



ORDINUL  
ARHITECTORILOR  
DIN ROMÂNIA

# Raport SiOAR 2018-2020



ORDINUL  
ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA

# Raport SiOAR 2018-2020

Răzvan Zamfira  
Editura A.T.U  
Sibiu - 2021

---

Mulțumiri pentru viziunea și tenacitatea de a implementa sistemul se adresează echipei OAR 2014-2018: Rudolf Grăf, Diana Stan, Dragoș Cercel

Pentru inițierea demersului de analiză și coordonarea pilotului din 2019 mulțumim Oanei Simionescu și echipei OAR 2018-2022.

Rezultatul fabulos pe care vă invităm să-l parcurgeți în continuare a fost realizat de partenerul nostru de la Studio Interrobang, Răzvan Zamfira.

**Autor**

Răzvan Zamfira (Studio Interrobang)

**Realizare grafică**

Răzvan Zamfira (Studio Interrobang)

**Editura**

A.T.U. Sibiu

**Tipărit de**

Print ATU

**Specimen de literă**

Noway

**ISBN:**

978-606-985-316-0

Sibiu, August 2021

**Echipa OAR 2018-2022:**

arh. Alexandru Găvozdea (președinte OAR), arh. Cristian Oprea (vicepreședinte OAR - Comunicare și IT), arh. Ana Maria Zahariade (vicepreședinte OAR - Concursuri), arh. Raluca Munteanu (vicepreședinte OAR - Educație, stagiu și formare profesională), arh. Andrei Fenyo (vicepreședinte OAR - Domeniul normativ), arh. Matei Bogoescu (vicepreședinte OAR - Domeniul profesie), arh. Oana Simionescu (trezorier OAR)

© Ordinul Arhitecților din România

Strada Pictor Arthur Verona, nr. 19, Sector 1, București, 010312

T: +4021 317 26 34 | F: +4021 317 26 35 | E: office@oar.archi



**A**vem în față primul set de rapoarte cuprinzătoare asupra pieței de arhitectură și construcții din România, bazat pe datele înregistrate de arhitecți în Sistemul Informatic al Ordinului Arhitecților din România. Informațiile structurate prin analize oferă imaginea unei piețe neomogene, uneori surprinzătoare, alteori confirmând ipoteze formulate instinctiv de unii dintre actorii și factorii interesați.

„Dovada de luare în evidență” reprezintă instrumentul prin care Ordinul confirmă pentru toate părțile interesate că elaboratorul documentației semnate este arhitect cu drept de semnătură activ și astfel prezintă o certificare „la zi” a dreptului de practică a acestei profesii reglementate, în interes public. În procesul de luare în evidență, arhitectul înscrie o serie de date de bază ale proiectului, date care sunt colectate pentru fiecare proiect de arhitectură elaborat de arhitecți cu drept de semnătură pe teritoriul României, indiferent de faza de proiect, anvergură sau localizare geografică.

La cinci ani de la introducerea Sistemului Informatic al Ordinului Arhitecților din România, ne-am propus să explorăm posibilitățile de utilizare a datelor colectate. Primele agregări și curățări de date ne-au indicat potențialul uriaș al acestora și foloasele pe care le poate trage utilizatorul lor în moduri variate. Am observat și o serie de „realități” declarate diferit de ceea ce cunoaștem realmente din piață, un exemplu notoriu este declararea subevaluată a valorii de investiție, în tentativa de a micșora valoarea taxei de emisie a autorizației de construire - însă cum această practică pare să fie generalizată la nivel național, proporțiile se păstrează și graficele și hărțile își păstrează relevanța. Astfel, solicitarea elaborării unui raport „tradus” în forme vizuale mai ergonomice, pe principii ghidate de maximizarea utilității datelor „așa-cum-sunt”, a fost o evoluție firească a procesului, la fel cum nevoia de corectare a colectării datelor dar și a comportamentului responsabil al profesioniștilor.

Prin aceste analize urmărim să aducem înțelegerea pieței și domeniului arhitecturii și construcțiilor mai aproape de toate părțile implicate, fiind convingși că există beneficii majore din așezarea pe date reale și cu acoperire națională a oricărui demers de dezvoltare prin construire. Considerăm că fundamentarea politicilor și strategiilor publice ale administrației centrale va fi susținută masiv de analize și cartări la nivel de județe și unități administrativ-teritoriale. Pentru administrațiile publice locale, cunoașterea propriei poziționări în toate sectoarele de programe arhitecturale, dar și prin comparație cu UAT-uri din toată țara, va fi un instrument de planificare strategică nelipsit. Filialele Ordinului își vor cunoaște mai aplicat membrii, ce lucrează aceștia, ce structură demografică acoperă și astfel își vor putea acorda propriile programe de sprijin și eficientizare a activității arhitecților în consecință. Arhitecții înșiși vor putea observa neomogenitățile din piață, atât la nivel geografic, cât și referitor la programele arhitecturale, putând să dezvolte oportunitățile pe care le observă în avantajele competitive și servicii tot mai bune pentru clienți. Iar societatea, în general, va înțelege dinamica „României cu mai multe viteze”, oportunitățile și disparitățile socio-economice și va putea argumenta și fundamenta poziții publice adresate administrației locale și centrale, aleșilor și tehnicienilor deopotrivă - concretețea dialogului poate duce la o reală colaborare pentru bunăstare și creșterea calității vieții.

Periodicitatea cu care vom actualiza aceste rapoarte sectoriale vă fi variabilă, având în vedere modernizarea colectării datelor ca urmare a învățămintelor din această primă serie oficială de analize și va ține cont de utilitatea acestora pentru factorii interesați și ecurile acestei prime ediții.

**Alexandru GĂVOZDEA**  
președinte Ordinului Arhitecților din România

---

drept de semnătură - dreptul care implică asumarea de către arhitect a întregii responsabilități profesionale pentru documentele/documentațiile tehnice pe care le coordonează, elaborează și semnează în condițiile legii; dreptul de semnătură se acordă de către Ordinul Arhitecților din România, în conformitate cu legislația în vigoare, și se atestă prin înregistrarea arhitectului beneficiar al dreptului în Tabloul Național al Arhitecților. (HG nr. 932 / 2010, art. 5 din Norme, lit. e)). Absența confirmării „la zi” prin dovada de luare în evidență expune atât beneficiarul/investitorul, cât și autoritatea emitentă a autorizației de construire riscului de a fi înșelată de un impostor care își asumă titlul profesional în mod nelegal, sau de un arhitect care, fără drept de semnătură, coordonează, elaborează și semnează documentații tehnice cu încălcarea legii, sau de un arhitect cu dreptul de semnătură suspendat conform legii de către organizația mandatată de legiuitor să gestioneze dreptul de semnătură, Ordinul Arhitecților din România - efectele juridice ce se pot naște ulterior din asemenea încălcări ale legii și pagubele potențiale pentru investitor în particular și societate, în general, sunt majore.

## Explicarea termenilor și modalităților de calcul utilizate în actualul raport

### Dovada de luare în evidență

Reprezintă instrumentul prin care Ordinul confirmă pentru toate părțile interesate că elaboratorul documentației semnate este arhitect cu drept de semnătură [footnote] activ și astfel prezintă o certificare „la zi” a dreptului de practică a respectivei persoane. În procesul de luare în evidență la Ordin a fiecărui proiect, arhitectul înscrie date de bază ale proiectului, indiferent de faza de proiect, anvergură sau localizare geografică. Tot prin dovada de luare în evidență emisă de Ordin, autorul proiectului comunică opțiunea sa pentru viramentul taxei de timbru cultural al arhitecturii de către emitentul autorizației de construire, taxă încasată de emitent odată cu taxa de emisie a autorizației de construire propriu-zise.

### Valoarea de investiție

Valoarea de investiție cu care operează analizele de față este declarată de către autorul documentației ca bază de calcul pentru stabilirea valorii taxelor de autorizare a construirii, de timbru cultural (al arhitecturii), de impozitare etc., după caz. Valoarea de investiție este extrasă din devizul general al lucrărilor, întocmit în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Valoarea de investiție declarată la faza de obținere a autorizației de construire se actualizează prin regularizare contabilă la finalul lucrărilor de execuție, înaintea recepției în vederea întabulării construcției. Valorile înregistrate în sistem de către arhitecți sunt aparent plafonate la nivelul valorii de impozitare prestabilite de către fiecare administrație locală în parte, ceea ce indică în mod suprinzător costuri nerealiste scăzute față de piața reală, însă se constată o uniformitate a acestei practici la nivel național, iar astfel analizele rămân relevante prin relativizarea reciprocă. Ordinul Arhitecților din România a inițiat dialoguri cu autoritățile și face demersuri de ordonare și corectare a practicilor din acest domeniu, în colaborare cu administrațiile locale și cea centrală.

### Clarificări cu privire la modalitățile de agregare utilizate

Datorită variabilității mari a valorilor introduse pentru **suprafețele desfășurate** ale proiectelor, a **valorilor de investiție** și implicit a **valorilor de investiție pe metrul pătrat**, pentru agregarea acestora a fost folosită **valoarea mediană în locul celei medii**.

Mediana reprezintă acea valoare a unei serii ordonate crescător sau descrescător care împarte seria în două părți egale, așa încât 50% din termenii seriei au valori mai mici decât mediana, iar 50% mai mari decât mediana.

Un avantaj al medianei față de medie este acela că poate fi utilizată în caracterizarea tendinței centrale pentru o serie de date.

