

Arhitect în piață sau funcționar în administrație?

Conf.dr.arh. Șerban Țigănaș

ARENA Construcțiilor m-a întrebat din nou despre piață, despre care sunt problemele arhitecților și care ar fi oportunitățile pe care le au aceștia. M-a întrebat și despre opțiunea de a lucra în administrație, mai ales ca arhitect șef. Am scris de mai multe ori despre piață și administrație, dar unghiurile de privire sunt multe și cred că discuția merită reluată din timp în timp, fiind importantă.

Cele mai importante lucruri pentru arhitecți sunt, de fapt, trei: cum obțin contracte, la ce prețuri reușesc să le semneze și cum reușesc să autorizeze proiectele contractate, adică ce fel de relații pot stabili cu autoritățile. În mare, profesia de arhitect a suferit o tranziție de la una de excepție, cu puțini reprezentanți dintre care mai mulți au avut șanse bune de exprimare, la una de masă, cu mulți care poartă acest titlu profesional și care se adresează unei clientele care are cu totul alte obiective decât în trecut.

Redefinirea statutului arhitectului s-a făcut pe fondul unei legislații nepregătite pentru generarea de procese care conduc la calitate, cu arhitecți care au devenit antreprenori din intuiție, clienți care au devenit oameni de afaceri speculativi și administratori proveniți din politicieni empirici. Poate că sună prea acid, dar așa au fost vremurile tranziției care au lăsat urme adânci în practicile din piață, care nu se pot șterge pentru a fi înlocuite decât în timp lung și cu eforturi constante ale celor care înțeleg schimbările necesare și acceptă să le susțină.

Statutul arhitectului e o problemă de percepție. Percepția generală a clientelei asupra rolului și competențelor arhitecților este cea

mai importantă, alături de percepția arhitecților înșiși asupra propriului rol. Percepția aceasta se duce până la nivelul guvernamental unde se conturează legislația profesiei, despre care putem vorbi lucruri importante. Se mai pune problema capacității noastre, a tuturor, de a vedea ce rezultate apar în contextul unei culturi actuale a construirii și a înțelege ce merită făcut pentru a ameliora lucrurile substanțial.

Care sunt problemele arhitecților în piață, acum?

Prima ar fi piața însăși, într-o economie românească devenită necompetitivă la nivel european și intoxicată de datoria externă fără precedent și scăderea drastică a creșterii economice, după ce nu demult era campioană europeană.

Când piața are probleme crește nivelul concurenței nelocale. Asta se poate demonstra. Altă problemă este obișnuința arhitecților de a se limita cât mai mult la a practica profesia din birou și a nu-și asuma munca din șantier, grea, consumatoare și responsabilă. Serviciile arhitecților din timpul execuției proiectelor, adică a șantierelor, ajung în țările în care aceste practici fac parte din cultura



conf. dr. arh. Șerban Țigănaș

construirii, de exemplu în Germania și Elveția, la circa 50% din ceea ce câștigă arhitecții în total.

Asta înseamnă că dacă ar reuși să se implice complet în perioada execuției și arhitecții români ar putea câștiga dublu. Pentru așa ceva, arhitecții ar trebui să fie percepuți ca valoroși sau chiar indispensabili pentru etapa de construire și ar trebui să-și organizeze resursele firmelor în consecință.

Pe șantier trebuie să mergi cu oameni competenți, experimentați, care știu tehnologie, detalii și costuri, adică arhitecți care, dacă sunt angajați, trebuie plătiți mult mai bine decât cohortele de absolvenți stagiați, disponibili și ieftini, excelenți la mânărea computerelor pentru a crea imagini, dar mult mai puțin robuști la trântă cu antreprenorii și clienții.

Ce cred că ar putea face arhitecții în condițiile actuale?

Individual, ar trebui să-și stabilească o nișă a pieței în care să performeze și să învețe subtilitățile și particularitățile ei, diferite de la caz la caz. Trebuie să știi ce fel de proiecte dorești să faci și mai ales de ce.

Nimic nu te plasează mai bine în piață decât experiența și reputația pe un anumit segment, pentru că, indiscutabil, nu poți fi foarte bun la toate tipurile de proiecte. Trebuie să îți pregătești echipa, biroul, cu competențele necesare, cu cifra de afaceri potrivită și





Hotel pentru sportivi, Bacău

lucrările similare pentru a te instala confortabil într-un anumit segment de piață.

