



LUCRARI DE CONSTRUCTII A CLADIRILOR REZIDENTIALE SI NEREZIDENTIALE

coface
FOR TRADE

SUMAR EXECUTIV

Pentru analiza curenta au fost agregate datele a 30.835 de companii care au depus datele financiare pentru anul 2016 si care au generat o cifra de afaceri consolidata de 29,45 MLD RON. Companiile din sectorul analizat (4120 Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale) au inregistrat in 2016 o evolutie negativa a veniturilor, acestea scazand 8% fata de 2015, dar avand profitabilitate in crestere.



PUNCTE FORTE

- 1** Cresterea profitabilitatii sectorului de la 4,8% in 2015 la 6,5% in 2016.
- 2** Gradul de indatorare in scadere usoara la nivel consolidat (de la 74% in 2015 la 72% in 2016).
- 3** Scaderea ciclului de conversie a banilor (de la -48 la -31 zile).
- 4** Cresterea lichiditatii curente la 1,13.
- 5** Evolutie pozitiva a randamentului capitalurilor proprii (de la -8,4% in 2012 la 23,1% in 2016), in conditiile unei capitalizari de 28% la nivel consolidat.
- 6** Acoperirea cheltuielilor cu dobanzile prin rezultatul operational, la nivel consolidat are un trend pozitiv de-a lungul integii perioade, ajungand la 11,71 in 2016.
- 7** Investitii in crestere in ultimii patru ani analizati 2013 - 2016. (CAPEX: 2,8%, 4,9%, 6,6%, 11,7 vs. Amortizare: 6%, 6,3%, 6,3%, 6,7%).
- 8** Mai mult de doua treimi din companii au efectuat investitii in 2016, inregistrand un raport Capex/ Amortizare supraunitar.
- 9** Reducerea cu aproximativ 65% a numarului de companii care au inregistrat datorii la Bugetul de Stat in 2017.
- 10** Cresterea numarului de locuinte construite in 2017 si a autorizatiilor pentru constructii in primele doua luni ale lui 2018.



VULNERABILITATI

- 1** Scaderea cu peste 8% a veniturilor consolidate la nivel de sector.
- 2** Peste jumatate din companii au inregistrat o scadere a rezultatului net.
- 3** Aproape o treime din companiile care activeaza in sector nu obtin profit din activitatea de baza.
- 4** Mai mult de o treime din companii au lichiditatea curenta sub 1.
- 5** 57% din companii isi platesc datoriile mai tarziu decat le-ar permite ciclul operational (ciclul de conversie al banilor negativ).
- 6** Orizont de finantare orientat cu precadere pe termen scurt (73% din total datorii sunt datorii curente), in conditiile in care 70% din companii au numai datorii curente.
- 7** 39% din companii au gradul de indatorare peste 80%.
- 8** Aproape jumatate din companiile din sector au un risc de insolventa peste medie.
- 9** Polarizare crescuta in ceea ce priveste cifra de afaceri realizata de Top 10% jucatori.
- 10** Cresterea numarului de companii care au inregistrat incidente bancare in 2017.

1. LICHIDITATE SI INDICATORI DE ACTIVITATE

Lichiditatea curenta inregistrata la nivelul intregului sector pe parcursul anului 2016 a fost de 1,13, capitalul de lucru foarte redus fiind expus in fata unor socuri negative si intr-un context volatil (scadere venituri sau neincasare a creantelor). Gradul de acoperire a datoriilor pe termen scurt prin trezoreria neta a crescut de la 16%, nivelul inregistrat in 2013, la 28% in 2015, ajungand in 2016, la 26%. Aceasta dinamica s-a inregistrat pe fondul scaderii ciclului operational (durata cumulata a rotatiei stocurilor si creantelor) de la 250 zile (2013) la 194 zile (2015) si apoi cresterea la 209 zile (2016). Scaderea marginala a indicatorului lichiditate numerar se inregistreaza pe fondul scaderii incasarilor creantelor si a mentinerii soldurilor la furnizori si banci, durata medie de plata a datoriilor pe termen scurt inregistrata in anul 2016 fiind de 240 zile, in scadere fata de nivelurile inregistrate in anii anterior (241 zile in 2015, 272 zile in 2014, respectiv 280 zile in 2013). Ciclul de conversie al banilor ramane negativ, inregistrand un nivel de -31 zile pe parcursul anului 2016, in scadere semnificativ fata de valoarea inregistrata in 2015 (-48 zile). Valoarea negativa a acestuia este data de o durata de rotatie a stocurilor scazuta comparativ cu alte sectoare si confirma apelul semnificativ la creditul comercial primit din partea furnizorilor.