**Mediana ia în considerație doar poziția termenilor în serie, nu și mărimea acestor valori, așa cum o face media, deci mediana nu este supusă influenței valorilor foarte mari sau foarte mici care sunt lăsate în afara seriei.**

## CUPRINS

### **9. 1. CE PROIECTEAZĂ MEMBRII OAR?**

#### **9. 1.1 Statistici dovezi în funcție de județul în care se va realiza investiția**

- 11. Evoluția numărului de dovezi înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020
- 12. Evoluția valorii mediane de investiție a dovezilor înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020
- 13. Evoluția suprafeței desfășurate mediane a dovezilor înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020
- 14. Evoluția valorii mediane de investiție pe mp a dovezilor înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020

#### **15. 1.2 Statistici dovezi în funcție de tipul de localitate în care se realizează investiția**

- 17. Distribuția dovezilor înscrise în 2020 în mediul urban și rural
- 18. Numărul dovezilor depuse în 2020.
- 19. Valoarea mediană de investiție a dovezilor depuse în 2020
- 20. Suprafața desfășurată mediană a dovezilor depuse în 2020
- 21. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020

#### **22. 1.3 Statistici dovezi în funcție de tipul de beneficiar al proiectului**

- 24. Numărul de dovezi depuse în 2020
- 25. Ponderea dovezilor depuse în 2020 pentru fiecare tip de beneficiar, din totalul dovezilor în fiecare dintre județele de investiție

- 26. Suprafața desfășurată mediană a dovezilor depuse în 2020
- 27. Valoarea de investiție mediană a dovezilor depuse în 2020
- 28. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020

### **29. 2. TIPURI DE PROIECTE DE INVESTIȚIE**

- 31. Ponderea la nivel de județ de investiție a numărului de dovezi înscrise pe tipuri de lucrări, în 2020
- 32. Evoluția indicatorilor, pentru toate tipurile de lucrări, în intervalul 2018-2020, la nivel național
- 33. Caracteristici ale pieței de construcții din Europa și România

#### **34. 2.1 Artă, cultură, sport, agrement și culte**

- 35. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național
- 36. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
- 37. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
- 38. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 39. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 40. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 41. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție

#### **42. 2.2 Birouri și administrație**

- 43. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național

44. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
45. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
46. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
47. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
48. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
49. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 50. 2.3 Comerț**
51. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național
52. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
53. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
54. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
55. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
56. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
57. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 58. 2.4 Invățământ, formare, cercetare**
59. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național
60. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
61. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
62. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
63. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
64. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
65. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 66. 2.5 Locuințe colective**
67. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național
68. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
69. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
70. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
71. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
72. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
73. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 74. 2.6 Locuințe individuale și semicolective**
75. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național

- 76. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
- 77. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
- 78. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 79. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 80. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 81. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție

## **82. 2.7 Social și sănătate**

- 83. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național
- 84. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
- 85. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
- 86. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 87. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 88. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 89. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție

## **90. 2.8 Transport, producție și logistică, agricultură, silvicultură și centrale tehnice**

- 91. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național

- 92. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
- 93. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
- 94. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 95. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 96. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 97. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție

## **98. 2.9 Turism**

- 99. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel național
- 100. Evoluția indicatorilor referitori la dovezile depuse în intervalul 2018-2020, la nivel de județ de investiție
- 101. Ponderea fiecărui județ de investiție din totalul dovezilor înscrise în 2020
- 102. Numărul de dovezi depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 103. Suprafața desfășurată cumulată a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 104. Valoarea de investiție cumulată, a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție
- 105. Valoarea de investiție mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, la nivel de UAT investiție



## CAPITOLUL 1

# **Ce proiectează membrii OAR?**

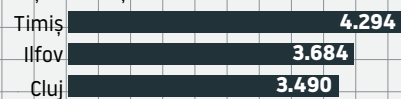
PARTEA 1: Statistici dovezi în funcție de județul în care se va realiza investiția

# Date generale

**67.327** <sup>2019</sup> ▼

dovezi depuse  
în 2020

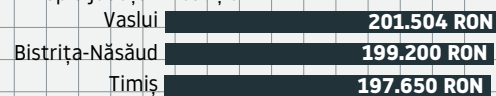
Top 3 județe investiție:



**138.000** RON <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\*  
a dovezilor depuse în 2020

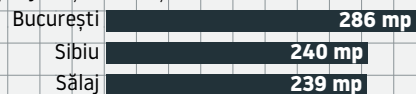
Top 3 județe investiție:



**195** mp <sup>2019</sup> ▲

suprafața desfășurată mediană  
a proiectelor în 2020

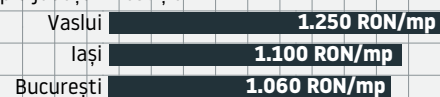
Top 3 județe investiție:



**875** RON/mp <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\* pe mp  
a dovezilor depuse în 2020

Top 3 județe investiție:

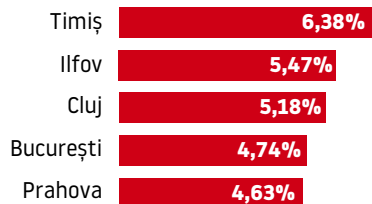


\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

# 26,4%

din totalul de dovezi înscrise în 2020 sunt concentrate în doar 5 județe

## Top 5 județe de investiție după ponderea din numărul total de dovezi înscrise în 2020



În general, ierarhia județelor de investiție pentru dovezile înscrise în SIOAR nu s-a schimbat în cei 3 ani analizați. De asemenea, nu se observă creșteri sau scăderi semnificative pentru niciunul dintre acestea. În județele Timiș (4.294 dovezi), Ilfov (3.684 dovezi) și Cluj (3.490 dovezi) s-au înscris în 2020, dar și în anii anteriori, cele mai multe dovezi. La polul opus se află județele Sălaj (295 dovezi în 2020), Bistrița-Năsăud (321 dovezi în 2020) și Vaslui (438 dovezi în 2020).

Comparativ cu 2019, cele mai mari schimbări ale numărului de dovezi înscrise s-au produs în Iași (o creștere de 15%) și Sălaj (creștere de 14,34%). Doar în 14 din cele 42 de județe ale țării s-au înregistrat creșteri ale numărului de dovezi înscrise. În restul județelor, numărul a scăzut.

Cel mai afectat de aceste scăderi a fost județul Brăila (-21,54% față de 2019) și Suceava (-19%). Dintre județele cu număr mare de dovezi înscrise în perioada analizată, în Timiș și Cluj nu s-au înregistrat modificări semnificative, însă în Ilfov, s-a înregistrat o scădere cu 5,02% față de 2019.

## Evoluția numărului de dovezi înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020



# 138.000 RON

valoarea mediană de investiție\* a dovezilor depuse în 2020

## Evoluția valorii mediane de investiție a dovezilor depuse în intervalul 2018-2020

2018	<b>118.630 RON</b>
2019	<b>123.139 RON</b>
2020	<b>138.000 RON</b>

La nivel național valoarea mediană de investiție a crescut în 2020 cu 12% față de 2019, ajungând la 138.000 RON per dovadă înscrisă.

La nivel de județ, valoarea de investiție mediană este în toate regiunile foarte apropiată de media generală. Excepții notabile se pot observa în cazul județelor de la coada clasamentului, acestea înregistrând diferențe față de următoarele județe clasate chiar și de 30.000 de RON.

## Evoluția valorii mediane de investiție\* a dovezilor înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiți, în intervalul 2018-2020a



\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

# 195 mp

suprafața desfășurată mediană a dovezilor depuse în 2020

## Evoluția suprafeței desfășurate mediane a dovezilor depuse în intervalul 2018-2020

2018	194 mp
2019	194 mp
2020	195 mp

La nivel național, suprafața mediană desfășurată a dovezilor înscrise s-a menținut aproximativ constantă pe toată perioada cuprinsă în această analiză, înregistrând o mică creștere de 1mp între 2019 și 2020 (194,5 în 2019)

Județele cu cele mai mari suprafețe mediane desfășurate în 2020 au fost București (285,7 mp, cu o scădere de 18,56% față de 2019), Sibiu (239,5 mp cu o scădere de -4,2% față de 2019) și Bistrița-Năsăud (224,7 mp în 2020, în scădere cu 11% față de 2019).

În 2020, în 17 dintre cele 42 de județe s-au înregistrat scăderi ale suprafeței desfășurate mediane.

Se observă o diferență foarte mare între suprafețele mediane desfășurate ale dovezilor din București (285,7 mp), regiunea clasată pe primul loc în 2020 ca suprafață și Sălaj (239 mp). De asemenea, diferența dintre București și ultimul județ din clasament este de aproximativ 140 mp.

## Evoluția suprafeței desfășurate mediane a dovezilor înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020



# 875 RON/mp

valoarea mediană de investiție\* pe mp a dovezilor depuse în 2020

## Evoluția valorii mediane de investiție\* pe mp a dovezilor depuse în intervalul 2018-2020

2018	<b>776 RON/mp</b>
2019	<b>800 RON/mp</b>
2020	<b>875 RON/mp</b>

La nivel național sa înregistrat o creștere constantă a valorii de investiție mediane pe mp, cea mai mare fiind între valoarea din 2019 (800 RON/mp) și 2020 (875 RON/mp), de 9,37%

Distribuția valorilor de investiție mediane pe mp a dovezilor înscrise la nivel de județ este una foarte mare. În 2020, cele mai mari valori s-au înregistrat în județul Vaslui (1.250 RON/mp), la o distanță destul de mare de locul al doilea, Iași (1.100 RON/mp) și București (1.060 RON/mp).

Diferența față de Vaslui (primul clasat) și Gorj (ultimul clasat cu val de investiție/mp de 525 RON/mp) este una extrem de mare.

Creșterea valorii de investiție pe mp reprezintă un trend general pentru aproape toate județele din țară. În doar 7 dintre ele, valorile au scăzut în 2020 comparativ cu 2019.