Aș mai recomanda arhitecților să se asocieze. Acest lucru este ușor de spus și nu tocmai ușor de realizat cu succes. Nu e deloc ușor să găsești partenerul care să fie și compatibil și complementar, dar care în același timp să poată și dubla competențele tale și reciproc. Nu e ușor să stabilești relații bune pe termen lung cu antreprenori cu care participi la licitațiile de proiectare și construire, chiar dacă nu sunt ideale, dar care te așează în proiectele cele mai importante care se execută din fonduri publice.

Arhitecții au început să se asocieze temporar pentru a câștiga anumite proiecte mari. E foarte bine, recomand, dar e nevoie să și știe să și împartă munca și banii în caz de reușită. Altceva ce e foarte important ține de construcția unei anumite culturi a lucrului în echipă, a folosirii computerelor și a planificării activităților. Despre oportunități pot spune că ele continuă să existe, dar sunt pentru cei pregătiți. Bugetele locale ale administrațiilor publice sunt anul acesta mai mari ca oricând. În consecință au procente mari pentru investiții. Pe piață e criză de contractori buni, care să livreze la timp, lucru de care toți politicienii au nevoie, atât în fazele de atragere de finanțări, cât și în cele de raportare a performanțelor mandatelor primite. Cea mai mare oportunitate a unui arhitect este nevoia unora sau a altora de anumite proiecte, nevoie care trebuie cunoscută și înțeleasă.

Arhitectul șef și lucrul în administrația publică

În condițiile diversității de interese și a culturii construirii încă neconsolidată, rolul arhitectului șef este foarte important pentru ceea ce se întâmplă în localitățile din România. Când te decizi să studiezi arhitectura și să devii arhitect visul inevitabil este să ajungi să realizezi proiecte extraordinare. Bineînțeles că nu toți pot să și-l îndeplinească. Experiența

îmi spune că, totuși, cea mai frumoasă recompensă a alegerii carierei de arhitect este aceea de a oferi satisfacție comunității de acasă, de acolo unde trăiești și lucrezi.

Această satisfacție poate veni dacă realizezi proiecte, dar și dacă participi la realizarea acestora din altă poziție. Spre exemplu, mă simt extrem de satisfăcut de faptul că am reușit în anumite momente și locuri să determin autorități publice să organizeze concursuri de arhitectură care au condus la proiecte mult mai bune decât ceea ce se obține de regulă fără astfel de proceduri.

Una dintre cele mai mari satisfacții este în opinia mea aceea de a fi un bun arhitect șef. E adevărat, nu am încercat-o și nu o voi încerca niciodată personal, dar am suficienți cunoscători și experiențe care mă fac să știu ce spun. Am mai scris despre rolul arhitectului șef și încerc acum să abordez alte perspective, complementare.

Arhitectul șef trebuie să aibă o statură profesională anume. Trebuie să fie recunoscut ca profesionist reputat de către confracții săi, altfel va fi mereu chestionată poziția sa față de arhitectură, pe principiul “vorbește și decide cineva care nu poate arăta că a făcut vreodată ceva de calitate”.

Nu e ușor să ai astfel de oameni în toate sau măcar în cele mai multe localități și județe din țară. Ajungem la cunoscutul “fă ce spune popa, nu ce face!”. Poți fi un profesionist reputat și de încredere fără să ai o operă arhitecturală premiată, dar măcar să nu fi intrat în percepția profesiei cu compromisuri urâte. Cunosce cazuri de arhitecți care au ajuns în poziția de arhitect șef având lucrări personale foarte slabe sau chiar penibile, pe care le țin sub discreție, deși în profesia noastră se află toate acestea și automat fiecare capătă un fel de cazier virtual.

Mai avem o situație posibilă, dezirabilă.

Arhitectul șef să aibă viziune clară, fermă și să fi susținut sau participat la lucrări incontestabil benefice, mai ales în domeniul planurilor urbanistice și să aibă afinități arhitecturale cunoscute ca solide din punct de vedere cultural. Un om de cultură a arhitecturii, am putea spune, este binevenit într-o astfel de poziție.

Cum îți construiești și faci cunoscut acest profil care face parte din definirea oricărui arhitect?

