


2015



STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND CONDIȚIILE ECONOMICE, DEMOGRAFIA, LOCUIRE, TURISM

PLANUL URBANISTIC GENERAL PLOIEȘTI 2015

I. FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 16942/22.09.2014	PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL PLOIEȘTI Faza 1 - Studii de fundamentare Studiu de fundamentare privind condițiile economice, demografia, locuire, turism
Proiectant de specialitate:	sc. MKBT Habitat srl sc Capitel Proiect srl sc. MKBT Habitat srl <i>Ec. Marina Neagu</i> <i>Ec. Anamaria Vrabie (autoare capitole 3-6).</i> sc Capitel Proiect srl <i>Soc. Simona Zărnescu (autor capitol 2)</i>
	
Beneficiar:	Primăria Municipiului Ploiești Adresa: Bdul Republicii nr.2 Tel.: +40/0244/515982; 516699 www.ploiesti.ro
Proiectant general:	Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu"- București Centrul de Cercetare, Proiectare, Expertiză și Consulting Adresa: Str. Academiei 18-20, 010014, București, România Tel: +40 21 307 71 12; Fax: +40 21 307 71 09 www.uauim.ro
Șef proiect:	<i>arh. Florin Machedon</i>
Coordonator proiect:	<i>urb. Mihai Alexandru</i>
Director marketing:	<i>ec. Dana Racu</i>
Asociat:	s.c. Mina-M s.r.l. Adresa: Bd. Carol I, 65, Bucuresti-Sector 2, Bucuresti, 020917 021 312 6266
Subproiectanți de specialitate:	sc UAUIM-CCPEC srl sc Mina-M srl sc MKBT Habitat srl sc Capitel Proiect srl sc Enviso srl sc AMEC srl sc Via Proiect srl cu consultant Universitatea Tehnică de Construcții București
Data:	Martie 2015

II. BORDEROU

A PIESE SCRISE

Pagina

1 Foaie de capăt

2

2 Borderou

3

3 Memoriu

4

III. CUPRINSUL STUDIULUI

I.	FOAIE DE CAPĂT	2
II.	BORDEROU	3
III.	CUPRINSUL STUDIULUI	4
IV.	REZUMATUL STUDIULUI	7
V.	CONDIȚIILE ECONOMICE, DEMOGRAFIA, LOCUIRE, TURISM.....	9
1.	Metodologie.....	10
1.1	Contextul studiului.....	10
1.2	Obiectivul studiului.....	10
1.3	Metodologia studiului.....	10
2.	Demografia	12
2.1	Populația. Elemente demografice și sociale	12
2.2	Structura demografică.....	14
2.2.1	Structura pe sexe și grupe de vârstă.....	14
2.2.2	Structura pe grupe de vârstă	15
2.2.3	Structura etnică.....	18
2.2.4	Disfuncționalități	20
2.3	Evoluția populației.....	21
2.3.1	Intrări și ieșiri în efectivul populației municipiului Ploiești.....	21
2.3.2	Rata brută a natalității și mortalității.....	21
2.3.3	Sporul natural	22
2.3.4	Sporul migrației.....	23
2.3.5	Prognoza populației.....	23
3.	Piața imobiliară în Ploiești și zona metropolitană	26
3.1	Terenuri.....	27

3.2	Locuire și dezvoltare rezidențială	28
3.3	Spații comerciale și industriale.....	31
4.	Profilul economic al Municipiului Ploiești și al zonei metropolitane	33
4.1	Evoluția bazei economice a Ploieștiului și impactul acesteia asupra dezvoltării orașului	33
4.2	Context teritorial curent – Ploiești în economia regională.....	34
4.3	Sectoare economice principale.....	36
4.3.1	Sectorul industriei și al construcțiilor.....	36
4.3.2	Sectorul serviciilor	38
4.3.3	Sectorul primar și industria agro-alimentară.....	38
5.	Industria creative.....	40
6.	Turism	42
6.1	Infrastructura turistică.....	42
6.2	Atracții turistice	44
6.3	Fluxul de turiști	44
7.	Lista de figuri	46
8.	Anexe	48
8.1	Note metodologice suplimentare privind analiza demografică.....	48
8.2	Gruparea domeniilor economice în funcție de nivelul de tehnologie utilizat	49
8.3	Cartograme pentru alte domenii economice.....	52
8.3.1	Localizarea agenților economici din domeniul alte servicii intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:	52
8.3.2	Localizarea agenților economici din domeniul alte servicii mai puțin intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:.....	52
8.3.3	Localizarea agenților economici din domeniul servicii de piață intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:	53
8.3.4	Localizarea agenților economici din domeniul servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:	

8.3.5	Localizarea agenților economici din domeniul servicii financiare intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:.....	54
8.3.6	Localizarea agenților economici din domeniul servicii de piață intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:.....	54
8.3.7	Localizarea agenților economici din domeniul cu tehnologie medie-joasă în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:.....	55
8.4	Membrii ai Asociației de Dezvoltare Intercomunitara “Polul de Crestere Ploiesti-Prahova”	56
8.5	Interviuri efectuate	56

IV. REZUMATUL STUDIULUI

Municipiul Ploiești a cunoscut schimbări semnificative din punct de vedere al profilului său economic. Pe de o parte, industria petrolului, odinioară coloana vertebrală pentru dezvoltarea orașului, a scăzut dramatic. Pe de altă parte, Ploieștiul păstrează vocația industrială, funcția de producție re-dezvoltându-se pe fondul forței de muncă disponibile, al conectivității cu capitala și poziționării pe o rută de transport propice. Industria s-a diversificat și a beneficiat, în ultima decadă, de noi investiții. Diversificarea însă nu se remarcă spre industrii foarte intensive în cunoaștere, ci mai degrabă spre cele cu valoare adăugată limitată (textile – lohn, industrie alimentară, electronică – asamblare componente ș.a.). În plus, modelul de afaceri al multora din aceste investiții constă în a localiza facilități de producție și depozitare în municipiul Ploiești, dar a păstra birouri pentru funcțiile de management în municipiul București. Pe termen mediu și lung, o creștere a calității vieții în municipiul Ploiești, dublată de dezvoltarea de oferte pentru spații de birouri în oraș, ar putea conduce la o consolidare și integrare a mediului de afaceri local, precum și la atragerea și retenția forței de muncă de calificare superioară,

De altfel, municipiul Ploiești a cunoscut în ultima decadă o tendință de scădere a populației, trend care se constată și la nivel județean, cât și național. Se înregistrează de asemenea o serie de procese privind structura și evoluția populației ce impun măsuri dedicate în profil teritorial, în special pentru pregătirea infrastructurii necesare unei populații îmbătrânite și re-dimensionarea infrastructurii publice ce deservește populația tânără.

Diversificarea mediului de afaceri este în continuare esențială și nu doar prin atragerea de investiții și companii multinaționale cât și prin sprijinirea dezvoltării sectorului de IMM-uri. Nevoile acestora constau în spații de producție și birouri de mici dimensiuni și accesibile ca preț, justificând o mai mare atenție a autorității publice locale pentru acest tip de infrastructură. Până la acest moment, structurile de sprijin ale afacerilor servesc cu precădere firme cu nevoi de infrastructură de dimensiuni mari și capacitate de investiție ridicată.

Cel mai mare avantaj competitiv al Ploieștiului, față de alte orașe de dimensiuni similare din țară, constă în proximitatea față de București și, implicit, accesul la infrastructura și funcțiunile conexe

oferite de acesta – accesul facil la aeroport, conectarea prin autostradă, servicii de sprijin al afacerilor (servicii bancare, de capital ș.a.). Municipiul Ploiești s-ar putea poziționa pentru investitori ca oferind acces facil la serviciile capitalei și în același timp beneficiind de ofertă mai competitivă, din punct de vedere cantitate, diversitate și preț, de terenuri și spații de desfășurare a activității acestora (comerciale, industriale, de birouri). Acest lucru deja s-a manifestat, într-o oarecare măsură, prin firme care s-au localizat în zona Ploieștiului și nu în județul Ilfov, fiind atrase de parcurile industriale și facilitățile conferite de acestea. Astfel de eforturi trebuie susținute în continuare, însă cu mai mare atenție la diversitatea ofertei (și spații de birouri, și spații/suprafețe pentru mici întreprinzători ș.a.) și valorificând zonele industriale extinse, și în prezent neutilizate, din cadrul orașului.

De altfel, evoluția pieței imobiliare confirmă un interes crescut pentru localitățile din proximitatea municipiului Ploiești. Această tendință este explicabilă, printre altele, din cauza provocărilor de dezvoltare specifice municipiului Ploiești, ce blochează suprafețe extinse din intravilanul municipiului. Clarificarea statutului terenurilor de tip *brownfield* aflate în intravilanul municipiului, precum și analizarea aplicării prevederilor legislației privind zonele protejate, pot reprezenta piste valoroase de a adresa dezechilibrele economice și spațiale ale Ploieștiului. La nivel intra-urban, se constată puternice „bariere invizibile” între cartiere și zone ale orașului. În general, zona centrală și cea de vest sunt dezirabile, în timp ce zona de est, precum și o serie de cartiere periferice și slab conectate cu țesutul urban, au atribuite o serie de stigmat.

V. CONDIȚIILE ECONOMICE, DEMOGRAFIA, LOCUIRE, TURISM



1. METODOLOGIE

1.1 CONTEXTUL STUDIULUI

Prezentul document face parte din studiile de fundamentare a lucrării „Actualizare și Revizuire Plan Urbanistic General al Municipiului Ploiești”.

Studiul reprezintă analiza condițiilor socio-economice, respectiv punctele referitoare la evoluția și structura activităților economice, studiul sectorului de locuințe și a pieței imobiliare, turism, zone industriale și industrii creative și se axează pe două niveluri diferite de analiză:

1. Teritoriul unității teritoriale administrative (U.A.T.) a Municipiului Ploiești
2. Teritoriul Zonei Metropolitane Ploiești cuprinzând zona aflată în sfera de influență a polului Ploiești a cărei delimitare se va face pe baza analizelor, propunerilor și discuțiilor cu organismele teritoriale.

Pentru prezenta analiză teritoriul zonei metropolitane a municipiului Ploiești include unitățile administrativ-teritoriale parte din Polul de Creștere Ploiești- Prahova (vezi anexa), în special pentru a permite a bază de comparație și complementaritate cu alte studii și documentații de specialitate, precum planul integrat de dezvoltare urbană (PIDU) și planul de mobilitate. Sintagmele zonă metropolitană, zonă peri-urbană, zona de influență/proximitate a municipiului Ploiești sunt folosite în prezentul studiu pentru a se referi la teritoriul U.A.T. membre în Polul de Creștere Ploiești- Prahova.

1.2 OBIECTIVUL STUDIULUI

Studiul pune la dispoziție informații și recomandări privind structura și evoluția demografică, caracteristicile activităților economice și dinamica pieței imobiliare prin care se vor formula scenarii de dezvoltare și restructurare a municipiului în profil teritorial, în coordonare cu alte studii de fundamentare.

1.3 METODOLOGIA STUDIULUI

Prezentul document s-a realizat prin inventarierea principalelor surse de date statistice disponibile la nivel local și național, a studiilor aplicabile subiectului realizate anterior, realizarea interviurilor cu actori relevanți (vezi anexa) și prin vizite de studiu în teritoriu.

Structura analizei pieței imobiliare și a bazei economice locale este o adaptare după modelul prezentat în manualul „Planificarea la nivel local”, editat de către Hoch, C., Dalton, L. C., So, F. S., & ICMA Training Institute (Eds.). (2000). *The practice of local government planning* (3rd ed). Washington, DC: Published for the ICMA Training Institute by the International City/County Management Association.

Structura studiului este:

1. Capitolul 1, introductiv, descrie contextul analizei.
2. Capitolul 2 prezintă structura și evoluția populației municipiului Ploiești, luând în calcul și elemente de prognoză privind populația.
3. Capitolul 3 analizează evoluția recentă a pieței imobiliare în municipiul Ploiești și în zona sa metropolitană, urmărind să prezinte cererea, oferta și efectul pieței asupra structurii spațiului urban.
4. Capitolul 4 este dedicat bazei economice locale, prezentând elementele definiției pentru municipiul Ploiești și zona sa metropolitană în profil regional și național.
5. Capitolul 5 prezintă structura și evoluția sectoarele economice ce formează industriile creative.
6. Capitolul 6 analizează infrastructura turistică, atracțiile turistice și evoluția fluxurilor de turiști.

2. DEMOGRAFIA

2.1 POPULAȚIA. ELEMENTE DEMOGRAFICE ȘI SOCIALE

În prima parte a capitolului se analizează caracteristicile populației, respectiv evoluția numărului populației, structura pe sexe și grupe de vârstă, structura etnică, nivelul de instruire al populației, resursele de muncă, structura populației ocupate cu scopul identificării disfuncționalităților legate de acestea. În cea de-a doua parte este analizată evoluția populației în funcție de tendințele mișcării populației (mișcarea naturală și migratorie) pentru ca în final să se elaboreze prognoza populației care se bazează pe tendințele demografice din ultimii 4-5 ani.

Municipiul Ploiești este reședință de județ, principalul centru economic, politico-administrativ și cultural la nivel județean. Importanța și rolul municipiului depășește nivelul județean, el fiind considerat în ierarhia funcțională în cadrul rețelei de localități din România oraș de rangul I¹. Încadrarea mun. Ploiești în rețeaua de localități ca municipiu de rang I a avut ca și criterii faptul că are un număr mai mare de 200.000 de locuitori, accesibilitate directă la rețeaua majoră de căi de comunicații paneuropene (rutiere, feroviare, navale și aeriene), o bază economică de înalt nivel tehnologic și flexibilă (sector secundar, servicii productive, social-culturale și de natură informatică), universități, institute de învățământ superior diversificate și o viață culturală bogată. În cadrul Regiunii Sud-Muntenia, mun. Ploiești este cel mai mare centru urban după criteriul numărului de locuitori.

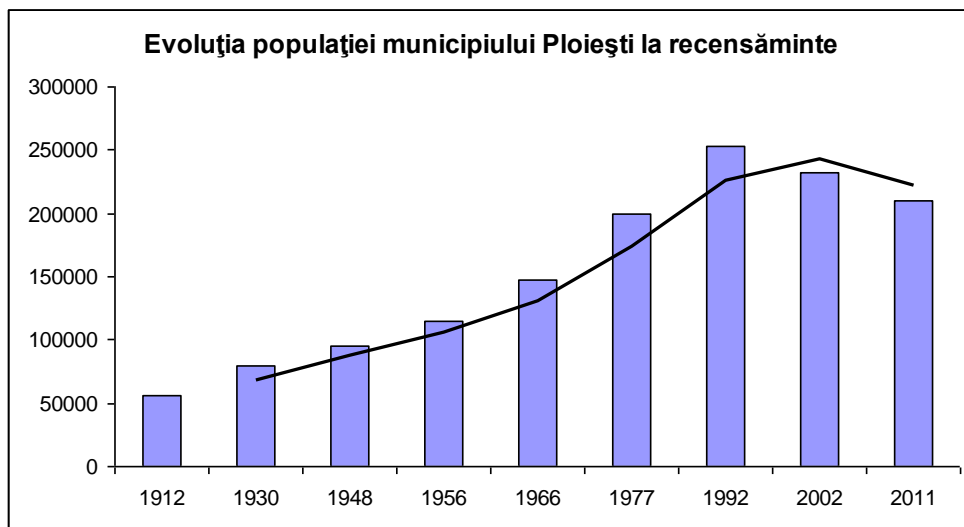
La ultimul recensământ din 2011, populația municipiului Ploiești număra 209945² locuitori. Efectivul demografic al orașului Ploiești a crescut progresiv în perioada industrializării și urbanizării (intervalul 1966-1990), creștere determinată de populația care a migrat dinspre rural spre urban și de ratele înalte ale natalității. Creșteri importante de populație s-au înregistrat din sec. al XIX-lea, creșterea sa fiind mai rapidă în comparație cu orașele mari din țară cu excepția Bucureștiului și Constanței, fapt care se explică prin extinderea extracției de petrol. Cu toate pierderile cauzate de cel de-al doilea război mondial, populația Ploieștiului s-a refăcut rapid, înregistrând 95.632 de locuitori la recensământul din 1948.

În perioada recentă, trendul de creștere s-a păstrat până în anul 1995 (255259 persoane, maxim demografic înregistrat), acest fapt explicându-se prin menținerea atracției pentru populația din jurul municipiului și prin măsurile de liberalizare a circulației persoanelor. Scăderea numărului populației

¹ Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, http://www.cdep.ro/pls/legis/legis_pck.htp_act_text?id=28862.

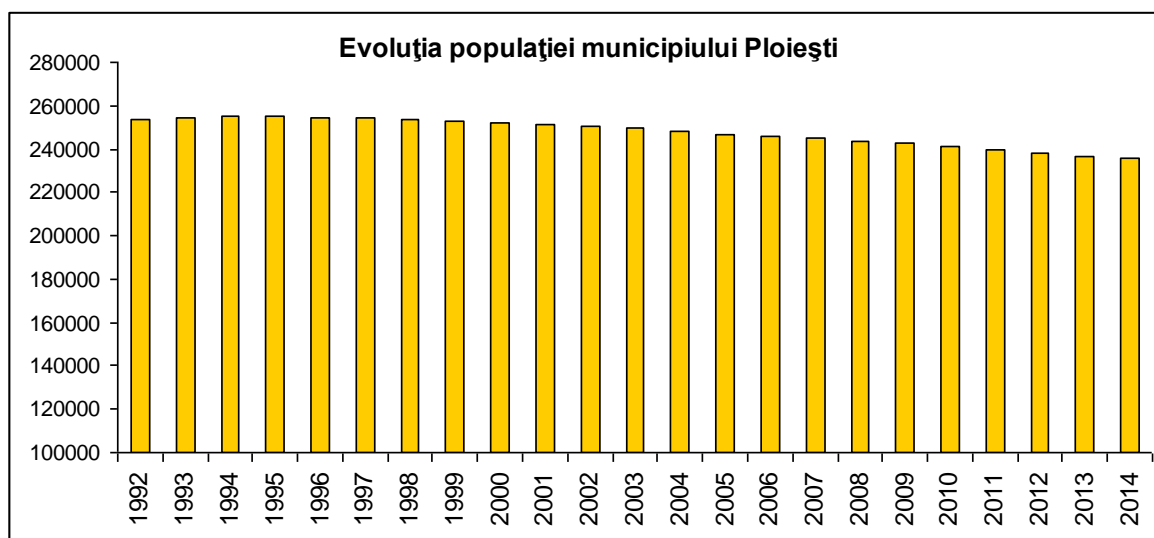
² Sursa datelor din lucrare: Direcția Județeană de Statistică Ploiești

începând cu anul 1996 se explică prin reducerea după 1990 a ratei natalității prin liberalizarea avortului și efectele negative ale procesului economic de recesiune severă și migrație externă, creșterea atracției pentru locuire în zonele periurbane, respectiv comunele din jurul Ploieștiului care au înregistrat o creștere a efectivului demografic în ultimii ani (Ariceștii Rahtivani, Bălțești, Bărcănești, Berceni, Blejoi, Bucov, Păulești, Târgșoru Vechi, Valea Călugărească).