## Evoluția valorii mediane de investiție\* pe mp a dovezilor înscrise la nivelul județului în care s-a făcut investiția, în intervalul 2018-2020



\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

## CAPITOLUL 1

# **Ce proiectează membrii OAR?**

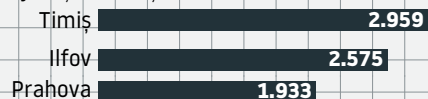
PARTEA 2: Statistici dovezi în funcție de tipul de localitate în care se realizează investiția

## Mediul rural

**34.463** <sup>2019</sup> ▲

dovezi depuse  
în 2020

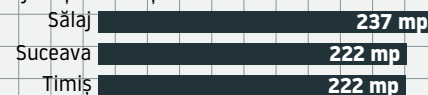
Top 3 județe investiție:



**181 mp** <sup>2019</sup> ▲

suprafața desfășurată mediană  
a proiectelor în 2020

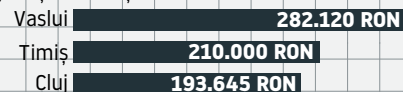
Top 3 județe investiție:



**139.540 RON** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\*  
a dovezilor depuse în 2020

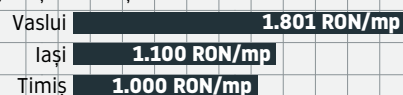
Top 3 județe investiție:



**800 RON/mp** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\* pe mp  
a dovezilor depuse în 2020

Top 3 județe investiție:

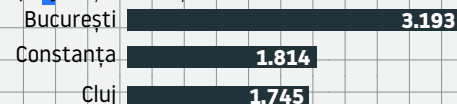


## Mediul urban

**32.864** <sup>2019</sup> ▼

dovezi depuse  
în 2020

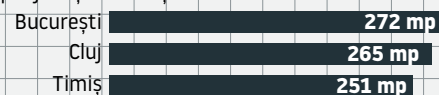
Top 3 județe investiție:



**205 mp** <sup>2019</sup> ▲

suprafața desfășurată mediană  
a proiectelor în 2020

Top 3 județe investiție:



**135.000 RON** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\*  
a dovezilor depuse în 2020

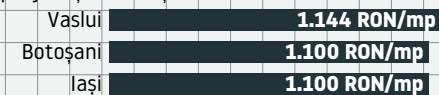
Top 3 județe investiție:



**876 RON/mp** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\* pe mp  
a dovezilor depuse în 2020

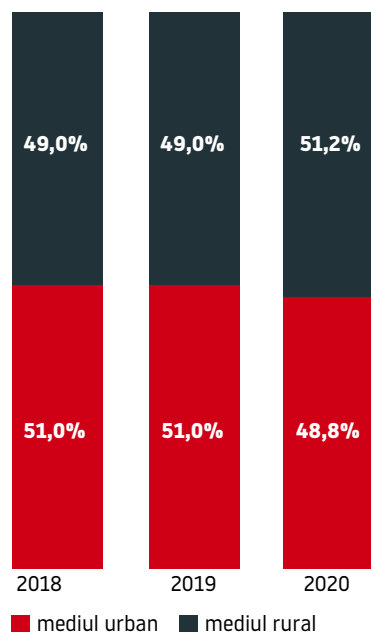
Top 3 județe investiție:



\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.



### Distribuția dovezilor în urban și rural (2018-2020)

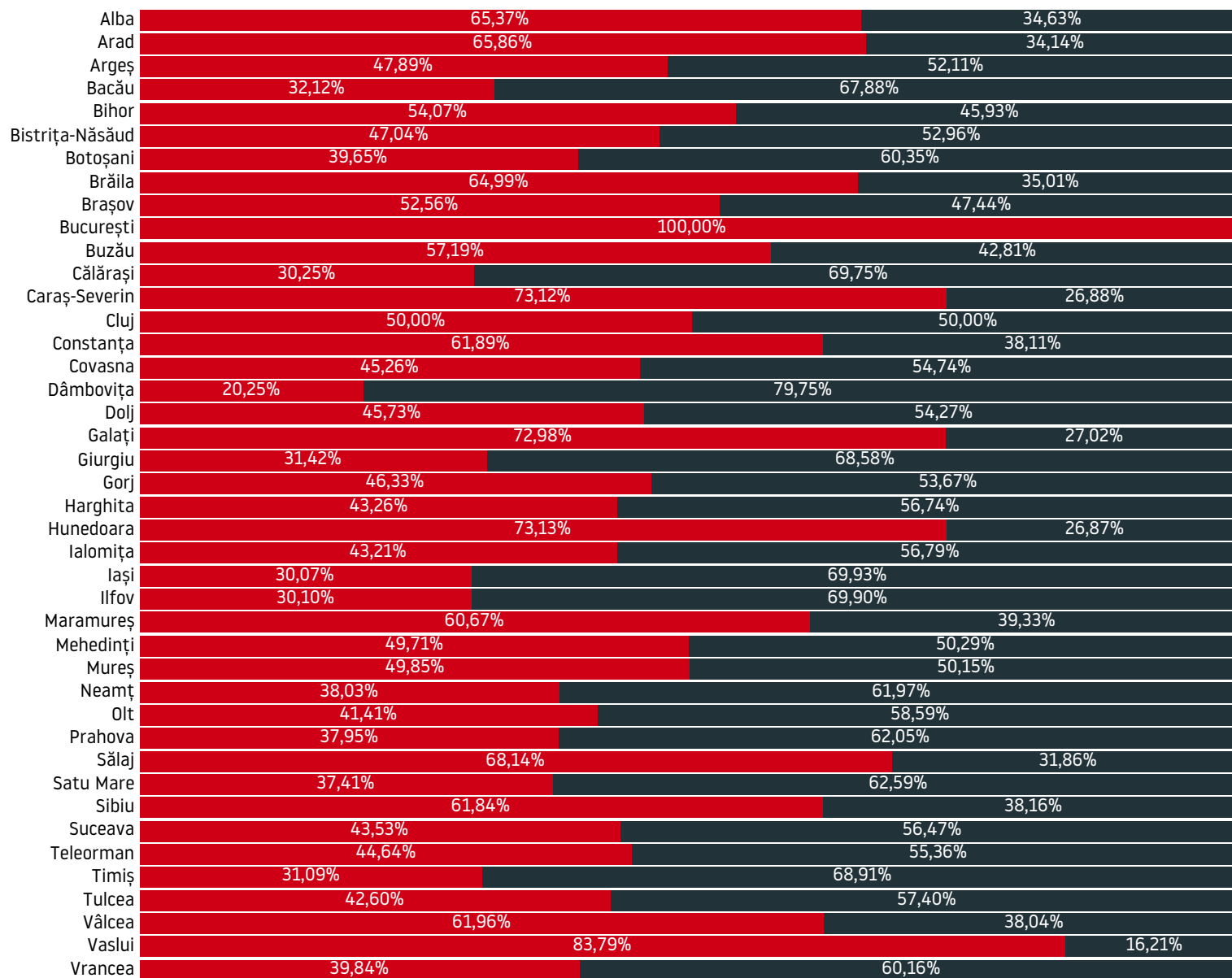


În perioada 2018-2020, procentul dovezilor înscrise în mediul urban comparativ cu mediul rural a rămas neschimbat. În 2020, 51,19% dintre dovezi erau înscrise în mediul rural și 48,8% în mediul urban.

Județele cu cea mai mare pondere a dovezilor înscrise în mediul rural în 2020 au fost: Dâmbovița (79,75%), Iași (69,93%) și Ilfov (69,90%) iar cea mai mică pondere se regăsește în județele Vaslui (16,21%), Hunedoara (26,87%) și Caraș-Severin (26,88%).

Județele cu cea mai mare pondere a dovezilor înscrise în mediul urban în 2020 au fost: Vaslui (83,79%) Hunedoara (73,13%) și Caraș-Severin (73,12%), iar cea mai mică pondere se regăsește în Dâmbovița (20,25%), Iași (30,07%) și Ilfov (30,1%).

