

2025, între optimism și circumspecție în privința construcțiilor

Conf.dr.arh. Șerban Țigănaș



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

La început de an încercăm câteva previziuni bazate pe ceea ce s-a întâmplat în ultima perioadă. Pentru aceasta trebuie să ne îndreptăm privirile spre politică. Legăturile dintre politică și economie sunt evidente, atât prin măsurile directe care afectează sectorul construcțiilor, cât și prin cele care îi ating pe clienții piețelor care influențează construirea. În general sunt două seturi de date care pot fi analizate, niciunul dintre acestea nefiind cu totul relevant pentru înclinarea balanței. Aș spune, ca într-un meci de fotbal, baschet, tenis sau altceva, că “se joacă”.

Facilitățile fiscale care au ajutat sectorul construcțiilor au fost complet eliminate, înainte de termenul prevăzut inițial și înainte de a produce efecte solide pe termen lung, așa cum știm cu toții.

De ce? Pentru că statul român nu a reușit să țină cârma economică și a intrat în datorii mai mult decât poate duce sustenabil. Acum trebuie să se uite la fiecare bănuț pentru a ieși din această situație foarte dificilă pentru bugetul de stat.

Ce înseamnă asta pentru construcții?

Firmele trebuie să se descurce pe cont propriu, cu forța de muncă mai ales, dar și cu portofoliul de contracte din piață. Principala problemă a ultimei perioade nu a fost existența de lucrări pe piață, ci disponibilitatea de forță de muncă de toate calificările, pentru a le realiza.

Această situație va continua și în anul care urmează, cu toate consecințele ei. Ministerul de resort promite investiții, știind bine că ele sunt în măsură să mențină funcționali antreprenorii principali care operează în piață și mă refer la cei capabili să realizeze construcțiile importante, mari și complexe.

Aceste investiții sunt dorite și de administrații publice, politicieni care trebuie să își satisfacă electoratul, dar și de cetățenii înșiși, pentru că aceștia sunt până la urmă utilizatorii proiectelor publice.

În acest sens cred că anul 2025 va fi punctat de investițiile publice diverse ca și anul precedent, prin continuarea contractelor începute și lansarea de achiziții noi.

Totuși, cred că vom continua să numărăm destul de multe cazuri de proceduri de achiziții ratate fie din cauza neparticipării de ofertanți serioși și capabili să abordeze proiectele respective, fie din cauza contestațiilor de tot felul care amână, blochează sau chiar anulează unele proceduri.

Aici intervin și spun că administrațiile publice, fie centrale, fie locale, trebuie să ia în calcul două teme esențiale pentru reușita unei

Firmele trebuie să se descurce pe cont propriu, cu forța de muncă mai ales, dar și cu portofoliul de contracte din piață. Principala problemă a ultimei perioade nu a fost existența de lucrări pe piață, ci disponibilitatea de forță de muncă de toate calificările, pentru a le realiza.

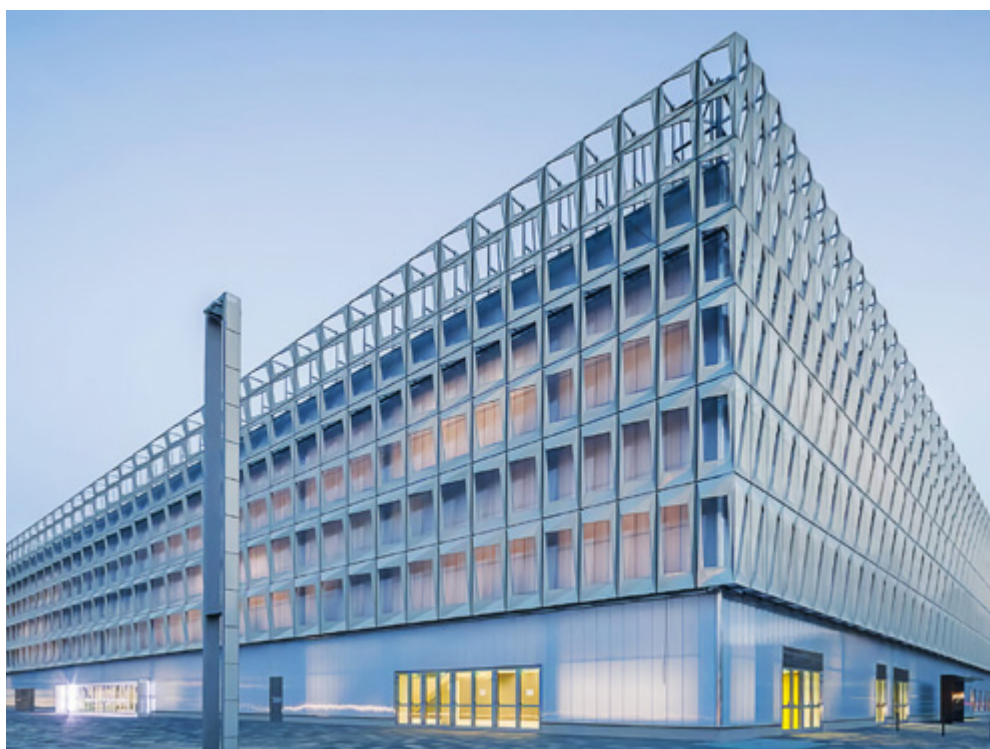
achiziții publice în construcții: un contract bun și un marketing adecvat.

Le voi explica scurt pe amândouă.

Un contract bun înseamnă un document echilibrat, simetric, care nu pune în poziție de inferioritate niciuna dintre părți și, mai ales, un contract în care ceea ce trebuie realizat este realizabil în condițiile stabilite de calitate, preț și timp.

