sectorul activităților imobiliare
pentru Portugalia și România în perioada 2007-2017/ Evolution of the number
of enterprises in the real estate sub-sector for Portugal and Romania in the period 2007-2017**

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Portugalia/ Portugal	63,625	64,403	63,141	58,279	52,539	48,480	43,311	40,311	38,263	37,704	37,874
România/ Romania	18,493	25,949	30,946	31,621	24,133	21,420	21,920	22,382	24,119	24,725	25,683

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 4/ Appendix 4

**Evoluția numărului de persoane angajate în sub-sectorul activităților
imobiliare pentru Portugalia și România în perioada 2007-2017/
Evolution of the number of persons employed in the real estate sub-sector
for Portugal and Romania in the period 2007-2017**

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Portugalia/ Portugal	34,940	40,573	36,112	34,185	31,168	27,011	25,175	25,623	28,023	31,221	35,173
România/ Romania	43,708	46,671	42,972	40,937	41,133	39,779	40,765	39,077	39,274	40,745	42,502

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 5.a/ Appendix 5.a

**Evoluția cifrei de afaceri din sub-sectorul construcțiilor de clădiri pentru Portugalia
și România în perioada 2007-2017/ Evolution of turnover in the building construction
sub-sector for Portugal and Romania in the period 2007-2017**

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Portugalia/ Portugal	19,191.8	18,019.9	16,246.6	16,300.1	12,184.0	8,901.4	8,125.8	7,510.9	7,750.0	8,065.7	9,171.0
România/ Romania	10,271.5	12,401.6	8,841.1	7,678.2	8,290.1	7,967.2	6,902.0	7,357.6	8,453.9	7,896.4	8,294.7

Sursa: realizată de autor pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 5.b/ Appendix 5.b

**Evoluția cifrei de afaceri din sub-sectorul activităților imobiliare pentru Portugalia
și România în perioada 2007-2017/ Evolution of turnover in the real estate
sub-sector for Portugal and Romania in the period 2007-2017**

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Portugalia/ Portugal	6,645.9	7,068.3	6,339.2	5,878.3	4,729.8	3,721.2	3,729.2	4,006.2	4,795.5	5,423.0	7,064.1
România/ Romania	2,034.8	2,598.2	2,257.2	2,103.6	2,082.7	2,044.9	2,144.1	2,379.5	2,546.6	2,732.0	2,938.8

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 6/ Appendix 6

Construcțiile rezidențiale – % din PIB din perioada 2007-2018 pentru Portugalia și România/ Residential construction - % of GDP in the period 2007-2018 for Portugal and Romania

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Portugalia/ Portugal	5.2	4.7	4.1	3.6	3.3	2.9	2.5	2.5	2.4	2.6	2.8	3.1
România/ Romania	2.4	3.1	2.8	2.9	2.7	3.1	2.4	2.4	2.4	2.6	4.2	

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 7/ Appendix 7

Ratele de ipotecă pentru împrumuturile cu scadența inițială de peste 5 ani (%) din perioada 2007-2017 pentru Portugalia și România/ Mortgage rates for loans with initial maturity over 5 years (%) in the period 2007-2017 for Portugal and Romania

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Portugalia/ Portugal	4,99	5,63	4,09	1,91	2,35	2,38	1,50	1,52	1,33	1,19	1,12	1,11
România/ Romania	10,15	9,94	11,03	11,05	9,50	8,81	8,12	5,33	4,19	3,52	3,42	5,91

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019

Anexa 8/Appendix 8

Indicele prețurilor locuințelor din Portugalia și România din perioada 2008-2018 (Indice 2015=100)/ Housing price index in Euro Area, Portugal and Romania in the period 2008-2018 (Index 2015=100)

Anul/ Year	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Zona euro/ Euro zone	101.99	103.29	100.53	101.28	102.30	100.03	98.07	98.31	100.00	104.02	108.53	113.68
Portugalia/ Portugal		107.53	106.54	107.36	102.09	94.87	93.09	97.04	100.00	107.12	117.02	129.03
România/ Romania			129.28	119.54	104.83	99.51	99.26	97.22	100.00	105.95	112.36	118.62

Sursa: realizată de autori pe baza datelor disponibile la <http://www.ec.europa.eu>, accesat în data de 24.09.2019/ Source: Made by the authors based on the data available at <http://www.ec.europa.eu>, accessed 24.09.2019