

Noile viteze ale pieței construcțiilor exced actualul sistem birocratic al investițiilor

conf. dr. arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

A început un an investițional nou. Toate entitățile publice și-au prins în bugete proiecte de dezvoltare sau reabilitare.

Business as usual sau pro-activitate, previziune și progres?

Toate proiectele publice depind enorm de actorii privați, atât în fazele inițiale de pregătire a proiectelor, cât mai ales în cele de dezvoltare și implementare, pentru că sectorul construcțiilor este eminentamente privat.

Sectorul privat trăiește și el foarte mult din investițiile publice, mai ales când cele private sunt în recul, cum se pare că se întâmplă acum cu rezidențialul și birourile, cel puțin în segmentul mediu.

Investițiile publice sunt un segment important de piață nu prin pondere, care nu poate depăși un anumit procent ce face ca o economie să fie sănătoasă și care e până în 10% din totalul pieței construcțiilor, dar prin constanța și stabilitatea pe care o poate da firmelor de proiectare și celor de construcții, care altfel ar trebui să aibă fluctuații foarte mari de competențe și personal, ceea ce nu este în avantajul nimănui. Fenomenele legate de pregătirea și realizarea investițiilor trebuie bine înțelese pentru că determină comportamente de piață și până la

■ Pași necesari pentru realizarea proiectelor de investiții

- e absolut necesar să se implementeze un sistem funcțional care să scurteze timpii, costurile și birocrăția din procesele de avizare, aprobare, autorizare în construcții
- gândirea investițională trebuie să fie multianuală și să excedă duratele mandatelor
- modificările legislative la care s-a lucrat câțiva ani, respectiv codificarea legislației din urbanism și construcții trebuie să fie adoptate cât mai rapid
- preocupările politice care exprimă interese de grup ale jucătorilor din piața de proprietăți ar trebui să cadă într-un plan secund, ceea ce e puțin probabil în peisajul actual.

urmă te ajută, în funcție de poziția pe care o ai, să reglezi fie cadrul în care se derulează, fie propriile strategii de achiziții. Atunci când există disproporții prea mari între cerere și ofertă, între condițiile oferite, ceea ce se achiziționează, calitatea serviciilor sau lucrărilor executate și răsplata financiară pentru acestea, eșecul este aproape garantat din start.

Sectorul construcțiilor este dur și fragil în același timp și se bazează enorm pe experiență și inspirație, tot în același timp. Am scris de multe ori în ARENA Construcțiilor despre diferite fenomene și despre cum cred că ar trebui abordate. Voi relua acum câteva aspecte pentru a le contextualiza și mai ales pentru a încerca în a doua parte a articolului să propun câteva moduri de abordare.

Să începem cu începutul.

Pentru a aplica pentru fonduri de orice fel ai nevoie de un proiect care la noi se cheamă Studiu de Fezabilitate, atât legislația cât și practica l-au făcut să devină mult mai mult decât un studiu. Este un adevărat proiect de arhitectură, adică o soluție spațială completă, măsurabilă și avizată.

SF-ul se cere rapid pentru a avea indicatorii investiției și a putea solicita finanțarea. Rapid înseamnă să nu consumi câteva luni de zile pentru organizarea unei achiziții publice competitive prin care te procopsești cu un prestator pe care nu îl cunoști și care a câștigat la prețul cel mai mic, pentru că la SF nu poți avea alte criterii de selecție decisive.

Tot rapid înseamnă să deții un teren reglementat pentru ceea ce vrei să construiești prin PUG, altfel va trebui să pierzi încă cel puțin



jumătate de an, dacă nu mult mai mult pentru a trece prin re-reglementarea necesară prin procesul public de urbanizare.

Ce înseamnă asta? E simplu: dacă vrei să aplici pentru un proiect și să ai SF-ul aprobat cu indicatorii necesari, trebuie să te fi apucat de studii cu un an și jumătate înainte de a aplica. Sigur că există și cei care reușesc doar într-un an, dar numai cu suport administrativ, adică politic, serios.

Acum câțiva ani așa ceva mergea, dar de la pandemie orice indicatori economici stabiliți își pierd realismul în mai puțin de un an din cauza dinamicii pieței de construcții și a celei financiare. Am exemple concrete de SF-uri realizate în 2019, actualizate în 2020 sau 2021 și care sunt depășite și trebuie reactualizate în 2023, investițiile nefiind încă finanțate.

Ce înseamnă asta? Sistemul actual pur și simplu nu face față la noile viteze ale pieței construcțiilor. În realitate este cunoscut faptul că sectorul public a căzut în propria capcană a sistemului birocratic al investițiilor, pe care se străduie să îl dribleze cu măsuri de accelerare de tipul excepțiilor pentru proiecte prioritare, pentru care se încearcă prin decizii de sus în jos să se ofere drumuri mai scurte pentru aprobare. Se întâmplă mai ales pentru infrastructura de mobilitate și, mai nou, pentru energie. Or, aceste proiecte sunt cele mai sensibile și necesită o planificare judicioasă pentru că au impact major și complex.