Companiile din sectorul analizat inregistreaza o autonomie in situatii de forta majora de 210 zile in conditiile in care toate creantele pe sold se incaseaza, dar in scadere fata de ultimii doi ani (222, respectiv 223 zile).

In cazul sectorului analizat, CCR s-a mentinut deasupra pragului de 1 si in anul 2016, inregistrand un nivel de 101%, usor in scadere comparativ cu nivelul inregistrat in anul anterior, respectiv 103%. Dinamica acestuia este cuplata cu o scadere a nivelului de lichiditate (rata numerar scazand la 26%), iar numerarul inregistrat la nivel sectorial este generat intrinsec, in conditiile in care marginea de profit creste si ea usor, iar durata medie de plata a furnizorilor scade marginal.

Avand in vedere gradul ridicat de expunere al companiilor din sectorul analizat la neincasarea creantelor, este foarte important sa analizam evolutia duratei medii de incasare a creantelor (DSO) in timp. Observam ca firmele care activeaza in sectorul Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale au raportat o durata medie de incasare a creantelor fluctuanta pentru ultimii cinci ani, dar peste pragul raportat la nivel national. Astfel, durata medie de colectare a creantelor inregistrata in sectorul analizat a scazut de la 164 de zile, nivelul inregistrat in anul 2012, la 145 in anul 2016, in timp ce media inregistrata la nivel national in aceeași perioada analizata a scazut de la 100 de zile pana la 93 zile.

Indicatorii de Lichiditate	2016	2015	2014	2013	2012
Lichiditatea Curenta	1,13	1,09	1,07	1,08	1,12
Lichiditatea Imediata (QR)	0,87	0,87	0,82	0,79	0,86
Lichiditatea Numerar (Cash R)	0,26	0,28	0,19	0,16	0,17
Defensive Interval Ratio (DIR)	210	222	223	206	
Cash Coverage Ratio (C.C.R.)	101%	103%	99%	97%	

Sursa: MF, Date prelucrate Coface

Indicatorii de Activitate	2016	2015	2014	2013	2012
DSO (Durata Incasare Creante)	145	142	168	171	164
DIH (Durata Rotatie Stocuri)	64	52	68	79	63
DPO (Durata Rotatie DTS)	240	241	272	280	231
Ciclul Operational (Stocuri+Creante)	209	194	237	250	227
CCC (Cash Conversion Cycle)	-31	-48	-35	-30	-4

Sursa: MF, Date prelucrate Coface

2. PROFITABILITATE SI INDICATORI DE SOLVABILITATE

Rezultatul net consolidat la nivel sectorial pentru 2016 a fost de 6,5%, inregistrand o crestere de peste 25% fata de nivelul din 2015 (4,8%). Cu toate acestea, 30% dintre companii au inregistrat o pierdere neta la sfarsitul anului 2016, cu 20% dintre companii inregistrand o pierdere mai mare de -20% si 33% dintre companii inregistrand un profit peste 20%.

Gradul de indatorare la nivelul sectorului de 72% este in usoara scadere fata de cel inregistrat in anul 2015. Cu toate acestea, gradul de indatorare ridicat cuplat cu o orientare a datoriilor pe termen scurt in proportie de aproape 73%, indica o finantare a activelor pe termen lung prin surse pe termen scurt, situatie nesustenabila pe termen lung (in conditiile in care 70% dintre companii au 100% datorii orientate pe termen scurt). Este de mentionat faptul ca 27% dintre companii prezinta un grad de capitalizare negativ (echivalent cu o indatorare mai mare decat 100%) iar pentru 12% gradul de indatorare depaseste 80%.

De remarcat indicatorul ROE (rata profitului raportata la capitalurile proprii) care a depasit in 2016 23%, in conditiile unei capitalizari relativ ridicate la nivel de sector (~28%).

Din perspectiva capitalizarii profitului, in 2016 s-au platit dividende de aproximativ 1,4 MLD RON, valoare aproape identica cu intreg profitul consolidat la nivelul anului 2015.