Fig_1 Evoluția populației municipiului Ploiești la recensăminte. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.

Din punct de vedere demografic, municipiul Ploiești a cunoscut o creștere vertiginoasă după cel de-al doilea război mondial, populația sa dublându-se între 1956 și 1992 prin procesul forțat de industrializare. De asemenea, politicile demografice pronataliste au contribuit la creșterea efectivului demografic. După 1989, populația Ploieștiului a crescut până în anul 1995 când a atins cifra de 255259 locuitori, după care numărul populației s-a redus continuu, astfel că la recensământul din 2011 au fost înregistrate 209945 persoane. Scăderea a fost dramatică, în 20 de ani populația reducându-se cu 45314 persoane, respectiv cu 17,7%.



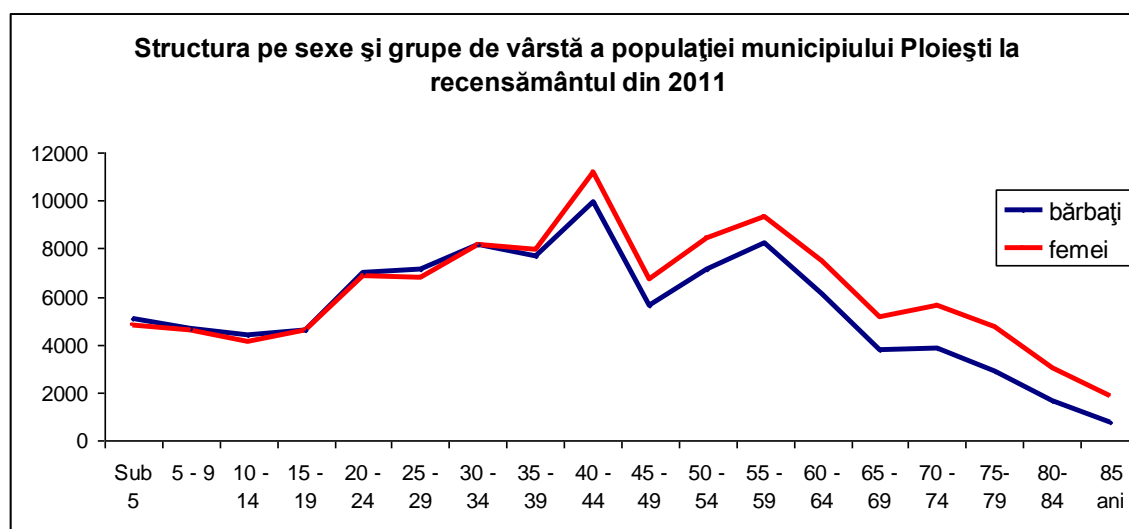
Fig_2 Evoluția populației municipiului Ploiești. sursa: INS Tempo..

Scăderea efectivului populației după 1990 este explicată de menținerea sporului natural negativ din 1992 și a celui migrator de asemenea negativ din anul 1996, astfel că după 1995 populația se înscrie pe o curbă descendentă.

2.2 STRUCTURA DEMOGRAFICĂ

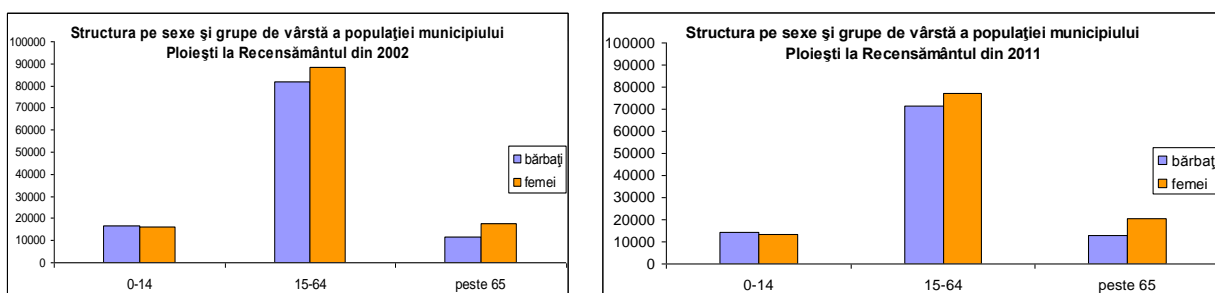
2.2.1 Structura pe sexe și grupe de vârstă

La recensământul din 2011, populația municipiului Ploiești avea o structură demografică feminizată, respectiv 111.230 femei la 98.715 bărbați, o pondere a femeilor de 53%, mai mare comparativ cu raportul între sexe de la nivel național de 51,3% femei însă similară raportului din mediul urban din județul Prahova de 52,7% femei. Din graficul de mai jos se poate observa un ușor excedent al populației masculine între 0-34 ani iar după 35 ani populația este excedentar feminină, diferența fiind de 13742 femei mai mult decât bărbați. Excedentul feminin la vârste mai înaintate se explică prin speranța de viață mai mare a femeilor și a pierderilor efectivelor de bărbați în timpul celor două războaie mondiale.



Fig_3 Structura pe sexe și grupe de vârstă a populației municipiului Ploiești la recensământul din 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Dacă urmărim structura pe sexe și vârste în 2011 și 2002 observăm menținerea raportului între bărbați și femei la toate grupele de vârstă. La grupele de vârstă 15-64 ani și peste 65 ani raportul între sexe este în favoarea femeilor, raport care s-a accentuat în ultima perioadă intercensitară.



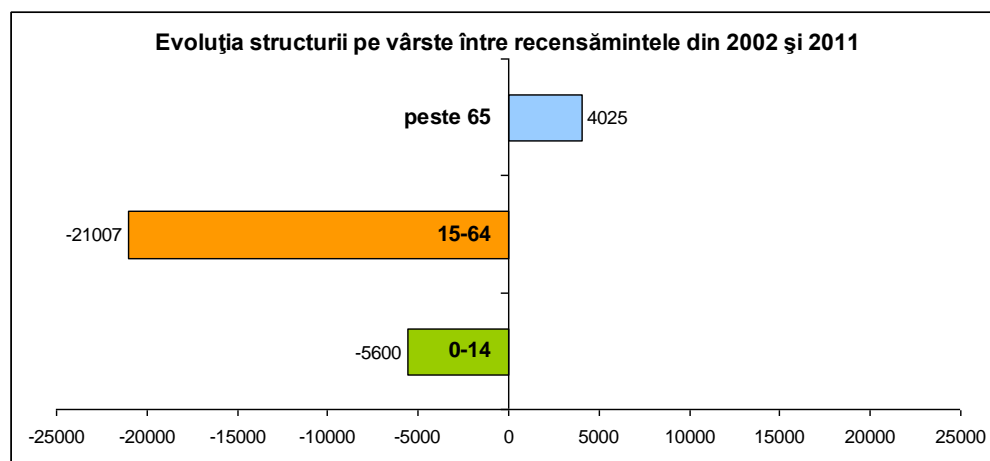
Fig_4 Structura pe sexe și grupe de vârstă a populației municipiului Ploiești la recensămintele din 2002 și 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

2.2.2 Structura pe grupe de vârstă

Reprezentarea structurii pe grupe de vârstă permite evaluarea nivelului de îmbătrânire a populației. Conform clasificării folosite de Institutul Național de Statistică, populația tânără s-a considerat între 0-14 ani, cea adultă între 15-64 ani și cea îmbătrânită, peste 65 ani.

Procesul de scădere a efectivului populației prin reducerea sporului natural este dublat de schimbări importante în structura pe vârste a populației. Aceste modificări au consecințe importante în plan social și economic, respectiv în asigurarea cu servicii sociale și cu resurse de muncă pentru piața economică locală. Astfel, între 2002 și 2011 ponderea populației tinere 0-14 ani în total populație s-a redus de la 14,3% la 13,2%, ca urmare directă a tendinței de scădere a fertilității (generațiile reduse numeric născute după 1990 au intrat la vârsta fertilității). În cifre absolute, scăderea efectivului de populație tânără a fost de 5600 persoane, reprezentând aproape $\frac{1}{4}$ din populația tânără înregistrată în anul 2002, fapt care aduce în prim plan problema înlocuirii generațiilor. Efectivele reduse de populație născute după 1990 cu un comportament reproductiv modern și caracterizate de o mai mare determinare spre migrație în contextul liberei circulații a persoanelor vor avea o contribuție demografică scăzută față de generațiile anterioare.

Față de 2002, efectivul persoanelor adulte a scăzut în 2011 cu 21.000 persoane, reprezentând o reducere cu 12,4%.



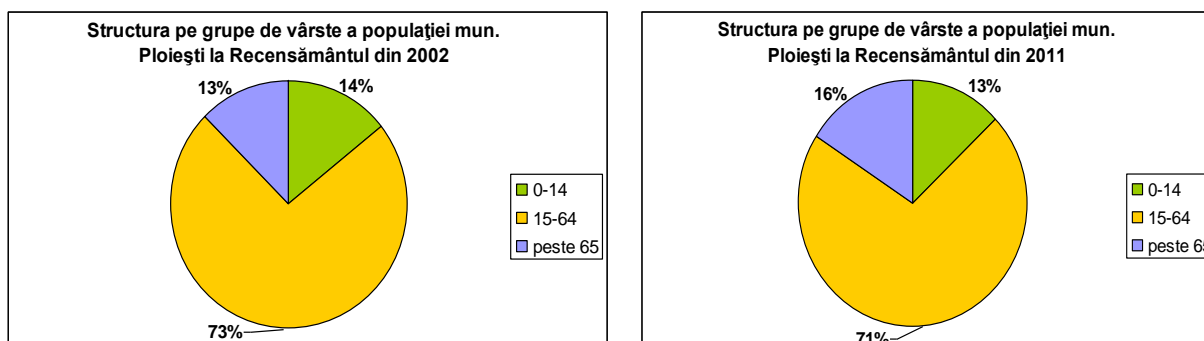
Fig_5 Evoluția structurii pe vârste între recensămintele din 2002 și 2011.. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Pe fondul noii politici de liberă circulație, au apărut fluxuri migratorii externe și interne care au modificat ponderea grupelor de vârstă.

În cei 10 ani ai perioadei intercenzitare populația cu vârsta peste 65 ani a crescut ca efectiv cu 4025 persoane, primind o importanță mai mare în plan social și economic local. Reducerile demografice ale populației tinere, 0-14 ani ridică probleme de redimensionare a serviciilor educaționale destinate populației școlare aflată în evident regres.

Grupe de varsta	2002	%	2011	%	Diferențe 2002/2011	
0-14	33274	14,3%	27674	13,2%	-5600	-16,8%
15-64	169972	73,1%	148965	71,0%	-21007	-12,4%
peste 65	29281	12,6%	33306	15,9%	4025	13,7%
Total	232527	100,0%	209945	100,0%	-22582	-9,7%

Fig_ 6 Populația municipiului Ploiești în funcție vârstă.. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova



Fig_ 7 Structura pe grupe de vârste a populației municipiului Ploiești în 2002 și 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Luând în considerare ponderea persoanelor peste 65 ani¹, populația mun. Ploiești se poate considera îmbătrânită în anul 2011, procesul de îmbătrânire demografică fiind unul lent. Aceste schimbări sunt determinate de creșterea speranței de viață, de reducerea ratei natalității, modificarea comportamentului reproductiv în sensul raționalizării numărului de copii pe care o familie decide să-i aibă.

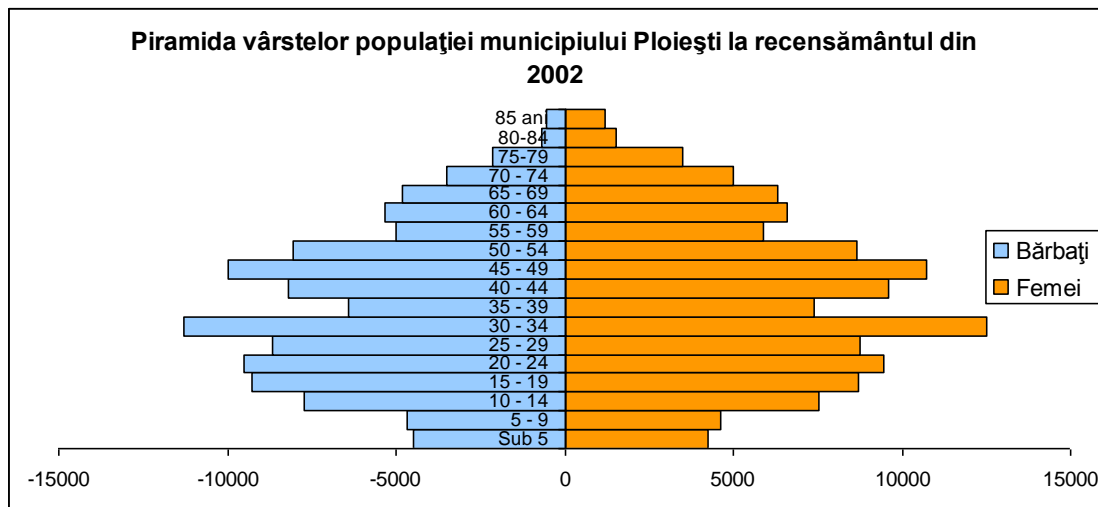
Piramida vârstelor

Piramidele vârstelor, reprezentate pentru recensămintele din 2002 și 2011, permit observarea principalelor schimbări care au avut loc în structura demografică a populației în ultimul deceniu.

Reprezentarea grafică a populației la recensământul din 2002 cuprinde efectivele de populație născute înainte de acest an. Piramida reprezintă o populație tânără, cu bază în largire până în 1990 și efective scăzute de populație în vârstă. Se poate recunoaște în acest grafic procesul de creștere demografică produs în anii industrializării datorat valorilor înalte ale sporului natural și migrator, începând din anii '50.

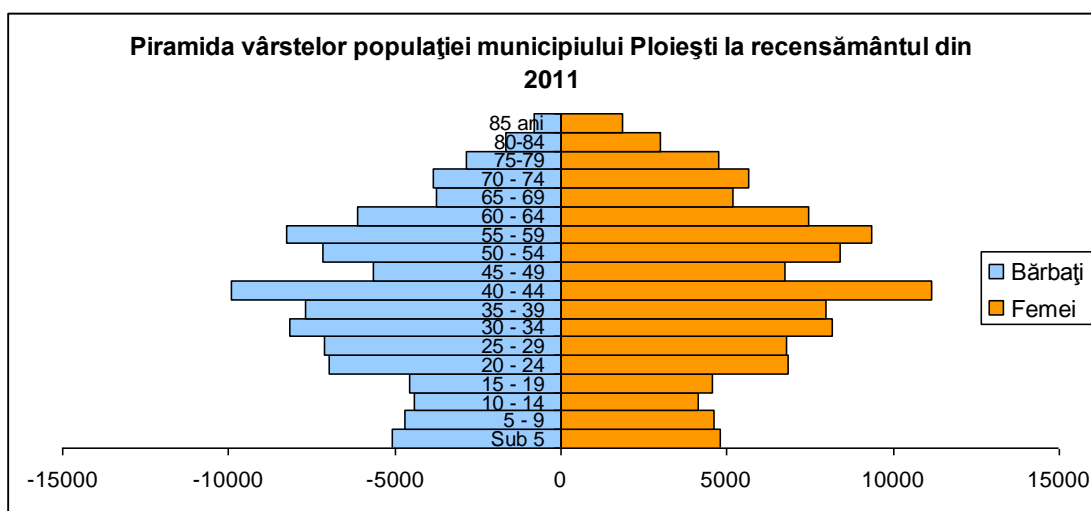
Creșterea s-a menținut constantă până în jurul anului 1956, când se observă o reducere a efectivelor de născuți vii marcată de liberalizarea avortului (Decret 463/1957). Redresarea populației s-a realizat prin măsura politică pronatalistă, Decretul 770/1966. Odată cu măsurile pronataliste din 1967, comportamentul demografic al populației se stabilizează în următorii ani. Politica pronatalistă

va continua cu noi măsuri în 1974 și 1984. Procesul de industrializare a orașului a atras de asemenea efective importante de populație din mediul rural. Piramida vârstelor reprezentată pentru anul 2002 arată începutul unui proces de modernizare demografică prin modificarea comportamentului reproductiv, baza, reprezentând populația tânără, fiind în scădere.



Fig_ 8 Piramida vârstelor populației municipiului Ploiești la recensământul din 2002. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Piramida anului 2011 arată o reducere semnificativă a efectivului populației tinere. Se pot observa de asemenea fenomene demografice în desfășurare: îmbătrânirea populației-excedent feminin la grupa de vârstă peste 65 ani, reducerea continuă a bazei și populației adulte care nu va fi înlocuită corespunzător în următorii ani (grupele 0-14 ani au efective cu mult mai mici decât grupele mai mari 15-25).