### Distribuția dovezilor înscrise în 2020 în mediul urban și rural



### Mediul rural

2018	33.661
2019	34.366
2020	34.463

### Mediul urban

2018	35.004
2019	35.780
2020	32.864

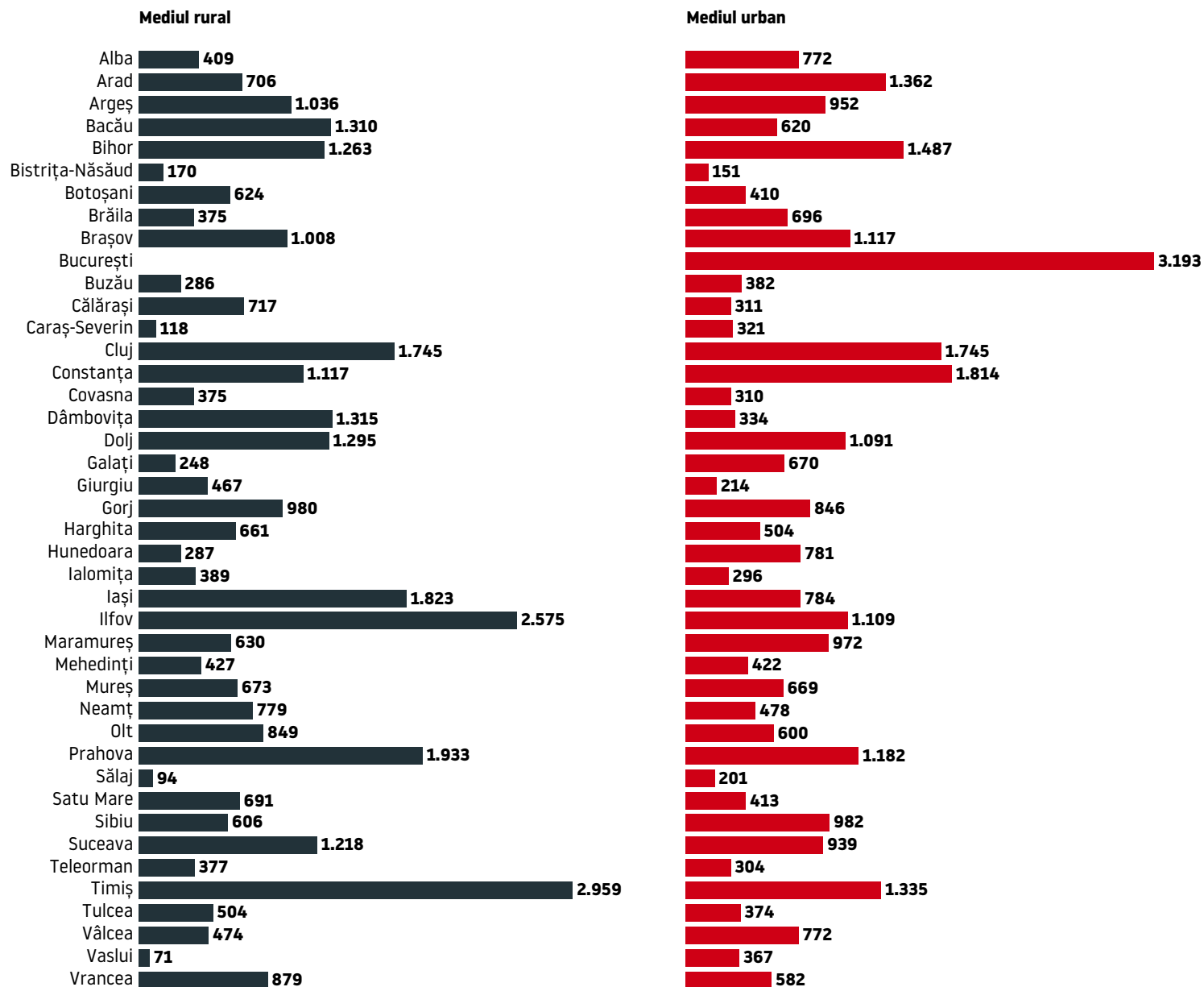
În 2018 și 2019, cele mai multe dovezi au fost înregistrate pentru mediul urban, însă anul 2020 a marcat o scădere cu 8,15% a dovezilor din mediul urban.

Față de 2019, în 2020 cele mai mari scăderi ale numărului de dovezi înscrise s-au înregistrat în mediul urban (-8,15%). În aceeași perioadă, mediul rural, a înregistrat o ușoară creștere de 0,28%.

În mediul urban, în 2020, cele mai mari creșteri ale numărului de dovezi înscrise s-au înregistrat în județele Argeș (18,56%) și Hunedoara (8,47%). La polul opus se clasează județele Brăila (-24,43%), Teleorman (-23,63%) și Bistrița-Năsăud (-21,76%). Dintre județele cu cele mai multe proiecte înscrise anual în cei 3 ani de analiză, Bucureștiul a înregistrat o scădere de -9,73%, Constanța de 10,02% și Cluj de -5,93%.

În mediul rural, în 2020, cele mai mari creșteri ale numărului de dovezi înscrise s-au înregistrat în județele Sălaj (40,3%) și Iași (34,54%) și Vaslui (31,48%). La polul opus se află, județele Suceava (-23,73%), Tulcea (-17,78%) și Brăila (-15,54%). Dintre județele cu cele mai multe proiecte înscrise anual în perioada analizată, Timișul a înregistrat o creștere de 3,72%, Ilfov de 9,85% iar Prahova de 6,15%.

## Numărul dovezilor depuse în 2020, în mediul rural și urban



### Mediul rural

2018	123.111 RON
2019	127.000 RON
2020	139.540 RON

### Mediul urban

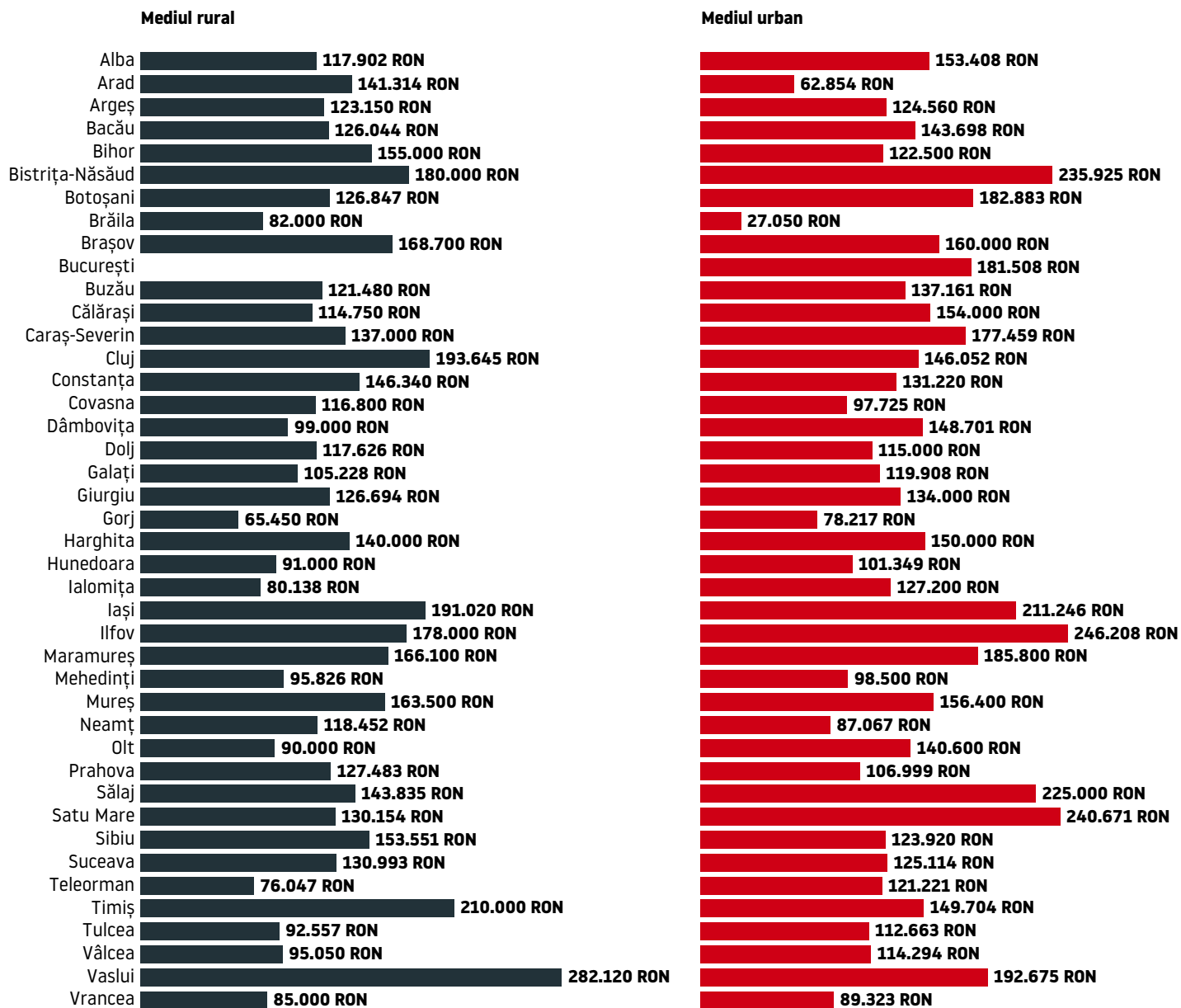
2018	108.000 RON
2019	117.000 RON
2020	135.000 RON

În cazul tuturor tipurilor de localități s-a înregistrat o creștere constantă a valorii de investiție declarate a proiectelor, însă cele mai semnificative creșteri de la an la an s-au înregistrat în mediul urban. Între 2018 și 2019 s-a înregistrat o creștere de 8% iar, între 2019 și 2020 una de 15%.

Pentru dovezile înscrise în mediul rural, valorile cele mai mari s-au înregistrat în perioada analizată în Vaslui (282.120 RON în 2020), Timiș (210.000 RON în 2020) și Cluj (193.645 RON în 2020), iar la coada clasamentului se află județele Gorj (65.450 RON în 2020) și Ialomița (80.138 RON în 2020)

În perioada 2018-2020, cele mai mari valori ale dovezilor înscrise în mediul urban s-au raportat în Ilfov, (246.208 RON în 2020), Satu Mare (240.671 RON în 2020) și Bistrița-Năsăud (235.925 RON în 2020), iar la coada clasamentului se află județele Brăila (27.050 RON în 2020) și Arad (62.854 RON în 2020)

Valoarea mediană de investiție\* a dovezilor depuse în 2020, în mediul rural și urban.