Prin discursul din spațiul public, interviuri, poziții față de diverse subiecte de interes din domeniu, fie că ți se cere părerea, fie că ți-o manifesti din proprie inițiativă. Să nu ne mirăm de faptul că mulți arhitecți șefi din centrele universitare au tangențe sau chiar aparțin mediului universitar, pentru că acesta,

prin natura lui, te obligă să ai un profil cunoscut, să susții și să predai tinerilor după anumite principii și să susții anumite valori, care te definesc până la urmă. Dar centrele universitare cu arhitectură sunt puține, iar arhitecții șefi mult mai mulți.

Ce e nevoie pentru a avea profilul necesar instalării într-o astfel de responsabilitate?

E nevoie de calități umane, calități profesionale de arhitect, calități manageriale și calități de comunicator. O să le explic pe rând. Când spun calități umane mă refer în primul rând la capacitatea de a fi vertical în decizii și a nu se îndoi sub presiunile uneori, de prea multe ori, de subordonare din partea celor aleși. Avizul arhitectului șef pentru planurile de urbanism nu înseamnă avizul primarului sub semnătura arhitectului șef, pentru că legea este suficient de clară în acest sens.

Arhitectul șef, ca profesionist, are dreptul la opinia sa calificată, iar politicienii se exprimă la rândul lor prin vot justificat și asumat în consiliu. Am văzut din păcate, în zona în care trăiesc eu, primar care i-a închis gura arhitectului șef în public, pentru că preluase și rolul acestuia.

Tot la același capitol mai adaug ceea ce nu ar trebui să mai fie o problemă într-o lume evoluată, dar rămâne un pericol de care nu trebuie să uităm și anume presiunea corupției venită de la marile interese imobiliare, care nu prea sunt niciodată complet independente de interesele politice.

Calitățile profesionale ale arhitectului șef țin de viziunea sa asupra orașului și teritoriului și înțelegerea fenomenelor dezvoltării, funcționării și gestiunii localităților, care sunt extrem de dinamice și necesită o capacitate aparte. Nu e suficient ca din poziția de arhitect șef să aplici regulamentele și să respecti prevederile legale. E mult prea puțin pentru a obține atractivitate urbană și dezvoltare echitabilă și sustenabilă. Arhitectul șef trebuie să fie un foarte bun negociator în interesul public, satisfăcând în același timp interesele private ale celor care investesc, dar păstrând echilibrul și asigurând predictibilitatea necesară în domeniul afacerilor imobiliare.

Trecând la calitățile manageriale ale arhitectului șef, acestea țin de alcătuirea, organizarea și conducerea unei echipe de inspectorii care analizează documentații și întocmesc rapoarte și documente în procesele de autorizare.

Lumea se împarte în administrațiile transparente care tratează solicitările și documentațiile primite transparente și în termene previzibile și cele în care aceste deziderate firești nu constituie o prioritate. Ambele categorii există.

Orașele mari și zonele de dezvoltare sunt mai complicate și de aceea au nevoie de arhitecți șefi foarte puternici, dar și zonele care sunt în regres sau au nevoie de dezvoltare sunt sensibile la pericolul de a accepta prea ușor condițiile celor care investesc acolo, atunci când acestea nu sunt cele mai bune.

Calitățile de comunicator sunt și ele foarte importante. Arhitectul șef trebuie să se facă înțeles de către politicienii care vor vota conform sau nu cu avizele date de acesta.

Trebuie să se facă înțeles și să colaboreze activ cu specialiștii din comisiile tehnice, care îi fundamentează avizele și trebuie să transmită public celor interesați care sunt argumentele pentru aceste decizii.

Urbanismul și construirea sunt foarte conflictuale mai ales pentru că lipsește o înțelegere

largă a drepturilor și obligațiilor fiecăruia din aceste procese.

Într-adevăr nu e ușor să ai toate aceste abilități, dar cum spuneam, satisfacția de a contrubui substanțial la dezvoltarea localității sau a regiunii în care trăiești este inegalabilă, merită toate eforturile și recunoașterea lor.

Cea mai mare frână în calea arhitecților șefi de bună factură pot fi politicienii, atunci când îi selectează doar pe cei servili, pe care îi pot controla. Politicienii care devin administratori rămân de fapt politicieni și se comportă ca atare, adică primează pentru ei dobândirea și păstrarea puterii și câștigarea alegerilor, eventual cu promovarea pe o funcție mai înaltă, dacă aceasta apare. Așa este sistemul, dar din păcate nu funcționează bine în multe cazuri.