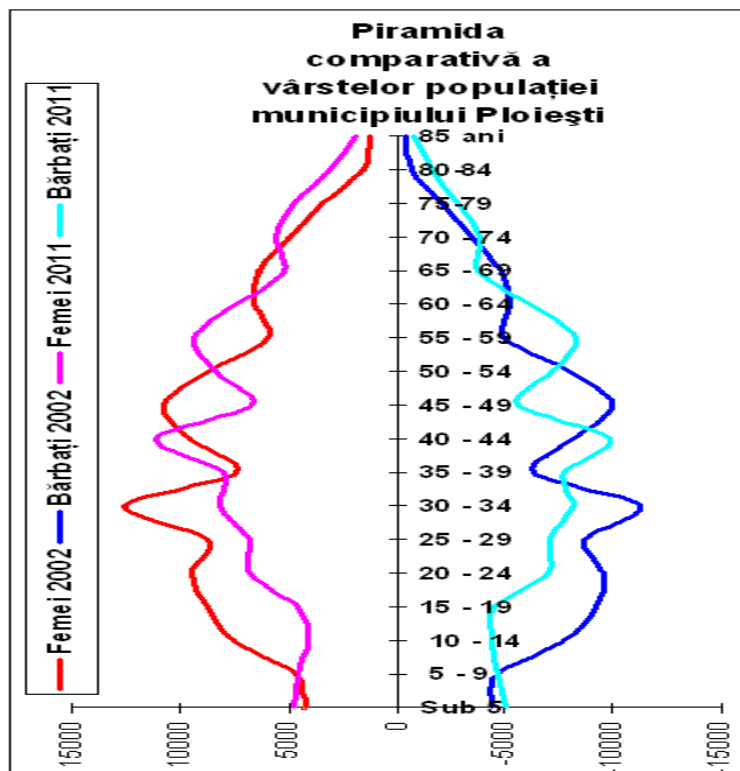


Fig_ 9 Piramida vârstelor populației municipiului Ploiești la recensământul din 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Schimbări structurale și în volumul populației pot fi observate comparand piramidele din 2002 și 2011. În cei 10 ani intercensitari, procesele demografice de reducere a natalității, de scădere a efectivului de populație fertilă și de migrare internă și externă au dus la o diminuare importantă a

populației tinere. Tendințele care se vor manifesta în viitor sunt de reducere continuă a efectivului, tendințe ce se vor resimți mai ales în cadrul primelor grupe de vârstă.

Imaginea comparativă a celor două recensăminte arată cu claritate modificările în structură și volum: scăderi importante de efective de populație de vârstă preșcolară și școlară, reduceri ale efectivelor de adulți, creșterea efectivelor de persoane între 50-64 ani. În viitor se vor accentua tendințele de diminuare a grupelor tinere de vârstă. Procesul de îmbătrânire a populației se va resimți mai acut după 2010 când generațiile mari ca efectiv, care în 2002 aveau vârste între 40-49 ani, vor atinge vârsta pensionării, a inactivității economice.



Fig_ 10 Piramida comparativă a vârstelor a populației municipiului. Ploiești în anii recensămintelor 1992 și 2002. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

2.2.3 Structura etnică

Municipiul Ploiești are o populație multiethnică, cea mai importantă minoritate fiind cea roma, respectiv 2,4% din total populație. Ponderea acesteia a scăzut în 2011 față de 2002 cu 0,1%, reducere care nu concordă cu datele oferite de organizațiile locale ale romilor (15000, sursa expert local pentru romi Primăria Ploiești). De remarcat este masiva creștere a persoanelor care nu și-au declarat etnia, respectiv 6,7%. Structura etnică s-a modificat între ultimele două recensăminte, ponderea românilor scăzând de la 97 la 90% diferență care poate fi explicată de numărul mare al persoanelor care au refuzat să-și declare apartenența etnică. Pe teritoriul orașului Ploiești locuiesc persoane aparținând altor etnii, respectiv germană, rusă, greacă, evreiască, italiană, însă ponderea acestora este sub 1%.

Ploiești	Total	Etnia
----------	-------	-------

		Romani	Maghiari	Romi	Germani	Rusi-Lipoveni	Greci	Evrei	Alta etnie	Informatie nedisponibila
2002	232527	225570	237	5873	148	56	108	65	447	
2011	209945	190285	172	5048	90	39	53	28	86	13969
2002/2011	-22582	-35285	-65	-825	-58	-17	-55	-37	-361	13969
2002/2011 (%)	-9,7	-15,6	-27,4	-14,0	-39,2	-30,4	-50,9	-56,9	-80,8	

Fig_ 11 Populația municipiului. Ploiești în funcție de etnie. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Totuși, în orașul Ploiești locuiesc cei mai mulți etnici germani, maghiari, turci, evrei, lipoveni, greci, armeni și italieni. Numai minoritatea roma este distribuită în întreg județul, doar 11% locuind în mun. Ploiești.

Ponderea etniilor orașului Ploiești în total etnii la nivelul județului Prahova (%)									
Maghiari	Romi	Germani	Turci	Evrei	Lipoveni	Greci	Armeni	Italieni	
38,5	28,4	60,4	47,0	84,8	73,6	70,7	64,3	46,5	

Fig_ 12 Ponderea etniilor municipiului Ploiești în total etnii la nivelul județului Prahova (%). sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Din punct de vedere a structurii demografice care împarte populația după grupele de vârstă în populație activă (15-64) și inactivă (0-14 ani și peste 65 ani) raportul indică o relație de dependență, fapt ce sugerează scăderea presiunii celor inactivi asupra celor activi. Explicația rezidă în faptul că în ultimul deceniu au intrat pe piața muncii generațiile născute prin politica pronatalistă a anilor '60. Acest fapt exprimă un grad mai ridicat de vitalitate a resurselor de muncă, existând însă pericolul unui șomaj ridicat.

	TOTAL	Populație activă 15-64 ani	Populație inactivă (0-14 ani)	Populație inactivă (peste 65 ani)	Total populație inactivă	Raport dependență
2002	232.527	169.972	33.274	29.281	62.555	36 persoane inactivă la 100 persoane active
2011	209.945	148.965	27.674	33.306	60.980	41 persoane inactivă la 100 persoane active

Fig_ 13 Raportul de dependență al populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

Raportul de dependență surprinde schimbările în structura grupelor de vârstă. Un grad mai mare de dependență a persoanelor inactive economic la recensământul din 1992 față de cel din 2002 "ascunde" populațiile numeroase de copii născuți după luarea măsurilor pronataliste din 1966. În 2002 raportul de dependență era mai mic decât cel din 1992, doar 31 de persoane inactive fiind susținute economic de 100 persoane active. Schimbarea raportului ascunde pe de o parte creșterea numărului populației îmbătrânite, creștere cu 41% în cei 10 ani intercenzitari și scăderea cu 43% a populației cu vârsta până la 14 ani. Scăderea grupei de vârstă tinere a contribuit în cea mai mare măsură la reducerea efectivului populației inactive. Datorită fenomenului de îmbătrânire demografică, rata de dependență economică a celor inactivi față de cei activi va crește în viitor, chiar dacă această creștere va fi compensată în cifre absolute de scăderea efectivului de tineri.

2.2.4 Disfuncționalități

Populația municipiului Ploiești va fi afectată în viitor de următoarele fenomene demografice cu efecte asupra situației economico-sociale:

- Tendință de scădere a populației, trend care se menține la nivel județean, național;
- Scăderea ratei natalității de la 11,5 la 1000 locuitori în 1990 la 7,9 în 2013;
- Feminizarea populației cu vârsta peste 35 ani;
- Reducerea între 2011 și 2002 a populației tinere (0-14 ani) cu 16,8%, ceea ce ridică problema concentrării resurselor educaționale, a restrângerii activității unor școli, grădinițe, reducerea necesarului de cadre didactice
- Pondere redusă a populației tinere în total populație 13% în 2011, comparabilă cu ponderea tinerilor din mediul urban din județul Prahova (15,7%) și mai redusă față de 15% la nivel național. Față de anul 2002 ponderea tinerilor s-a redus cu 1%. Scăderea efectivului de populație tânără care reprezintă un potențial pentru dezvoltarea localității va reprezenta un factor restrictiv prin deficitul de resurse de muncă.
- Îmbătrânirea populației municipiului Ploiești-creșterea numărului populației cu vârsta peste 65 ani cu 13,7% între ultimele 2 recensăminte (în 2011 erau cu 4025 mai mulți vârstnici față de anul 2002);
- Creșterea numărului și a ponderii populației cu vârsta peste 65 ani și multiplicarea problemelor sociale și economice legate de acest grup de vârstă;
- Presiune asupra pieței locale a forței de muncă prin intrarea pe piață a generațiilor născute înainte de 1990;
- Probleme sociale legate de asigurarea cu locuințe, crearea de locuri de muncă, școlarizare, programe educaționale corespunzătoare pentru etnicii rromi, a căror efectiv are tendința de creștere, reprezentând cea mai importantă minoritate;
- Sporul natural negativ începând cu anul 1993 va afecta înlocuirea simplă a generațiilor;
- Menținerea tendinței de migrare a persoanelor cu competențe profesionale, mai ales a tinerilor spre capitală sau în străinătate.

2.3 EVOLUȚIA POPULAȚIEI

2.3.1 Intrări și ieșiri în efectivul populației municipiului Ploiești

Până în anul 1996 municipiul Ploiești a primit populație, dar într-un ritm mai redus ca înainte de 1990. Începând cu anul 1997, populația orașului a scăzut prin ratele negative ale sporului migrator (mai multe plecări decât stabiliri) și ratele negative ale sporului natural (mai multe decese decât născuți vii). Se poate remarca faptul că sporul natural a fost negativ din anul 1991, față de cel migrator care s-a menținut pozitiv până în 1996. Începând cu anul 1997, municipiul Ploiești a pierdut din populația sa prin migrație internă/externă și spor natural negativ.

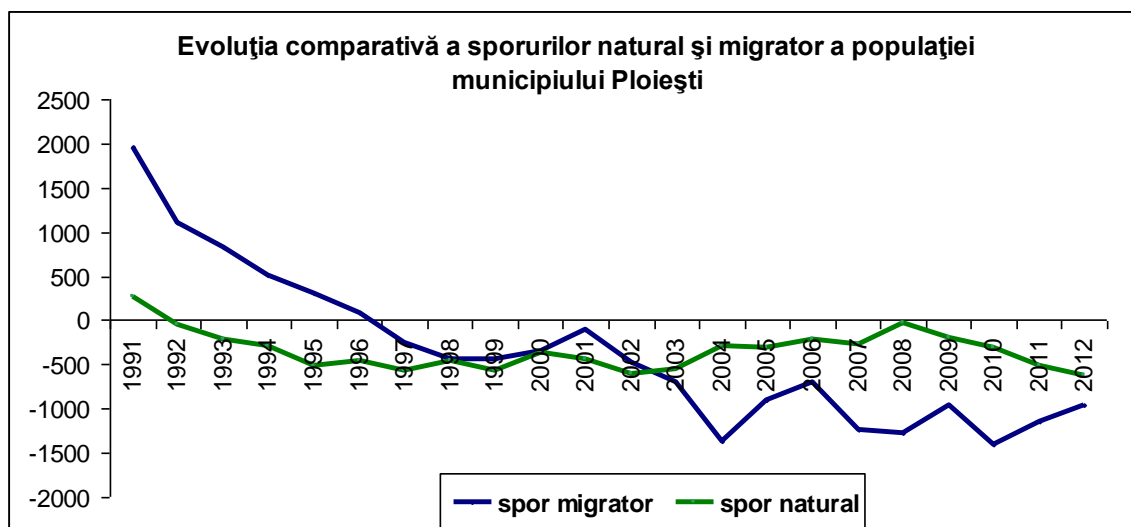


Fig. 14 Evoluția comparativă a sporurilor natural și migrator a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

2.3.2 Rata brută a natalității și mortalității

Până în anul 1993 rata natalității a fost mai mare decât cea a mortalității, după care rata mortalității a depășit constant rata natalității, situația demografică fiind de deficit natural. Măsurile de liberalizare a avortului luate la sfârșitul anului 1989 au determinat schimbarea comportamentului demografic și raționalizarea numărului de nașteri. Rata natalității a cunoscut o valoare maximă în anul 1991, respectiv 11,5 născuți vii/1000 locuitori iar valoarea minimă a fost atinsă în anul 1995-7,4 născuți vii la 1000 locuitori. Media ratei natalității în ultimii 7 ani (1997-2013) a fost de 8,9 născuți vii/1000 locuitori.

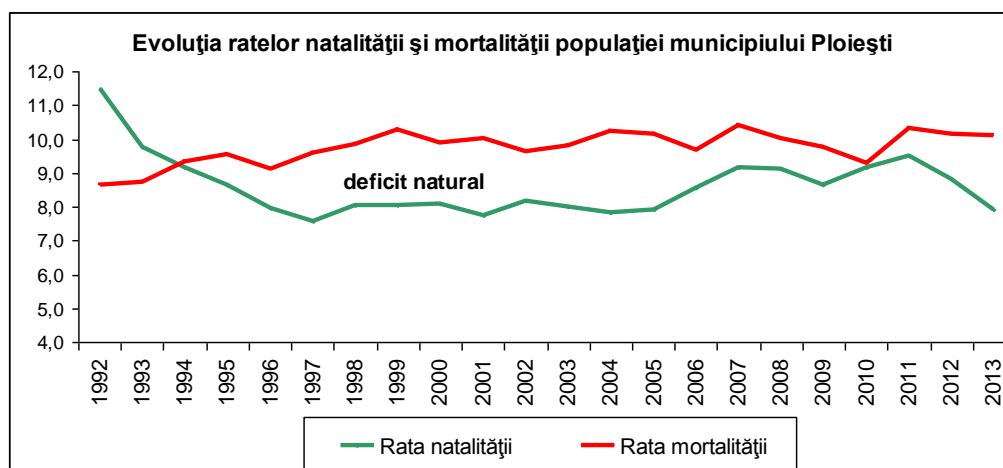


Fig. 15 Evoluția ratelor natalității și mortalității a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

2.3.3 Sporul natural

Definit în literatura de specialitate ca diferență între numărul născuților vii și cel al decedaților într-un an, acest indicator relevă creșterea sau diminuarea naturală a populației.

Efectivul populației este influențat de sporul natural, negativ începând cu anul 1993. Situația demografică din celelalte țări europene arată că șansele de revigorare demografică prin creșterea numărului de nașteri sunt foarte scăzute, tendința fiind de reducere continuă a numărului de copii pe care o familie decide să îi aibă. Sporul natural va scădea în continuare prin efectivele mari de populație cu vârsta peste 65 ani: numărul deceselor va crește iar cel al născuților vii va scădea sau se va menține la același nivel.

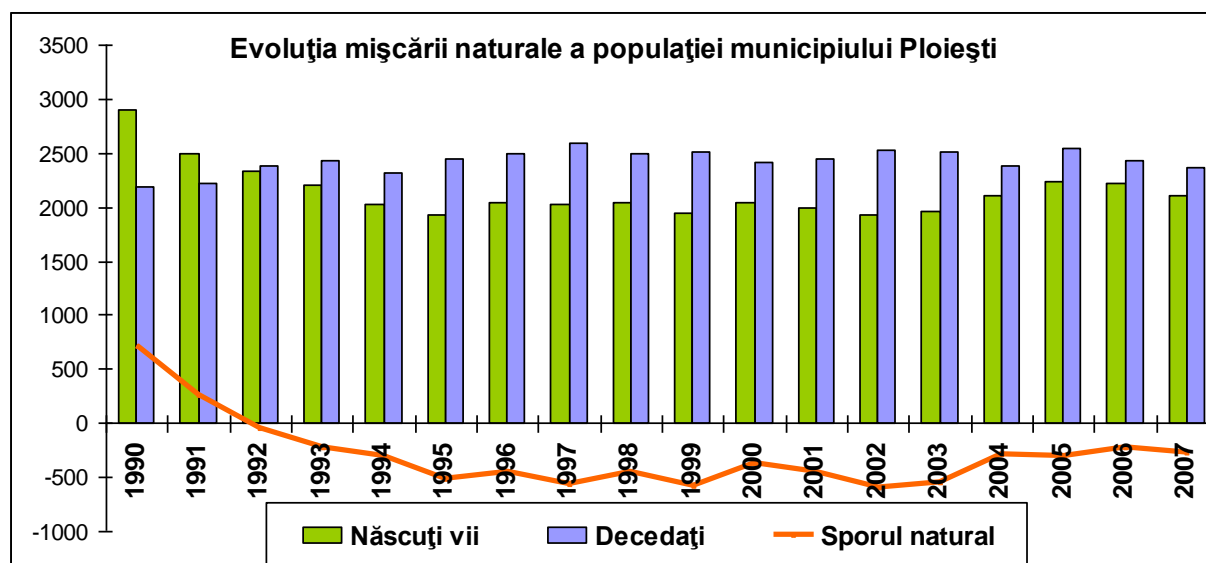
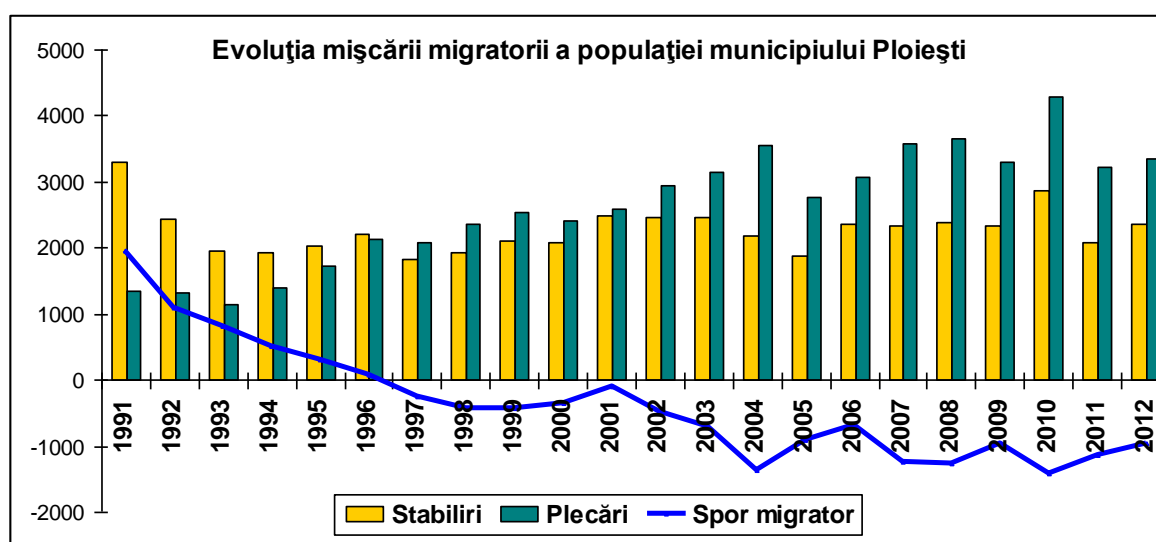


Fig. 16 Evoluția mișcării naturale a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

2.3.4 Sporul migrației

Calculat ca diferență între numărul de stabiliri de domiciliu și de plecări, sporul migrației relevă creșterea sau diminuarea populației datorată fluxului urban-rural –numit și de întoarcere sau rural-urban. Fluxul migrației rural-urban și-a încetinit ritmul datorită proceselor de restructurare declanșate după 1990. Migrația este un fenomen demografic sensibil la evoluțiile din domeniul economic, fiind un barometru al oportunităților sau lipsei acestora de pe piața muncii. Municipiul Ploiești continuă să atragă populație, într-un ritm mai redus, media în ultimii ani 2006-2012 fiind de 2400 stabiliri/an.