\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

### Mediul rural

2018	178 mp
2019	179 mp
2020	181 mp

### Mediul urban

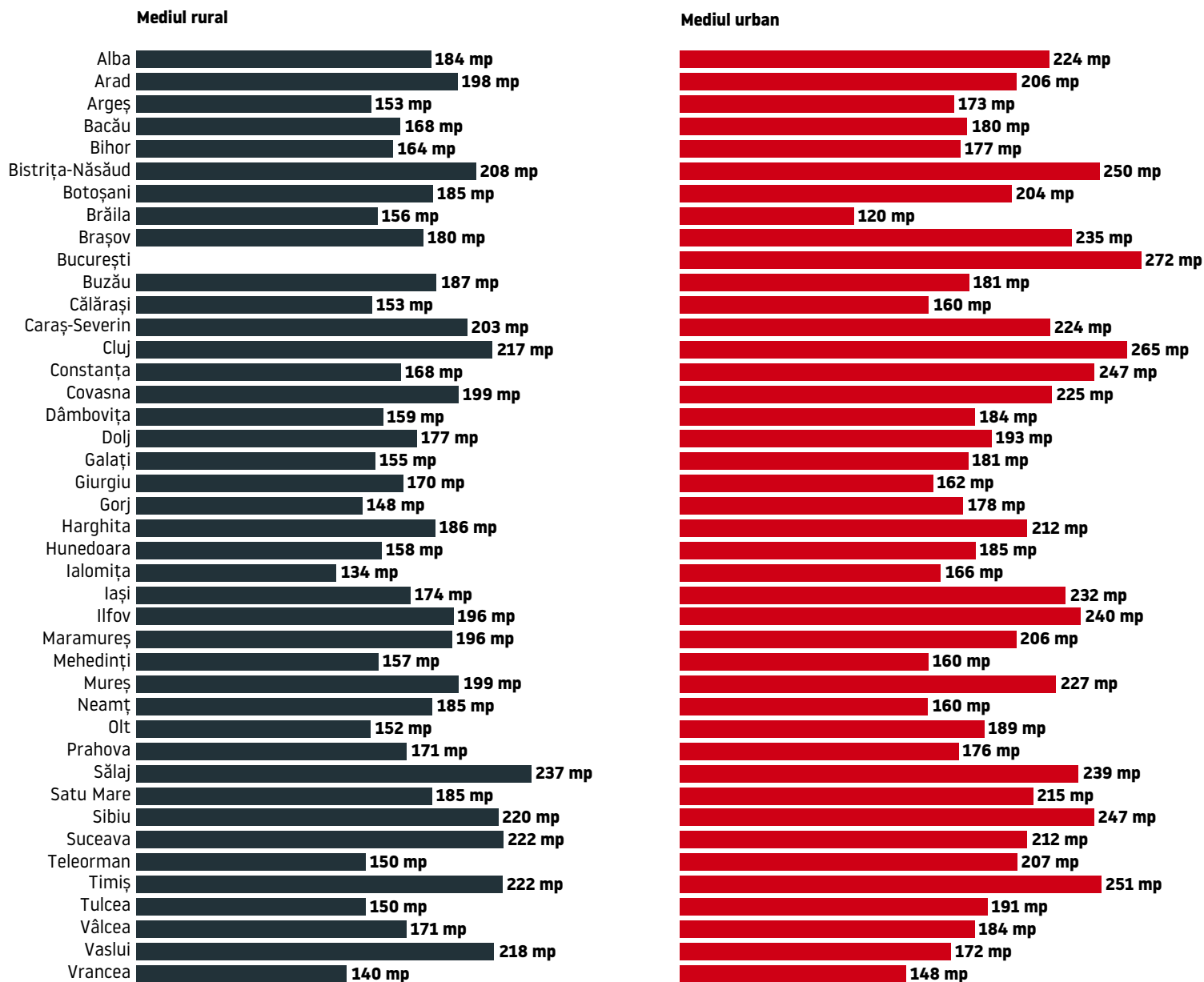
2018	200 mp
2019	198 mp
2020	205 mp

În general, în mediul urban se înregistrează proiecte cu suprafețe desfășurate mediane mai mari decât în mediul rural, diferența fiind de aproximativ 20 mp pentru toți anii analizați. De asemenea, în ambele cazuri se observă o ușoară creștere anuală (4% între 2019 și 2020 în mediul urban)

În mediul rural, cele mai mari suprafețe desfășurate mediane ale dovezilor s-au înregistrat în 2020 în județele Sălaj (237 mp), Suceava (222 mp) și Timiș (222 mp). La polul opus s-au clasat județele Ialomița (134 mp), Vrancea (140 mp) și Gorj (148 mp).

În mediul urban, cele mai mari suprafețe desfășurate mediane ale dovezilor s-au înregistrat în 2020 în județele București (272 mp), Cluj (265 mp) și Timiș (251 mp). La polul opus s-au aflat județele Brăila (120 mp), Vrancea (148 mp) și Neamț (160 mp).

## Suprafața desfășurată mediană a dovezilor depuse în 2020, în mediul rural și urban.



### Mediul rural

2018	700,0 RON/mp
2019	733,3 RON/mp
2020	800,0 RON/mp

### Mediul urban

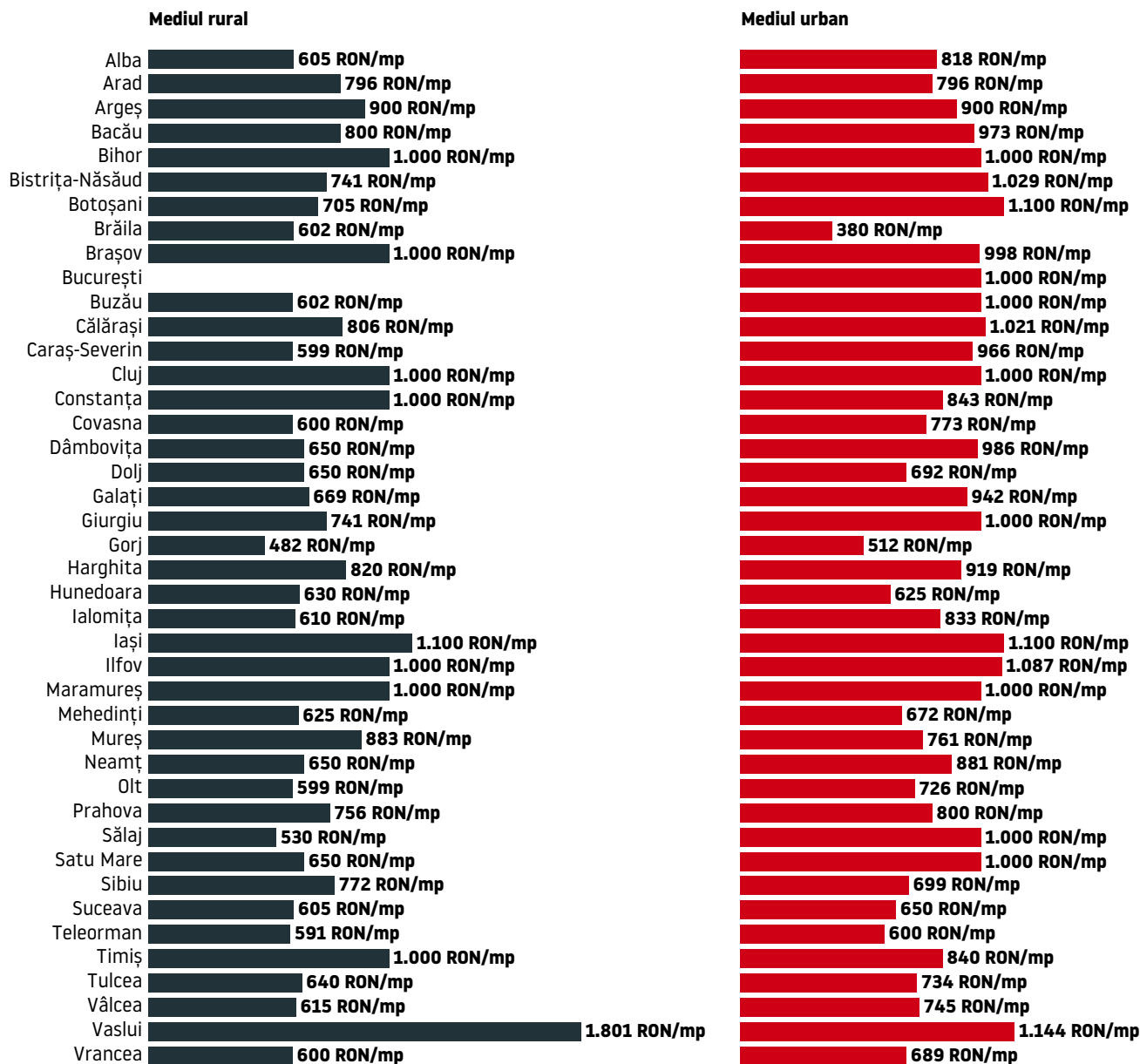
2018	758,8 RON/mp
2019	784,4 RON/mp
2020	876,5 RON/mp

În general, se observă o creștere anuală a valorii de investiție mediane pe mp, atât în rural, cât și în urban, iar anul 2020 a accentuat acest trend (+11,74% în urban și +9,1% în rural)

Valorile cele mai mari de investiție pe mp în rural se înregistrează în județele Vaslui (1.801 RON/mp) și Iași (1.100 RON/mp). Pe ultimul loc, la foarte mare distanță, se află județul Gorj cu o valoare mediană de investiție pe mp de doar 482 RON/mp.

Tot județul Vaslui (1.144 RON/mp) se află pe primul loc și la valorile mediane de investiție pe mp din mediul urban urmat tot de Iași (1.100 RON/mp), la coada clasamentului aflându-se Brăila (380 RON/mp) și Gorj (512 RON/mp)

Valoarea de investiție\* mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, în mediul rural și urban.



