

Cât costă proiectarea și execuția la cele mai mici prețuri

Ca un efect al crizei, proiectele imobiliare au fost puse în ultimii ani sub semnul optimizării costurilor. Ideea în sine de a eficientiza proiectele eliminând risipa de resurse și renunțând la elemente non-esențiale este în principiu una bună.

Unii dezvoltatori imobiliari au denaturat acest concept, înțelegând prin optimizare alegerea celor mai ieftine soluții și servicii în detrimentul unor criterii calitative. Această tendință se resimte puternic în activitatea de proiectare.

Arh. Adrian Cristescu, președintele West Group Architecture, unul dintre cele mai mari birouri de arhitectură din București, ne-a declarat:

“Optimizarea costurilor este prost înțeleasă de unii dezvoltatori. Deciziile le iau niște oameni care sunt conduși de o singură argumentație: să producă un proiect cât mai ieftin. Atunci, principiul se traduce în a obține sau implica în derularea proiectului cele mai mici costuri. Această opțiune, cuplată cu faptul că nu sunt prea multe proiecte, conduce de fapt la impunerea unei formule de tarifare a serviciilor de proiectare uneori chiar dincolo de limitele raționale”. Obținerea celor mai mici costuri devine principalul criteriu de selecție atât în alegerea echipei de proiectare, cât și a firmelor de execuție. Acestea sunt de multe ori împinse să ofereze la un nivel atât de redus încât intră în impas pe parcursul realizării proiectului și nu mai reușesc să își ducă la îndeplinire contractele în costurile angajate. De aici rezultă întârzieri, substituirii de materiale și în cele din urmă compromiterea calității.

În situația în care un potențial client cere să plătească proiectantul cu mult mai puțin decât a fost prevăzut în oferta acestuia, există trei variante posibile: fie renunțarea la colaborarea cu respectivul beneficiar, fie convingerea lui că



Arh. Adrian Cristescu, președintele West Group Architecture

■ Echipa West Group Architecture este angajată în prezent în proiectarea unor clădiri de birouri și ansambluri de locuințe. “Facem proiecte de locuințe pentru diverși beneficiari”, precizează Adrian Cristescu, președintele West Group Architecture. La acestea se adaugă proiectarea de clădiri comerciale, showroom-uri și clădiri industriale. Printre cele mai recente lucrări reprezentative

trebuie să dea mai mulți bani proiectării, iar în ultimă instanță reducerea conținutului proiectului raportat la banii alocați. Ultima variantă nu este de dorit deoarece contribuie, din nou, la reducerea calității.

La polul opus, în momentul în care dezvoltatorul alocă bani suficienți pentru proiectare poate obține beneficii mai mari decât suma plătită suplimentar proiectantului. “Dacă privește construcția ca pe un

produs, cu cât este gândită și optimizată mai bine, cu atât va costa în final mai puțin. Noi vindem, în principiu, forța de muncă specializată și o expertiză în ceea ce facem. Există percepția că în jocul acesta pot să intre doar costurile de producție, la un nivel destul de redus, iar partea de expertiză nu se plătește deloc”, susține arhitectul Adrian Cristescu.

De fapt, partea de expertiză este cea mai valoroasă, pentru că ea stă

ale West Group Architecture se numără ansamblul de clădiri de birouri Hermes Business Campus, realizat pentru dezvoltatorul belgian Atenor pe Bd. Dimitrie Pompeiu. Proiectul se află acum în faza finală de execuție. Un alt proiect important este ansamblul de birouri Business Garden Bucharest, realizat pentru grupul Vastint pe Calea Plevnei.

la baza optimizării reale a costurilor. De exemplu, în cazul unui investitor care a solicitat reducerea la jumătate a onorariului proiectantului, la o analiză rapidă asupra proiectului puteau fi realizate anumite reconfigurări, fără să fie diminuați parametrii conceptului, iar din acest lucru ar fi rezultat o economie importantă, comparabilă cu întregul cost al proiectării. Practic, costurile proiectării ar fi fost amortizate



Business Garden Bucharest

numai din această optimizare a costurilor, susține președintele West Group Architecture.

Nu există un reper pentru cât costă un proiect de calitate

În România nu există o normare a unor tarife care să asigure un nivel minim de calitate în activitatea de proiectare. „În practica economică există procedura de preț minimal. Asta nu exclude concurența, ci presupune că, plătind acel preț minimal, obții o calitate pe care societatea vrea să o aibă”, explică domnul Cristescu.

