

Arhitecții, indicatori de piață în Europa

conf. dr. arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

De aproape două decenii profesia de arhitect își monitorizează cu rigoare starea și evoluția, la fiecare doi ani. Această consecvență a permis în ultimii ani comparații care descriu ceea ce se întâmplă de fapt în sectorul construcțiilor, arhitecții fiind profund și sensibil încadrați în piață.

În mod cert anumite guverne urmăresc acest sector cu atenție, pentru că dezvoltarea se realizează prin construcții, indiferent dacă sunt noi, reabilitate sau tranzacționate. Piața proprietăților imobiliare este și ea foarte legată de cea a construcțiilor și o lectură a acesteia ne spune foarte mult despre starea economiilor, elanuri și precauții.

La începutul acestui an s-a vorbit despre un optimism moderat în construcții, la noi. Nu e foarte clar dacă optimismul sau moderația sunt legate de finanțare, de prețuri sau de capacitatea de realizare a proiectelor care vor veni. Foarte probabil toate cele trei aspecte sunt incerte și chiar volatile, dar ceea ce e sigur e că dacă finanțările vor funcționa și prețurile se vor stabili cât de cât, marea problemă va fi a capacității de construire.

Revenind la studiul profesiei de arhitect în Europa, voi extrage câteva concluzii din cel mai recent, apărut la începutul acestui an.

ACE, Consiliul Arhitecților din Europa, cu sediul la Bruxelles și din care facem și noi parte

■ Dacă vă întrebați cât câștigă pe oră un arhitect principal în firmele din Europa, lucrurile stau în felul următor: în medie 65 de euro, dar avându-i pe austrieci la 96, pe danezi la 98, irlandezi la 90, britanici la 89 și germani la 84 de euro. Această comparație s-a făcut cu utilizarea unor coeficienți de corecție pentru puterea de cumpărare pentru a fi relevant rezultatul. Românii sunt la 35 de euro pe oră, cea mai mică valoare de pe continent.

de când am aderat la Uniunea Europeană ca stat, după o perioadă în care am fost observatori, a oferit din nou Sector Study, The Architectural Profession in Europe, care cuprinde perioada 2020-2022. Studiul este realizat constant de Mirza & Nacey Research din Londra. Sunt patru capitole în care este structurat, după care se oferă pentru fiecare țară câte o fișă sintetică cu datele cele mai relevante, oferite pentru cunoaștere și comparație.

În **INTRODUCERE** sunt exprimate câteva idei principale. Ruth Schagemann, președinta ACE, relevă faptul că profesia de arhitect și-a revenit după căderea importantă pe care a suferit-o în pandemie. Numărul de birouri a crescut cu circa 150.000 (20%), piața serviciilor de arhitectură a crescut cu 24% și 21% dintre arhitecți au cel puțin o perioadă din educația lor în altă țară decât cea de origine.

Arhitecții sunt foarte adaptabili și profesia se digitalizează rapid. Jumătate dintre ei folosesc frecvent modele digitale 3D și un sfert lucrează în metoda BIM. Mai mult, arhitecții din Europa fac în medie 20 de ore de dezvoltare profesională continuă pe an, pentru a putea răspunde noilor provocări și așteptări la care sunt supuși. Europa dorește să

devină un continent neutru la carbon până în 2050 și să aplice principiile NEB (Noul Bauhaus European).

Birourile de arhitectură sunt în proporție de 92% formate din 1-5 persoane, ca răspuns la tipul de provocări ale clienților. Arhitecții au un aport considerabil pentru noua cultură a construirii necesară pentru Europa de mâine (Baukultur).

Capitolul **ARHITECȚII ÎN EUROPA** ne prezintă evoluția generală a arhitecților și modul în care lucrează. Numărul arhitecților continuă să crească și a ajuns la 650.000, ceea ce înseamnă 1 arhitect la 1.000 de locuitori ca medie europeană. În România avem 0,6 arhitecți la 1.000 de locuitori, adică sub medie, în vreme ce cei mai mulți sunt în Italia, 2,5 la mie, Portugalia 1,9 la mie, Danemarca și Germania cu 1,7 la mie.

Aportul arhitecților la economia europeană este de 21 de miliarde de euro în ultimul an. Arhitecții lucrează în general pentru piața din țara lor, exporturile fiind de circa 3%. Nu luăm în calcul arhitecții migranți, procentul referindu-se la cifra de afaceri a birourilor înregistrate. 46% dintre arhitecți proiectează frecvent clădiri eficiente energetic.



Veniturile salariale au crescut cu 6%, în timp ce 86% dintre arhitecți lucrează cu normă întreagă. Șomajul a scăzut de la 7% în 2020 la doar 2% în 2022, ceea ce spune mult despre încărcarea cu lucru pe care o au.

Proporția de femei este în continuă creștere în rândul arhitecților. Aceasta a fost de 36% în 2012, ajungând să fie de 46% în 2022. În România deja 54% dintre arhitecți sunt femei, în vreme ce Franța sunt 57%. La polul opus se află Austria cu 25% și Marea Britanie cu 27%.