Apropierea de București are un dublu efect: menține populație pe teritoriul orașului care este ocupată în capitală dar pierde în același timp populație în vârstă de muncă care este atrasă de oportunitățile de pe piața forței de muncă din București. Numărul mediu al plecărilor în ultimii ani a fost mai mare decât cel al stabilirilor, respectiv 3491 persoane în același interval 2006-2012, diferența fiind de ~1000 de persoane.



Fig_ 17 Evoluția mișcării migratorii a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova

2.3.5 Prognoza populației

Modelul de creștere tendențială

Pentru a realiza prognoza populației municipiului Ploiești s-a analizat evoluția populației în perioada precedentă și evoluția probabilă a mișcării naturale și migratorii. Sporurile naturale și migratorii s-au considerat constante pentru perioada previzionată.

S-a stabilit mai întâi sporul mediu anual al populației în ultimii 6 ani, respectiv intervalul 2009-2014, -1175 locuitori/an. Presupunând constant ritmul diminuării populației, aceasta va scădea în 2025 cu 12929 locuitori, ajungând la un efectiv de 222464 locuitori în anul 2025.

Prognoza populației, folosind modelul creșterii tendențiale prin luarea în considerare a sporului mediu anual total (spor natural și migratoriu) se prezintă în graficul de mai jos:

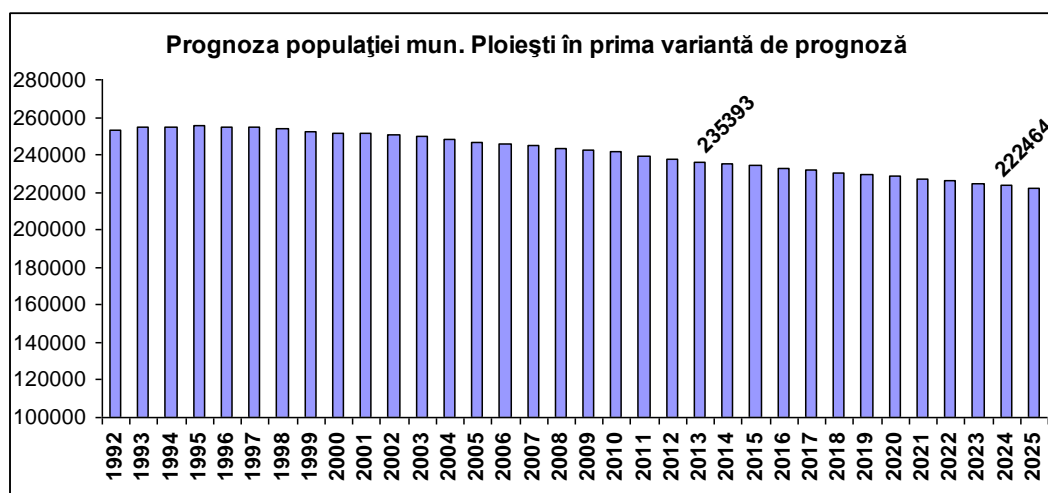


Fig. 18 Prognoza populației municipiului Ploiești în prima variantă de prognoză. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova și calcule proprii

Prognoza accentuează scăderea efectivului populației pentru perioada următoare. Metoda sporului mediu anual se bazează pe analiza evoluției populației în perioada precedentă care relevă o diminuare demografică în progresie aritmetică, considerând sporul mediu anual constant pentru întreaga perioadă.

Modelul de creștere biologică

O altă variantă a prognozei demografice s-a realizat folosind modelul de creștere biologică, luând în considerare doar sporul natural. Presupunând în această variantă că populația municipiului Ploiești va fi influențată doar de sporul natural, rezultă un ritm de reducere demografică de 411 locuitori/an, luând în considerare intervalul 2009-2012. Considerând că sporul natural se va menține constant în viitorii 10 ani, populația va cunoaște o reducere demografică cu 4521 locuitori în anul 2025 față de anul 2014.

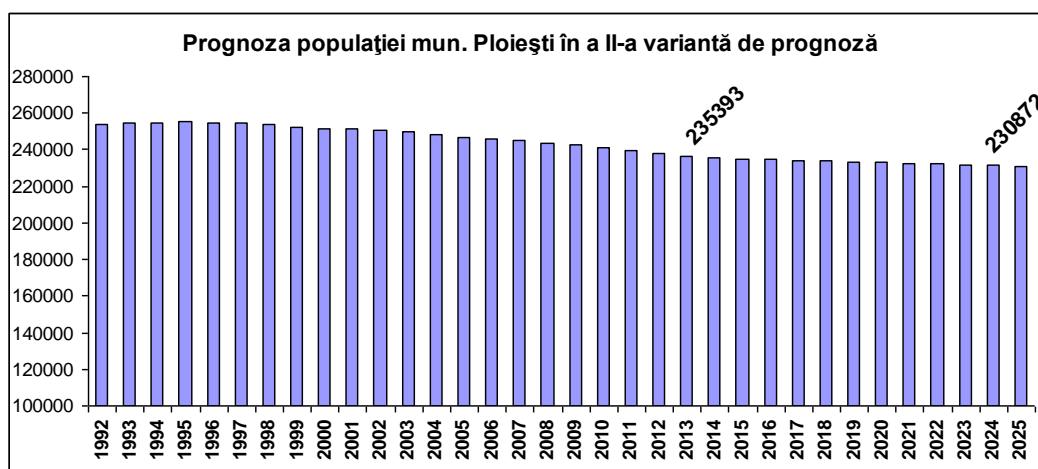


Fig. 19 Prognoza populației municipiului Ploiești în a doua variantă de prognoză. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova și calcule proprii

Analizând cele 2 variante de prognoză, propunem luarea în considerare a primei variante de prognoză care ia în calcul și sporul migrator, constant negativ din anul 1996. Este de anticipat de

asemenea, faptul că sporul natural se va menține negativ prin procesul de îmbătrânire a populației care va afecta structura pe grupe de vârstă, ceea ce semnifică faptul că grupele tinere de vârstă se vor diminua, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește.

Proгноza arată o reducere importantă a efectivului populației municipiului Ploiești, declinul demografic înregistrându-se la nivel județean, național. Degradarea continuă a structurii pe vârste datorată procesului de îmbătrânire a populației,

Conform Prognozei demografice elaborate de Institutul Național de Statistică în anul 2003, la nivelul județului Prahova ponderea populației tinere va scădea continuu și va crește ponderea persoanelor cu vârsta peste 65 ani, ceea ce evidențiază procese demografice de reducere a natalității și a efectivului populației.

Ponderea populației județului Prahova pe grupe de vârstă în orizontul anului 2025			
	2015	2020	2025
0-14 ani	13,3	12,5	11,4
15-64	70,7	69,9	69,8
peste 65	15,9	17,6	18,8

Fig_ 20 Ponderea populației județului Prahova pe grupe de vârstă în orizontul anului 2025. sursa: INS.

Cauzele acestor evoluții sunt, înainte de toate, nivelul scăzut al fertilității, prin care generația de părinți este înlocuită doar parțial, și migrația, mai ales cea externă care afectează mai ales tinerii cu un grad de profesionalizare înalt.

Prognoza evoluției populației și luarea ei în calculele decizionale este o necesitate. În caz contrar, deciziile luate astăzi s-ar putea dovedi eronate peste câțiva ani. De exemplu, scăderea în viitor a ponderii populației școlare va necesita o reorganizare a distribuției unităților de învățământ în teritoriu. Exemplul școlilor poate fi extins și asupra altor amenajări: centre de sănătate, biblioteci, stații de alimentare cu apă, instalații de epurare și asupra multor obiective de investiții.

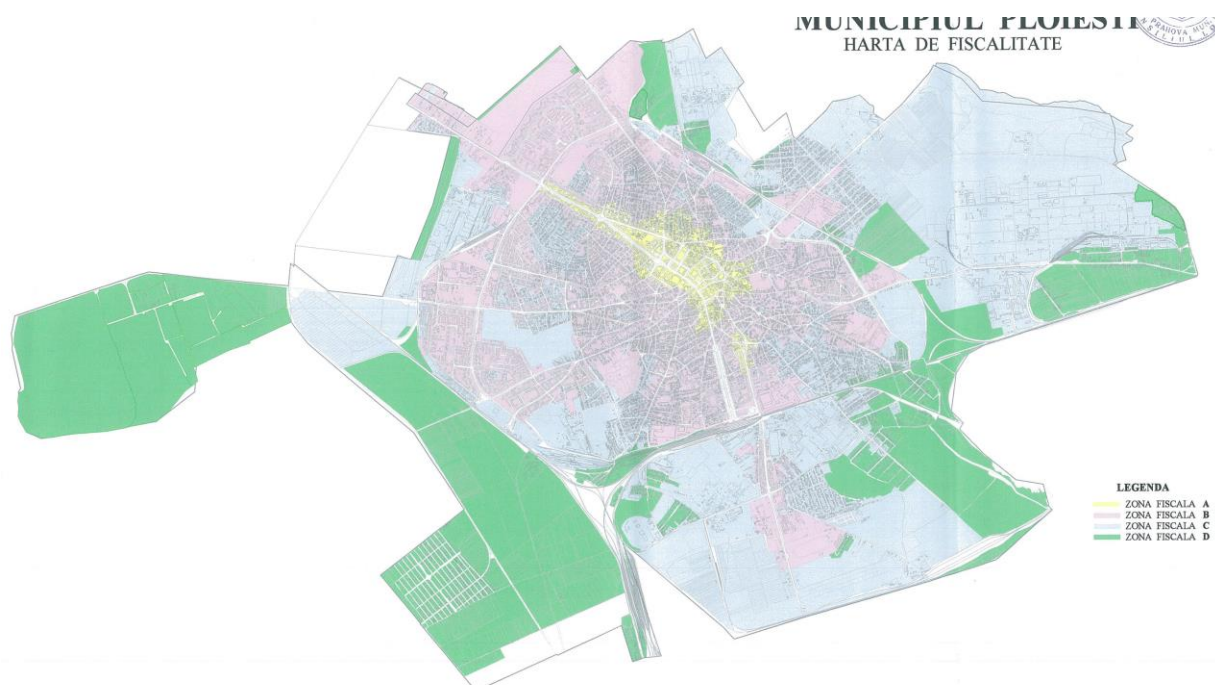
La nivelul tuturor localităților urbane și rurale, grupa de vârstă peste 65 ani va fi singura grupă care va crește în următorii ani. Acest grup de vârstă va avea nevoi ridicate în ceea ce privește serviciile de sănătate și cele sociale. Este vorba de amenajări de îngrijire pe de o parte, dar și de asigurarea cu infrastructură specifică pentru persoanele care nu se mai află în procesul muncii însă au cerințe privitoare la educație, cultură și amenajări de petrecere a timpului liber.

3. PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN PLOIEȘTI ȘI ZONA METROPOLITANĂ

Capitolul analizează evoluția recentă a pieței imobiliare în municipiul Ploiești și în zona sa metropolitană, urmărind să prezinte cererea, oferta și efectul pieței asupra structurii spațiului urban.

3.1 TERENURI

La nivel național, după 2008, actorii economici au urmărit nu numai cumpărarea de terenuri, dar și inițierea de proiecte de dezvoltare (Colliers International, 2013, p. 14)³. Cererea pentru proiecte de dezvoltare a venit mai ales pentru spații comerciale, de birouri și într-o mai mică măsură pentru rezidențial. La nivelul municipiului Ploiești, interviurile cu agențiile imobiliare au arătat o dinamică scăzută a tranzacțiilor pentru terenuri, din pricina lipsei de spațiu neconstruit, dar și a situației incerte ce caracterizează o serie de foste situri industriale și zone protejate.



Fig_21 Încadrarea străzilor municipiului Ploiești, în zone de fiscalitate. sursa: Primăria municipiului Ploiești, 2011.

De altfel, în ultimii ani s-au observat două fenomene caracteristice efectelor de aglomerare specifice orașelor: (1) nevoia de proximitate dintre diverși agenți economici pentru a se bucura de avantajele de scară și de localizare a condus la mai multe dezvoltări de tip greenfield, unele operaționalizate deja precum West Park sau altele în curs de realizare și (2) localizarea mai multor ploieșteni în

³ Colliers International. (2013). 2014 Real Estate Market Review. Colliers International.

localitățile învecinate cu municipiul, din necesitatea pentru spațiu rezidențial și/sau schimbarea preferințelor legate de locuire.

Localitate	Teren intravilan curți- construcții			
	Zona A lei/mp	Zona B Lei/mp	Zona C lei/mp	Zona D Lei/mp
Municipiul Ploiești	880	490	245	65

Fig_ 22 Preț orientativ pentru terenuri în municipiul Ploiești. sursa: Camera Notarilor Publici Ploiești, 2013.

3.2 LOCUIRE ȘI DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Interviurile cu agențiile imobiliare din municipiul Ploiești au arătat o cerere ridicată pentru apartamente în cartierele din zona de vest, în special Ienăchiță Văcărescu, Traian, Cantacuzino, 9 Mai, Vest I-II. Cererea este în special pentru apartamente de 2-3 camere la etaje intermediare. Preferința pentru aceste cartiere este pe de-o parte dată de stocul de locuințe existent mai numeros decât în alte zone ale municipiului și, în consecință, mai accesibil ca preț, dar și de poziționarea în zone considerate „bune” sau „sigure”. De altfel, vizitele pe teren și interviurile efectuate au indicat o serie de bariere invizibile existente în oraș. Zonele locuite de populația săracă (Bereasca, Mihai Bravu, Moțoi etc.) sunt în general evitate de către potențiali cumpărători.



Fig_ 23 Blocuri de locuințe colective cartier 9 Mai (stânga); Anunț de vânzare casă din cartierul Bereasca(dreapta). sursa: autor, 2014

Atractivitatea zonei de vest a Ploieștiului poate fi de asemenea explicată având în vedere starea tehnică a clădirilor din alte cartiere ploieștene. Spre exemplu, în zona Nord, unul dintre cartierele cele mai verzi și plăcute ale municipiului, blocurile de locuințe colective datează din perioada 1960-1970 și sunt expertizate cu grad seismic ridicat.

Interviurile au arătat că profilul cumpărătorilor este în general format din tineri și familii tinere care își achiziționează prima proprietate, dar și persoane care caută apartamente mai mici decât cele pe care le dețin în prezent și care au costuri de întreținere moderate.

Zona centrală înregistrează de asemenea o atractivitate ridicată, însă, având în vedere că este o zonă dominată de case, cu un regim de înălțime între P și P+3, prețul ridicat de vânzare/închiriere devine restrictiv pentru uz rezidențial. De asemenea, luând în considerare că zona adiacentă centrului este caracterizată de diverse niveluri de protecție (legislația privind patrimoniul, a se consulta studiul de specialitate asociat), dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare este semnificativ îngreunată. Acest fapt influențează în mare măsură direcțiile de dezvoltare ale municipiului Ploiești și determină expansiunea urbană. Spre exemplu, cartierele Bucov-Poștei și Albert înregistrează o cerere ridicată pentru închiriere imobile, în special pentru angajații companiilor multinaționale active în arealul municipiului Ploiești (în special angajații companiilor prezente în West Park și angajații OMV-Petrom S.A). Având în vedere gradul de accesibilitate mai ridicat al zonelor industriale active (Parcul Industrial Ploiești și West Park) din cartierul Albert, mai mulți rezidenți au decis să se localizeze în acest cartier sau în comuna învecinată, Blejoi.

Localitate	Anul 1990	Anul 2008	Anul 2009	Anul 2010	Anul 2011	Anul 2012	Anul 2013	2013-2008	2013-1990
BLEJOI	2029	5002	5156	5670	6316	6414	6514	30,23%	221,04%
TIRGSORU VECHI	2088	5064	5110	5206	6138	6188	6296	24,33%	201,53%
PAULESTI	1790	4250	4316	4466	4902	4992	5146	21,08%	187,49%
ARICESTII RAHTIVANI	2525	5474	5518	5542	5916	5964	6026	10,08%	138,65%
BUCOV	2877	6854	6930	7004	7422	7476	7526	9,80%	161,59%
BERCENI	1539	3582	3580	3588	3796	3838	3886	8,49%	152,50%
BRAZI	2631	5606	5596	5580	5876	5890	5930	5,78%	125,39%
VALEA CALUGARE ASCA	3354	7296	7360	7424	7524	7592	7606	4,25%	126,77%
ORAS BUSTENI	4255	10810	11020	11288	11126	11160	11248	4,05%	164,35%
ORAS BAICOI	5821	13450	13514	13580	13853	13904	13974	3,90%	140,06%
BARCANES TI	2624	5592	5614	5634	5788	5800	5808	3,86%	121,34%
ORAS BOLDESTI- SCAENI	3310	7996	8018	8044	8104	8166	8208	2,65%	147,98%
MUNICIPIU L PLOIESTI	91766	176930	177088	177196	180372	180820	180974	2,29%	97,21%
ORAS PLOPENI	2878	6812	6816	6822	6914	6922	6924	1,64%	140,58%
DUMBRAV ESTI	1243	2962	2960	2960	2900	2914	2930	-1,08%	135,72%

Fig. 24 Locuințe existente (număr) în municipiul Ploiești și zona sa metropolitană, ordonate în ordine descrescătoare după schimbările procentuale din perioada 2008-2013. sursa: INS Tempo.

De altfel, și evoluția numărului de locuințe existente în aria polului de creștere Ploiești arată o atractivitate crescută post-criză financiară din 2008 pentru zona peri-urbană a municipiului Ploiești. Stocul de locuințe s-a apreciat în perioada 2008-2013 cu aproximativ 30% în comuna Blejoi, 25% în comuna Tîrgșorul Vechi, 21% în comuna Păulești și 10% în comuna Ariceștii-Rahtivani, în timp ce în municipiul Ploiești a cunoscut o creștere de 2,29%.