Ca administrator trebuie să te bazezi pe cei mai buni specialiști pe care îi poți mobiliza în slujba localității pe care o gestionezi, nu pe cei mai obedienți și șterși, pe care îi transformi în purtători de cuvânt și, la nevoie, în țapi ispășitori dacă ceva iese prost.

Rămân la părerea mea că postul de arhitect șef ar trebui să fie doar pe câte un mandat, pentru oricâte mandate e necesar, dacă e bine acoperit și să nu fie o poziție de carieră din care să ieși la pensie. Înțeleg nevoia de a asigura cariere profesioniștilor din administrație și asta se poate face printr-o poziție permanentă de șef de serviciu, director sau altceva, dar motivația pentru a fi arhitect șef trebuie să fie de altă natură, la fel și performanțele. ■

Locuințe accesibile

Agencia Națională pentru Locuințe Vor fi finalizate peste 1.200 de locuințe și vor începe lucrările pentru alte 2.100

Deși criza locuințelor la prețuri accesibile și creșterea chiriilor creează grave nemulțumiri sociale, exploatate de partidele populiste și de extremă-dreaptă, statul nu pare prea interesat de această situație.

Agencia Națională pentru Locuințe (ANL), care derulează un program special de construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, și-a propus să finalizeze 1.251 de unități locative în anul 2025, potrivit directorului general al instituției, Ionel Emanuel Oproiu.

Numărul reprezintă un procent extrem de redus din totalul noilor locuințe la nivel național. De exemplu, anul trecut au fost terminate 2.112 locuințe finanțate din fonduri publice, care reprezintă 3,5% din cele peste 60 de mii de locuințe finalizate în întreaga țară.

Potrivit unui raport OECD, locuințele sociale închiriate reprezintă peste 20% din totalul fondului de locuințe în Austria, Danemarca și Olanda. În Finlanda, Franța, Islanda, Irlanda și Regatul Unit, sectorul de locuințe sociale de închiriere are dimensiuni moderate (între 10 și 19% din stoc).

ANL are alocate anul acesta credite bugetare în valoare totală de 285,9 milioane lei. Totuși, bugetul este mai mare cu peste 26,5%, față de execuția bugetară pentru anul 2024 care a fost de 225,86 milioane lei.

Având buget redus și activitatea agenției se reduce la un nivel destul de scăzut. Anul trecut,

Agencia Națională pentru Locuințe a lansat 25 de proceduri de achiziție publică pentru atribuirea de contracte execuție lucrări de construire în valoare totală estimată de 284,6 milioane lei, fără TVA. Valoarea medie a unui contract a fost de 11,38 milioane lei, fără TVA. În primele două luni și jumătate din acest an au fost lansate 8 licitații, valoarea medie per procedură fiind de 12,08 milioane lei, fără TVA. Bugetul de anul acesta este majoritar alocat pentru construirea de locuințe pentru închiriere, destinate tinerilor (265 milioane lei). Programul locuințe de serviciu are alocată suma de 16,5 milioane lei. Iar Programul-pilot locuințe sociale pentru comunitățile de romi: 4,4 milioane lei.

Cele 1.251 de unități locative pe care ANL estimează că le va finaliza anul acesta sunt împărțite în 1.200 de locuințe pentru tineri, destinate închirierii, inclusiv pentru specialiștii din sănătate și învățământ; 30 de locuințe de serviciu și 21 de locuințe sociale pentru comunitățile de romi. În prezent, la nivel național, se află în execuție prin programele derulate de ANL un număr de 2.300 de unități locative.

Pe parcursul acestui an urmează să înceapă construirea a încă 2.100 de unități locative, potrivit domnului Oproiu.

În total, anul trecut, ANL a recepționat 522 de unități locative, potrivit comunicatelor sale de presă.



Ionel Emanuel Oproiu, director general ANL

Dintre acestea, 20 au fost locuințe de serviciu, în Târgoviște. Alte 48 au fost destinate pentru specialiștii din sănătate și învățământ, tot în municipiul Târgoviște.

Restul de 454 locuințe recepționate au fost locuințe pentru tineri destinate închirierii.

Situația plăților către constructori

Directorul general al Agenției Naționale pentru Locuințe, Ionel Emanuel Oproiu, afirmă că în prezent agenția nu are restanțe la plată față de firmele de construcții implicate în proiectele sale. ■