De exemplu, în Germania există chiar o hotărâre guvernamentală care impune un anumit nivel de costuri legat de proiectare. Comparativ cu nivelul european sau american, în România serviciile de proiectare sunt plătite la mai puțin de jumătate.

De exemplu, în SUA, în funcție de dimensiunea proiectului și complexitatea lui, onorariul proiectantului variază între 2,5 și 12% din valoarea investiției, deci o medie de 7,2%. În comparație, în practica românească beneficiarii sunt dispuși să îi ofere proiectantului între 1 și 2% pentru proiectele mari (de peste 1-2 milioane de euro) și între 3 și 4% pentru proiectele mai mici. ”Dacă ofertezi 5% nici nu mai stau de vorbă cu tine”, subliniază arhitectul Adrian Cristescu.

Criza a redus drastic onorariile arhitecților

Procentele acordate arhitecților din România au fost drastic reduse odată cu venirea crizei. ”Față de 2008 suntem împinși să oferim lucrări cam la 60% din nivelul de

atunci. Costurile noastre s-au modificat doar puțin între timp. Chiar dacă salariile sunt mai mici, în ansamblu costurile sunt tot cam pe acolo, deoarece complexitatea proiectelor a crescut și îndeosebi complexitatea legală. De exemplu, în momentul de față, pentru obține o autorizație de construire, administrația îți cere un proiect complet precum și studii și calcule, care acum 10 ani nu se cereau. Într-un fel, onorariile ar fi trebuit să crească, pentru că timpul alocat este mai mare”, este de părere președintele West Group Architecture.

Deși onorariile arhitecților din România sunt mult mai mici decât în străinătate, dezvoltatorii străini apelează în continuare la firme străine de proiectare, cel puțin pentru prima fază, de elaborare a conceptului. Pe baza acestui concept dezvoltatorii își fac toate calculele. Mai departe, conform legislației românești, dezvoltatorul este obligat să aibă proiectul semnat de un arhitect cu drept de semnătură în România. Totodată, dezvoltatorul mai are nevoie de arhitectul român și pentru adaptarea proiectului la normativele tehnice românești. În practică, de cele mai multe ori acest lucru se traduce prin reproiectarea integrală. Dezvoltatorii vor ca acest lucru să fie realizat pentru cât mai puțini bani, cu atât mai mult cu cât consideră că arhitectul român doar continuă proiectul realizat de biroul străin.

„În toată lumea există preocuparea pentru optimizarea costurilor și obținerea unui produs care să aibă în spate o

documentația tehnică aptă să îi asigure calitatea. Între acestea există un nivel de echilibru, pe care îl recomandă cei din SUA. La noi, echilibrul este undeva la o treime din tarifele practicate în SUA și astfel nivelul de calitate nu poate fi comparat”, atenționează domnul Cristescu.

Desigur, fiecare birou de arhitectură are niște grile interne și știe că în cazul în care ofertează sub un anumit nivel iese în pierdere.

”Când produci un proiect, ai niște costuri, care nu pot să varieze de la 1 la 2. Noi mergem pe un profit sub 5%”, afirmă arhitectul Adrian Cristescu.

În opinia președintelui West Group Architecture, Ordinul Arhitecților din România este responsabil pentru reglementarea unor procente minime de tarif care să asigure un nivel minimal de calitate. În acest demers ar trebui consultate toate părțile implicate: proiectanții, constructorii, dezvoltatorii și Inspectoratul de Stat în Construcții.

Pe de altă parte, nu este încă definit în legislație ce trebuie să conțină proiectul decât pentru etapa de autorizare. Pentru etapa de execuție se menționează conținutul proiectului tehnic de execuție cu referiri neclare la responsabilitatea proiectantului pentru elaborarea sau verificarea elaborării acestor detalii. ”Sunt contractori care pot lucra pe anumite lucrări de mică importanță pe baza unor desene schematice. Dar cum poți să controlezi că ai avut suficientă armătură sau că au fost respectate toate normele în ceea ce privește instalațiile, dacă nu ai o documentație aferentă?”.

Deși proiectantul este responsabil pentru proiect, managerul de proiect poate decide modificări în timpul execuției. Dezvoltatorii implică adesea în luarea deciziilor referitoare la proiect și managerii de proiect, deși aceștia nu au ca specialitate proiectarea. ”Ei ar trebui să aibă un rol foarte important în administrarea proiectului, dar ei au căpătat un rol esențial și în deciziile tehnice asupra proiectului”, subliniază arhitectul Adrian Cristescu.