Mai discut un aspect. Cât este de firesc să concepi o soluție pentru un proiect, la nivel de SF, adică un anteproiect complet care definește spațial investițiile, mă refer la clădiri, iar apoi să îl dezvolte altcineva, care câștigă proiectul prin faptul că s-a asociat cu constructorul câștigător al achiziției pentru proiectare și execuție? Orice arhitect de pe planetă ar spune că așa ceva nu se face cel puțin din perspectiva drepturilor de autor, dar și a responsabilităților pentru soluția propusă de la zero.

O situație și mai bizară este cea prin care entități publice au început să lanseze procese de achiziții publice de proiectare și execuție pentru investiții care nu au finanțare integrală sau

■ **Sectorul public a căzut în propria capcană a sistemului birocratic al investițiilor, pe care se străduie să îl dribleze cu măsuri de accelerare de tipul excepțiilor pentru proiecte prioritare, pentru care se încearcă prin decizii de sus în jos să se ofere drumuri mai scurte pentru aprobare. Se întâmplă mai ales pentru infrastructura de mobilitate și mai nou pentru energie. Or, aceste proiecte sunt cele mai sensibile și necesită o planificare judicioasă pentru că au impact major și complex.**

■ **Dacă o autoritate contractantă vrea să aplice pentru un proiect și să aibă SF-ul aprobat cu indicatorii necesari, trebuie să se fi apucat de studii cu un an și jumătate înainte de a aplica. Sigur că există și cei care reușesc doar într-un an, dar numai cu suport administrativ, adică politic, serios.**

deloc. Pun ofertanților condiții să mențină oferta valabilă un interval uneori mare de timp, ceea ce nu e fair play când prețurile fluctuează ca acum și introduc o mențiune prin care atribuirea contractelor se anulează în cazul în care nu se obține finanțarea. Adică muncești serios să faci o ofertă complexă, pentru că așa ceva se referă la contracte mari, importante, faci înțelegeri cu furnizori și subcontractori, te ocupi să pregătești resursele necesare pentru a aborda contractul și poți primi un „ne pare rău dar nu s-a obținut finanțarea”... nu mai vorbesc de faptul că ofertanților li se dă un firesc termen limită pentru depunerea ofertelor, dar achizitorul își permite uneori să judece și să analizeze ofertele un timp mult mai îndelungat decât a durat pregătirea lor, amânând „justificat” de câte ori dorește să se pronunțe.

Pentru a semna un contract public și se rețin garanții și mai trebuie să ai și asigurări, dar invers, dacă nu se obține finanțarea e doar „ne pare rău”. Fenomenul este clar. Entitățile publice plasează riscurile pe contractanții privați, pe care aș fi preferat să îi pot numi parteneri, pentru că așa ar trebui să fie.



Ce e de făcut?

În situația în care se află România investițiile sunt cruciale pentru economie și calitatea vieții și nu pot avea succes deplin decât dacă se realizează prin colaborări foarte bune dintre cei care finanțează, cei care beneficiază și vor administra și cei care le gândesc, proiectează și realizează.

Pe termen scurt e nevoie de un efort public serios de eficientizare a tuturor serviciilor și entităților care intervin în procesele consumatoare de timp de pe traseul avizărilor. Din păcate asta înseamnă înlocuirea confortului funcționarilor cu o eficiență imperios necesară.

În condițiile în care cursa pentru digitalizarea proceselor de avizare, aprobare, autorizare din construcții nu a fost câștigată, deși pornise în forță acum doi ani, e absolut necesar să se implementeze un sistem funcțional care să scurteze timpii, costurile și birocrăția din domeniu. Asta o știe toată lumea, dar pur și simplu nu se întâmplă.

Toate comisiile de avizare trebuie să adopte ritmuri alerte de întruniri și rezolvări de dosare, la toate nivelele, într-un efort conștient și complet apolitic de contribuție la dezvoltarea generală. Cei care generează investițiile trebuie să înceapă să lucreze nu doar cu un an înainte ci cu mai mulți, pentru a avea o rată constantă de maturizare a proceselor în fiecare sezon. Practic, gândirea investițională trebuie să fie multianuală și să excedă duratele mandatelor. Pentru cei care proiectează e nevoie să asigure marje de buget anticipate conform previziunilor de maturizare a proiectelor.

Pe termen mediu, dar cu impact pe termen lung, modificările legislative la care s-a lucrat câțiva ani, respectiv codificarea legislației din urbanism și construcții trebuie să fie adoptate cât mai rapid pentru că ele însele au în vedere măsurile de eficientizare a proceselor, prin echilibrare și normalizare și nu prin exceptare preferențială și drumuri scurte.

Sigur, pentru aceasta ar trebui să ne imaginăm că preocupările politice care exprimă interese de grup ale jucătorilor din piața de proprietăți să cadă într-un plan secund, ceea ce e puțin probabil în peisajul actual. Dar speranța trebuie să existe. Trebuie să acceptăm cu toții dificultatea de a ne adapta la schimbări, de a ne perfecționa și de a accepta anumite rigori care până la urmă fac ca procesele să atingă acea fluiditate de care avem cu toții nevoie, dacă primiv scopul final și interesul public. ■