

ACC TRUST RESEARCH

MARKET PULSE 01

Piața construcțiilor din România

Activitate în creștere.

Semnale mai prudente pentru portofoliul de proiecte rezidențiale viitoare.

Ianuarie-mai 2026

Publicat în iulie 2026

Realizat de

ACC TRUST

Consultanță în Guvernanță Comercială și Contractuală

Key Findings

01

Volumul lucrărilor de construcții a crescut cu 12,4% în perioada ianuarie–mai 2026 față de aceeași perioadă din 2025, ca serie brută.

02

Numărul autorizațiilor pentru clădiri rezidențiale a scăzut cu 8,2%, oferind un semnal mai prudent privind inițierea proiectelor în acest segment.

03

Comparațiile lunare pot produce concluzii foarte diferite înainte și după ajustarea pentru sezonabilitate și numărul de zile lucrătoare.

04

Ancheta conjuncturală INS indică în continuare așteptări net pozitive privind evoluția prețurilor lucrărilor de construcții.

05

Creșterea activității curente nu garantează un portofoliu stabil de proiecte viitoare, iar datele agregate nu surprind apetitul contractorilor, capacitatea disponibilă sau prețurile de ofertare.

Metodologie și limite

Raportul utilizează în principal date statistice oficiale publicate de Institutul Național de Statistică pentru volumul lucrărilor de construcții, autorizațiile de construire și câștigurile salariale.

Datele oficiale sunt completate, într-o secțiune distinctă, cu informații provenite dintr-un sondaj de piață realizat de IBC Focus. Aceste rezultate reflectă percepțiile respondenților și nu trebuie interpretate drept indici statistici oficiali ai evoluției prețurilor.

Raportul nu reprezintă un sondaj propriu al ACC TRUST și nu măsoară direct apetitul contractorilor pentru ofertare, gradul de încărcare al pieței, disponibilitatea subcontractorilor sau nivelul prețurilor de ofertare.

Pentru volumul lucrărilor de construcții, INS publică lunar atât seria brută, cât și seria ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate. Acest raport indică explicit, la fiecare comparație, tipul de serie utilizat: seria ajustată sezonier pentru comparațiile lunare și seria brută pentru comparațiile cumulative anuale, conform convenției metodologice INS.

Unde datele oficiale nu oferă direct un indicator cumulat (de exemplu, autorizațiile nerezidențiale), raportul indică explicit un calcul propriu ACC TRUST, obținut prin însumarea simplă a valorilor lunare publicate de INS, fără estimări sau ajustări suplimentare.

Datele disponibile acoperă în principal perioada ianuarie–mai 2026. Data-limită a informațiilor incluse în analiză este 27 iulie 2026.

Market Snapshot

Indicator	Valoare	Serie / Sursă	Perioadă
Volumul lucrărilor de construcții (an/an)	+12,4% / +11,3%	brută / ajustată sezonier	ian–mai 2026
Autorizații rezidențiale (număr, an/an)	12.979 (–8,2%)	INS	ian–mai 2026
Salariu mediu net în construcții	5.155 lei	INS	mai 2026
Sold conjunctural preț lucrări construcții	+36%	Anchetă conjuncturală INS	iul 2026 (orizont 3 luni)
Presiune costuri — materii prime	38,05% din răspunsuri	Sondaj IBC Focus (118 specialiști)	H1 2026

Notă: valorile din acest tabel combină surse cu statut metodologic diferit — date oficiale INS, o anchetă de opinie realizată chiar de INS și un sondaj de piață independent (IBC Focus). Fiecare este etichetată explicit ca atare. Indicatorii sunt afișați exclusiv pentru perioade comparabile (cumulat ian–mai sau indicatori punctuali de tip anchetă/salariu); indicatori lunari izolați din alte categorii nu sunt incluși aici pentru a evita amestecul de perioade — vezi secțiunea dedicată pentru detalii.

Volumul lucrărilor

Ianuarie–mai 2026 față de ianuarie–mai 2025 (cumulat)

Categorie	Serie brută	Serie ajustată sezonier
Total	+12,4%	+11,3%
Construcții noi	+15,3%	+14,9%
Întreținere și reparații curente	+9,4%	+8,6%
Reparații capitale	+3,7%	+3,4%
Clădiri rezidențiale	+16,1%	+16,2%
Construcții ingineresti	+14,1%	+11,0%
Clădiri nerezidențiale	+6,4%	+6,8%

Comparațiile lunare pot inversa direcția — două exemple concrete

Comunicatul INS privind luna ianuarie 2026 (Nr. 67/19.03.2026) oferă cel mai clar exemplu al motivului pentru care comparațiile lunare trebuie făcute pe seria ajustată sezonier:

Comparație	Serie brută	Serie ajustată sezonier
Ianuarie 2026 vs. Decembrie 2025 (total)	−69,0%	−4,6%
Ianuarie 2026 vs. Ianuarie 2025 (total)	−2,4%	−0,9%
Mai 2026 vs. Aprilie 2026 (total)	+1,1%	−2,4%
Mai 2026 vs. Mai 2025 (total)	+16,2%	+16,4%

Diferența de peste 60 puncte procentuale dintre ianuarie 2026 vs. decembrie 2025 (serie brută) și aceeași comparație pe serie ajustată sezonier ilustrează efectul puternic al sezonității de sfârșit de an — un vârf tipic de finalizare a lucrărilor de reparații capitale în decembrie, urmat de o scădere bruscă a activității în ianuarie. Seria brută, neajustată, ar induce concluzia unei prăbușiri a activității; seria ajustată arată o scădere moderată, de doar 4,6%.

Sursă: Institutul Național de Statistică, comunicat de presă „Lucrările de construcții în luna ianuarie 2026”, Nr. 67/19.03.2026.

Autorizațiile rezidențiale

Autorizațiile pentru clădiri rezidențiale pot oferi un semnal timpuriu privind intenția de dezvoltare în acest segment.

Ele nu reprezintă însă un indicator complet al portofoliului de proiecte viitoare al pieței construcțiilor. Datele nu acoperă direct infrastructura și nu indică valoarea investițiilor, momentul începerii lucrărilor sau probabilitatea ca toate proiectele autorizate să fie realizate.

Perioadă	Autorizații rezidențiale	Variație an/an
T1 2026 (ian–mar)	7.266	–4,8%
ian–apr 2026	10.097	–6,2%
ian–mai 2026	12.979	–8,2%
mai 2026 (lunar)	2.882	–14,3% (an/an lunar)

Interpretarea regională trebuie temperată

În perioada analizată, numai București-Ilfov și Sud-Vest Oltenia au înregistrat creșteri ale numărului de autorizații rezidențiale față de anul precedent.

Regiune	Variație autorizații (ian–mai 2026 vs. 2025)
Vest	–284
Nord-Vest	–243
Nord-Est	–226
Sud-Est	–208
Sud-Muntenia	–193
Centru	–68
Sud-Vest Oltenia	+43
București-Ilfov	+24

Diferențele absolute nu indică însă, singure, dimensiunea totală sau valoarea pieței regionale. Sud-Vest Oltenia are chiar o creștere absolută mai mare decât București-Ilfov în tabelul de mai sus — din aceste cifre nu rezultă automat că București-Ilfov este "motorul principal al cererii". Pentru evaluarea concentrării activității trebuie analizate și numărul total al autorizațiilor, suprafața utilă autorizată și numărul locuințelor prevăzute.

Ponderea de 70,6% în mediul rural (mai 2026) se referă la numărul autorizațiilor, nu la valoarea, suprafața sau numărul locuințelor.

Autorizațiile nerezidențiale — cumulat ianuarie–mai 2026

INS nu publică direct un cumulat ianuarie–mai pentru clădirile nerezidențiale. Sunt disponibile însă toate cele cinci valori lunare, confirmate din comunicatele INS, ceea ce permite o însumare simplă:

Lună	Autorizații nerezidențiale	Suprafață utilă (mp)
Ianuarie 2026	377	175.903
Februarie 2026	488	278.534
Martie 2026	531	605.237
Aprilie 2026	550	266.563
Mai 2026	584	263.518

Lună	Autorizații nerezidențiale	Suprafață utilă (mp)
Total ian–mai 2026 (calcul ACC TRUST)	2.530	1.589.755

Totalul de 2.530 autorizații și 1.589.755 mp reprezintă o însumare simplă a valorilor lunare publicate de INS (calcul ACC TRUST), nu o cifră publicată direct de institut. Nu am identificat o cifră cumulată comparabilă pentru ianuarie–mai 2025 în sursele consultate, motiv pentru care nu este prezentată o variație an/an pentru acest total.

Notabil: suprafața utilă lunară variază considerabil (de la 175.903 mp în ianuarie la 605.237 mp în martie), ceea ce sugerează că numărul de autorizații, singur, nu reflectă amploarea reală a proiectelor nerezidențiale autorizate lunar.

Datele nu acoperă infrastructura, construcțiile ingineresti, proiectele industriale mari sau proiectele publice aflate în licitație; pentru acestea din urmă, o analiză bazată pe achizițiile publice filtrate pe cod CPV rămâne obiectul unui volum separat al seriei ACC Trust Research.

Costurile de intrare

Indicele Costurilor în Construcții nu este echivalent cu indicele prețurilor de ofertare (Tender Price Inflation)

Indicele Costurilor în Construcții publicat de INS măsoară evoluția costurilor de intrare în activitatea de construcții.