Pașul următor după finalizarea proiectului este execuția, implicând un volum financiar substanțial, care și ea se derulează sub aceeași presiune enormă de reducere a costurilor, în procesul acesta, dacă

executantul întâmpină dificultăți în a se încadra în buget, pentru a putea depăși această problemă financiară caută soluții mai simple sau folosește materiale mai ieftine. Răspunzător de aplicarea proiectului este în continuare proiectantul, care va fi consultat pentru realizarea modificărilor solicitate de constructor, însă, decizia arhitectului nu mai este finală. Acest aspect nu este reglementat prin lege în România și atunci decizia pentru utilizarea anumitor echipamente sau materiale revine uzual proiect managerilor care gestionează financiar proiectul.

”În momentul în care deciziile se mișcă în felul acesta, proiectul este făcut de proiect manager, nu mai este făcut de arhitect. Dacă eu am prevăzut o soluție tehnică, care excede puțin prevederea standardului românesc, e posibil ca proiect managerul să-mi impună să o aduc la limita minimă posibilă. Ori chestiunea aceasta este total neproductivă, fiindcă dacă reduci toți parametrii proiectului la minimum posibil obții un proiect care este foarte vulnerabil”, atenționează arhitectul Adrian Cristescu.

Proiectul nu devine vulnerabil în sensul că respectiva clădire ar putea prezenta riscuri structurale, însă, dacă toate sistemele se situează la limita de jos a calității, atunci durata lor de viață va fi mai redusă, iar costurile de operare a clădirii vor crește. Costurile de operare sunt prea puțin evidențiate în relația dintre proprietarul clădirii și chiriaș sau dintre vânzătorul clădirii și cumpărător. În cazul clădirilor de birouri, chiriașul plătește o chirie fixă, la care se adaugă costul consumurilor. Aici pot să apară diferențe importante, sunt clădiri în care aceste costuri colaterale chiriei sunt de ordinul a 2-3 euro pe metru pătrat pe lună, în timp ce în altele urcă la 5 euro pe metru pătrat. Acest cost nu îl preia proprietarul clădirii, ci chiriașul.

Clădirile de birouri încă nu sunt la nivelul celor din Europa

În viitorul apropiat este de așteptat o creștere a standardelor clădirilor de birouri care se construiesc în România pentru a se alinia la practica europeană. ”Cred că la birouri principală direcție în care se va merge va fi o ridicare a

standardului, pentru a se racorda la un nivel internațional. Birourile care se fac în România încă sunt la o diferență față de standardul care se aplică în Europa”, este de părere domnul Cristescu.

Clădirile de birouri din România sunt încadrate în clasa A sau B, însă acest sistem de clasificare a fost promovat mai degrabă de brokerii imobiliari și de dezvoltatori, el nu are o definiție legală. “Nu avem un normativ care să reglementeze numărul de metri pătrați aferenți unei persoane într-o clădire clasa A și să ai anumite marje la sistemul de climatizare etc. Toate acestea sunt acum definite de dezvoltatori”, subliniază arhitectul Adrian Cristescu.

Pe de altă parte, sunt multe clădiri care sunt declarate clasa A, dar care, prin parametrii de operare, devin niște clădiri de clasa C. Clasa A presupune o anumită calitate a mediului de lucru. De exemplu, dacă proiectarea clădirilor de birouri se raportează la o suprafață de 10 metri pătrați alocată fiecărui utilizator, multe clădiri sunt utilizate apoi la nivelul minim cerut de norme, care este de 4 metri pătrați per ocupant. Folosită astfel, clădirea clasa A nu mai asigură în realitate confortul de clasa A.

În paralel cu acest sistem de clasificare, mai sunt utilizate și sistemele internaționale de certificare a sustenabilității (LEED, BREEAM etc.). Acestea din urmă prezintă două componente: o certificare în faza de proiect (pre-certificare), realizată în baza unor estimări, și o certificare în faza de utilizare (în baza măsurătorilor). În România, atunci când vor să închirieze sau să vândă clădirea, dezvoltatorii prezintă certificarea din faza de proiect, nu din faza de utilizare, care poate să fie mai modestă, atrage atenția domnul Cristescu.