O altă medie europeană ne arată că 35% dintre arhitecți lucrează singuri, ca birou individual, 12% sunt directori și parteneri în același timp, 6% sunt asociați, 18% salariați și 12% freelanceri (lucrează pentru diferite birouri necontractând direct cu clienții), 7% lucrează pentru autoritățile locale, 1% pentru guvern, 1% în educație și încă 1% pentru alte entități publice.

În România 34% sunt solitari, foarte aproape de media europeană, 18% sunt parteneri și directori, 11% asociați și 29% salariați. Cei mai mulți salariați sunt în Suedia cu 45%, Germania cu 34% și Norvegia cu 32%.

Procentul arhitecților care lucrează pentru autoritățile locale și centrale este însă subunitar la noi, ceea ce este regretabil și se simte. În schimb 4% lucrează în educație, fapt important pentru perioada de dezvoltare și creștere în care ne aflăm.

Capitolul **ARHITECTURA – PIAȚA** este dedicat descrierii prin valori financiare a întregii piețe a construcțiilor și a modului în care arhitecții participă la aceasta.

Piața construcțiilor din Europa a fost în anul trecut de 2.513 miliarde de euro, din care cea de arhitectură de 21 de miliarde. 56% din aceasta din urmă e reprezentată de locuințe unifamiliale private. Germania, Franța, Italia și Spania au o piață cât toate celelalte țări europene la un loc. România are o piață de circa 45 de miliarde de euro, în vreme ce Austria are 78, Belgia 89, Elveția 82, doar ca să numim câteva țări cu populație mai mică decât cea de la noi. După noi vine Cehia cu 42 de miliarde, Ungaria cu 23 și Bulgaria cu 13.

Un indicator foarte interesant este dimensiunea pieței de construcții raportată la numărul de arhitecți, însemnând media care revine unui arhitect din totalul pieței.

În Europa aceasta este de 4.055.109 euro per arhitect. În România suntem ușor peste medie cu 4.220.566. În Austria sunt 13 milioane euro per arhitect, în Irlanda, Finlanda și Franța câte 12 milioane, în Cehia 10, în Suedia și Elveția câte 8.

Dacă ne uităm la piața de arhitectură ca procent din cea de construcții, avem o medie europeană de 0,9%. Cel mai bine stau Portugalia cu 2,2%, Germania cu 1,57%, Danemarca



cu 1,50% și Italia cu 1,17%. La noi arhitecții primesc pentru serviciile lor 0,74% din valoarea totală a pieței.

Dacă observăm care sunt tipurile de proiecte pentru care lucrează arhitecții, avem o medie europeană între construcții noi, reabilitări de construcții existente și restaurări de patrimoniu de 50%, 36% și 13%. În România 72% sunt construcții noi, 21% reabilitări și doar 7% restaurare și conservare. Aceste numere spun mult despre stadiul de maturitate a mediului construit în care ne aflăm. Gradul de optimism față de evoluția viitoare a pieței de arhitectură este cel mai mare în România, egalat doar de Marea Britanie și Letonia, într-o medie europeană pozitivă.

În **ARHITECTURA – FIRMELE** sunt clasificate și descrise modalitățile prin care arhitecții lucrează, temele abordate și, bineînțeles, câștigurile realizate.

Din cele 150.000 de firme de arhitectură de pe continent cele de 3-5 persoane au câștiguri anuale medii de 237.000 de euro. Ora medie a unui director sau partener este de 65 de euro. 7% dintre birouri lucrează și în altă țară în vreme ce 92% au asigurări profesionale.

Foarte interesant este faptul că 42% dintre birourile care au participat la concursuri de arhitectură au avut succes! Bineînțeles, trebuie ca aceste concursuri să fie organizate suficient de frecvent. Numărul total de firme a scăzut puternic în 2020, dar a revenit rapid, fără însă a depăși situația din 2014.

Forma preferată de firmă din România este cea de srl (societate cu răspundere limitată) pentru 60% dintre arhitecți, față de o medie europeană de doar 18% pentru această formulă.

■ **Creșteți onorariile cel puțin proporțional cu creșterea prețurilor din construcții și renegociați toate contractele din urmă. Introduceți clauze clare pentru astfel de renegocieri în noile contracte, mai ales acolo unde misiunile complete vă duc la o durată de peste 2-3 ani de lucru, care nu se pot garanta în aceleași sume.**

Metodele de calcul al onorariilor diferă și ele și sunt împărțite între procente din valoarea de investiție, tarif orar aplicat la numărul de ore de lucru estimate și sumă fixă. Fără a intra în detalii, se pare că la noi prețul pe metru pătrat, o formă foarte brută și inadecvată, este cea mai folosită metodă.

Dacă vă întrebați cât câștigă pe oră un arhitect principal în firmele din Europa, lucrurile stau în felul următor: în medie 65 de euro, dar avându-i pe austrieci la 96, pe danezi la 98, irlandezi la 90, britanici la 89 și germani la 84 de euro. Această comparație s-a făcut cu utilizarea unor coeficienți de corecție pentru puterea de cumpărare pentru a fi relevant rezultatul.

