

Cresc prețurile, cresc și onorariile de proiectare?

conf. dr. arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

Sectorul construcțiilor, niciodată lipsit de particularități și probleme, se confruntă acum cu scumpiri ale materialelor și manoperei și se discută despre posibile crize de disponibilitate a diferitelor componente ale lanțului de aprovizionare specific.

ARENA Construcțiilor m-a întrebat cum influențează aceste creșteri valoarea proiectării, care face și ea parte din costurile construcțiilor?

E prematur să tragem concluzii asupra unui proces în derulare, nebeneficiind de statistici, care devin disponibile în general la sfârșitul unui ciclu economic.

Totuși, putem discuta pe baza unor similitudini istorice și, mai ales, comenta despre ceea ce ar fi bine să se întâmple.

Prețurile cresc firesc

În lumea interconectată a economiei globale se manifestă o spirală a creșterii cu o geometrie

neomogenă și foarte reactivă la diferiți stimuli. Fenomenele sunt cunoscute. Sectorul construcțiilor este tributari prin multe componente economiei globale. Industriile oțelului, cimentului, aluminiului, ceramicii, maselor plastice și sticlei sunt doar câteva dintre cele care nu se pot sustrage tendințelor la scară continentală sau chiar planetară, chiar dacă se încearcă folosirea a tot mai multor componente locale sau măcar regionale, din motive de sustenabilitate. Toate sunt interconectate. Resursele naturale, energia necesară procesării și transporturilor, salariile și protecția socială și multe altele afectează economia construcțiilor în salturi. Momentele acestor salturi sunt, de obicei, legate de fenomene ample pe care analiștii le numesc crize, din cauza perturbărilor pe care le produc și care duc la rearanjări de prețuri.

Una dintre problemele aprovizionării din construcții ține de stocuri și comenzi. Există și o componentă importantă de producție unicat, personalizată pentru diferite proiecte, care se alătură în jocul timpului în care un șantier poate fi aprovizionat. Criza Covid-19 a influențat substanțial prețurile în construcții. Acest fapt este deja manifest în piață, atât în contractele noi, cât și în cele aflate deja în derulare. Nu ne vom opri să explicăm acum nici cauzele și nici dimensiunile acestor evoluții pentru a ne concentra pe întrebarea zilei: ce efecte au aceste creșteri asupra proiectării?

Problema românească a onorariilor

La noi a fost creată o nouă piață a proiectării cu două fețe, cea publică și cea privată, ambele inițial construite pe scheletul pieței centralizate anterioare, aproape exclusiv publică.

Inițial problema costurilor de proiectare sau a onorariilor, cum le spunem după consolidarea prin lege a naturii liberale a profesiei de arhitect, era bine fundamentată, dar spirala inflaționistă și meandrele economiei gri i-au îndepărtat de la aceste baze pe cei care au început să proiecteze în formule private, dar improvizate.

Zorii economiei de piață din noua democrație

românească au fost tributari minimei rezistențe în ceea ce privește costurile și speculației care conduce la profitabilitate cu orice preț. Piața imatură a fost și mai este încă în multe segmente ale sale, puțin interesată de calitate. Raportul calitate preț, prioritizând aspectul de preț foarte avantajos, a fost dominant în practici și opțiuni.

Toate acestea au condus la formarea unei piețe care, după zece – cincisprezece ani, a fixat nivelul onorariilor la cele mai joase cote din Uniunea Europeană.

Am constatat aceasta mai mult după aderarea din 2007, când între arhitecți se instalase o teamă de concurența din piața comună liberă, care nu a venit cu efecte serioase, tocmai pentru că la noi onorariile erau impronunțabil de mici, prin comparație. Nu mă refer la valoarea absolută. Corecțiile care fac posibilă comparația, cu factorul care reflectă puterea de cumpărare specifică fiecărui stat au fost aplicate și poziția noastră de extrem de ieftini, de cei mai ieftini, s-a menținut în următorul deceniu.

Bineînțeles, sunt mai multe explicații.

În zona privată, arhitectul a fost mai mult trimis să obțină avizele și autorizațiile necesare, să rezolve problema legalității și a randamentului proiectului, în cazul dezvoltatorilor.

În zona publică, cel mai important aspect a devenit și se pare că va mai continua să rămână accesul la finanțare. Până și în prezent lucrurile stau tot așa în zona administrațiilor locale. Obiectivul este atragerea de fonduri, fie europene fie guvernamentale, aceasta fiind posibilă numai cu proiecte considerate "mature" pentru finanțare, adică ceea ce prezintă o temă, o soluție conceptuală și un deviz general.

Cu toții știm că este de fapt o falsă maturitate, cantonată la faza de studii de fezabilitate, realizate prin contracte foarte ieftine, de regulă sub pragul de încredințare directă permis de legea achizițiilor publice.

Fenomenu este cunoscut, efectele fiind deja și ele destul de clare, dar se pare că nimeni nu face nimic concret pentru calitatea proiectelor, banii fiind în continuare marea miză și reușită a guvernanților.