Gradul de acoperire al cheltuielilor cu dobanzile prin rezultatul operational (EBIT/ Ch. cu dobanzile) a fost in crestere de-a lungul perioadei analizate, atingand valoarea 11,71 in 2016, ceea ce arata ca profitul poate fi folosit in acoperirea unei parti destul de importante a cheltuielilor de finantare din surse straine, in conditiile in care nu este repartizat ca dividend.

Indicatorii de Profitabilitate	2016	2015	2014	2013	2012
Rezultatul Net : Cifra de afaceri	6,5%	4,8%	2,8%	0,9%	-1,5%
EBIT: Cifra Afaceri	8,3%	6,3%	5,0%	3,5%	1,5%
ROA (Randamentul Activelor)	5,2%	4,2%	2,1%	0,6%	-1,1%
ROE (Randamentul Capitalurilor)	23,1%	20,6%	11,8%	3,4%	-8,4%
OROA (R. Operational al Activelor)	7,6%	6,5%	4,2%	2,7%	1,2%

Sursa: MF, Date prelucrate Coface

Indicatorii de Solvabilitate	2016	2015	2014	2013	2012
Grad Indatorare (Datorii : Active)	72,00%	74,22%	76,80%	77,30%	82,57%
Orizontul de finantare (DTS:Datorii)	72,90%	77,90%	72,74%	69,84%	61,12%
Active Imobilizate Corporale : Active	39,54%	36,29%	38,99%	37,23%	42,08%
EBIT / Ch. Cu Dobanzile	11,71	8,70	4,71	2,26	0,89

Sursa: MF, Date prelucrate Coface

3. INVESTITII SI TENDINTE LA NIVEL DE SECTOR

Pe parcursul anului 2016, companiile din sectorul analizat au alocat investitii semnificative pentru extinderea activelor fixe. Eliminând impactul vanzării de active corporale sau ajustării pentru depreciere, ponderea CAPEX în total active a fost de 11,7% pentru anul 2016, fiind aproape dublu comparativ cu anul anterior, când ponderea CAPEX în total active a fost de 6,6%. Media amortizării înregistrate la nivel sectorial a crescut cu 0,4 puncte procentuale în anul 2016 fata de 2015, atingând valoarea de 6,7%. Raportul dintre cheltuielile cu capitalul (CAPEX) și amortizare a fost de 175,2% în 2016, ceea ce înseamnă că investițiile în activele fixe au acoperit mijloacele fixe amortizate. Din anul 2012 până în prezent, putem vorbi despre un proces masiv de investire în 2012, apoi de doi ani de dezinvestire în 2013 și 2014 (CAPEX 48,9% și 76,8%), pentru ca apoi să își revină în 2015 (CAPEX 104,3%). În acest context, aproape două treimi din companii (63%) au efectuat investiții în 2016, înregistrând un raport Capex/ Amortizare supraunitar.

Utilizând indicii Herfindahl-Hirschman pentru a aprecia nivelul de concentrare, observăm că sectorul analizat este marcat de un nivel relativ scăzut de concentrare, indicatorul HHI pentru fiecare dintre ultimii cinci ani fiind sub 500. Acest lucru este confirmat și de ponderea cotei de piață cumulate deținute de cei mai importanți 10 jucători, respectiv 12%. Cu toate acestea, ponderea în totalul cifrei de afaceri a top 10% companii din sector a fluctuat ușor în ultimii 5 ani, dar s-a menținut la un nivel foarte ridicat (89,5% în 2012, în 2016 atingând valoarea de 87,9%).

Indicatori privind Investițiile	2016	2015	2014	2013	2012
Ritm CAPEX (Capex1: Active Corporale)	11,7%	6,6%	4,9%	2,9%	15,6%
Ritm Amortizare (Lag 1 an)	6,7%	6,3%	6,3%	6,0%	9,5%
CAPEX /Amortizare	175,2 %	104,3 %	76,8 %	48,9 %	164,4 %

Sursa: MF, Date prelucrate Coface

Evoluție companii sector	2016	2015	2014	2013	2012
Numar companii înregistrate	7,7%	9,6%	8,5%	7,6%	8,2%
Numar companii exit	16,7 %	27,9 %	23,6 %	24,9 %	22,8 %
Raport OUT : IN	2,19	2,92	2,79	3,29	2,77
Numar Top 10% companii	3.083	2.706	2.646	2.872	2.902
Pondere în total CA a TOP 10% companii	87,9 %	87,3 %	87,4 %	88,4 %	89,5 %