Dacă ceri ceea ce nu se poate face cu resursele financiare și de timp puse la dispoziție, vei obține în mod cert altceva, altcândva, în cel mai bun caz.

Marketingul public e o discuție veche. El este necesar, dar cam lipsește.



Vom continua să numărăm destul de multe cazuri de proceduri de achiziții ratate fie din cauza neparticipării de ofertanți serioși și capabili să abordeze proiectele respective, fie din cauza contestațiilor de tot felul care amână, blochează sau chiar anulează unele proceduri.

Nu e suficient să pui pe un site oficial o achiziție, dacă nu te asiguri că ea este cunoscută de către cei din categoria celor pe care îi doarești ca ofertanți. Poate că acest subiect ar fi interesant de detaliat într-o discuție ulterioară. Se spune că predictibilitatea și planificarea sunt foarte importante în investiții, dar se știe că unele dintre cele mai importante piețe din construcții excelează prin nerespectarea termenelor legale de avizare, aprobare sau autorizare, sau lungirea excesivă a acestora, unde ele nu sunt prevăzute de lege.

Cauzele sunt mai multe. Un set de cauze ține de incompetența și/sau de incapacitatea administrativă, care este prima de rezolvat pentru a avea un an bun în construcții.

Vă garantez că orice investitor ar fi dispus să plătească taxe rezonabile, care cumulate ar finanța un sistem administrativ performant, în schimbul acestei performanțe. Nu aș exclude nici un sistem de taxe de urgență, tot rezonabile, în același scop.

Digitalizarea proceselor de avizare/autorizare este, de asemenea, un răspuns bun în acest caz, dar mai există și celălalt set de motive care se opune dezideratului de performanță administrativă. Se numește voință politică. Absența acesteia ține lucrurile pe loc.

Absența dorinței de a rezolva această problemă nu este generalizată. Există administrații care au înțeles ce valoare are un proces complet de autorizare în construcții care să fie fluent, predictibil și performant și au reușit să îl faciliteze.

Ar fi timpul ca, odată demonstrate aceste performanțe, ele să fie solicitate imperativ de comunitățile din locurile unde administrațiile se încapățânează să adopte proceduri interne care să ducă la așa ceva.

Urbanismul este cel în care se joacă mizele. Acolo se fac derogările, acolo se bagă justiția, cea oarbă și surdă dar deloc mută în ceea ce privește dreptul de construire, acolo decid politicienii și tot acolo unii arhitecți șefi sunt marionete sau țapi ispășitori



Nu iau aici în discuție cazurile în care administrațiile funcționează cu două viteze, pentru cei agreeți și pentru ceilalți. Așa ceva se întâmplă și se numește corupție, chiar dacă e subtilă și nu implică neapărat mită.

Problema construirii nu stă mai ales în procesul de autorizare.

Urbanismul este cel în care se joacă mizele. Acolo se fac derogările, acolo se bagă justiția, cea oarbă și surdă dar deloc mută în ceea ce privește dreptul de construire, acolo decid politicienii și tot acolo unii arhitecți șefi sunt marionete sau țapi ispășitori. De aici aștept cele mai potente ameliorări, dar se pare că nu are cine să le facă.

Cum va fi 2025?

Cred că va fi un an normal din perspectiva construirii, adică la fel ca până acum, cu bune și rele, diferit în diverse zone ale țării și sectoare ale pieței.

Probabil că va fi normal, dar totuși mai lent. Efectul Nordis în zona real-estate ar trebui să ne dea de gândit și să genereze reacții. Cum e posibil să se accepte contracte atât de defavorabile pentru clienții care plătesc în cadrul unei promisiuni de cumpărare? Cum poți să dai sume mari de bani pentru ceva ce nu există, fără să riști o situație ca cea care ține acum știrile pe toate canalele?

Sistemul de achiziții din imobiliare nu este bun! Nu este suficient de echilibrat și nu protejează suficient cumpărătorii. Asta e clar, dar de ce nu se schimbă și cine ar putea să îl schimbe? În niciun caz o asociație a

dezvoltatorilor imobiliari, cu membri avantați de starea actuală.

Cum va fi 2025? Cu normative noi, speră toată lumea, care să aducă claritate și eficiență în domeniul securității la incendiu și la acțiunile seismice. Dar mare atenție! Se discută despre măsuri antiseismice excesive, care vor dinamita bugetele pentru construcții, așa cum s-a întâmplat imediat după cutremurul din 1977, când totul a devenit, ca reacție la dezastrul de atunci, mult prea solid ca structură, necesar și ineficient. Deosebirea este că atunci clientul era tot statul și el a suportat creșterile de costuri. Acum e altfel. Măsurile care se discută pot condamna construcțiile la bugete insuportabile sau la calitate arhitecturală substanțial diminuată. Vorbiți cu inginerii structuriști, pentru că au opinii și argumente!

Ce așteptăm de la participanții la sectorul construcțiilor în 2025?

Să facă un pas înainte, dacă nu chiar un salt pe nivelul următor pentru a avea o cultură a construirii mai bună.

Dacă guvernul va fi inspirat și consecvent, va fi un an bun. Dacă instituțiile pe care le coordonează vor fi mai performante, va fi un an bun. Dacă oamenii vor avea încredere, inițiativă și puterea lor de cumpărare nu se va prăbuși, ceea ce cred că nu se va întâmpla, vom avea un an bun.

Revin cu ceea ce cred că va caracteriza anul 2025: o bogăție de idei pentru măsuri și analize, dar o lentoare în a le adopta și aplica pentru schimbări profunde.

Optimism și circumspecție. ■