■ O creștere de circa 50% a proiectării, pe care o apreciez necesară în medie, aplicată la valoarea totală medie a investițiilor ar reprezenta circa 2% față de valorile inițiale la care ne raportăm.

Proiectarea va ajunge în noile condiții să devină doar cu circa 1% mai scumpă, raportat la noile valori de investiție, crescute.

Aș spune că este o adevărată obsesie să atragi fonduri pentru proiecte, disproporționat de mare față de cea de a realiza proiecte. Aceasta din urmă capătă și ea o dimensiune consacrată, cea a inaugurării și dării în folosință în momente cu impact electoral maxim. Nimic nou.

Calitatea, văzută în toate planurile sale, de la oportunitate, program și concepție, până la eficiență economică, sustenabilitate și detalieri, are nevoie de resurse. Există un raport documentat istoric, cunoscut, între necesarul de resurse, timp și bani, pentru a obține calitatea unui proiect de investiții. Nu se prea pot "tăia colțurile", cum se spune în engleză. În România aceste lucruri se învață, însă parcă prea lent.

Există o practică a prețului corect în domeniul privat, dar nu acolo unde se urmărește profitul direct din speculații imobiliare. Există și clienți publici care înțeleg și doresc să își bazeze investițiile pe calitate, dar sunt în permanență în luptă cu timpul și cu constrângerile legislative.

Veriga slabă s-a cantonat în acest moment în zona dificultăților pornirii corecte a proiectelor. Studiile de fundamentare, studiile de fezabilitate, dar mai ales temele inițiale și deciziile legate de costurile de operare și eficiența economică a investițiilor trebuie suportate din bugete locale. Acestea sunt în general sub presiunea problemelor locale de gestiune, dar și sub asaltul politic al "ne-mai-cheltuirii banilor pe hârtii".

Cum se poate ieși din această buclă? Prin modificări legislative care să pună achizițiile în construcții într-un cadru specific adaptat la nevoile cunoscute ale acestor procese complexe și particulare. Prin documentarea investițiilor și disponibilizarea transparentă a informațiilor statistice obținute astfel încât cei care pornesc către un proiect nou să își poată face corect estimările. Trebuie să dispară "heirupismele" atât de frecvente prin care încă mai cred unii că un concept de proiect bun se poate face până la sfârșitul lunii în care ai semnat contractul și că avizarea și aprobarea proiectelor publice se poate face mult mai repede decât a celor private, pentru că "sunt ale noastre".

Timp, eficiență și garanții

Vorbim despre o creștere necesară și firească a resurselor pentru proiectare, adică a timpului și banilor. Bani trebuie pentru mai mult timp



și timpul trebuie mai bine plătit, pentru a îl aloca pentru competențe crescute.

În această logică se strecoară și fireasca întrebare legată de garanții: dacă plătesc corect, înțelegând că numai așa pot permite celor care proiectează să îmi facă un proiect bun, cum mă asigur că acest lucru se va și întâmpla? Cum se garantează calitatea și ce fac în caz de probleme? Aici sistemul public românesc a dezvoltat o schemă destul de rudimentară și ineficientă, uneori chiar păguboasă pentru toate părțile implicate, anume a garanțiilor de bună execuție.

Acest sistem exclude sistemul asigurărilor și pe cel juridic, din totală lipsă de încredere, destul de justificată, asupra funcționării acestora în România.

În timp ce în alte state dezvoltate asigurările joacă un rol fundamental în realizarea echilibrului calitate-preț-garanții, la noi, deși sunt vag prevăzute în lege, nu li se dă curs. Nimeni, nici cei din piața publică și nici cei din piața privată nu mizează pe ele. Ne întâlnim doar la anumite investiții străine, care vin din alte culturi, cu aceste aspecte, pe care le înțelegem, le aplicăm insular și atât. Bineînțeles că asigurările trebuie să se reflecte și ele în costurile de proiectare. Să fie bine? E evident faptul că un sistem de asigurări și unul juridic neexperimentate pot produce probleme și conduce la decizii eronate, dar pot fi ele ignorate cu zecile de ani?

Știți că tribunalele sunt în mare criză de experți tehnici pentru probleme de urbanism și construcții și trimit în disperare scrisori către universități, instituții în care se crede că există șansa de a găsi experții necesari?

Știți că tot mai mulți experți renunță la această activitate prin care au crezut că își vor putea dezvolta o afacere bazată pe competențele pe care le au, pentru că au devenit sufocați de solicitările din justiție, pe care ca expert acreditat nu le poți refuza fără a fi amendat? Au devenit astfel victimele propriului succes "de piață".