Calitatea ansamblurilor rezidențiale este limitată de plafonul pentru TVA de 5%

În ceea ce privește ansamblurile de locuințe colective, nivelul calitativ pornește de la standardul impus debeneficiar. Una dintre problemele esențiale se referă la tipul de apartamente pentru care beneficiarul optează, dacă sunt locuințe cu două, trei sau patru camere. Apoi, este discutată problema TVA, respectiv dacă



Hermes Business Campus

apartamentele se vor încadra în plafonul pentru TVA de 5% sau 19%. “Practic, nu poți să faci un apartament mai mare de 120 de metri pătrați, iar standardul lui trebuie să se încadreze într-un anumit preț de vânzare, nu de construire, adică sub 100.000 de euro. Ai astfel două limite explicite prin politica statului”, consideră domnul arhitect Adrian Cristescu. Înăuntrul acestor limite, proiectantul are o oarecare libertate de mișcare, în sensul că poate să conceapă apartamente de o cameră, de două, de trei, până la patru camere. Însă, brokerul imobiliar poate sugera dezvoltatorului că se vând cel mai bine apartamentele cu două camere de 60.000 de euro. Atunci, dezvoltatorul va solicita proiectantului să prevadă numai apartamente cu două camere, explică domnul arhitect Adrian Cristescu. Legea Locuinței, deși are un caracter teoretic (nu sunt prevăzute sancțiuni pentru abateri), ilustrează niște principii ale unei gândiri echilibrate, care asigură un nivel minim de confort. Piața nu urmează această gândire echilibrată, ci niște criterii discutabile. Dezvoltatorii pot argumenta că apartamentele cu două camere se vând cel mai bine, dar pe de altă parte, cumpărătorii nici nu prea au de ales. Dacă oferta ar cuprinde și alte tipuri de apartamente, poate s-ar schimba și preferințele. “Peste 5 ani vom constata că avem în mare parte

apartamente de două camere, iar oamenii care vor dori să locuiască în alte apartamente, care să corespundă numărului de membri ai familiei, nu vor găsi variante sau ele vor fi foarte scumpe”, avertizează domnul Cristescu. Până la urmă, autoritatea ar trebui să impună o anumită proporție pentru fiecare tip de locuință în cazul ansamblurilor cu peste 100 de unități, recomandă arhitectul.

Administrația trebuie să preia inițiativa dezvoltării orașului

O mare problemă a Bucureștiului este că dezvoltarea se raportează la un Plan Urbanistic General învechit. “Se aplică prevederile unui PUG care reprezenta un concept la nivelul anilor ‘90, dar suntem în 2017 și cred că acest concept ar trebui în permanență regândit și adaptat la condițiile reale. În 20 de ani s-au întâmplat foarte multe lucruri: avem de 5 ori mai multe mașini, au dispărut platformele industriale dinăuntrul orașului, s-au retrocedat o serie întreagă de proprietăți. De vreme ce condițiile sunt altele este nevoie și de un alt proiect”, susține arhitectul Adrian Cristescu.

În lipsa coordonării autorităților publice, dezvoltarea orașului este lăsată inițiativei private. Dezvoltarea orașului nu se întâmplă pe baza unor preliminară ale administrației, ci mai degrabă printr-un joc competițional în care se dezvoltă doar anumite puncte ale orașului. De exemplu, s-au concentrat multe investiții în zona

Barbu Văcărescu - Pipera, depășind capacitatea infrastructurii. Apoi, investitorii s-au aglomerat în zona Orhideea. Probabil, vor capta interesul investitorilor și alte zone, precum Casa Presei Libere, unde mai sunt disponibile terenuri extinse încă neconstruite. Administrația publică dispune de anumite pârghii pentru dezvoltarea armonioasă a orașului: să inițieze concursuri de arhitectură, să concentreze efortul de dezvoltare a infrastructurii într-o anumită zonă tocmai în ideea de a o ridica etc. “Aud spunându-se că din cauza arhitecților orașul s-a dezvoltat prost. Aș amenda serios această chestiune. Dezvoltarea unui oraș presupune implicarea deciziei tehnice, care nu aparține numai arhitecților, sunt pe de o parte dezvoltatorii, planificatorii, economiștii și pe de altă parte politicienii. Lucrurile aici sunt foarte dezlănate și a da vina doar pe arhitecți este o formulă destul de neelegantă de a scăpa de responsabilitate”, conchide președintele West Group Architecture. ■