

Estimări

Deblocarea proceselor birocratice este esențială pentru creșterea reală a pieței

Eduard Barbu, BL Studio Associates

Un aspect esențial pentru o creștere reală a pieței rămâne deblocarea proceselor birocratice, în special în ceea ce privește obținerea autorizațiilor.

O eventuală digitalizare și transparentizare a acestor procese ar contribui semnificativ la dinamizarea pieței de construcții, reducând timpii de așteptare și oferind mai multă predictibilitate în execuția proiectelor.

În ceea ce privește provocările, volatilitatea prețurilor materialelor, lipsa forței de muncă specializate și competiția bazată exclusiv pe preț continuă să fie factori care influențează industria.

Cu toate acestea, rămânem optimiști și ne concentrăm pe soluții eficiente și adaptabile. Privim 2025 ca pe un an de consolidare și creștere, având în vedere poziția noastră pe piață și capacitatea de a livra soluții integrate de design & build în multiple sectoare: office, banking, horeca, retail, hoteluri și rezidențial. Know-how-ul acumulat, structura internă bine organizată și capacitatea de a gestiona proiecte complexe ne oferă flexibilitatea necesară pentru a ne adapta la cerințele pieței. Relațiile consolidate cu partenerii noștri în ultimii ani reprezintă un avantaj important,

permițându-ne să extindem proiectele și să dezvoltăm colaborări pe termen lung.

Piața din România nu pare pregătită să susțină creșterea tarifelor generată de implementarea BIM

În acest moment, nu am implementat BIM în procesul de proiectare tocmai pentru a menține competitivitatea costurilor. O astfel de schimbare ar presupune o investiție semnificativă, nu doar în software și echipamente, ci și în trainingul și recalificarea echipei noastre interne. Adaptarea fluxurilor de lucru și integrarea colegilor noștri într-un sistem BIM eficient este un proces complex, iar costurile aferente ar trebui reflectate în tarifele de proiectare, ceea ce piața din România, în acest moment, nu pare pregătită să susțină.

Cu toate acestea, suntem conștienți de avantajele pe termen lung pe care le poate aduce acest sistem și analizăm o tranziție progresivă, astfel încât să identificăm cea mai bună metodă de implementare fără a afecta sustenabilitatea financiară a departamentului.

În ceea ce privește cerințele nZEB, acestea cresc costurile de construcție considerabil



Eduard Barbu

pentru client. Deși reprezintă un pas necesar spre sustenabilitate, piața locală are nevoie de mai multă educație în acest sens, deoarece dezvoltatorii și beneficiarii erau obișnuiți cu un anumit nivel de costuri, iar această tranziție necesită timp.

Tarifele de proiectare ar putea fi crescute treptat anul acesta, dar depinde de piață

În 2024, am decis să menținem tarifele de proiectare la același nivel pentru a rămâne competitivi și pentru a putea accesa diverse segmente de piață.

În România, serviciile de proiectare sunt subevaluate comparativ cu piețele internaționale, iar la costurile actuale, suntem considerați deja "scumpi" pentru piața locală. Spre exemplu, un tarif de 15 euro/mp pentru PTH + DDE este văzut ca fiind ridicat aici, în timp ce în Europa de Vest costurile variază între 35 și 50 euro/mp, iar în SUA pot depăși acest nivel. La fel, proiectarea instalațiilor (electrice, sanitare, mecanice) la 10–12 dolari/mp este percepută ca o valoare mare în România, în timp ce la nivel internațional, prețurile se situează între 25 și 40 dolari/mp. Aceste tarife ne pun într-o poziție dificilă, mai ales având în vedere că departamentul nostru de arhitectură și design numără 18 colegi.

Practic, la aceste costuri, activitatea de proiectare generează pierderi. Totuși, modelul nostru de business este diferit: nu suntem doar un birou de proiectare, ci oferim soluții turnkey – de la concept la execuție,

atât pentru construcții, cât și pentru mobilier. Această abordare ne permite să integrăm proiectarea ca parte a unui pachet mai amplu, oferind clienților un serviciu complet.

Pentru 2025, analizăm o ajustare treptată a tarifelor, astfel încât să reducem pierderile, dar această decizie depinde în mare măsură de capacitatea pieței de a absorbi aceste creșteri.

Ne confruntăm cu o competiție puternică din partea freelancerilor și a unor echipe care practică tarife greu de explicat din punct de vedere economic (dar, până la urmă, fiecare client își face alegerile în funcție de nevoi și de nivelul de calitate dorit).

În plus, factorii macroeconomici – inflația, costurile materialelor și tendințele de investiții – vor avea un impact semnificativ asupra pieței în 2025. Dacă se menține ritmul actual de creștere a costurilor de execuție și se adaugă o posibilă încetinire a investițiilor în anumite sectoare, piața proiectării va trebui să se adapteze rapid la noile realități economice. ■