\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

# CAPITOLUL 1

## **Ce proiectează membrii OAR?**

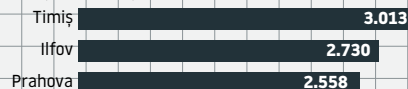
PARTEA 3: Statistici dovezi în funcție de tipul de beneficiar al proiectului

## Persoane fizice

**49.543** <sup>2019</sup> ▼

dovezi depuse  
în 2020

Top 3 județe investiție:

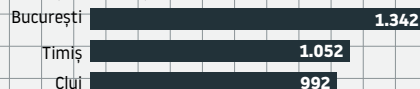


## Persoane juridice

**13.891** <sup>2019</sup> ▼

dovezi depuse  
în 2020

Top 3 județe investiție:

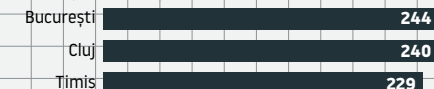


## Instituții publice

**3.893** <sup>2019</sup> ▼

dovezi depuse  
în 2020

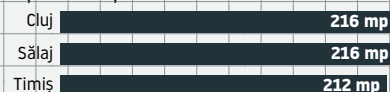
Top 3 județe investiție:



**176 mp** <sup>2019</sup> ▲

suprafața desfășurată mediană  
a proiectelor în 2020

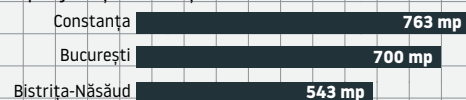
Top 3 județe investiție:



**324 mp** <sup>2019</sup> ▲

suprafața desfășurată mediană  
a proiectelor în 2020

Top 3 județe investiție:



**549 mp** <sup>2019</sup> ▲

suprafața desfășurată mediană  
a proiectelor în 2020

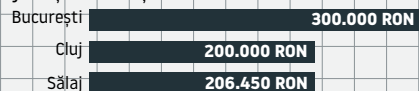
Top 3 județe investiție:



**150.000 RON** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\*  
a dovezilor depuse în 2020

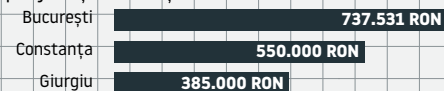
Top 3 județe investiție:



**266.000 RON** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\*  
a dovezilor depuse în 2020

Top 3 județe investiție:



**740.250 RON** <sup>2019</sup> ▼

valoarea mediană de investiție\*  
a dovezilor depuse în 2020

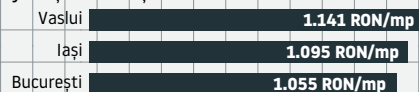
Top 3 județe investiție:



**804 RON/mp** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\* pe mp  
a dovezilor depuse în 2020

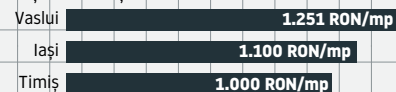
Top 3 județe investiție:



**846 RON/mp** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\* pe mp  
a dovezilor depuse în 2020

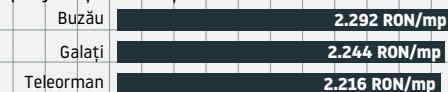
Top 3 județe investiție:



**1.172 RON/mp** <sup>2019</sup> ▲

valoarea mediană de investiție\* pe mp  
a dovezilor depuse în 2020

Top 3 județe investiție:

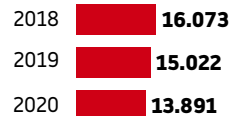


\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

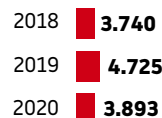
### Persoane fizice



### Persoane juridice



### Instituții publice



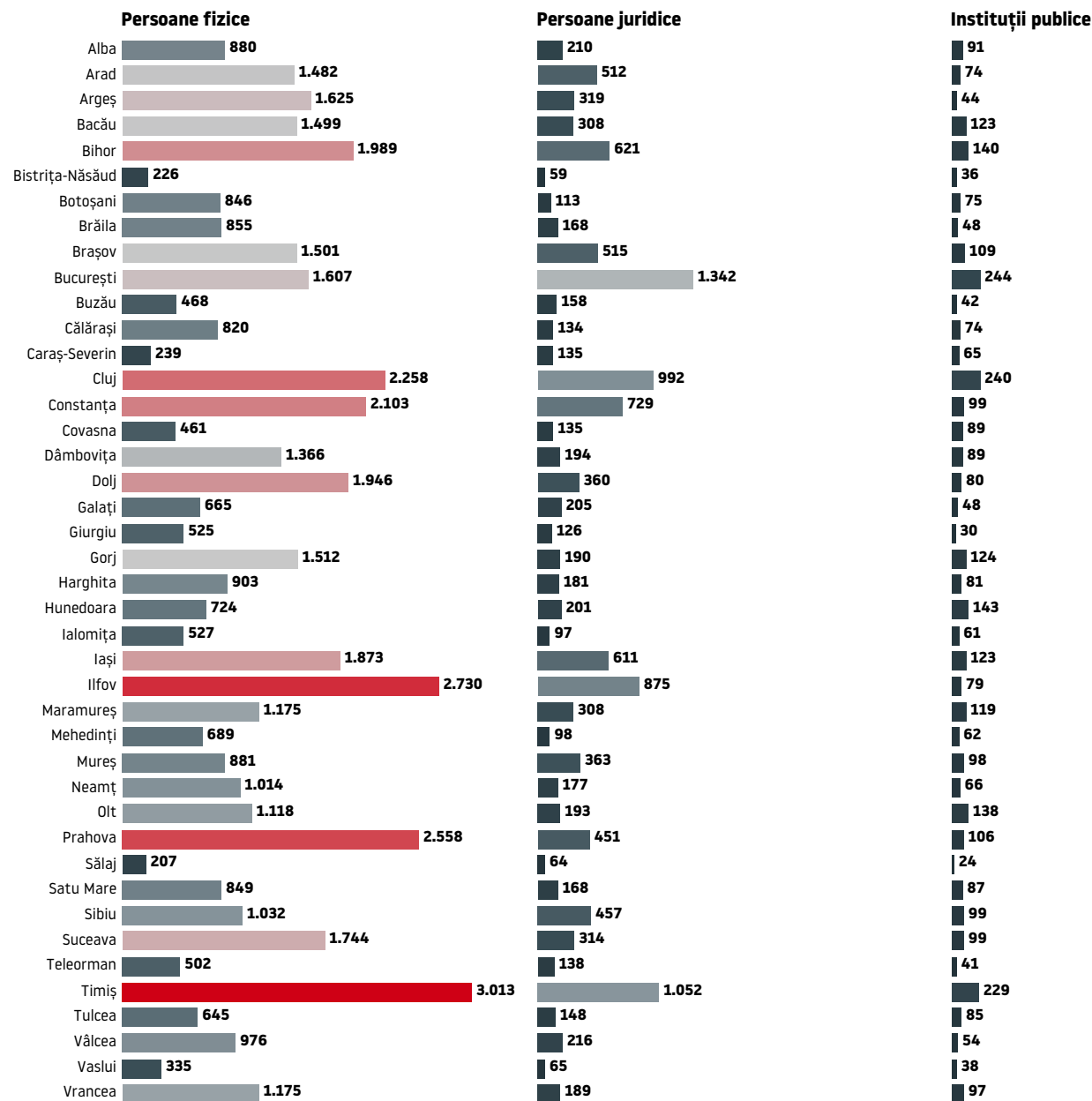
Cea mai mare parte a beneficiarilor sunt persoane fizice, urmate de persoane juridice și de instituțiile statului.

Toate categoriile au înregistrat scăderi ale numărului de dovezi înscrise în 2020 însă acestea au fost mai semnificative, însă pentru persoanele juridice (-7,53%) și în mod special pentru instituțiile statului (-17,61%)

Față de 2019, în 20 de județe numărul dovezilor înscrise pentru beneficiari persoane fizice a crescut, în general cu ponderi foarte mici. O excepție o reprezintă județul Sălaj, unde s-a înregistrat o creștere de 50%. În schimb, în Brăila (-19,3%) și Suceava (-18,9%) numărul acestor dovezi a scăzut.

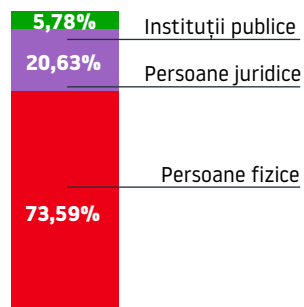
Un trend mai accentuat se observă în cazul beneficiarilor persoane juridice unde doar în 9 județe acest număr a crescut, cu maxim 12,8% în Maramureș. În restul județelor s-au înregistrat scăderi, cea mai importantă fiind în Călărași (-37,1%), Tulcea (-31,2%) și Brăila (-28,2%).

## Numărul de dovezi depuse în 2020, raportat la tipul de beneficiar și județul de investiție





**Distribuția dovezilor  
la nivel național în 2020:**



Ponderile din totalul de dovezi înscrise au rămas similare pentru toți anii analizați, 73,59% dovezi au ca beneficiari persoane fizice, 20,63% dovezi au ca beneficiari persoane juridice și 5,78% beneficiari instituții publice în 2020.

