

Toate costurile cresc, dar nu la fel

conf. dr. arh. Șerban Țigănaș



Conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

Dialogul cu Arena continuă. Îngrijorările generate de bulversarea piețelor sunt justificate pentru orice activitate economică și pentru calitatea vieții în general și oriunde.

De data aceasta revista, cu care colaborez încă de la primul ei număr, mi-a propus să răspund la întrebarea: Ce influențe au în proiectarea noilor construcții creșterea costurilor de construire și cerințele de reducere a cheltuielilor de întreținere și exploatare?

Bineînțeles, provocarea e acceptată, dar de data aceasta trebuie să pornesc discuția subliniind că despre fenomenele construirii legate de costuri se poate vorbi în două modalități.

■ **Nu poți avea o construcție bună sau foarte bună, chiar valoroasă, fără un proiect foarte bun. Or, nu poți avea un proiect foarte bun, decât dacă arhitecții și ceilalți colaboratori sunt performanți. Aceștia, la rândul lor, nu pot fi performanți, de regulă, dacă nu sunt plătiți conform resurselor de care au nevoie pentru buna realizare a proiectelor.**

Prima este cea analitică, bazată pe date și nu poate fi decât retrospectivă, odată ce datele devin disponibile și relevante statistic. Deci nu vom putea să răspundem la întrebarea legată de relația dintre cerințe și costuri crescute și costurile de proiectare, decât după ce aceasta s-a petrecut. După ce s-au produs efecte.

Prețurile de proiectare nu reflectă costurile resurselor necesare acestei activități

Problema principală este faptul că, din păcate în România, costurile de proiectare, sau mai corect onorariile sau valorile contractate, adică prețurile, nu reflectă în general costurile efective cu resursele necesare acestei activități.

Am mai vorbit mult despre asta și acum doar amintesc că există un segment consistent din proiectare care e la limita dumpingului sau chiar sub ea și fie supraviețuiește diminuând implicația în proiect și alocarea de resurse, fie tranzacționând diverse comisioane colaterale designului.

Merită, însă, să observăm evoluțiile din ultimii ani, pe care îi putem numi perioada recentă. E o perioadă încheiată pentru că am intrat

ireversibil în perioada următoare care aduce adevărate mutații.

Ordinul Arhitecților din România a prezentat la ultima Conferință Națională, în buna tradiție a analizei periodice profesioniste a pieței serviciilor de arhitectură, un nou studiu realizat de IMAS: *Piața de servicii profesionale a agenților economici cu profil de arhitectură 2017-2020*. Îl găsiți pe site-ul ordinului. Fără a intra în rezultatele concrete și argumentate ale studiului și mai ales în interpretările calitative, trebuie să fac câteva remarci importante, prezentate la conferință de către autorii cercetării.

Perioada studiată a fost pentru arhitecți în general, judecând după indicatorii care măsoară performanțele economice, dezvoltarea și accesul pe piață, cea mai bună din toate timpurile! Procentul cotei de proiectare din valoarea de investiție, costul construcției a crescut fără precedent, firmele tinere și-au augmentat masiv prezența în piață, etc.

Iată că la finalul perioadei la care mă refer și care o precede pe cea de acum cei din proiectare se situau într-o poziție mai bună decât în trecut.

Bineînțeles, suntem încă tot departe de resursele care se alocă arhitecților în țările europene avansate, aceasta fiind și o



■ **Arhitecții ar trebui să se gândească serios la faptul că vor lucra într-un viitor care începe să își arate diferențele față de trecutul recent și trebuie anticipat. Oricine contractează acum pe baza unor numere pe care le-a folosit la proiectele în lucru greșește în principiu.**

problemă culturală, nu numai de piață. Ce se va întâmpla cu această poziție este partea a doua a discuției.

Vom lucra într-un viitor care începe să își arate diferențele față de trecutul recent și trebuie anticipat

A doua modalitate de a discuta despre creșterea costurilor de proiectare influențate de celelalte costuri și de cerințe nu poate fi decât un exercițiu de previziune, bazat pe experiența personală pe de o parte și pe extrapolarea comportamentelor cunoscute și studiate, pe cealaltă.

Arhitecții ar trebui să își facă minuțios calculele referitoare la costurile proprii într-o manieră prospectivă. Ar trebui să se gândească serios la faptul că vor lucra într-un viitor care începe să își arate diferențele față de trecutul recent și trebuie anticipat. Oricine contractează acum pe baza unor numere pe care le-a folosit la proiectele în lucru greșește în principiu. Problema e că arhitecții, unii arhitecți, prea mulți arhitecți, nu acordă suficientă atenție calculării și monitorizării resurselor pe care le consumă sau le rezervă pentru contractele lor.