3.3 SPAȚII COMERCIALE ȘI INDUSTRIALE

În perioada 2008-2013 piața de spații comerciale din România a înregistrat o creștere cumulată de 47% (Colliers International, 2013, p. 8). De altfel, în 2013 în municipiul Ploiești se înregistrează una dintre cele mai considerabile investiții pe piața de profil – 33 000 m² dezvoltată pentru AFI Palace Ploiești. Dacă oferta de spații comerciale la nivel național cunoaște o revenire ușoară după criza mondială din 2007-2008, raportul Colliers International arată de asemenea doar o îmbunătățire minoră pentru cerere, manifestată prin consumul gospodăriilor în special pentru produse non-alimentare.

Interviurile cu agențiile imobiliare au arătat că ar exista o potențială cerere pentru spații de birouri în special care ar putea deservi IMM-uri axate pe activitatea de proiectare sau de call-center, însă nu există teren sau imobile disponibile pentru această funcțiune în zonele centrale sau cele considerate „sigure”. De altfel, vizitele pe teren au arătat că multe firme din sectorul de servicii sunt localizate în jurul arterelor principale de circulație din municipiul Ploiești la primele etaje ale blocurilor din zona centrală și de vest.



Fig. 25 Spații comerciale în municipiul Ploiești: AFI Palace Ploiești (stânga) și piața Mihai Bravu (dreapta). sursa: Mihai Alexandru, 2014.

Piața industrială din România s-a aflat în creștere în 2013 mai ales pentru spații de producție (Colliers International, 2013). Zona municipiului Ploiești a continuat să atragă agenții economici din sectorul de petrol și gaze. În special aceștia sunt localizați în Parcul Industrial Ploiești, ce are o suprafață de 146.27 ha și un grad de ocupare de 100%, în parcul industrial West Park/Allianso Business Park-Aricești din comuna Ariceștii- Rahtivani, cu o suprafață de 219 ha, și un grad de ocupare de 90% pentru halele deja construite și în zona Brazi.

Astfel, în afara Parcului Industrial Ploiești aflat în intravilanul municipiului Ploiești, celelalte zone industriale active și căutate se află pe teritoriul administrativ al comunelor din zona peri-urbană. Acest fapt nu ar fi extraordinar pentru organizarea activităților economice în profil teritorial, fiind cunoscut faptul că activitățile industriale pot perturba profilul rezidențial sau comercial al cartierelor intraurbane, însă trecutul industrial al municipiului Ploiești a lăsat o moștenire diferită. În periferia

municipiului se află în continuare diverse platforme industriale, unele funcționând la o capacitate redusă, în timp ce altele sunt deja dezafectate. Studiile de caz privind siturile industriale intra-urbane (zona industrială Sud, UPetrom, Vega) vor detalia tipul lor de utilizare și statutul lor juridic.



Concluzii și implicații pentru elaborarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești

- *La nivel intra-urban, în municipiul Ploiești se observă o serie de bariere invizibile, mai ales între zona de vest (caracterizată de o cerere și atractivitate crescută pentru rezidențial) și zona de est (considerată săracă și periculoasă).*
- *Parcurile industriale deja dezvoltate atât în arealul municipiului, dar și în zona metropolitană, au o cerere și atractivitate ridicată.*
- *Necesitatea clarificării situației fostelor situri industriale din municipiul Ploiești, precum și a reglementărilor privind zonele protejate, în vederea dezvoltării armonioase și la nivel intra-urban*

4. PROFILUL ECONOMIC AL MUNICIPIULUI PLOIEȘTI ȘI AL ZONEI METROPOLITANE



4.1 EVOLUȚIA BAZEI ECONOMICE A PLOIEȘTIULUI ȘI IMPACTUL ACESTEIA ASUPRA DEZVOLTĂRII ORAȘULUI

Municipiul Ploiești s-a dezvoltat inițial ca un oraș-târg ce avea drept bază economică principală comerțul. Comercianții în special din zona Brașovului, încurajați de facilitățile oferite de diferite generații de guvernanți ai principatelor române, își deschideau magazine de desfacere în Ploiești, dezvoltând treptat centrul orașului ca străzi-magazine și generând extinderea cartierelor de case, care acum reprezintă partea de centru – vest a municipiului.

Industria exploatării petrolului s-a dezvoltat apoi treptat, începând cu finele secolului XIX, urmând a propulsa România, prin rafinările dezvoltate în Ploiești și proximitatea acestuia, în topul celor mai mari cinci producători de petrol din lume. Această etapă a reprezentat o emancipare a Ploieștiului, fiind frecventat din ce în ce mai mult de investitorii străini implicați în afacerile petro-chimice, dezvoltându-se clădiri etalon de o calitate arhitecturală superioară și crescând puterea de cumpărare locală. Aceasta industrie însă a poziționat orașul drept țintă a bombardamentelor din timpul celui de al doilea război mondial care au provocat mari distrugerii, atât în infrastructura industrială, cât și a orașului în general. Aceste bombardamente, împreună cu o serie de incendii și cutremurul din 1977 au condus la schimbarea radicală a mediului construit al orașului în anii '60- '80.

Perioada comunistă, ce a condus la naționalizarea industriei petrolului, a impulsionat dezvoltarea și diversificarea industrială. Procesul de urbanizare sprijinit de politica de planificare socialistă a generat aflax de noi rezidenți pe fondul colectivizării agriculturii, dezvoltarea de noi cartiere rezidențiale pentru găzduirea acestora și dezvoltarea în paralel de noi ramuri industriale, conexe sau nu exploatării petrolului, pentru generarea de locuri de muncă pentru noii rezidenți urbani. Industria textilă, spre exemplu, a luat având prin extinderea fabricilor Dorobanțul și Intex (din Păulești).

Procesul de privatizare și restructurare economică de după revoluție a afectat semnificativ Ploieștiul. Platformele industriale s-au dezintegrat, prin vânzări și dezmembrări succesive, procese de faliment și insolvență, lăsând orașul cu suprafețe semnificative de *brownfield* cu proprietate incertă. O parte din companii s-au relocat sau dezvoltat înspre alte locații, în defavoarea Ploieștiului. Spre exemplu, Petrom, cea mai mare companie din domeniul petrolier, și-a relocat cea mai mare parte a funcțiilor de management în capitală, Grupul UPETROM își conduce cea mai mare parte din operațiunile globale din Constanța ș.a.

Ultima decadă se remarcă printr-o revenire a industriei în municipiul Ploiești, cu noi investiții străine în electrotehnică, industrie alimentară și textile, generând noi locuri de muncă. Dezvoltarea industrială din păcate se suprapune prea puțin pe siturile industriale existente, contribuind mai degrabă la o extindere a Ploieștiului spre teritoriul în proximitatea sa, în special înspre zona de vest. Investițiile sunt în general de tip *greenfield*, iar domeniile economice sunt puțin intensive în cunoaștere și tehnologie, generând un nivel salarial redus.

4.2 CONTEXT TERITORIAL CURENT – PLOIEȘTI ÎN ECONOMIA REGIONALĂ

Municipiul Ploiești reprezintă unul dintre cei șapte poli de creștere ai României, conform politicii polilor de creștere introdusă de MDRAP în 2008 și sprijinită prin Programul Operațional Regional. Comparat cu ceilalți poli – Timișoara, Cluj Napoca, Brașov, Constanța, Craiova și Iași - Ploiești are cea mai mică mărime demografică, însă compensează o parte din acest dezavantaj cu o zonă peri-urbană bine populată și un județ cu o densitate și proporție a populației urbane crescute. Din punct de vedere al cifrei de afaceri generate, Ploiești se situează pe locul 4 (după Constanța, Cluj Napoca și Timișoara), pe fondul unei reveniri susținute în anii următori crizei economice, analizată mai în detaliu în secțiunile de mai jos.

La nivel macroregional, Ploiești face parte din cea mai mare aglomerare urbană din România, formată din triunghiul de orașe București – Ploiești – Pitești. Axa București – Ploiești – Brașov reprezintă de asemenea o zonă de activitate economică intense, atât în prezent, cât și istoric, construind pe ruta bine conturată de schimburile de comerț dinspre sudul țării spre Transilvania.

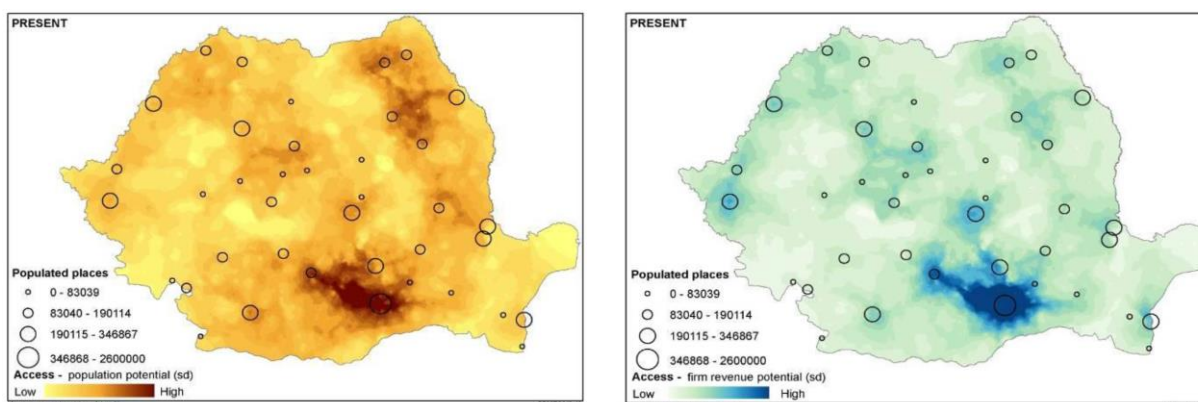


Fig. 26 Concentrarea populației (stânga) și a cifrei de afaceri (dreapta) în zona de sud a României. sursa: Raportul Orașe Competitive, Banca Mondială, 2013.

Județul Prahova este cel mai dezvoltat din Regiunea de Dezvoltare Sud Muntenia, generând aproape o treime din PIB-ul regiunii (vezi tabelul de mai jos). Prahova de altfel se situează și deasupra județelor Brașov și Argeș, cunoscute pentru baza industrială consistentă. O recuperare considerabilă a decalajului în materie de PIB generat se remarcă în cazul județului Ilfov, în prezent situat puțin sub nivelul județului Prahova, deși acum o decadă era cu mult mai puțin dezvoltat decât Prahova. Comparația este cu atât mai relevantă cu cât zona peri-urbană a Bucureștiului reprezintă principalul competitor în materie de atractor de investiții comparat cu zona Ploieștiului.

Regiuni de dezvoltare și județe	Anul 2000	Anul 2008	Anul 2010	Anul 2012	% din regiune
Brașov	2,739	16,443	18,064	20,347	30%
Regiunea SUD-MUNTENIA	9,973	64,740	66,784	70,300	
Argeș	2,334	16,911	16,706	15,592	22%
Călărași	705	4,604	5,448	5,504	8%
Dâmbovița	1,452	9,334	10,361	11,248	16%
Giurgiu	573	3,627	5,303	5,014	7%
Ialomița	811	4,615	4,894	5,519	8%
Prahova	3,010	19,831	18,452	21,150	30%
Teleorman	1,084	5,814	5,619	6,271	9%
Regiunea BUCUREȘTI - ILFOV	18,291	139,578	137,385	161,479	
Ilfov	1,362	13,351	13,098	18,014	
Municipiul București	16,929	126,227	124,286	143,464	

Municipiul Prahova și localitățile sale peri-urbane concentrează cea mai mare parte a activității economice a județului. Astfel, conform datelor Registrului Comerțului, firmele având sediul social în aria polului de creștere generează 75% din cifra de afaceri a județului, concentrând 75% dintre salariați. Se estimează însă că această concentrare poate fi chiar și mai pronunțată de atât, dat fiind că statistica surprinde doar firmele înregistrate cu sediul social în localitățile analizate, neluând în considerare întreprinderi mari având filiale sau subsidiare în zona de studiu (eg. Petrom, bănci, mari retaileri ș.a.)

Localități	Cifra de afaceri (RON)	% din total județ	Număr salariați	% din total județ
Localități din jud. Prahova, din afara ariei polului de creștere	8.403.753.170	25%	44,454	33%
Localități din aria Polului de creștere Ploiești	24.858.500.723	75%	90,001	67%
..din care Municipiul Ploiești	20.394.329.986	61%	66,972	50%
Total jud. Prahova	33.262.253.893		178.684	

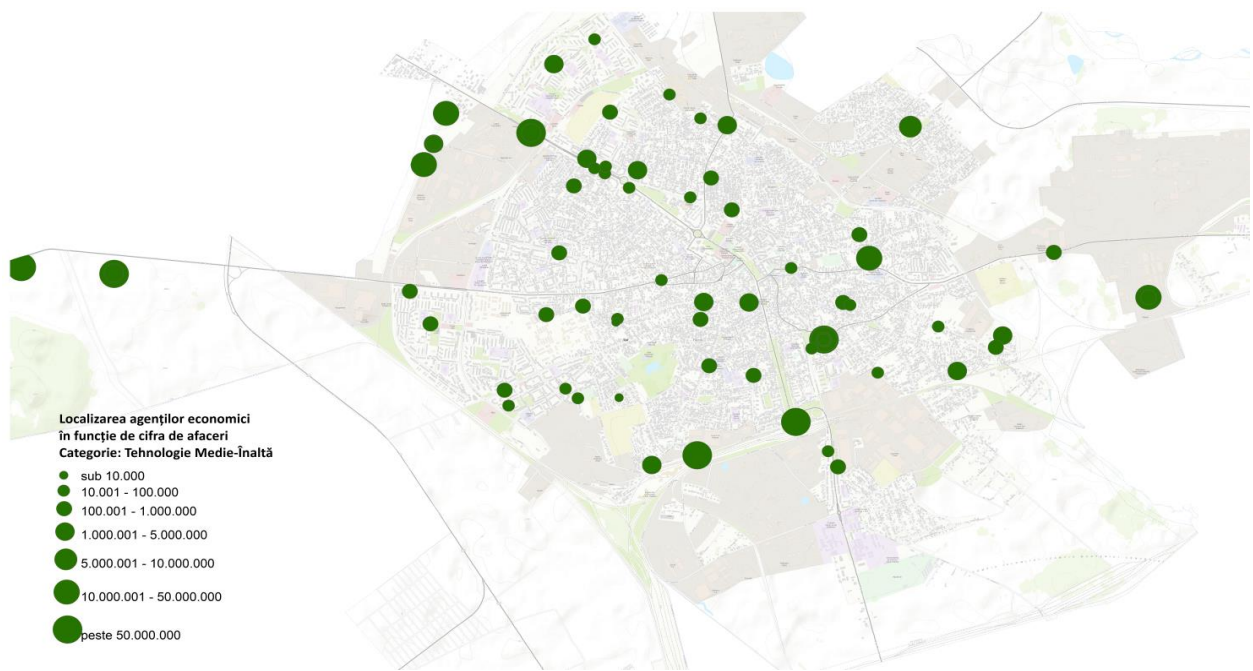
Fig_ 28 Distribuția cifrei de afaceri și a numărului de salariați în aria polului de creștere și în afara acestuia. sursa: ORC Prahova.

4.3 SECTOARE ECONOMICE PRINCIPALE

4.3.1 Sectorul industriei și al construcțiilor

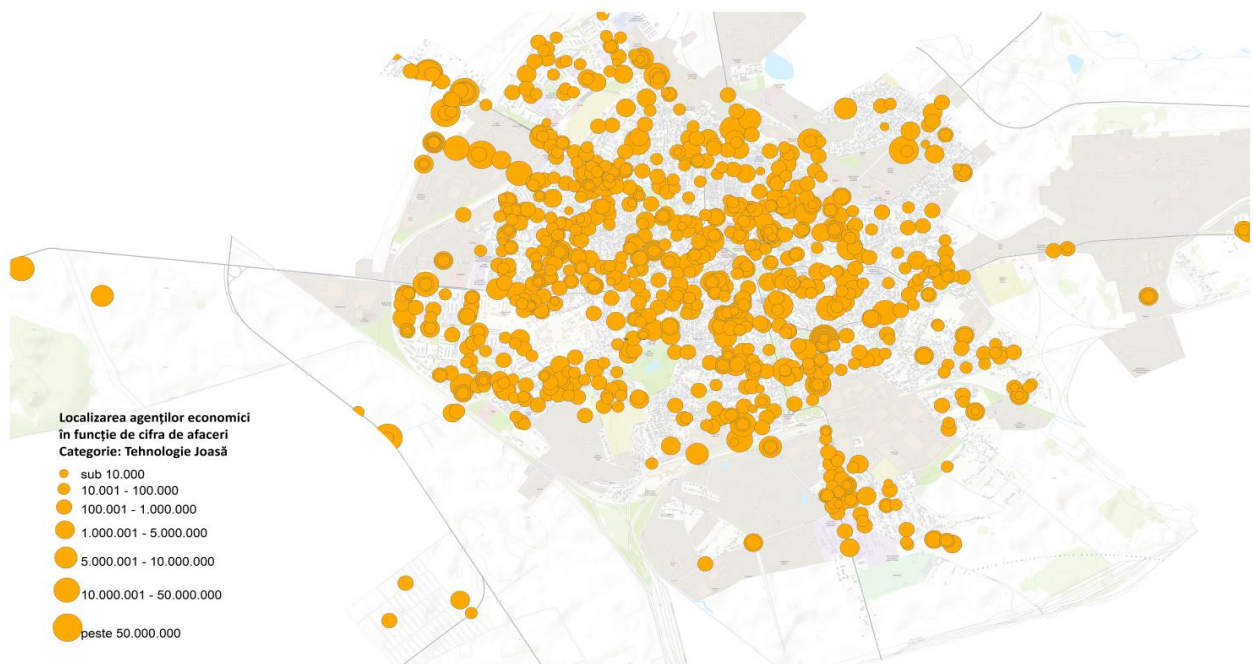
Industria extragerii și prelucrării țițeiului se află pe primul loc în topul domeniilor industriale reprezentate în Ploiești și zona metropolitană, generând în 2013, 5,5 mld lei (fabricarea produselor din prelucrarea țițeiului) și 1,2 mld lei (industria extractivă). În spatele acestei cifre de afaceri stă în cea mai mare parte Petrotel Lukoil (5.5 mld lei), restul fiind întreprinderi de dimensiuni mici (Rafinăria Astra Romana, X-Oil Group, Albina Carpatica și Polynaft). Datele ORC nu reflectă însă și cifra de afaceri generată de Rafinăria Petro Brazi, cea mai mare din zona Ploieștiului, ce ține de compania Petrom.