Cultura proiectării

Iată cum toate elementele care țin de realizarea investițiilor în construcții sunt legate și interconectate. Un sistem bun, echitabil, de încredere, se construiește greu și se menține la fel de greu. Pentru a transforma sistemul existent, ale cărui neajunsuri se fac mereu simțite prin efecte, s-au adoptat mereu măsuri punctuale ca idei de corecție a cursului, venite de la miniștri, parlamentari sau consultanții lor. Astfel nava prea înclinată într-o parte a fost lestată și s-a înclinat în cealaltă sau a suferit un nou efect secundar uneori nebanuit. Eu am numit asta încă mult mai demult "vulcanizarea anvelopei legislative", adică o peticire continuă fără a lua o decizie de înnoire prin înlocuire. Sigur, se știe că se intenționează și se lucrează la o astfel de inițiativă, fără a putea încă anticipa cât va fi de inspirată și eficientă și, mai ales, cât a fi de bine acceptată de decidentul politic, care are ultimul cuvânt.

Nu putem anticipa încă pe cine și cât de tare vom supăra prin noile propuneri. Principial știm ce fel de interese vor fi tulburate, dar domino-ul politic e prea complicat pentru a fi prognozat. Ne bazăm totuși pe imensa oportunitate de investiții care se joacă chiar acum, în fereastra



de finanțare a următorului ciclu și care are nevoie de susținere politică.

Revenind la întrebarea inițială, dacă prețurile proiectării vor fi influențate de creșterile costurilor materiale și de manoperă și cum, mă gândesc la următoarea paradigmă: ar fi bine să crească, e o oportunitate de salt în direcția dorită de fapt, a recalibrării unui sistem de pregătire a investițiilor și de obținere a calității.

Sper să crească cel puțin proporțional cu creșterea costurilor materiale, dar de fapt ceva mai mult, pentru a recupera retardul despre care am vorbit. O creștere de circa 50% a proiectării, pe care o apreciez necesară în medie, aplicată la valoarea totală medie a investițiilor ar reprezenta circa 2% față de valorile inițiale la care ne raportăm.

Proiectarea va ajunge, în noile condiții să devină doar cu circa 1% mai scumpă, raportat la noile valori de investiție, crescute.

Cred că e absolut rezonabil și necesar pentru a susține ceea ce am spus mai înainte.

Nu e însă suficient, bineînțeles. Mai este necesară o bună distribuție a acestor resurse pe parcursul procesului de proiectare, crescând utilizarea lor în fazele de început, de fundamentare și concepție. Aceasta înseamnă o asumare a cheltuielilor și a riscurilor de eventuală nefinanțare, de către investitor. Doar așa se poate genera calitatea și stimula implicarea proiectanților valoroși în fazele de concept care, se știe, nu sunt cele bănoase, negarantând nimic din șansa de a câștiga contractele de proiectare, sau proiectare-execuție, unde sunt banii serioși, de fapt.

Această creștere se va întâmpla dacă cei care proiectează o vor cere. Depinde de noi deci, dacă, parafrazându-l pe arhitectul Emil Ivănescu,

președintele OAR București, vom irosi sau nu oportunitatea acestei bune crize.

Este fundamental ca arhitecții, inginerii și consultanții să nu mai preia riscurile investitorilor prin contractele și activitatea lor, de dragul atragerii finanțării, de care de fapt nu sunt ei responsabili. Cine e de vină că administratorii nu s-au gândit mai din timp, că nu și-au făcut temele strategice și că se grăbesc? În niciun caz arhitecții și inginerii constructori. Consiliile județene, primăriile, dar poate și unii investitori privați ar trebui să aloce rezonabil bugete pentru pregătirea investițiilor și nu numai pentru proiectare.

Apare tot mai necesară specializarea pe teme de proiectare, dar cum să o faci când, ca profesionist

riști să pățești ca experții judiciari. Acolo măcar se știe că banii vin de la cel care pierde procesul în final, iar inițial de la cel care vrea mai mult să îl câștige.

Care este valoarea consultanței pentru o bună temă de proiectare, dar pentru fundamentarea tehnico-economică, a planului de afaceri și a analizelor cost-beneficiu? Aș spune că acestea sunt fundamentale, deci valoarea ar trebui să fie pe măsură.

Noile construcții trebuie să fie nZEB, deci e nevoie de studii aprofundate în condițiile absenței unor baze de date disponibile eficiente. Cum se reflectă această cerință deloc ușor de acoperit în prețul proiectelor? Ar trebui să apară o creștere importantă imediat, care să acopere aceste ținte, în condițiile lipsei de experiență pe piață. S-a întâmplat asta? Aș spune că încă nu, dar e foarte necesar, altfel toată lumea va evita sustenabilitatea, în loc să o îmbrățișeze.

Concluzia e clară, sper

Prețurile proiectării trebuie să crească sănătos, dar și sistemul legislativ trebuie schimbat pentru a susține bune practici în acest domeniu. Creșterea trebuie cerută, susținută și justificată. Populiștii vor reacționa spunând că ea va fi resimțită în final la buzunarul cetățeanului. Așa e, dar tot acolo, la cetățean, se simte și absența calității, costurile ascunse ale acestuia și toate celelalte care se plătesc în timp. E vorba de o opțiune dificilă a oricărui guvernări în fața problemei de fond a esenței sustenabilității: costuri mai mari cu beneficii pe termen lung, bineînțeles, bine gestionate, sau prof în ochi și apă de ploaie! ■