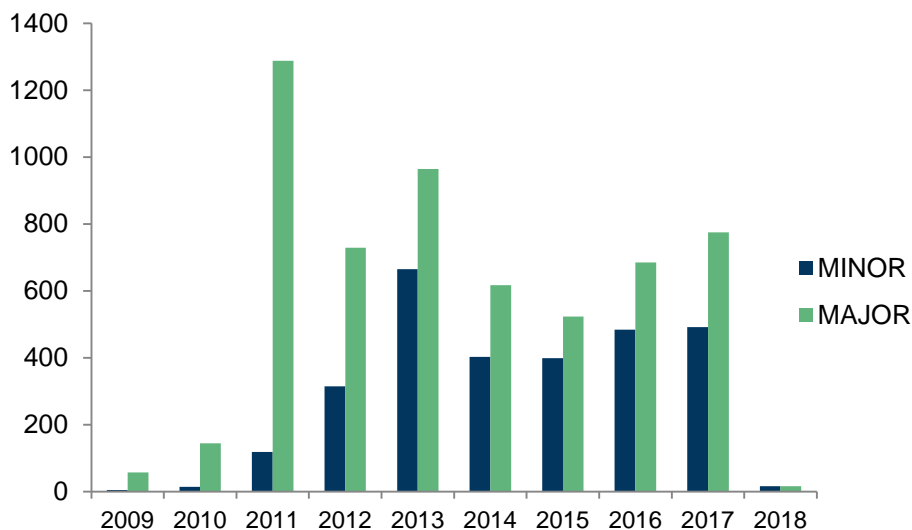
Sursa: MF, Date prelucrate Coface

4. COMPORTAMENTUL DE PLATA

Incidente de plata

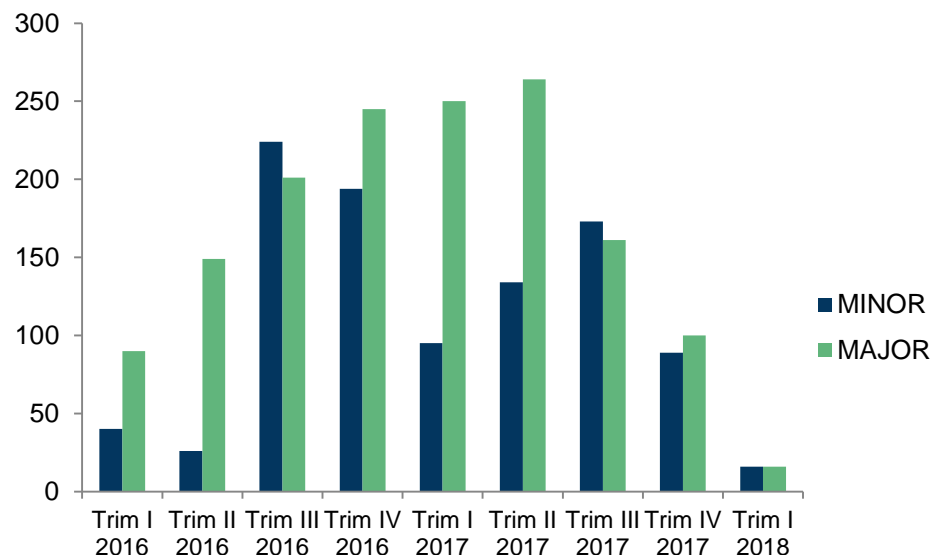
Din perspectiva incidentelor bancare, am analizat evolutia acestora pentru companiile cu cifra de afaceri > 1 MIL EUR din sector la nivelul lunii martie 2018. Astfel, se observa in anul 2017 o frecventa ridicata si in crestere a incidentelor bancare, cu precadere majore. Cu toate ca numarul de companii care au inregistrat incidente este mai mic decat in 2016, numarul incidentelor a atins maximul ultimilor trei ani. Acest fenomen este cauzat de faptul ca aproximativ 33% din numarul total de incidente au fost inregistrate de trei companii. Desi in 2017 numarul total de incidente s-a situat sub valoarea maxima din 2011, numarul de companii a crescut cu aproximativ 80%. De asemenea, daca ne uitam din punct de vedere trimestrial la anii 2016 si 2017 se poate vedea ca majoritatea incidentelor au fost inregistrate in a doua parte a anului 2016 si in prima jumatate a lui 2017.