Firmele din industria extractivă înregistrează 2.780 de salariați, cele mai multe fiind întreprinderi ce desfășoară activități de servicii anexe extracției petrolului brut și gazelor naturale. Doar grupul Amromco se remarcă în domeniul extragerii gazelor naturale și al petrolului brut, reprezentând cea mai mare companie independentă românească activă în acest sector.



Fig_ 29 Localizarea agenților economici din domeniile de tehnologie medie-înaltă în funcție de cifra de afaceri, 2013. sursa: MKBT Habitat SRL

Un alt sector industrial ce înregistrează un număr semnificativ de angajați este cel al industriei textile și a îmbrăcămintii. Conform datelor ORC, la nivelul anului 2013, firmele din zona metropolitană Ploiești generau 326 mil lei și angajau 6,736 de angajați. De altfel, din punct de vedere al forței de muncă angajate, acest sector industrial este comparabil, ba chiar mai bine cotate, decât cel al industriei petrolului, deși acesta din urmă înregistrează salariați în foarte multe domenii conexe (atât sub-sectoare industriale cât și servicii specifice), fiind greu de estimat numărul cumulată de salariați generat.



Fig_ 30 Localizarea agenților economici din domeniile de tehnologie joasă în funcție de cifra de afaceri, 2013. sursa: MKBT Habitat SRL

De tradiție în acest sens sunt de menționat Intex Păulești și Dorobanțul Ploiești. Pe platforma industrială rămasă în urma restructurării Intex Păulești (în zona de nord-vest a Ploieștiului, în proximitatea șoselei de centură) s-au localizat o serie de întreprinderi din același sector industrial dintre care amintim Tasar Design SRL (888 salariați), Pearll K&D SRL (576 salariați), Haco Design (244 salariați), Ottorose Rom SRL (191 salariați). Peste 2000 de salariați din această industrie activează în acest complex, în 14 firme în domeniu.

Fabrica Dorobanțul, înființată inițial ca fabrică de tricotaje în 1886, devine în 1905 Fabrica Națională de Postav Civil și Militar, când primește și numele de Dorobanțul. În timp, fabrica a trecut de la confecționarea de uniforme militare către producerea de stofă fină destinate confecțiilor bărbătești, fiind reputată la nivel european pe acest segment de piață. Din anul 2002 se decide re tehnologizarea fabricii, însă din păcate din 2008 firma intră în insolvență, păstrând foarte puțin din cei peste 3800 de angajații cât înregistra în 1990.

4.3.2 Sectorul serviciilor

Sectorul terțiar în zona metropolitană Ploiești este dominat de domeniul comerțului cu ridicata și cu amănuntul. Firmele din zona metropolitană active în acest sector generau, la nivelul anului 2013, 5.5 mld lei în cifra de afaceri și angajau peste 15 mii de salariați. Acest domeniu este urmat îndeaproape de transporturi terestre și depozitare, cu peste 1,6 mld lei în cifră de afaceri și 8,2 mii de salariați. Acest fapt confirmă rolul logistic extrem de important al Ploieștiului.

Firmele de logistică din top servesc întreg teritoriul național, fiind fie cu capital român (ex. AQUILA PART PROD COM SRL, 565 mil CA, 1784 sal) sau subsidiare ale unor companii logistice internaționale (ex. WIM BOSMAN, 48 mil CA, 121 sal). Unele firme logistice de top oferă servicii specializate industriei petroliere, precum Cartrans Preda (transport agabaritic industria petrolieră, energetică și chimică), Vest Trans Rail, care asigură logistică feroviară, inclusiv pentru produse petroliere (48 mil lei CA, 179 sal) sau Conpet SA, companie specializată exclusiv în transportul prin conducte al produselor petroliere și petrochimice.

Din categoria serviciilor intensive în cunoaștere, pe primul loc din punct de vedere al numărului de salariați (peste 3000) se situează serviciile de inginerie, o analiză a companiilor ce se regăsesc sub acest domeniu relevând un număr semnificativ de firme ce furnizează servicii aferente industriei de exploatare și procesare a petrolului.

Cea mai mare valoare adăugată însă se înregistrează în sectorul tehnologiei informațiilor și a telecomunicațiilor, care generează o cifră de afaceri de aproape 1 mld lei, cu doar puțin peste 1000 de angajați.

4.3.3 Sectorul primar și industria agro-alimentară

Cum era și de așteptat, agricultura, silvicultura și piscicultura este puțin reprezentate în municipiul Ploiești și zona peri-urbană, firmele din acest domeniu generând 445 mil lei și angajând 1762 salariați la nivelul anului 2013. Majoritatea firmelor cu acest profil sunt situate în zona peri-urbană a orașului. De altfel, mai mult de jumătate dintre salariați figurează sub un singur angajator și anume

Agrisol. Compania, unul dintre principalii actori pe piața agro-alimentară din România, este localizată în proximitatea Ploieștiului în orașul Boldești-Scăeni, și are ca domeniu de activitate producerea nutrețurilor combinate, creșterea păsărilor și a porcilor, prelucrarea și comercializarea cărnii atât pe piața internă cât și pentru export. Popul, atât ca număr de salariați cât și cifră de afaceri, este dominat de firme active în domeniul zootehnic (păsări, porcine). Majoritatea firmelor active în aceste domenii de activitate se bucură și de avantajele oferite de posibilitatea pentru piețe de desfacere facile, având în vedere funcțiunile logistice din proximitate. Per total, industria alimentară și a băuturilor generează peste 690 mi lei în cifra de afaceri și angajează 3.550 persoane.



Concluzii și implicații pentru elaborarea Planului Urbanistic General al municipiului Ploiești

- *Analiza bazei economice locale relevă un oraș care, pe de o parte, a scăzut dramatic din punct de vedere al industriei petrolului. Pe de altă parte, Ploieștiul păstrează vocația industrială, funcția de producție re-dezvoltându-se pe fondul forței de muncă disponibile, al conectivității cu capitala și poziționării pe o rută de transport propice. Industria s-a diversificat și a beneficiat, în ultima decadă, de noi investiții.*
- *Diversificarea însă nu se remarcă spre industrii foarte intensive în cunoaștere ci cu valoare adăugată limitată (textile – lohn, industrie alimentară, electronică – asamblare componente ș.a.). În plus, modelul de afaceri al multora din aceste investiții constă în a localiza facilități de producție și depozitare în Ploiești dar a păstra birouri pentru funcțiile de management în București.*
- *Pe termen mediu și lung, o creștere a calității vieții în Ploiești, dublată de dezvoltarea oferte de spații de birouri în oraș, ar putea conduce la o consolidare și integrare a mediului de afaceri local.*

5. INDUSTRII CREATIVE

Analiza dezvoltării industriilor creative în municipiul Ploiești are o relevanță specifică, având în vedere declinul industrial al orașului din perioada post decembristă, și nevoia de reșezare a economiei locale pe o bază diversificată, cu atenție înspre domeniile economice cu randament crescut.

Industria creative constă, în linii mari, în publicitate, arhitectură, arte, design, modă, film, muzică și artele scenei în general, editarea, cercetarea și dezvoltarea, ingineria și programarea informatică, jocurile și jucăriile, TV și radio. Dezvoltarea acestui sector economic este o manifestare a concentrării și consolidării unui segment profesional reprezentat de persoane cu calificare superioară, implicați în activități intensive în cunoaștere și cu aport atât direct monetizabil în economia locală (prin cifră de afaceri), dar și la dinamica cultural-artistică a orașului.

Domenii economice	2011		2013	
	Cifra de afaceri	Nr salariați	Cifra de afaceri	Nr. salariați
Activități de editare	33.576.240	331	40.179.171	298
Arhitectură și inginerie	420.935.682	2455	458.117.177	2454
Cercetare-dezvoltare	15.015.501	161	11.381.316	131
Producție și difuzare cinema, video și audio	13.793.069	385	33.709.675	541
Publicitate, studiul pieței și alte activități profesionale și tehnice	83.053.747	616	83.374.339	513
Spectacole, cultură, recreere	47.633.550	299	68.963.323	283
Tehnologia informației și telecomunicații	436.050.631	1007	913.054.852	998
	22.921.329.390	68509	20.394.329.984	66972

Fig_ 31 Domenii ale industriilor creative dezvoltare în Municipiul Ploiești sursa: ANAF Prahova.

Datele privind dezvoltarea sectoarelor economice din Municipiul Ploiești relevă o contribuție modestă a industriilor creative la cifra de afaceri generată local. Cu toate acestea, ponderea cifrei de afaceri ce derivă din industrii creative a crescut considerabil în doar doi ani, de la 4,6% în 2011 la 7,9% în 2013.

Cele mai bine reprezentate sub-sectoare sunt cele de arhitectură și inginerie și tehnologia informației și a telecomunicațiilor. Ca specificitate a municipiului Ploiești, se remarcă o corelare a domeniilor de activitate a multora din firmele active în domeniul arhitecturii și ingineriei cu industria exploatarea petrolului. Astfel, există un număr semnificativ de firme de inginerie și proiectare aferente exploatarea resurselor naturale (prospecțiuni geologice, proiectare aparatură de specialitate ș.a.). Per total,

arhitectura și ingineria generează 458 mil lei în cifră de afaceri, la nivelul anului 2013, în creștere față de 420 mil lei la nivelul anului 2011. Numărul de angajați este considerabil, fiind situat la 2454 persoane.

Cât privește sectorul tehnologiei informației și a telecomunicațiilor, evoluția din punct de vedere a cifrei de afaceri este spectaculoasă, domeniul dublându-se ca aport la economia locală între 2011 și 2013. Cele mai mari întreprinderi din domeniu, din punct de vedere al numărului de salariați și cifra de afaceri, sunt Team Net, ASESOFTE și ATISIMO, ce realizează programare IT. Numărul de salariați a scăzut, în aceeași perioadă de timp, ceea ce reflectă o valoare adăugată brută mai mare a domeniului.

Un alt domeniu care a crescut semnificativ este cel al producției cinema și video. Analiza firmelor active în acest domeniu relevă o singură firmă cu aport considerabil (RTV Satellite), restul firmelor în domeniu având rezultate modeste, atât din punct de vedere al cifrei de afaceri, cât și al numărului de salariați.

6. TURISM

6.1 INFRASTRUCTURA TURISTICĂ

Municipiul Ploiești dispune de un număr relativ limitat de structuri de primire turistică, în comparație cu alte orașe de dimensiuni similare. Astfel, conform datelor INS, în Municipiul Ploiești la nivelul anului 2012 se înregistrau 22 de unități de cazare, din care majoritatea hoteluri.

Portalurile specializate în servicii de rezervare (eg. Booking.com) indică un număr mai ridicat de astfel de structuri însă includ și apartamente amenajate special pentru închiriere pe termen limitat. Analiza ofertei agenților economici implicați în acest sector relevă predominanța turismului de afaceri, fie găzduirea de clienți aflați în delegație pentru mai multe zile sau în tranzit spre alte locații.

Unitățile de cazare sunt localizate cu preponderență de-a lungul principalei axe de transport (Bulevardul București – Bulevardul Independenței – Bulevardul Republicii), cum se poate vedea și pe harta de mai jos. Locațiile la intrarea sau înspre ieșirea din oraș confirmă tipul de turism de afaceri de tranzit. Se remarcă două zone cu o concentrare crescută de astfel de unități – zona Centrală și zona Cartierului Albert, din nordul orașului, ambele bine deservite și de unități de alimentație publică.

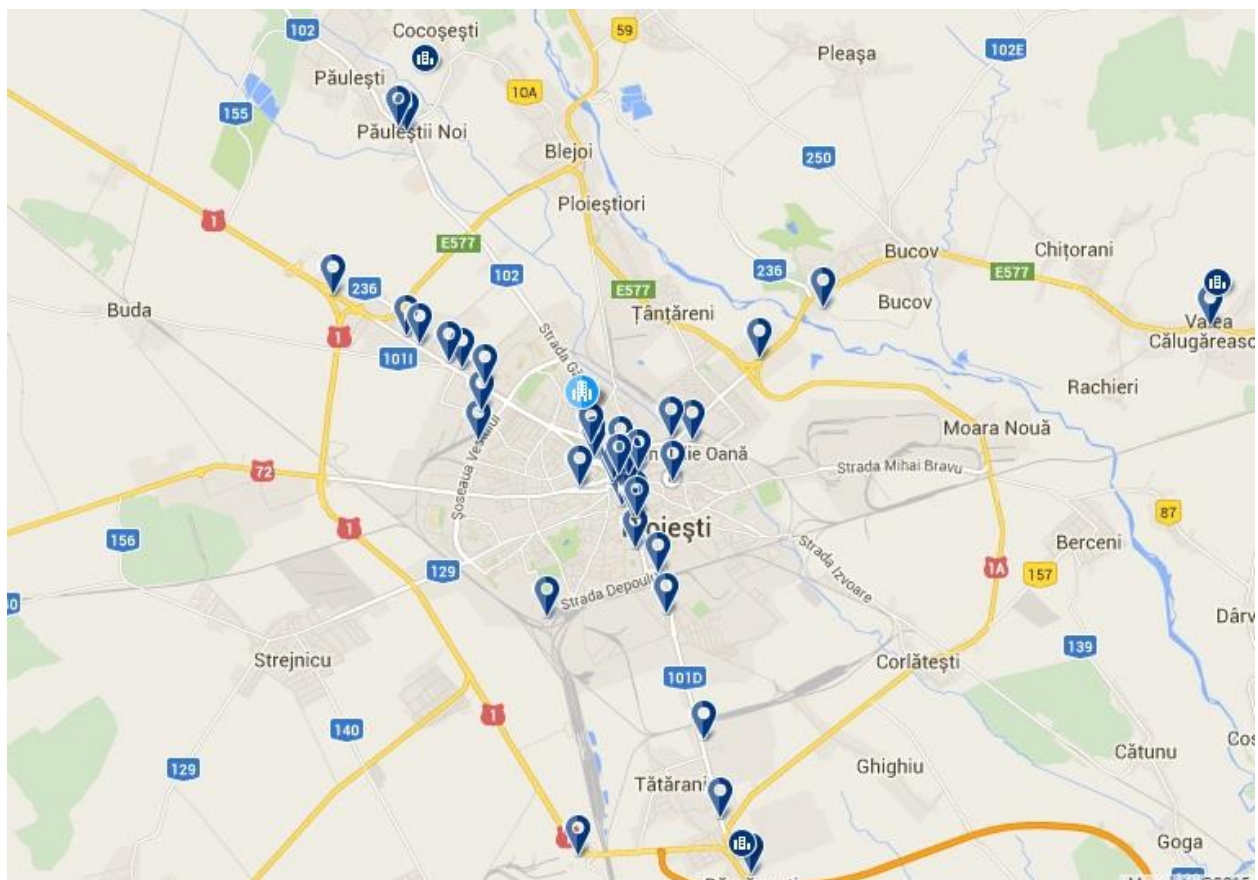


Fig. 32 Localizarea unităților de cazare turistică în cadrul municipiului Ploiești și zona sa de proximitate, conform portalului de rezervări Booking.com sursa: Booking.com

Numărul unităților de cazare și implicit a capacității de cazare turistică a crescut în ultimii ani. Astfel, în anul 2000 erau înregistrate 5 unități de cazare cuprinzând o capacitate de 717 locuri de cazare, ofertă de a crescut la 22 de unități în 2012 totalizând 1.603 locuri (DJS – Fișa Localității).

Orașul nu dispune de un centru de informare turistică, probabil încă nejustificat de profilul vizitatorilor și numărul acestora însă aceștia pot beneficia de o serie de surse de informare online. Cel mai elaborat serviciu de informare turistică de acest tip, cu participarea autorităților publice locale, este reprezentat de Asociația pentru Promovarea și Dezvoltarea Turismului Prahova, ce întreține platforma <http://www.asociatiaturismprahova.ro/>.

Aportul asupra economiei locale a activităților economice ce țin de turism (servicii HORECA și activități ale agențiilor de turism) este limitat. Cifra de afaceri generată de firmele active în acest domeniu din Ploiești a ajuns la 136,5 mil lei, la nivelul anului 2013 (a se vedea tabelul de mai jos), în

ușoară scădere față de nivelul înregistrat în 2011. Numărul de salariați a înregistrat, în schimb, o ușoară creștere de la 1448 persoane la 1477 persoane, pe parcursul aceleiași perioade de timp.

An	Cifra de afaceri (lei)	Număr de salariați
2013	136.589.712	1477
2011	138.077.378	1448

Fig. 33 Cifra de afaceri și numărul de salariați din sectorul turism în Municipiul Prahova sursa: ANAF Prahova.

6.2 ATRACȚII TURISTICE

Municipiul Ploiești dispune de o varietate relativ limitată de atracții turistice, vizitatorii orașului putându-se bucura de o serie de muzee (Muzeul Ceasurilor, Muzeul Petrolului, Muzeul Istoric, Muzeul de Artă ș.a.), case memoriale și clădiri de patrimoniu.

O diversitate mai mare de obiective turistice se regăsește în afara orașului, județul Prahova situându-se de altfel în topul destinațiilor turistice din țară. Stațiunile montane de pe Valea Prahovei (Azuga – Bușteni – Sinaia) și Valea Teleajenului (zona Cheia – Măneciu), zona Slănic Prahova, pentru turism balnear, precum și zona de turism viticol Dealu Mare – Urlați sunt cele mai frecventate de turiști. Astfel, cei aflați în ședere în municipiul Ploiești pot beneficia atât de atracțiile locale cât și de activități pe timpul zilei în diferite alte locații din județ, cu acces facil din oraș.

6.3 FLUXUL DE TURIȘTI

Numărul de sosiri a atins, în anul 2012, 45.099 turiști, cea mai mare parte a acestora optând pentru cazarea în structuri hoteliere (41.468 sosiri în hoteluri). Raportând numărul de înnopțări (118.540) la numărul de sosiri, reiese o perioadă de ședere relativ crescută de 2,6 nopți.