Românii sunt la 35 de euro pe oră, cea mai mică valoare de pe continent.

Dacă ne uităm la alt aspect care are legătură și cu banii, la existența asigurărilor profesionale pe firmă, vedem că numai grecii stau mai rău ca noi la acest capitol.

Referitor la achiziții publice, în Europa 0,5% din firme participă la astfel de proceduri, în vreme ce la noi doar 0,1%. Îmbucurător este procentul celor care intră în concursuri, aflat la nivelul mediei europene, unde situația este însă foarte neomogenă.

Capitolul **ARHITECȚII – INDIVIDUL** se referă la starea personală a fiecărui arhitect în medie, în funcție de categoria căreia îi aparține.

Câștigurile medii ale arhitecților au crescut cu 6%. Într-un an un partener sau director arhitect a câștigat în medie 46.800 de euro (adică circa 3.900 euro pe lună). Arhitecții lucrează în medie 47 de ore pe săptămână și fac 21 de ore de dezvoltare profesională continuă pe an. Veniturile raportate ale arhitecților români



sunt cele mai mici dintre toate, la doar 7.276 de euro pe an, ceea ce ajustat cu puterea de cumpărare înseamnă 13.252 de euro pe an. Aici este mult de discutat.

Se pare că deși avem o încărcare bună de piață nu reușim să ne practicăm în România profesia la nivelul mediu european de venituri, ceea ce este disproporționat în sens negativ. Ceea ce este interesant la nivel european în ceea ce privește salariile, este faptul că veniturile sunt comparabile pentru cei din mediul privat și cel public. Totuși, de ce avem așa de puțini arhitecți angajați în domeniul public în România?

O altă problemă serioasă sesizată la nivel continental este diferența dintre câștigurile femeilor și ale bărbaților în defavoarea primelor cu 17% în medie.

Interesante sunt și opțiunile de pensionare ale arhitecților din diferite țări. În medie cei mai

mulți se pensionează între 65 - 69 de ani, dar unii nu se retrag niciodată, în medie 12% în Europa. În România procentul celor care nu vor să se odihnească e dintre cele mai mari, 31%.

PROFILUL DE ȚARĂ vine să localizeze profesia. Aici putem observa pentru România că numărul celor care lucrează singuri a crescut destul de mult. La fel și cel al arhitecților salariați. La final încerc să formulez câteva posibile sfaturi care sper că ar putea să consolideze rolul arhitecților sau chiar să îi re poziționeze favorabil pe unii dintre ei în piață.

Creșteți onorariile cel puțin proporțional cu creșterea prețurilor din construcții și renegociați toate contractele din urmă. Introduceți clauze clare pentru astfel de renegocieri în noile contracte, mai ales acolo unde misiunile complete vă duc la o durată de peste 2-3 ani de lucru, care nu se pot garanta în aceleași sume.

Actualizați periodic salariile cu inflația și

■ În România avem 0,6 arhitecți la 1.000 de locuitori, adică sub medie, în vreme ce cei mai mulți sunt în Italia, 2,5 la mie, Portugalia 1,9 la mie, Danemarca și Germania cu 1,7 la mie.

urmăriți ca acestea să fie juste, altfel vă veți pierde angajații, cererea fiind mare și urmând să fie și mai mare. Fidelizarea membrilor unei echipe care nu se formează foarte ușor este foarte importantă.

Investiți în pregătire și digitalizare. A proiecta eficient ține foarte mult de cultura digitală. Participați la concursuri, se învață foarte mult din ele și sunt una dintre cele mai bune forme de marketing în direct pentru birou.

Fiți mobili și mergeți după proiecte acolo unde se cere și nu așteptați doar să fiți căutați. Profilați-vă biroul pentru tipul de proiecte pe care doriți să le abordați. Nu puteți face la fel de bine orice, nu din perspectiva calității arhitecturale, ci din cea a organizării și eficienței muncii. Nu contractați proiecte care nu au buget suficient, mai ales în formula proiectare și execuție. Chiar dacă resursele pentru proiectare par rezonabile, dacă antreprenorul cu care v-ați asociat sau pentru care lucrați va avea probleme mari de subfinanțare, acestea se vor întoarce împotriva echipei de proiectare cu solicitări de reproiectare, cu probleme de calitate și chiar de responsabilitate pentru eșecuri. Perioada în care ne aflăm ne arată că va fi mare nevoie de arhitecți pentru a acoperi ceea ce se dorește construit și mai ales ceea ce trebuie construit altfel, la noi standarde. Aceasta reclamă o calificare pentru care arhitecții sunt foarte bine poziționați, dar trebuie să și dorească să o adopte. ■



- Știri, articole, analize
- Servicii de informare
- Conferințe seminarii, mese rotunde
- Identificare potențiali parteneri de afaceri

Cele mai importante informații din construcții și piața imobiliară

www.arenaconstructiilor.ro