Evolutia incidentelor bancare pentru companiile din sectorul analizat in ultimii 8 ani



Sursa: CIP, Date prelucrate Coface

Evolutia incidentelor bancare pentru companiile din sectorul analizat in ultimele 9 trimestre

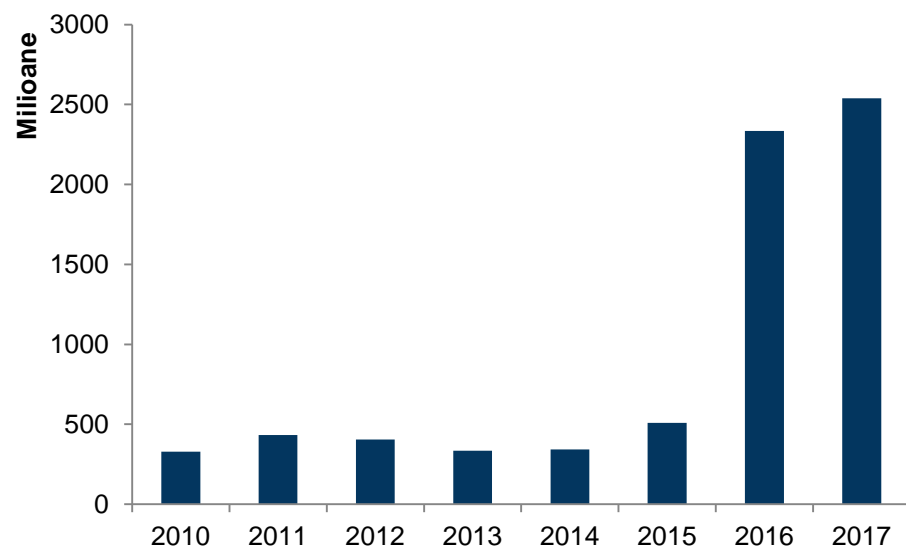


Sursa: CIP, Date prelucrate Coface

Datorii la Bugetul de Stat

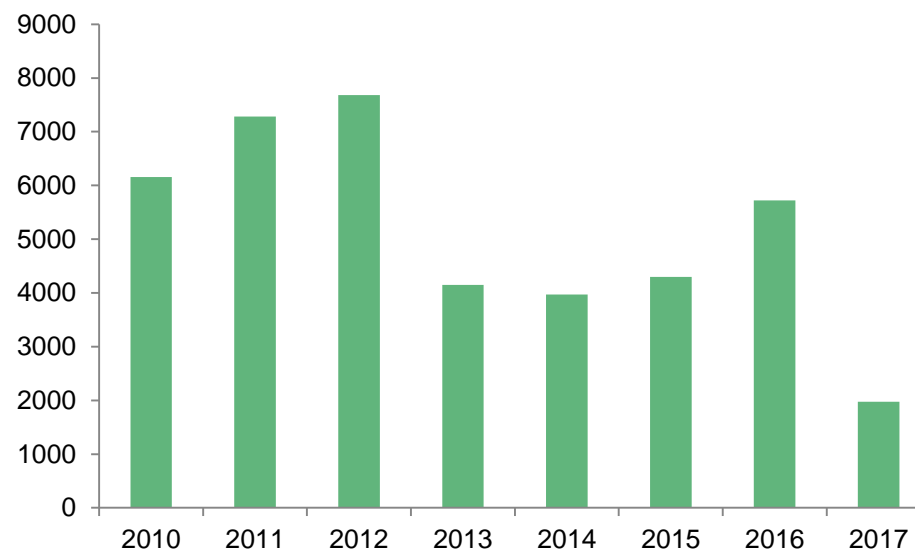
In ceea ce priveste datoriile catre Bugetul de Stat, din datele publicate de ANAF pentru toate companiile din acest sector se remarca urmatoarele: desi numarul companiilor care au inregistrat datorii a scazut (in special din cauza pragurilor stabilite de ANAF, incepand cu obligatiile restante la 31.12.2016, in baza carora se publica doar lista companiilor care inregistreaza datorii peste un anumit prag), valoarea datoriilor a crescut in aceeasi perioada, fiind semnificativ mai mare decat in anii anteriori. Se poate observa ca datoriile catre Bugetul de Stat au fost inregistrate concomitent cu incidentele de plata, in 2017 inregistrandu-se maximul incidentelor de plata din ultimii 4 ani, dar si valoarea cea mai ridicata a datoriilor la Bugetul de Stat. In 2016 aproximativ 19% din companiile din acest sector au inregistrat datorii la Bugetul de Stat, situatie care pare a se fi imbunatatit semnificativ in 2017.