Proiectele în derulare sunt sub presiunea modificărilor de devize generale, mai ales cele aflate la etapa de studii de fezabilitate. Aceste modificări necesită resurse pentru cei care proiectează pe care de cele mai mult nu le primesc sau nici nu le solicită. Să nu mă întrebați de unde știu asta!

Proiectele în curs de execuție, unde contractorii au semnat înainte de sarabanda costurilor de materii prime, sunt supuse unor presiuni extraordinare de schimbări de materiale și soluții pentru a fi menținute profitabile, deși acest lucru e foarte dificil.

Mai degrabă putem discuta de reducerea pierderilor la destul de multe lucrări. Este o perioadă pe care nu o pot numi decât dificilă, din toate punctele de vedere.

Întrebarea pomenea și de creșterea exigențelor de a reduce cheltuielile de mentenanță. Acestea nici nu erau un subiect de discuție acum câțiva ani. Nu făceau parte din studiile de fezabilitate. E foarte bine că au apărut în sfârșit ca problemă firească, de altfel.



La toate acestea se adaugă și presiunea constantă și extrem de importantă a nevoii de a acorda o atenție sporită sustenabilității. Nici aceasta nu a fost suficient luată în calcul, deși scopul e mai mult decât imperativ și legislația o impune de ceva vreme.

Ce se va întâmpla oare? Vor crește costurile atât de mult încât piața se schimbă total iar investițiile publice coboară spre ralenti, în cadrul finanțărilor disponibile? Va scădea calitatea, ca reacție puternic atinsă de un marketing dur?

Ce e de făcut?

Ne punem în acest moment întrebarea: ce e de făcut?

Încerc să punctez câteva măsuri care îmi par logice: trebuie păstrată sau chiar crescută, ceea ce e greu, proporționalitatea dintre valorile de investiție și onorariile pentru proiectare. În absența acesteia consecința nu poate fi decât scăderea calității, care oricum este și sub presiunea economiei construirii. Pe scurt, dacă va costa prea mult o facem mai ieftină, cu orice preț. O a doua măsură ar trebui să fie un sprijin acordat la nivel central, ministerial și al INS, pentru a culege și transmite public situația statistică a prețurilor distincte și sintetice din construcții.

Un astfel de reper ar aduce o cunoaștere importantă, care la rândul ei ar fi benefică pentru toți cei din proiectare, care nu pot fi fiecare o bază de date proprie relevantă sau un institut de statistică.

O altă modalitate de adaptare la situația dificilă de care aminteam este utilizarea tot mai intensă a SIC, sistemul de informații asupra costurilor, dezvoltat tot de OAR. Acesta este în

prezent disponibil dar subutilizat, deși aduce o metodă de calcul a costurilor de proiectare. Datele care se obțin din sistem arată bugetul de timp necesar proiectării în diferite condiții de proiect. Acestea sunt constante, iar cu o adaptare a orei medii de proiectare, care nu e greu de calculat, ne-am apropiat de obiectivul enunțat primul și anume păstrarea ponderii proiectării din valoarea de investiție, pe care o declarăm ca foarte importantă pentru calitate.

Următoarea măsură ar putea fi calculul corect al bugetului de proiectare atât la achizițiile publice contractate competițional, cât și mai ales în studiile de fezabilitate, care în mod uzual se tează costurile de proiectare, dar prea optimist și asta duce la eșec calitativ.

În final nu sunt foarte optimist pe moment, dar știu un lucru foarte important: nu poți avea o construcție bună sau foarte bună, chiar valoroasă, fără un proiect foarte bun. Or, nu poți avea un proiect foarte bun, decât dacă arhitecții și ceilalți colaboratori sunt performanți. Aceștia, la rândul lor, nu pot fi performanți, de regulă, dacă nu sunt plătiți conform resurselor de care au nevoie pentru buna realizare a proiectelor. Sectorul construcțiilor dădea semne clare de redresare și dezvoltare în ultimii ani, dar e foarte posibil să fie afectat din nou, de data aceasta foarte serios. ■

■ **Proiectele în curs de execuție, unde contractorii au semnat înainte de sarabanda costurilor de materii prime, sunt supuse unor presiuni extraordinare de schimbări de materiale și soluții pentru a fi menținute profitabile, deși acest lucru e foarte dificil. Mai degrabă putem discuta de reducerea pierderilor la destul de multe lucrări.**