Interviurile și analizele de specialitate relevă o fluctuație a fluxului de turiști corelată cu evoluția mediului de afaceri. Astfel, în perioada imediat următoare crizei, hotelierii din Ploiești au semnalat o scădere a numărului de sosiri, pe fondul contracției veniturilor firmelor. Explicațiile oferite constau în faptul că mulți dintre clienții hotelurilor din Ploiești au preferat să facă deplasări de o zi cu întoarcere în București, decât să rămână peste noapte în Ploiești.

Așa cum a fost reliefat și în analiza economică (capitolul 2), se remarcă un număr crescut de investiții pe plan local în facilități de producție ce țin de sedii de management localizate în continuare în București, context ce se reflectă și în tipologia turismului de afaceri local. Astfel, cazarea în Ploiești se justifică pentru cei sosiți pentru o perioadă mai lungă de timp, explicând perioada de ședere de peste 2 nopți. În plus, fluxul turistic de afaceri are impact și asupra pieței imobiliare a chiriilor pentru apartamentele amenajate și puse spre încheiere pe perioadă limitată. Interviurile cu agențiile turistice din oraș au relevat că un număr însemnat de companii, în special cele cu capital străin, preferă să închirieze apartamente amenajate (sau chiar și case de serviciu) în care să cazeze angajați sosiți în vizite de lucru. Relocarea unor companii – cum a fost cazul Petrom, în decursul anului 2011 – generează impact asupra pieței chiriilor, scăzând în mod semnificativ cererea de astfel de apartamente și, în consecință, și prețul.

7. LISTA DE FIGURI

Fig_ 1 Evoluția populației municipiului Ploiești la recensăminte. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	13
Fig_ 2 Evoluția populației municipiului Ploiești. sursa: INS Tempo.....	14
Fig_ 3 Structura pe sexe și grupe de vârstă a populației municipiului Ploiești la recensământul din 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	14
Fig_ 4 Structura pe sexe și grupe de vârstă a populației municipiului Ploiești la recensămintele din 2002 și 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	15
Fig_ 5 Evoluția structurii pe vârste între recensămintele din 2002 și 2011.. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	15
Fig_ 6 Populația municipiului Ploiești în funcție vârstă.. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	16
Fig_ 7 Structura pe grupe de vârste a populației municipiului Ploiești în 2002 și 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	16
Fig_ 8 Piramida vârstelor populației municipiului Ploiești la recensământul din 2002. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	17
Fig_ 9 Piramida vârstelor populației municipiului Ploiești la recensământul din 2011. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	17
Fig_ 10 Piramida comparativă a vârstelor a populației municipiului. Ploiești în anii recensămintelor 1992 și 2002. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	18
Fig_ 11 Populația municipiului. Ploiești în funcție de etnie. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	19
Fig_ 12 Ponderea etniilor municipiului Ploiești în total etnii la nivelul județului Prahova (%). sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	19
Fig_ 13 Raportul de dependență al populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	19
Fig_ 14 Evoluția comparativă a sporurilor natural și migrator a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	21
Fig_ 15 Evoluția ratelor natalității și mortalității a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova	22
Fig_ 16 Evoluția mișcării naturale a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	22

Fig_ 17 Evoluția mișcării migratorii a populației municipiului Ploiești. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova.....	23
Fig_ 18 Prognoza populației municipiului Ploiești în prima variantă de prognoză. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova și calcule proprii.....	24
Fig_ 19 Prognoza populației municipiului Ploiești în a doua variantă de prognoză. sursa: Direcția Județeană de Statistică Prahova și calcule proprii.....	24
Fig_ 20 Ponderea populației județului Prahova pe grupe de vârstă în orizontul anului 2025. sursa: INS.....	25
Fig_ 21 Încadrarea străzilor municipiului Ploiești. în zone de fiscalitate. sursa: Primăria municipiului Ploiești, 2011.....	27
Fig_ 22 Preț orientativ pentru terenuri în municipiul Ploiești. sursa: Camera Notarilor Publici Ploiești, 2013.	28
Fig_ 23 Blocuri de locuințe colective cartier 9 Mai (stânga); Anunț de vânzare casă din cartierul Bereasca(dreapta). sursa: autor, 2014.....	28
Fig_ 24 Locuințe existente (număr) în municipiul Ploiești și zona sa metropolitană, ordonate în ordine descrescătoare după schimbările procentuale din perioada 2008-2013. sursa: INS Tempo.30	
Fig_ 25 Spații comerciale în municipiul Ploiești: AFI Palace Ploiești (stânga) și piața Mihai Bravu (dreapta). sursa: Mihai Alexandru, 2014.....	31
Fig_ 26 Concentrarea populației (stânga) și a cifrei de afaceri (dreapta) în zona de sud a României. sursa: Raportul Orașe Competitive, Banca Mondială, 2013.....	35
Fig_ 27 PIB-ul județului Prahova comparat cu nivelurile înregistrate în județele din proximitate. sursa: INS Tempo.....	36
Fig_ 28 Distribuția cifrei de afaceri și a numărului de salariați în aria polului de creștere și în afara acestuia. sursa: ORC Prahova.	36
Fig_ 29 Localizarea agenților economici din domeniile de tehnologie medie-înaltă în funcție de cifra de afaceri, 2013. sursa: MKBT Habitat SRL.....	37
Fig_ 31 Domenii ale industriilor creative dezvoltare în Municipiul Ploiești sursa: ANAF Prahova.	40
Fig_ 32 Localizarea unităților de cazare turistică în cadrul municipiului Ploiești și zona sa de proximitate, conform portalului de rezervări Booking.com sursa: Booking.com	43
Fig_ 33 Cifra de afaceri și numărul de salariați din sectorul turism în Municipiul Prahova sursa: ANAF Prahova.....	44

8. ANEXE

8.1 NOTE METODOLOGICE SUPLIMENTARE PRIVIND ANALIZA DEMOGRAFICĂ

Populația ocupă un loc central în activitățile de urbanism și amenajarea teritoriului, implicând cunoașterea a trei categorii de aspecte:

- necesitățile obiective de dezvoltare;
- potențialul cantitativ-demografic al populației;
- potențialul calitativ al populației.

Câteva dintre argumentele considerării populației în planurile de urbanism general se referă la rolul acesteia ca factor central de care se ține seama în elaborarea soluțiilor de dezvoltare, de beneficiar al tuturor măsurilor de dezvoltare care au ca finalitate creșterea nivelului de trai al acelei populații și de realizator al dezvoltării.

Conform cadrului metodologic de elaborare al P.U.G., populația este tratată și din punct de vedere cantitativ-demografic: efectivul populației, repartizarea în teritoriu, mișcarea populației, structura și evoluția populației. Aceste aspecte cantitative folosesc drept criterii în elaborarea soluțiilor de amenajare urbanistică și a teritoriului, respectiv:

1. Fundamentarea deciziei de extindere/reducere a teritoriului intravilan destinate locuirii în acord cu creșterea/scăderea numărului populației;
2. Luarea unor decizii privind dotările necesare la nivel de oraș bazate pe cunoașterea nevoilor specifice ale diferitelor grupe de vârstă în funcție de ponderea acestora în total populație;
3. Fundamentarea viitoarelor decizii de investiții ale administrației locale în funcție de tendințele demografice pentru următorii 10 ani legate spre exemplu de echiparea tehnico-edilitară, dotările culturale, sociale, educaționale etc.;
4. Analiza din punct de vedere demografic a resurselor umane necesare dezvoltării economiei locale etc.

Analiza socio-demografică este utilă atât în fundamentarea proiectării cât și în identificarea resurselor și mecanismelor sociale de implementare a proiectelor de urbanism și în evaluarea consecințelor sociale ale realizării soluțiilor de urbanism.

Din punct de vedere demografic, au fost analizate următoarele aspecte:

- numărul de locuitori (populația stabilă), de data recentă;
- structura populației pe sexe și grupe de vârstă la ultimele două recensăminte;
- mișcarea naturală și migratorie a populației;

-
- disfuncționalitățile privind evoluția și structura populației, modul de ocupare a resurselor de muncă;
 - evoluția populației în ultimii ani și prognoza populației după modelul de creștere biologică, bazat pe creșterea naturală a populației (spor natural) și modelul de creștere tendențială, prin luarea în considerare a sporului mediu anual (spor natural și migrator), înregistrat în ultimii 4-5 ani;
 - resursele de muncă și populația ocupată și evidențierea aspectelor sociale rezultate ca urmare a mutațiilor previzibile în structura populației ocupate, precum și cele rezultate din mobilitatea populației și a forței de muncă.

Tipuri de date și sursa datelor, ani de referință:

Analiza demografică a folosit date din surse oficiale, respectiv Direcția Județeană de Statistică Prahova.

Tipurile de date și instituțiile ce le furnizează:

1. Recensămintele populației sunt furnizate de Direcția Județeană de Statistică Prahova. Recensământul populației este o înregistrare exhaustivă a populației la nivel național ce se efectuează cu o periodicitate de aproximativ un deceniu. Scopul este obținerea la momentul de referință al recensământului a unor date complete despre starea populației. Variabilele principale sunt: sexul, vârsta, starea civilă, numărul și vârsta copiilor, locul nașterii, locul domiciliului și al reședinței, naționalitatea, limba maternă, școlaritatea, ocupația etc. Pentru statistica demografică recensământul reprezintă un punct de reper, toate calculele demografice ulterioare raportându-se la valorile cenzitare, urmând a se reface în funcție de acestea.

2. Fișa localității Ploiești a fost furnizată de Direcția Județeană de Statistică Prahova. Fișa localității prezintă date demografice, economice, structura salariaților, infrastructura fizică a localității, dotările etc.

S-au luat în considerare date referitoare la structura populației de la ultimele 2 recensăminte ale populației (2002 și 2011), evoluția numărului populației după 1990 până în anul 2013, numărul de născuți vii și decedați după 1990 până în prezent, evoluția numărului de stabiliri și plecări din localitate, date privind șomajul și structura șomerilor, evoluția acestora, populația ocupată, structura pe domenii a forței de muncă, nivelul de instruire al populației în anul 2011.

8.2 GRUPAREA DOMENIILOR ECONOMICE ÎN FUNCȚIE DE NIVELUL DE TEHNOLOGIE UTILIZAT

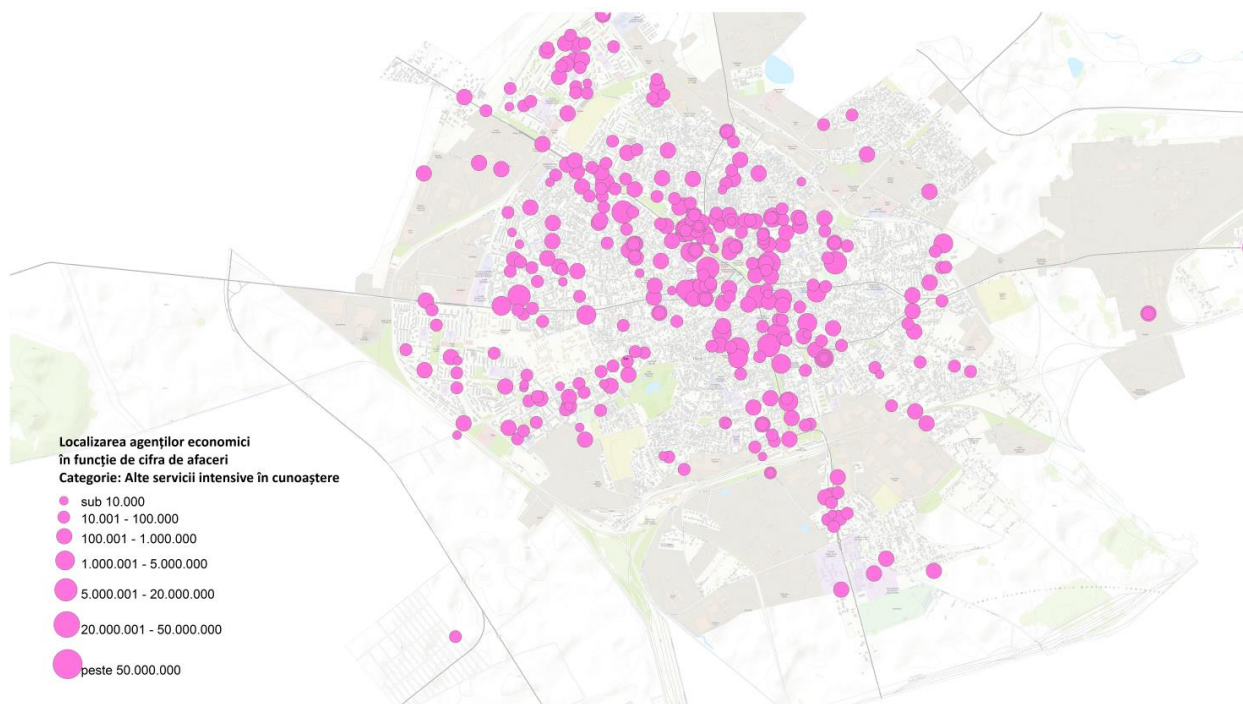
Adaptare după Hoch, C., Dalton, L. C., So, F. S., & ICMA Training Institute (Eds.). (2000). *The practice of local government planning* (3rd ed). Washington, DC: Published for the ICMA Training Institute by the International City/County Management Association.

Nr	CATEGORIE	DOMENIU	CAEN rev2.
1	TEHNOLOGIE ÎNALTĂ	Farmaceutice	21
2	TEHNOLOGIE ÎNALTĂ	Computere, electronică și optică	26
3	TEHNOLOGIE ÎNALTĂ	Aeronautică și aerospațială	303
4	TEHNOLOGIE MEDIE-ÎNALTĂ	Industria chimică și petrochimică	20
5	TEHNOLOGIE MEDIE-ÎNALTĂ	Industria de armament	254, 304
6	TEHNOLOGIE MEDIE-ÎNALTĂ	Echipamente electrice	27
7	TEHNOLOGIE MEDIE-ÎNALTĂ	Mașini-utilaje	28
8	TEHNOLOGIE MEDIE-ÎNALTĂ	Autovehicule și alte mijloace de transport	29, 302,309
9	TEHNOLOGIE MEDIE-ÎNALTĂ	Aparate și instrumente medicale	325
10	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Reproducerea înregistrărilor	182
11	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Cocserie-prelucrare țitei	19
12	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Cauciuc,mase plastice și alte produse din minerale nemetalice	22,23
13	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Industria metalurgică	24
14	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Construcții metalice	251.252.253.255.256
15	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Construcții navale	301
16	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Repararea și instalarea mașinilor și echipamentelor	33
17	TEHNOLOGIE MEDIE-JOASĂ	Producția de energie, gaze și căldură	35
18	TEHNOLOGIE JOASĂ	Agricultură, silvicultură, piscicultură	01,02,03
19	TEHNOLOGIE JOASĂ	Industrie extractivă	05,06,07,08,09
20	TEHNOLOGIE JOASĂ	Industria alimentară, a băuturilor și tutunului	10,11,12
21	TEHNOLOGIE JOASĂ	Industria textilă și a îmbrăcăminții	13,14,15
22	TEHNOLOGIE JOASĂ	Industria lemnului și a produselor din lemn	16,17
23	TEHNOLOGIE JOASĂ	Tipărire	181
24	TEHNOLOGIE JOASĂ	Industria mobilei	31
25	TEHNOLOGIE JOASĂ	Alte activități industriale	321.322.323.324.329
26	TEHNOLOGIE JOASĂ	Construcții	41,42,43
27	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Transporturi pe apă și aeriene	50,51
28	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Consultanță juridică și contabilitate	69
29	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Management și consultanță în management	70

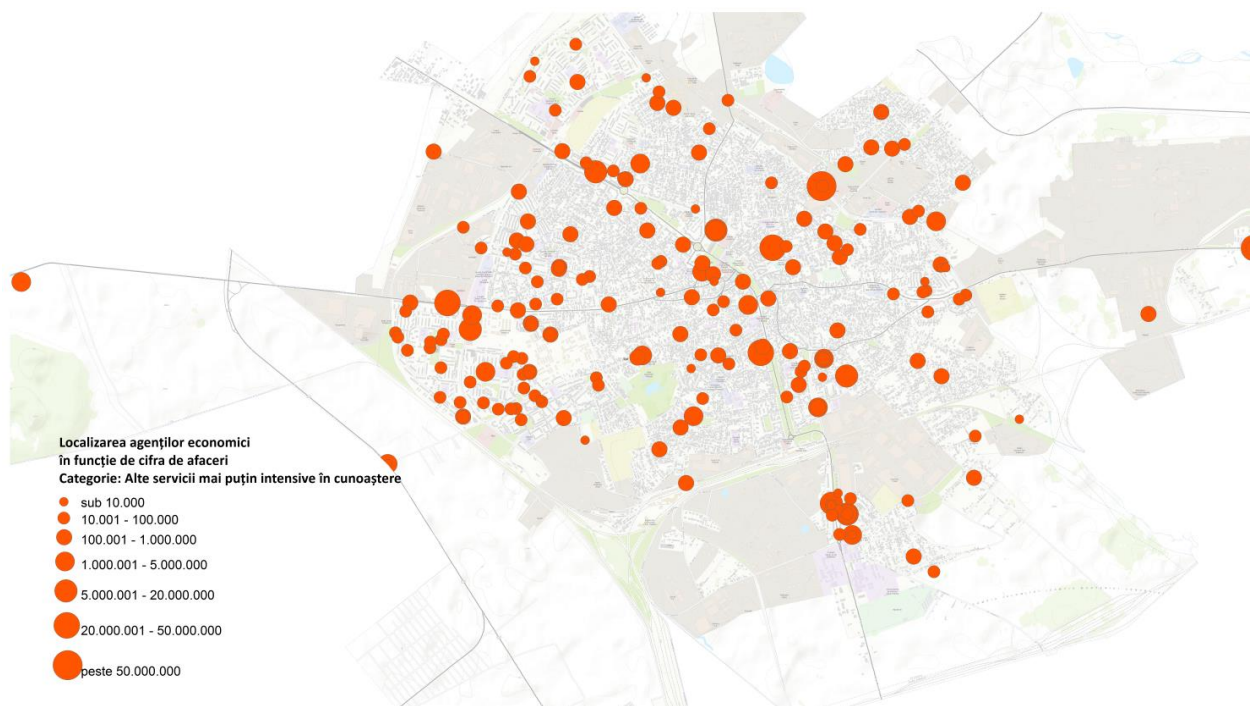
30	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Arhitectură și inginerie	71
31	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Publicitate, studierea pieței și alte activități profesionale și tehnice	73,74
32	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Activități privind forța de muncă	78
33	Servicii de piață intensive în cunoaștere	Investigații și protecție	80
34	Servicii intensive în cunoaștere de înaltă tehnologie	Producție și difuzare cinema, video și audio	59, 60
35	Servicii intensive în cunoaștere de înaltă tehnologie	Tehnologia informației și telecomunicații	61,62,63
36	Servicii intensive în cunoaștere de înaltă tehnologie	Cercetare-dezvoltare	72
37	Servicii financiare intensive în cunoaștere	Finanțe asigurări	64,65,66
38	Alte servicii intensive în cunoaștere	Activități de editare	58
39	Alte servicii intensive în cunoaștere	Administrație publică și asigurări sociale publice	84
40	Alte servicii intensive în cunoaștere	Educație	85
41	Alte servicii intensive în cunoaștere	Sănătate umană, activități veterinare și asigurări sociale	75, 86,87,88
42	Alte servicii intensive în cunoaștere	Spectacole, cultură, recreere	90,91,92,93
43	Servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere	Comerț cu ridicata și cu amănuntul	45,46,47
44	Servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere	Transporturi terestre și depozitare	49, 52
45	Servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere	Turism	55,56,79
46	Servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere	Tranzacții imobiliare, peisagistică, închiriere și leasing	68,77,81
47	Servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere	Activități de secretariat și servicii suport	82
48	Servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere	Reparații de calculatoare și alte articole	95
49	Alte servicii mai puțin intensive în cunoaștere	Distribuția apei, salubritate, deșeuri	36,37,38,39
50	Alte servicii mai puțin intensive în cunoaștere	Poștă-curierat	53
51	Alte servicii mai puțin intensive în cunoaștere	Alte servicii	94, 96,97,98,99