Evolutia datoriilor la Bugetul de Stat pentru companiile analizate in ultimii 8 ani



Sursa: ANAF, Date prelucrate Coface

Numarul companiilor care au inregistrat datorii la Bugetul de Stat in ultimii 8 ani

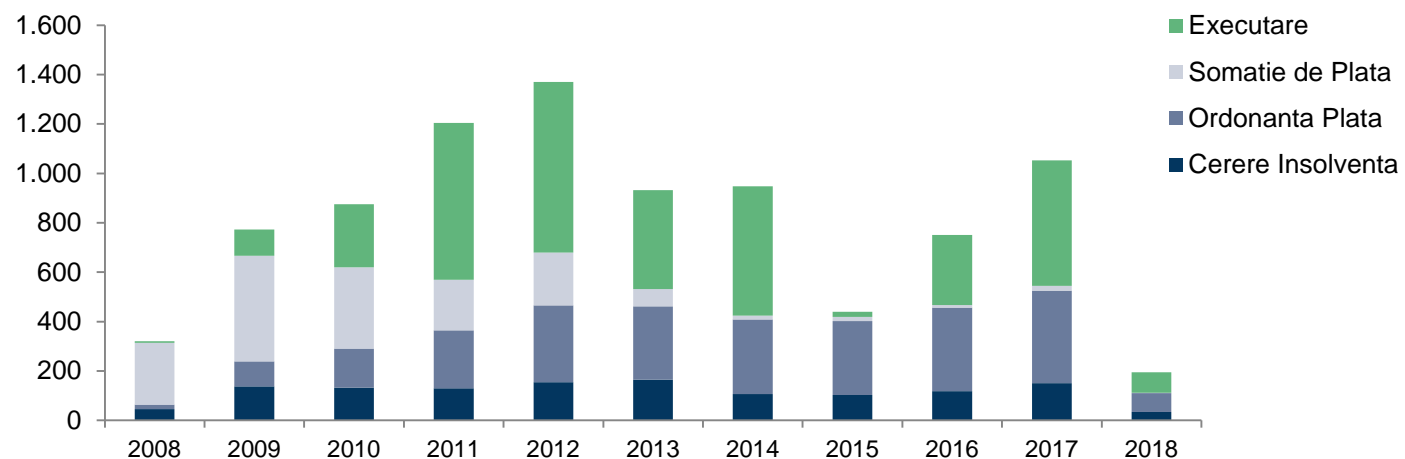


Sursa: ANAF, Date prelucrate Coface

Dosare in instanta

In ceea ce priveste dosarele in instanta se observa o tendinta de crestere a actiunilor impotriva companiilor din acest sector in ultimii trei ani. Cel mai scazut numar al dosarelor s-a inregistrat in anul 2008 (inainte de criza), urmand ca un an mai tarziu numarul acestora sa creasca de mai mult de 2,4 ori. Un aspect important de punctat este ca numarul somatiilor de plata tinde sa se reduca incepand cu anul 2009, dar numarul executarilor are o tendinta puternica de crestere in aceeaasi perioada.

Evolutia dosarelor in instanta in ultimii 11 ani



Sursa: PortalJust, Date prelucrate Coface

Distributia dosarelor in instanta pe ultimii 11 ani si tip dosar

Procedura	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Cerere Insolventa	45	138	132	130	155	165	106	102	118	150	34
Ordonanta Plata	19	101	158	234	311	297	303	300	338	375	77
Somatie de Plata	250	427	330	205	213	69	15	17	11	19	1
Executare	6	106	255	635	691	401	524	20	284	508	82
TOTAL	320	772	875	1.204	1.370	932	948	439	751	1.052	194