Acesta nu este echivalent cu un indice al prețurilor de ofertare. Prețurile ofertate sunt influențate atât de costurile materialelor, manoperei și utilajelor, cât și de nivelul concurenței, capacitatea contractorilor, alocarea riscurilor, condițiile contractuale și apetitul comercial.

În România nu este disponibil, în aceeași formă, un indicator public echivalent indicelui prețurilor de ofertare (Tender Price Inflation) utilizat în piața britanică.

Un indicator oficial suplimentar: ancheta conjuncturală INS

Distinct de Indicele Costurilor în Construcții, INS realizează lunar o anchetă conjuncturală proprie în rândul managerilor din construcții, exprimată prin "sold conjunctural" — diferența dintre ponderea respondenților care anticipează creșteri și cei care anticipează scăderi.

Perioadă anchetă	Sold conjunctural — preț lucrări construcții	Orizont
Mai 2026	+50%	3 luni
Iulie 2026	+36%	3 luni (iul–sep 2026)

Acest indicator este oficial, dar rămâne o anchetă de opinie asupra așteptărilor, nu o măsură directă a inflației efective — o distincție similară celei aplicate mai jos sondajului IBC Focus, deși sursa este, în acest caz, chiar INS.

Sondajul IBC Focus — presiuni resimțite, nu rate oficiale de inflație

Un sondaj IBC Focus realizat în rândul a 118 specialiști indică materialele, energia și transportul drept principalele categorii de presiune asupra costurilor.

Procentele publicate descriu structura răspunsurilor raportate și nu trebuie interpretate drept rate oficiale de creștere a prețurilor.

Categorie	Pondere în structura răspunsurilor
Materii prime	38,05%
Energie	34,51%
Transport / logistică	18,58%

Separat, distribuitori de materiale de construcție (ex. Bauindustry DC) raportează scumpiri de 15–30% la unele materiale esențiale (polistiren, adezivi, hidroizolații, fier, BCA, cărămidă) în primele luni din 2026 — informație de piață, nu serie statistică oficială validată.

Salarii și forță de muncă

Indicator	Valoare	Perioadă
Salariu brut mediu construcții	8.648 lei	mai 2026
Salariu net mediu construcții	5.155 lei	mai 2026
Salariu minim brut sectorial	4.582 lei	fix, 2026
Salariu brut mediu economie (comparație)	9.483 lei	mai 2026
Salariu net mediu economie (comparație)	5.684 lei	mai 2026

Creșterea salariilor poate indica presiuni asupra costului forței de muncă, dar nu constituie, singură, o măsură directă a deficitului de personal calificat.

O evaluare mai completă ar necesita date privind numărul salariaților, locurile de muncă vacante, recrutarea, migrația forței de muncă și disponibilitatea personalului pe specializări.

Ce nu pot arăta datele disponibile

Documentul analizează în principal volumul lucrărilor, autorizațiile pentru clădiri rezidențiale și nerezidențiale, salariile și unele semnale privind costurile. Nu acoperă, integral sau parțial:

- valoarea totală a pieței construcțiilor;
- achizițiile publice de lucrări (volum, valoare, tipuri de proceduri);
- comenzile noi înregistrate de contractori;
- insolvențele din sector;
- condițiile de finanțare a proiectelor;

- gradul de ocupare a capacității contractorilor;
- disponibilitatea efectivă a contractorilor pentru proiecte noi;
- portofoliul de proiecte de infrastructură și construcții ingineresti aflate în licitație;
- selectivitatea la licitație și motivele de refuz al ofertelor;
- comportamentul comercial (valabilitatea prețurilor, calificări de ofertă).

Unele dintre aceste teme ar putea fi acoperite parțial din Buletinul Statistic Lunar al INS (inclusiv indici de preț pe materiale de construcție) sau din analiza achizițiilor publice filtrate pe cod CPV — direcții pentru volume viitoare ale seriei.

Implicații comerciale

Această secțiune diferențiază analiza ACC Trust de o simplă reproducere a comunicatelor INS. Punctele de mai jos sunt formulate ca scenarii posibile, nu ca prognoze — datele disponibile arată tendințe actuale, nu rezultate viitoare certe.

Un portofoliu de proiecte viitoare mai subțire este un scenariu posibil, nu o certitudine

Dacă tendința autorizării rezidențiale persistă și se transmite în inițierea efectivă a proiectelor, efectele ar putea deveni vizibile ulterior în volumul lucrărilor. Activitatea curentă e susținută în mare parte de proiecte deja aflate în execuție, iar decalajul dintre autorizare și execuție nu se manifestă imediat.