8.3 CARTOGRAME PENTRU ALTE DOMENII ECONOMICE

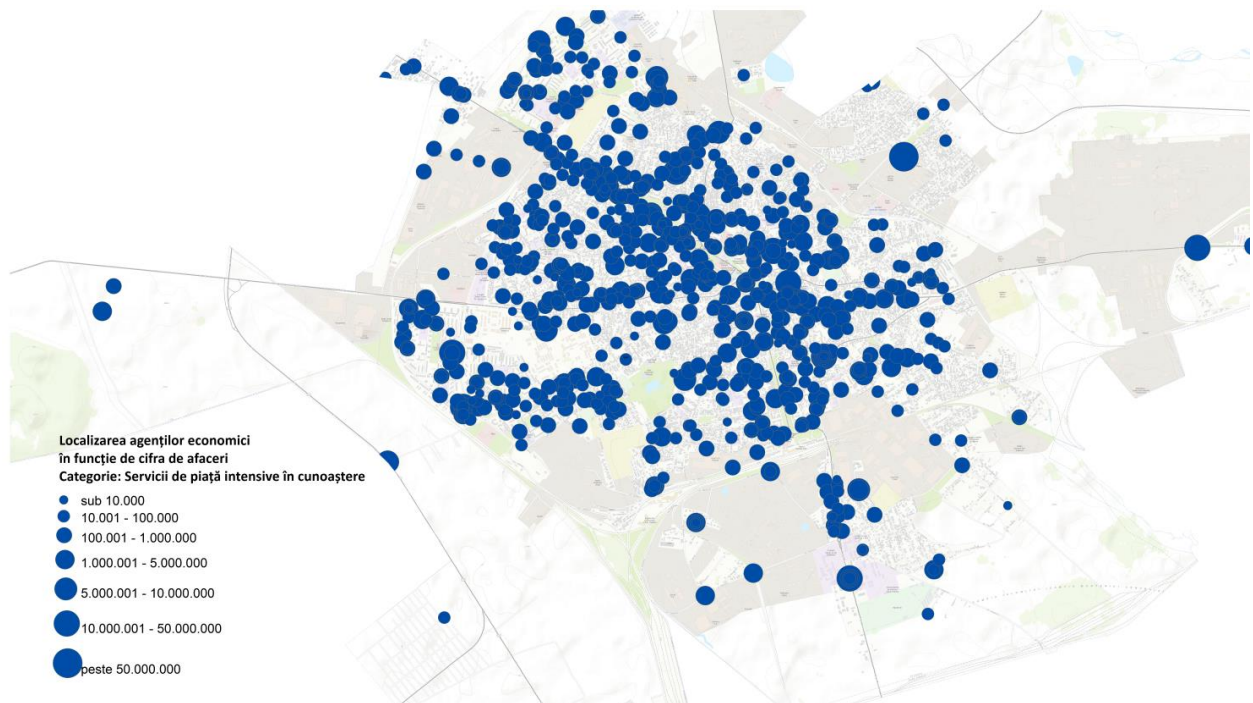
8.3.1 Localizarea agenților economici din domeniul alte servicii intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



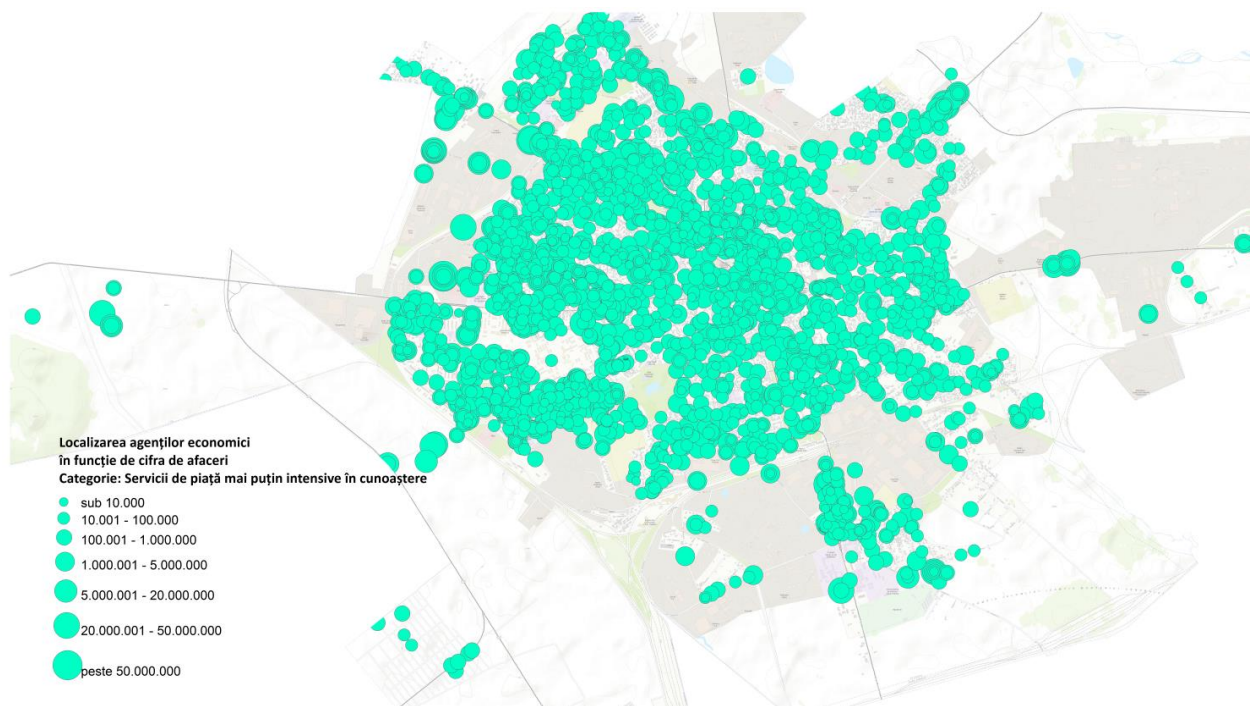
8.3.2 Localizarea agenților economici din domeniul alte servicii mai puțin intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



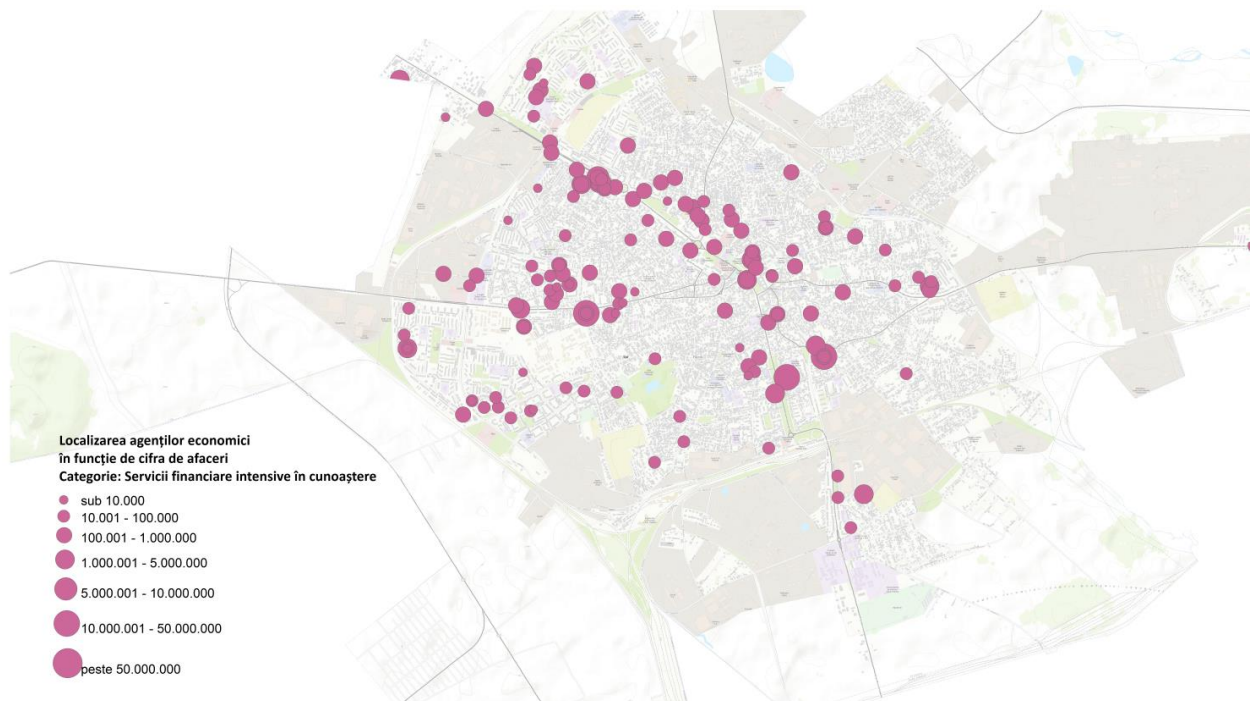
8.3.3 Localizarea agenților economici din domeniul servicii de piață intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



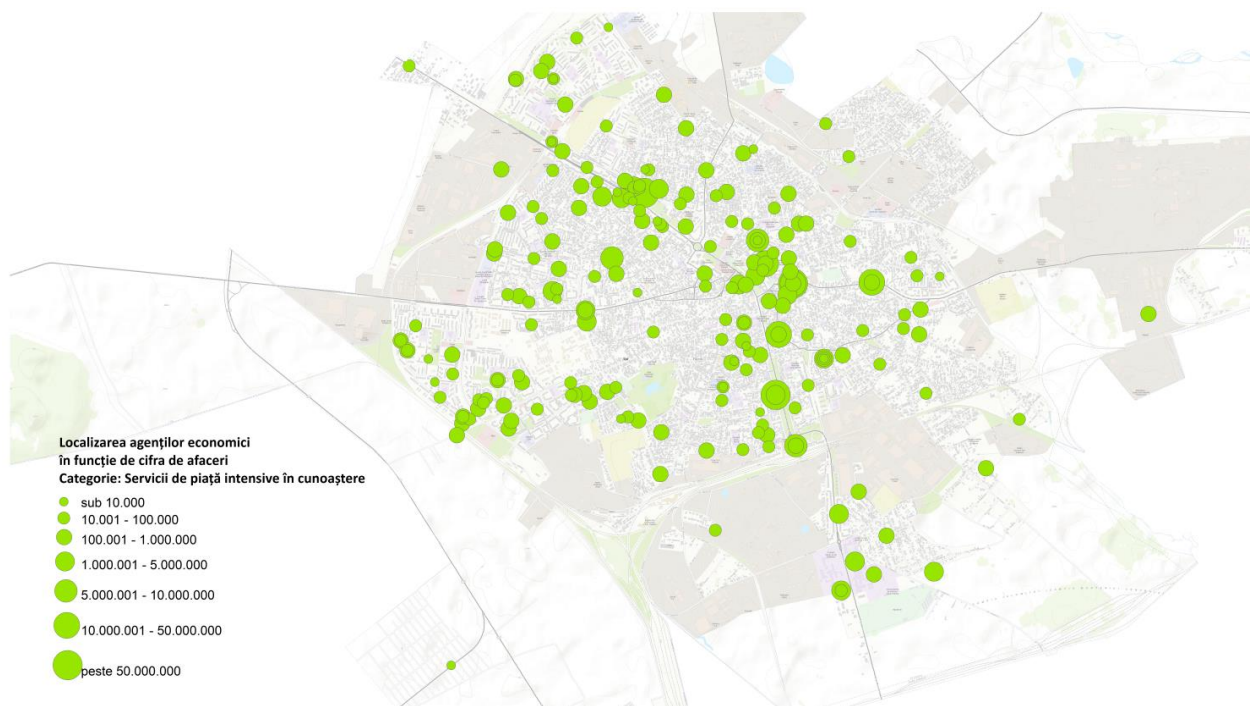
8.3.4 Localizarea agenților economici din domeniul servicii de piață mai puțin intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



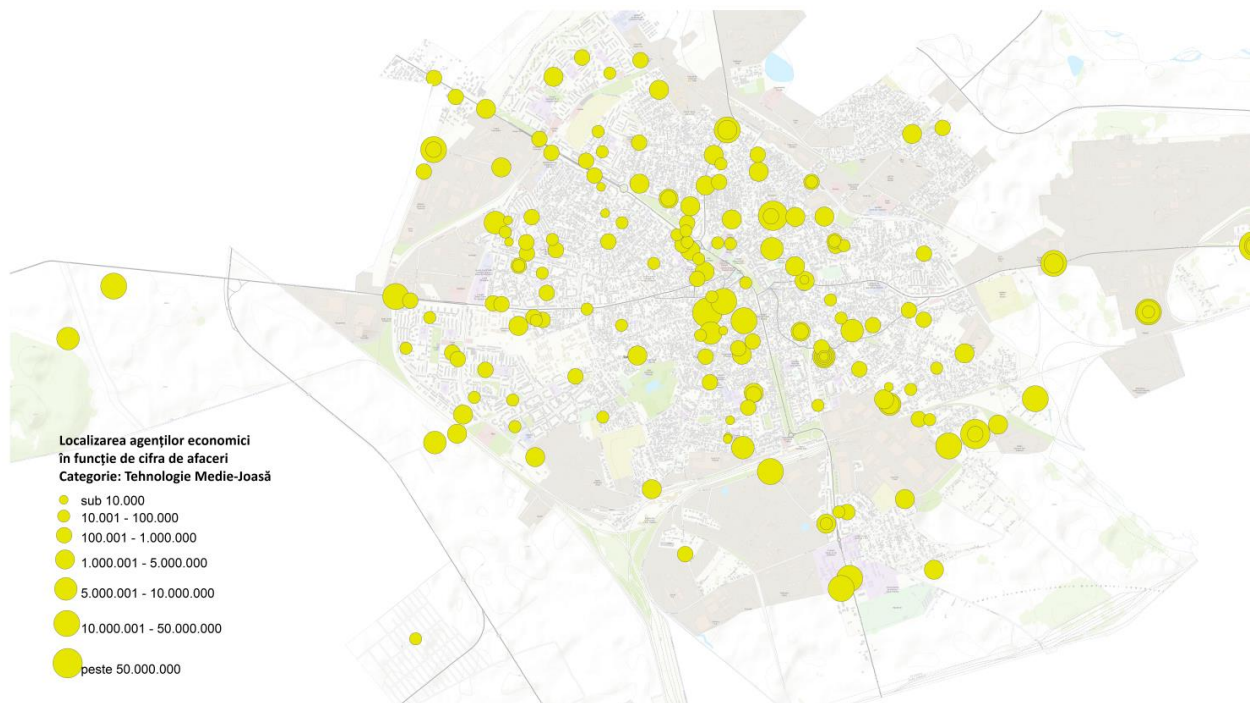
8.3.5 Localizarea agenților economici din domeniul servicii financiare intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



8.3.6 Localizarea agenților economici din domeniul servicii de piață intensive în cunoaștere în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



8.3.7 Localizarea agenților economici din domeniul cu tehnologie medie-joasă în funcție de cifra de afaceri, 2013. Sursa: MKBT Habitat SRL:



8.4 MEMBRII AI ASOCIAȚIEI DE DEZVOLTARE INTERCOMUNITARA “POLUL DE CREȘTERE PLOIESTI-PRAHOVA”

- 1 - Consiliul Județean Prahova
- 2 - Municipiul Ploiești;
- 3 - Orasul Baicoi;
- 4 - Orasul Boldești-Scaieni;
- 5 - Orasul Busteni;
- 6 - Orasul Plopeni;
- 7 - Comuna Aricestii-Rahtivani;
- 8 - Comuna Barcanesti;
- 9 - Comuna Berceni;
- 10 - Comuna Blejoi;
- 11 - Comuna Brazi;
- 12 - Comuna Bucov;
- 13 - Comuna Dumbrăvești;
- 14 - Comuna Paulești;
- 15 - Comuna Târgșorul Vechi;
- 16 - Comuna Valea Calugăreasca

8.5 INTERVIURI EFECTUATE

În elaborarea capitolelor privind piața imobiliară și profilul economic al municipiului Ploiești și zonei sale metropolitane, au fost realizate interviuri cu următoarele entități:

1. Asociația de Dezvoltare Intercomunitară „Polul de Creștere Ploiești-Prahova”
2. Marshall Imobiliare
3. OMV – Petrom, Asset VII Muntenia East
4. Ploiești West Park- Alinso Group
5. Ploiești Industrial Parc SA
6. Primăria Municipiului Ploiești
7. Royal Imobiliare