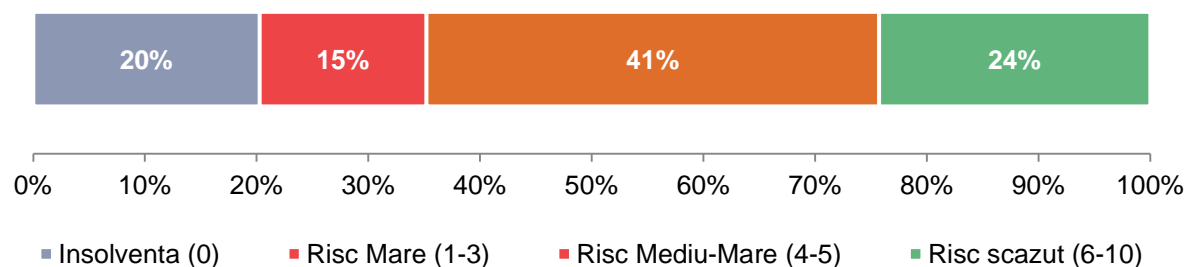
Sursa: PortalJust, Date prelucrate Coface

5. DISTRIBUTIA @RATING COFACE SI TENDINTE IN SECTOR

Distributia @rating Coface

Din totalul de 30.835 companii active in anul 2016, Coface a analizat 2.082 de companii ~ 7%, dar care au o pondere a cifrei de afaceri de 71% in cifra de afaceri consolidata la nivel de sector. In acest context, cele mai multe companii (41%) sunt incadrate de Coface drept companii cu un risc mediu-mare, avand ratingurile 4 sau 5. La extreme se afla cu procentaje de 15% companii care au un risc mare de insolventa (ratinguri 1-3), respectiv 24% companii cu risc scazut (ratinguri 6-10).

@rating Coface - distributie companii analizate 2016



Sursa: Coface

Tendinte in sector

Datele publicate de INSSE cu privire la constructia de cladiri rezidentiale in perioada 2012 – 2016 arata o crestere a valorii acestui tip de constructii in ultimii 2 ani de la 19,6 MLD RON in 2015 la 22,6 MLD RON in 2016. Din valoarea totala a cladirilor rezidentiale construite in 2016, cea mai mare parte a fost reprezentata de cladirile individuale (82%).

Tot din datele INSSE, indicii de cost in constructii pentru cladirile de tip rezidential au crescut mai accelerat decat cele totale. Astfel, avand ca an de baza 2015, pentru cladirile rezidentiale, in ianuarie 2018 indicele de cost a fost de 115,7 cu 11,3 puncte mai mare decat in ianuarie 2017 (104,4) ci cu 1,5 puncte mai mare decat in decembrie 2017. In schimb, pentru total cost materiale indicele a crescut cu 3,4 puncte in ianuarie 2018 (104,9) fata de ianuarie 2017 (101,5), scazand comparativ cu decembrie 2017 (108,9) cu 4 puncte.

Lucrari de constructii in antrepriza pe tipuri de lucrari si categorii de obiecte (Milioane lei RON)						
Categorii de obiecte ale lucrarilor de constructii in antrepriza	2012	2013	2014	2015	2016	% din total 2016
Cladiri individuale	19.808	17.173	18.190	16.341	<u>18.553</u>	82%
Cladiri colective de tip bloc	3.182	2.904	2.150	2.878	<u>3.699</u>	16%
Cladiri de rezidenta pentru comunitati	655	320	304	395	<u>375</u>	2%
Cladiri rezidentiale - total	23.646	20.397	20.644	19.614	<u>22.628</u>	100%

Sursa: INSEE, [9999,00](#) - subliniat - date provizorii

Indici de cost in constructii - an de baza 2015 (%)													
Tipuri de lucrari si tipuri de constructii	ian.17	feb.17	mar.17	apr.17	mai.17	iun.17	iul.17	aug.17	sep.17	oct.17	nov.17	dec.17	ian.18
Cladiri rezidentiale	104,4	106,8	107,1	107,1	106,3	108	108,1	108,5	110	110,6	113,1	114,2	<u>115,7</u>
TOTAL COST MATERIALE	101,5	103,4	102,9	101,7	99,9	101,5	101,2	102,1	104,8	104,8	106,5	108,9	<u>104,9</u>

Sursa: INSEE, [9999,00](#) - subliniat - date provizorii

In ceea ce priveste statistica in constructii din punct de vedere al numarului de locuinte terminate pe medii de rezidenta, cea mai mare pondere in 2016 si 2017 au avut-o locuintele din mediul urban cu 53% si 55% din total, numarul acestora fiind in crestere. In schimb, in mediul rural, tendinta este de scadere (-1% in 2017 comparativ cu 2016). Din punct de vedere al surselor de finantare, contributia majoritara este a fondurilor private, in usoara scadere in 2017 (97%), comparativ cu 2016 (98%), in timp ce fondurile publice inregistreaza o usoara crestere.