Costurile de intrare nu determină automat prețurile de ofertare

Presiunea pe materiale, energie și transport afectează costul de execuție, dar prețul ofertat într-o licitație depinde și de nivelul concurenței, alocarea riscurilor și apetitul comercial al contractorilor — factori pe care indicii de cost nu îi captează direct.

O concurență mai intensă în segmentul rezidențial rămâne un scenariu plauzibil

Dacă numărul de proiecte noi rezidențiale continuă să scadă, contractorii activi în acest segment ar putea resimți o concurență mai accentuată pentru proiectele rămase, cu posibile efecte asupra marjelor — un raport viitor cu date de ofertare ar putea testa această ipoteză direct.

Contractele în execuție rămân expuse la cost, cash flow și capacitate

Chiar și în condiții de activitate în creștere, contractorii rămân expuși la volatilitatea costurilor de intrare, la presiunea asupra fluxului de numerar generată de proiecte multiple simultane și la limitele de capacitate a forței de muncă calificate.

Datele agregate nu înlocuiesc analiza proiectului, a contractului și a pieței locale

Cifrele naționale și regionale oferă context, dar deciziile comerciale — ofertare, alocare de risc, structurare contractuală — necesită analiză la nivel de proiect și contract, nu extrapolare directă din agregate statistice.

Surse și note tehnice

Surse oficiale

- INS — Lucrările de construcții în luna ianuarie 2026 (Nr. 67/19.03.2026) — https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/indici_constr01r26.pdf
- INS — Autorizațiile de construire eliberate pentru clădiri, în luna februarie 2026 (Nr. 78/31.03.2026) — https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/autoriz02r26.pdf
- INS — Arhiva comunicatelor: volumul lucrărilor de construcții — <https://insse.ro/cms/ro/tags/comunicat-lucrari-de-construcții>
- INS — Arhiva comunicatelor: autorizații de construire — <https://insse.ro/cms/ro/tags/comunicat-autorizatii-de-construire>
- INS — TEMPO Online (bază de date descărcabilă) — <http://statistici.insse.ro/shop/index.jsp?page=tempo2&lang=ro&context=52>

Alte surse

- Comisia Națională de Strategie și Prognoză (CNSP) — prognoze ale indicilor de cost în construcții
- IBC Focus / platforma Victa — sondaj de piață, 118 specialiști (H1 2026)
- Bauindustry DC — analiză de piață privind prețurile materialelor de construcție

Note tehnice

- B = serie brută; S = serie ajustată în funcție de numărul de zile lucrătoare și de sezonabilitate (metoda TRAMO/SEATS, pachetul JDEMETRA+)
- Regiunile de dezvoltare grupează județele conform nomenclatorului statistic oficial (NUTS)
- An de bază pentru indicii de volum: 2021 = 100
- Cifrele marcate "calcul ACC TRUST" sunt însumări aritmetice simple ale valorilor lunare publicate de INS, fără ajustări sau estimări suplimentare

Cum poate sprijini ACC TRUST

Aspectele analizate în acest raport nu sunt doar teoretice.

Ele apar pe întreg ciclul de viață al proiectelor complexe de construcții — de la strategia de achiziție și pregătirea ofertelor, până la administrarea contractului, gestionarea modificărilor, revendicări și închiderea comercială a proiectului.

ACC TRUST sprijină antreprenori, dezvoltatori, investitori și finanțatori prin servicii independente de consultanță comercială și contractuală, inclusiv:

- strategie de achiziție și ofertare;
- analiză contractuală și alocarea riscurilor;
- cadre de guvernanță a proiectului;
- administrare contractuală;
- management comercial;
- gestionarea variațiilor și revendicărilor;
- controlul costurilor și al programului;
- monitorizare independentă a proiectului;
- due diligence tehnic;
- prevenirea și gestionarea disputelor.

Fiecare proiect are propriul profil de risc.

Rolul nostru este să ajutăm clienții să identifice expunerile din timp, să le gestioneze consecvent și să protejeze rezultatele comerciale pe întreaga durată a proiectului.

www.acctrust.ro

contact@acctrust.ro

CONTINUĂ LECTURA

ACC TRUST Insights

ACC TRUST Insights este biblioteca noastră de analize privind provocările comerciale, contractuale și de guvernare care influențează proiectele complexe de construcții, infrastructură și energie.

Temele abordate includ:

- guvernare contractuală;
- FIDIC;
- EPC și EPCM;
- management contractual;
- management comercial;
- achiziții publice;
- due diligence tehnic;
- variații și revendicări;
- flux de numerar;
- project controls;
- leadership și guvernare de proiect.

Publicăm periodic articole, analize aprofundate și materiale de cercetare bazate pe experiență practică, cadrul contractual și surse oficiale.

Toate publicațiile sunt disponibile gratuit.

→ insights.acctrust.ro

→ www.acctrust.ro