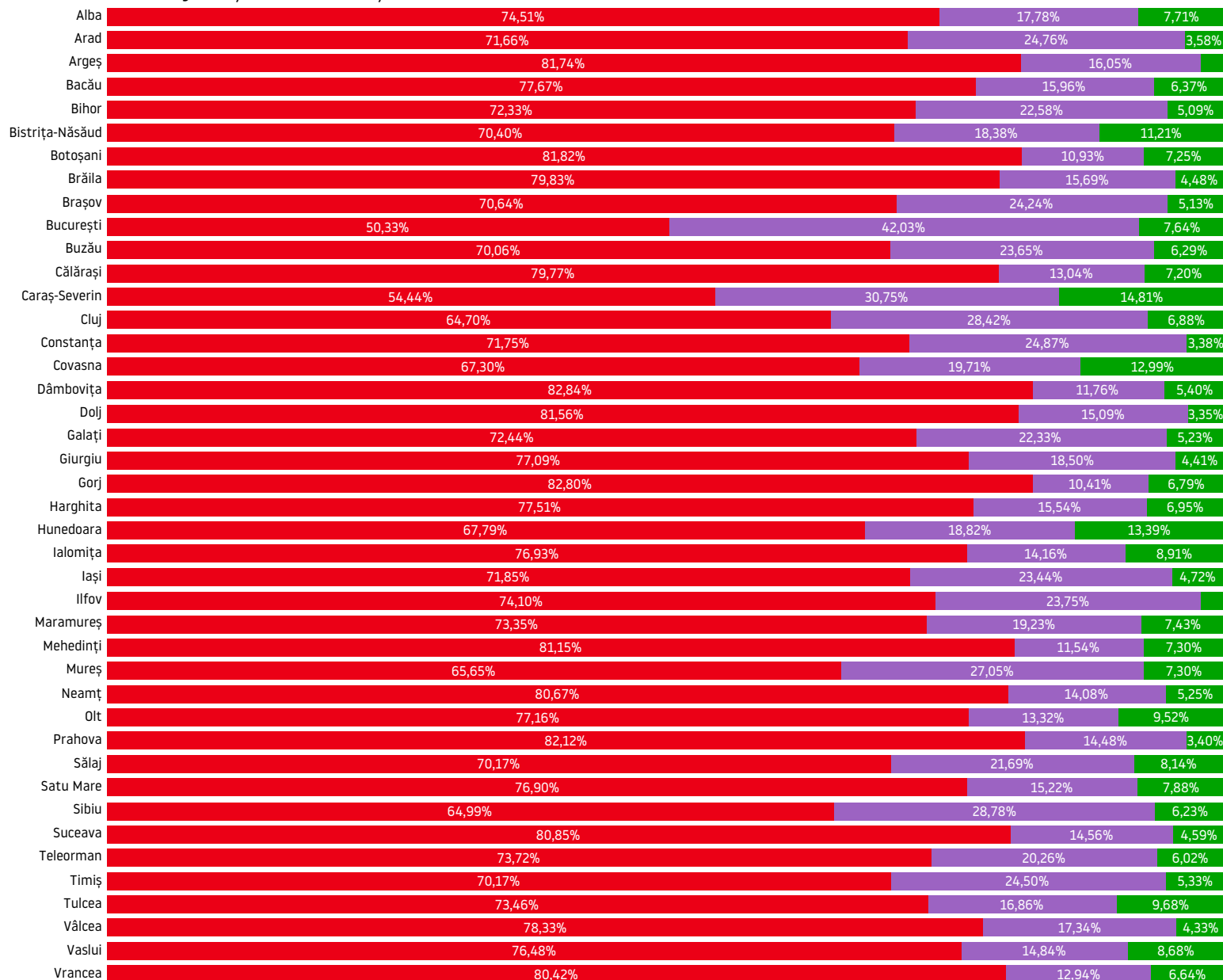
Ierarhiile pe categorii de beneficiari după numărul de dovezi înscrise sunt similare pentru toate județele. Singura excepție relevant de menționat este cea a Bucureștiului, unde persoanele fizice reprezintă doar 50,3% din totalul de dovezi înscrise, 42,03% fiind reprezentate de persoane juridice.

În topul județelor după ponderea dovezilor înscrise de persoane fizice se află județele Dâmbovița (82,84%), Gorj (82,8%) și Prahova (82,12%).

Pentru persoane juridice, Bucureștiul se detașează clar de restul județelor cu o pondere 42,03% din total, urmat de Caraș-Severin (30,75%) și Sibiu (28,78%)

La capitolul dovezi înscrise de instituțiile statului pe primul loc ca pondere se află județul Caraș-Severin (14,81%), urmat de Hunedoara (13,39%)

**Ponderea dovezilor depuse în 2020 pentru fiecare tip de beneficiar, din totalul dovezilor în fiecare dintre județul de investiție**



### Persoane fizice



### Persoane juridice



### Instituții publice



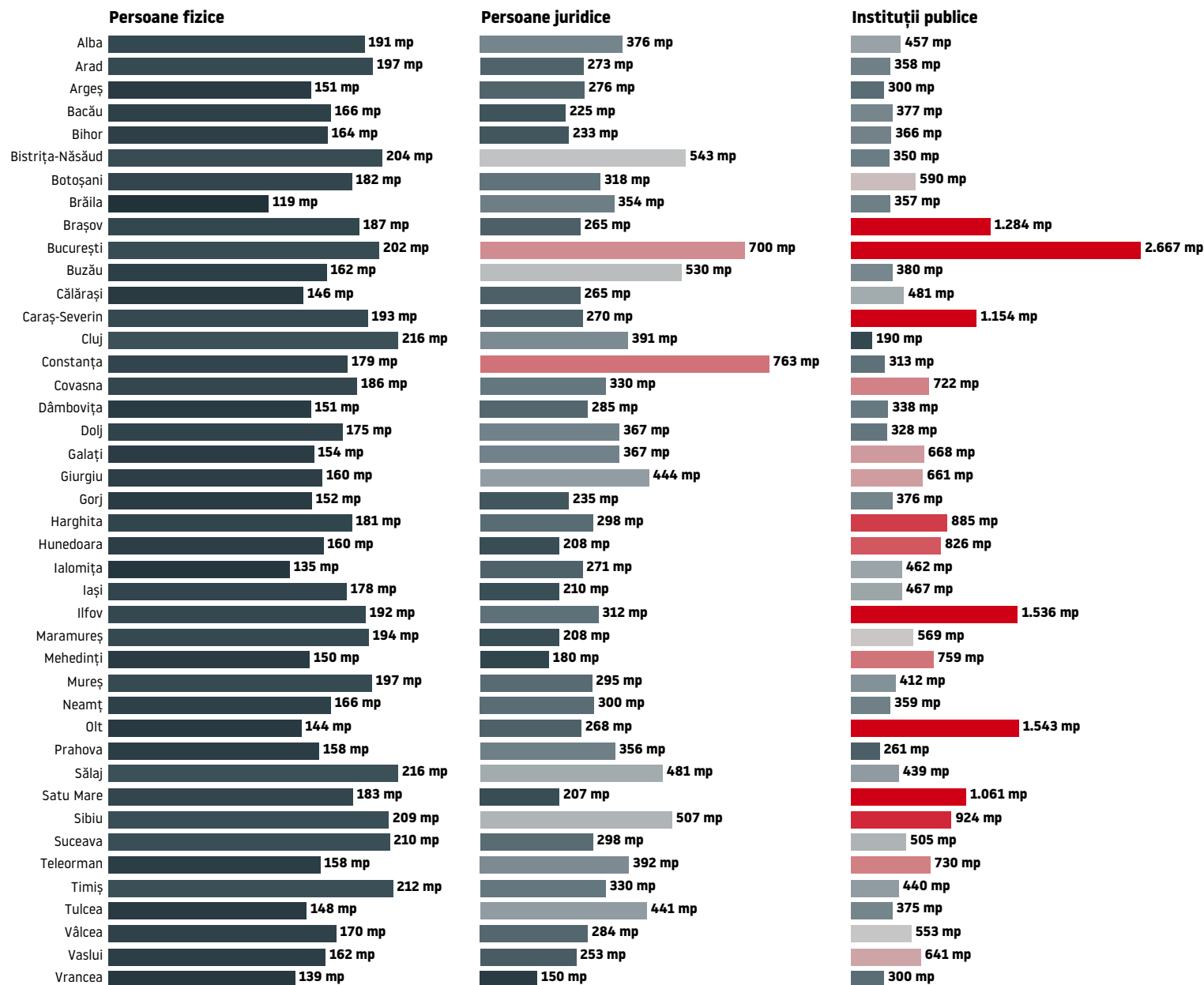
Chiar dacă dovezile ce au ca beneficiari persoanele fizice sunt cele mai numeroase, în general suprafețele desfășurate ale acestora sunt cele mai mici și nu au crescut în ultimii trei ani (aprox. 170 mp). Aceeași constanță în cazul suprafețelor mediane desfășurate se observă și în cazul investițiilor persoanelor juridice.

Cele mai mari suprafețe desfășurate mediane se înregistrează în cazul instituțiilor publice (549 mp în 2020), acestea având o creștere anuală constantă (între 2019 și 2020 de 6%, iar anterior, de 12%)

În cazul instituțiilor publice, există o variabilitate foarte mare a acestor suprafețe, în București fiind de 2.667 mp iar în Cluj ajungând în 2020 la doar 190 mp.

Pentru persoanele fizice, suprafețele sunt mult mai apropiate de la un județ la altul în 2020. În Sălaj și Cluj proiectele cu astfel de beneficiari au în medie suprafețe de 216 mp, iar în județe ca Brăila sau Ialomița, suprafețele scad până la 119 mp, respectiv 135 mp.