Din punct de vedere al locuintelor terminate pe regiuni de dezvoltare, cele mai multe locuinte finalizate in 2017 se regasesc in regiunile Bucuresti – Ilfov si Nord – Vest (18% din total), urmate de Nord Est (15%) si Centru (14%). In ceea ce priveste evolutia numarului de locuinte, comparativ cu 2016, din 8 regiuni, 5 au inregistrat cresteri, cele mai mari fiind in regiunile Centru (18%), Nord-Vest (10%) si Vest (7%). Regiunile care au inregistrat o scadere a numarului de locuinte terminate sunt: Nord-Est (-9%), Bucuresti-Ilfov (-5%) si Sud-Vest Oltenia (-1%).

Locuinte terminate pe medii de rezidenta si surse de finantare					
Medii de rezidenta si surse de finantare	2016	% din total 2016	2017	% din total 2017	2017/2016
Mediul urban	27.881	53%	29.265	55%	1.384
Mediul rural	24.325	47%	24.036	45%	-289
Fonduri private	50.978	98%	51.532	97%	554
Fonduri publice	1.228	2%	1.769	3%	541
TOTAL	52.206	100%	53.301	100%	1.095

Sursa: INSEE

Locuinte terminate pe regiuni de dezvoltare						
Regiuni de dezvoltare/ An	2014	2015	2016	2017	% din total 2017	2017/2016
Nord-Est	6.816	7.664	8.926	8.082	15%	-844
Sud-Est	4.913	4.936	5.915	6.083	11%	168
Sud-Muntenia	4.948	4.969	5.348	5.357	10%	9
Sud-Vest Oltenia	2.522	2.400	2.342	2.315	4%	-27
Vest	3.576	4.112	4.806	5.153	10%	347
Nord-Vest	7.052	6.167	8.658	9.482	18%	824
Centru	4.431	5.654	6.189	7.296	14%	1.107
Bucuresti-Ilfov	8.331	11.082	10.022	9.533	18%	-489
Total	42.589	46.984	52.206	53.301	100%	1.095

Sursa: INSEE

In ceea ce priveste autorizatiile de constructie pentru cladiri rezidentiale acordate in primele doua luni ale anului 2018, se observa ca acestea au fost orientate cu precadere catre mediul rural (66% in ianuarie si 61% in februarie). Numarul total al acestora din februarie 2018 este in crestere atat comparativ cu aceeaasi luna a anului 2017 (+15%), cat si fata de luna anterioara (+35%).

Autorizatii pentru cladiri rezidentiale					
	feb.17	ian.2018	feb.18	febr.2018 / febr.2017	febr.2018 / ian.2018
Mediul urban	730	664	1.055	325	391
Mediul rural	1.637	1.345	1.670	33	325
TOTAL	2.367	2.009	2.725	358	716

Sursa: INSEE

Aceasta prezentare contine exclusiv proprietatea intelectuala a autorului de la data prezentului document si in conformitate cu informatiile disponibile la aceasta data. Documentul a fost elaborat din diverse surse considerate a fi serioase si de incredere. Cu toate acestea, autorul nu garanteaza in niciun fel ca informatiile continute in acest material sunt adevarate, corecte si complete. Prezentarea si analiza datelor sunt oferite cu buna credinta si doar in scop informativ. Ca o completare la acest material, alte informatii vor fi colectate in alt mod de catre cititor. Autorul nu isi asuma nicio raspundere pentru pierderile rezultate din utilizarea sau fundamentarea datelor folosite in prezentare. Cititorul nu este autorizat sa extraga sau sa reproduca acest material si analiza implicit continuta pentru uz personal si intern, decat cu conditia ca acesta sa mentioneze, in mod clar, autorul. De asemenea, pentru a face orice declaratie publica sau pentru orice alt scop comercial, este nevoie de acordul scris al autorului.

Pentru mai multe informatii:
T. +40/374 670 720
comunicare-romania@coface.com
www.coface.ro

coface
FOR TRADE