## Suprafața desfășurată mediană a dovezilor depuse în 2020, raportată la tipul de beneficiar și județul de investiție



### Persoane fizice

2018	<b>139.431 RON</b>
2019	<b>141.546 RON</b>
2020	<b>150.000 RON</b>

### Persoane juridice

2018	<b>246.863 RON</b>
2019	<b>245.112 RON</b>
2020	<b>266.000 RON</b>

### Instituții publice

2018	<b>580.150 RON</b>
2019	<b>775.105 RON</b>
2020	<b>740.250 RON</b>

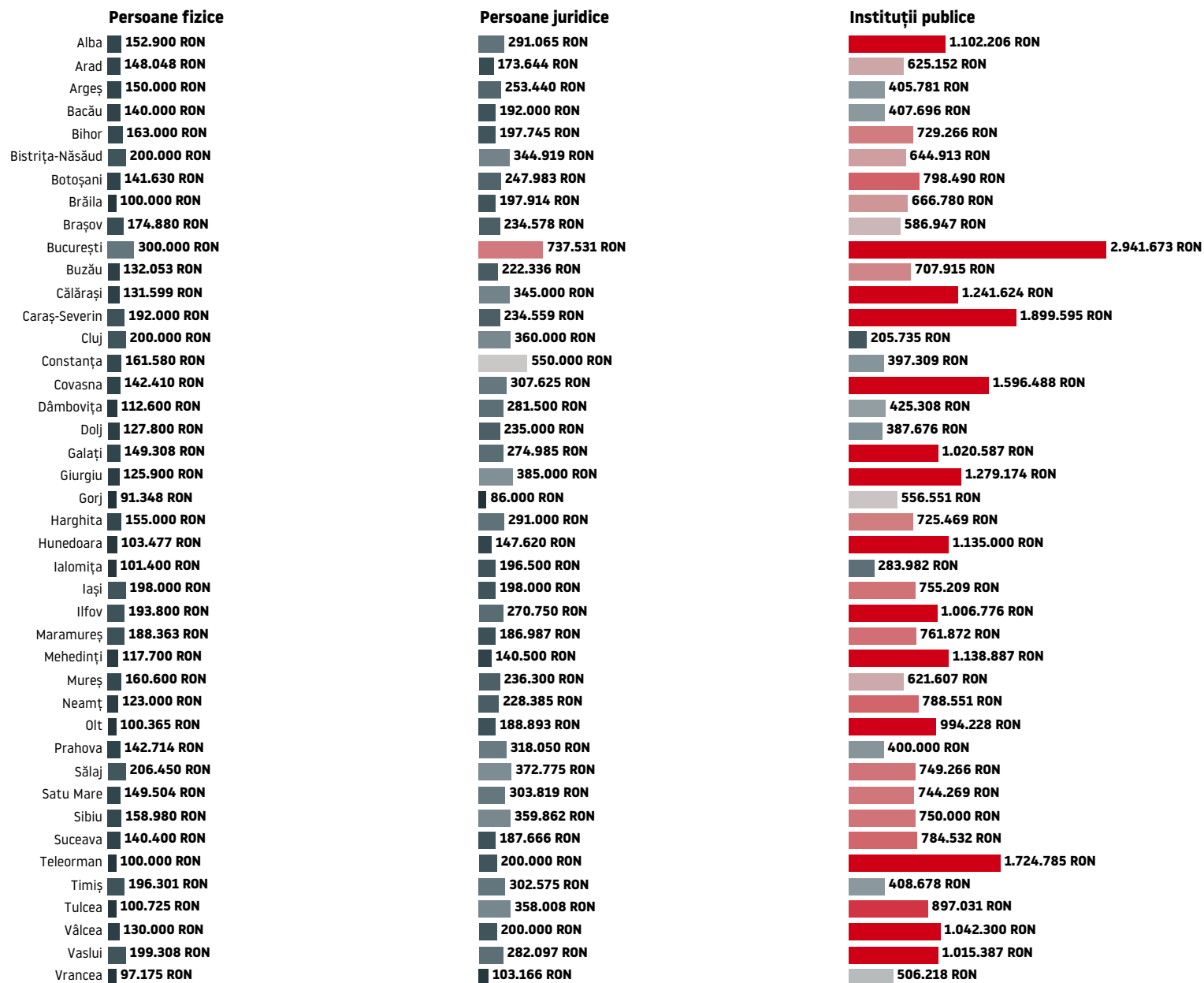
Cele mai mari valori de investiție mediane se observă în cazul beneficiarilor instituțiilor publice, la mare distanță față de cei persoane juridice și fizice. Acest lucru fiind valabil pentru toți anii analizați. De menționat că doar în cazul primilor s-a înregistrat o scădere considerabilă în 2020 a acestor valori.

Cele mai mari valori de investiție menționate în dovezile înregistrate pentru 2020 pentru instituții publice se înregistrează în București (2.941.673 RON) și Caraș-Severin (1.899.595 RON). În schimb în Ialomița și Cluj acestea au fost foarte reduse, de 283.982 RON, respectiv 205.735 RON.

Pentru persoanele fizice, județele fruntașe sunt: Vaslui (192.500 RON), Bistrița Năsăud (192.188 RON) și Iași (192.000 RON). La capătul celălalt al clasamentului întâlnim județele Brăila (48.400 RON) și Gorj (68.348 RON).

Pentru persoanele juridice, în top se află Municipiul București (737.531 RON), urmat de județele Constanța (550.000 RON) și Giurgiu (385.000 RON).

## Valoarea de investiție\* mediană a dovezilor depuse în 2020, raportată la tipul de beneficiar și județul de investiție



\*Valorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.

## Persoane fizice

2018	<b>700,0 RON/mp</b>
2019	<b>736,0 RON/mp</b>
2020	<b>804,2 RON/mp</b>

## Persoane juridice

2018	<b>705,9 RON/mp</b>
2019	<b>734,8 RON/mp</b>
2020	<b>846,6 RON/mp</b>

## Instituții publice

2018	<b>1.105,2 RON/mp</b>
2019	<b>1.050,0 RON/mp</b>
2020	<b>1.172,4 RON/mp</b>

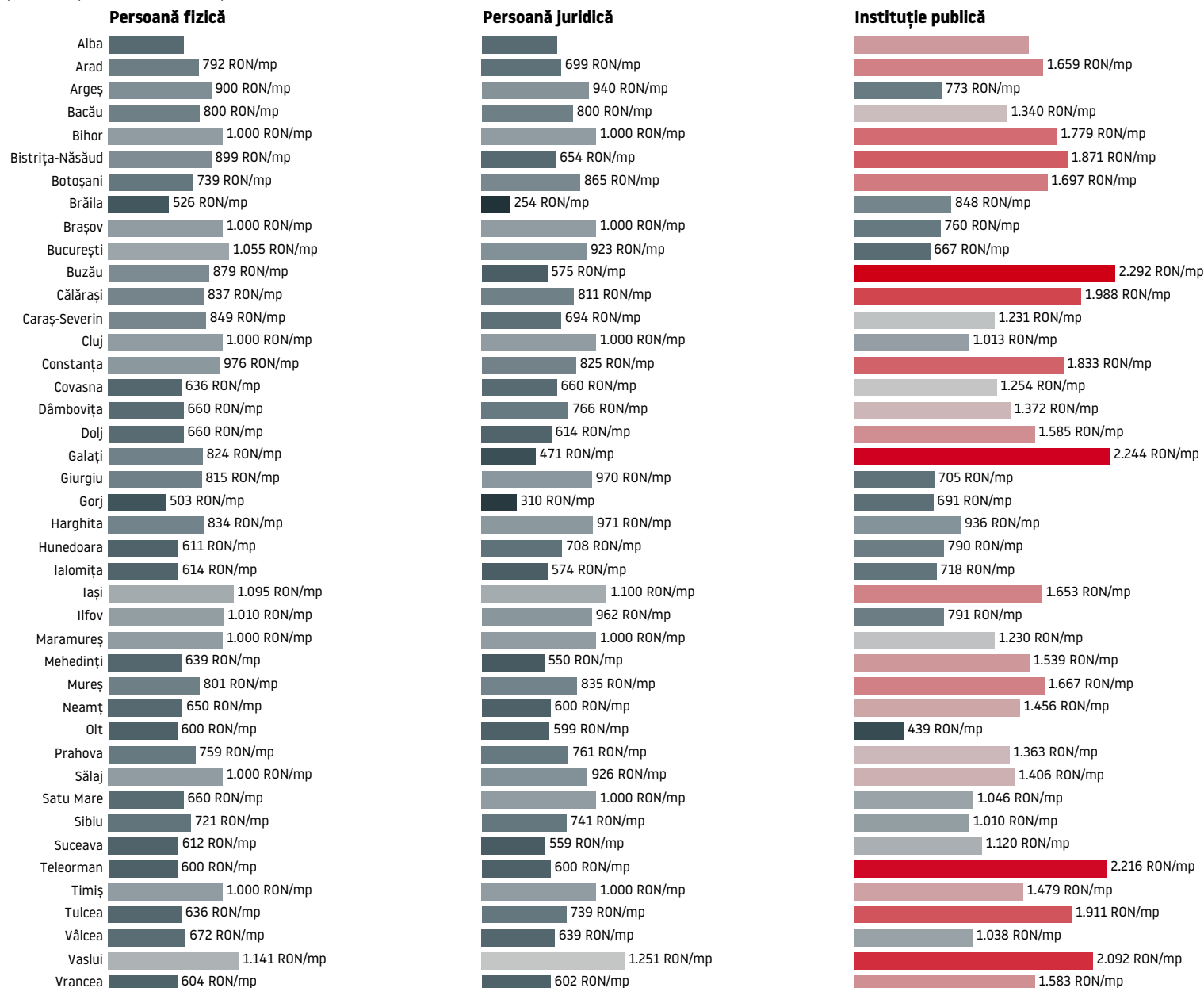
Pentru toate categoriile de beneficiari, 2020 a reprezentat un an de creștere a valorilor mediane de investiție pe mp. Cea mai mare creștere s-a înregistrat în cazul persoanelor juridice, de 15,21%, urmate de instituțiile de stat (11,66%) și persoanele fizice (9,28%).

Valorile maxime de investiție pe mp pentru persoane fizice s-au înregistrat în Vaslui (1.141 RON/mp) și Iași (1.095 RON/mp), iar la coada clasamentului s-au aflat județele Gorj (503 RON/mp) și Brăila (526 RON/mp)

Valorile maxime de investiție pe mp pentru persoane juridice s-au înregistrat tot în Vaslui (1.251 RON/mp) și Iași (1.100 RON/mp) iar, la coada clasamentului s-au aflat tot în județele Gorj (310 RON/mp) și Brăila (254 RON/mp)

Valorile maxime de investiție pe mp pentru instituțiile de stat s-au înregistrat în Buzău (2.292 RON/mp) și Galați (2.244 RON/mp) iar, la coada clasamentului s-au aflat județele Olt (439 RON/mp) și București (667 RON/mp)

## Valoarea de investiție\* mediană pe mp a dovezilor depuse în 2020, raportată la tipul de beneficiar și județul de investiție



\*sValorile declarate sunt plafonate artificial în apropierea valorii de impozitare, sumele absolute sunt inferioare costurilor reale ale pieței și păstrează sens doar prin raportare comparativă.



ORDINUL  
ARHITECTILOR  
DIN ROMÂNIA