

Construcții informate

Statul și companiile ar avea de câștigat dacă am avea baze de date relevante pentru sectorul construcțiilor

prof. dr. arh. Șerban Țigănaș



prof. dr. arh. Șerban Țigănaș

Hai deți să discutăm despre bazele de date pentru construcții, subiect pe care ARENA Construcțiilor mi l-a propus pentru acest număr. La ce fel de date ne putem referi și ce rol ar avea colectarea lor și punerea la dispoziția celor interesați?

Costurile de realizare a diferitelor construcții sunt cele mai importante date care ilustrează o piață internațională, națională sau regională. Pentru noi datele la nivel național ar fi cele mai importante.

Cunoașterea costurilor construcțiilor și prezentarea lor organizată statistic este extrem de importantă pentru sănătatea unei piețe.

Pe lângă costuri este foarte important să cunoaștem și timpul necesar pentru diferitele procese, cum ar fi proiectarea, autorizarea și construirea. Iată în continuare și câteva argumente.

Primul beneficiar al cunoașterii costurilor de construire este bugetul de stat

Bugetul statului, aflat acum într-un moment delicat din cauza îndatorării și a colectării

deficitare a taxelor, ar fi primul beneficiar, deoarece autorizarea construcțiilor se taxează în funcție de valoarea de investiție declarată la momentul autorizării, care apoi trebuie actualizată la momentul recepției.

Valorile declarate sunt mult mai mici decât cele reale necesare pentru construire, evident pentru a reduce costurile, din perspectiva investitorilor, ceea ce de fapt este o formă de evaziune fiscală.

Administrațiile publice acceptă valori declarate la nivelul unor tranzacții notariale, pentru a reduce această evaziune, dar nu este suficient, fiind tot la distanță de realitate.

Actualizările de la final sunt vagi și nebazate pe documente care să dovedească nivelul real al costurilor lucrărilor, nemaivorbind de faptul că multe administrații nu cer aceste actualizări.

Multe achiziții publice ar fi contractate realist, dacă autoritățile contractante ar avea la dispoziție date relevante

Merg mai departe. Cât de benefic ar fi pentru orice investitor, public sau privat, să poată estima costurile pentru ceea ce dorește să realizeze pe baza unor statistici de dată recentă referitoare la construcțiile similare?

Dacă discutăm despre investițiile publice și ne referim la ofertele de la achiziții versus costurile reale necesare după ce lucrările au fost atribuite, subiectul devine și mai important, fiind vorba de utilizarea banului public. A accepta oferte disproporționat de mici în cadrul acestor achiziții, ceea ce se întâmplă frecvent, poate duce la compromiterea investițiilor respective din cauza resurselor insuficiente. Dacă autoritățile contractante ar avea la dispoziție date relevante, multe achiziții ar fi contractate realist. Prin realist înțeleg pe bază de costuri bine calculate și timpi de asemenea corect estimați.

Efortul și viteza de realizare a unei oferte

preliminare crește substanțial dacă ai date din piață, pe care le poți folosi pentru estimări.

Să realizezi antemăsurători pe proiecte schițate, nedezvoltate suficient și să ceri oferte de preț pentru diferitele componente, de fapt foarte multe, ce intră în alcătuirea acestora, conduce la erori de apreciere a costurilor care nu pot fi corectate ulterior decât cu compromisuri distructive pentru calitatea construcțiilor.

Antreprenorii știu foarte bine la ce mă refer. Există modalități de calcul al onorariilor pentru proiectare care sunt corelate cu valorile de investiție din piață. În momentul în care o piață evoluează datorită fenomenelor economice diverse, costurile și prețurile se recorelează organic.

Nu e firesc ca prețurile materialelor de construcții să crească, costul manoperei de execuție să crească și el și onorariile pentru proiectare să rămână înghețate în aceste condiții. Totuși, așa ceva se întâmplă pentru că informațiile oficiale, reale, agregate despre construcții nu sunt publicate. Astfel de informații nu sunt la noi structurate într-o manieră utilă sectorului construcțiilor.

Există modele în alte țări care sunt organizate în acest sens. Nu am o hartă actualizată și nici nu declanșez o cercetare pentru aceasta, dar poate exemplele cele mai cunoscute de către noi, arhitecții, sunt cele din Germania, Franța sau Regatul Unit.

Acolo, pentru a avea piețe sănătoase și concurență constructivă, dar poate mai ales pentru ceea ce numim protecția consumatorului,



datele aferente fiecărui an încheiat stau la baza contractelor din anul următor, cum mi se pare normal.

Nu ne putem baza pe faptul că fiecare firmă de proiectare, de construcții sau consultanță își realizează și menține propria bază de date în timp, o actualizează și o folosește eficient. Costurile aferente unei astfel de activități se vor reflecta și ele până la urmă în costurile plătite de utilizatorul final, fie direct, fie din bugetul public, așa cum e el construit.

Bazele de date nuanțate ar putea arăta cât a costat calitatea, dar și cât a costat lipsa de calitate

Informațiile cele mai utile ar trebui să acopere câteva domenii: planificarea și amenajarea teritoriului, proiectarea structurată pe principalele specialități și tipuri de proiecte, infrastructura mare pentru mobilitate și utilități, construcțiile publice, construcțiile private și ele structurate și, bineînțeles, o comparație între contractat și realizat, în zona publică, unde datele nu sunt și nu trebuie să fie confidențiale.

Datele ar trebui să prezinte valori medii, relevante din perspectiva statisticii.

Ceea ce mi se pare interesant este raportul calitate-preț, unde discuția este mai lungă și unde am putea construi baze de date nuanțate, arătând cât a costat calitatea, dar și cât a costat lipsa de calitate.

Teoria pe care am exprimat-o de câte ori am avut ocazia spune că nu este de calitate tot ceea ce respectă toate normele și normativele, standardele și procedurile... Calitatea înseamnă mult mai mult, este complexă și are zone subiective, care depind de cultura și aspirațiile beneficiarilor, de experiența utilizatorilor, de mentenanța și managementul administratorilor și de multe altele. Poate că o selecție, în sensul neintroducerii în bazele de date statistic constituite decât a informațiilor aferente lucrărilor pentru care nivelul de calitate este evident atins, ar fi o soluție. Altfel am avea distorsiuni.

Datele ar putea fi colectate prin administrațiile publice și prin sondaj

Colectarea datelor ar putea să aibă două direcții complementare.

Una ar fi cea a administrațiilor publice, care pot fi (sper) disciplinate să colecteze și să raporteze datele pe care le dețin în formate bine structurate. Bineînțeles că după colectare este importantă procesarea, interpretarea și publicarea datelor.

Cealaltă formă este cea a sondajului de piață, care depinde de contribuțiile voluntare ale



celor care ar trebui să participe. Sondajul este anonim și se bazează pe sinceritatea raportărilor. Aici s-ar putea să avem dificultăți cauzate de neîncrederea generală în sectorul public, dar și în mulți actori din cel privat și de teama de a fi sancționat pentru practici neconforme.

Avem un exemplu excelent în lumea arhitecturii din Europa. ACE, Consiliul Arhitecților din Europa realizează de peste 20 de ani, din doi în doi ani, celebrul Sector Study, pe care l-am pomenit de foarte multe ori în tot acest timp. Este un sondaj on-line, foarte ușor de realizat, distribuit prin organizațiile de arhitecți din toate țările și interpretat și sintetizat de o firmă londoneză specializată.

Rezultatele sunt extrem de relevante, foarte bine structurate pe capitole și dedicate atât datelor concrete din perioada imediat parcursă, cât și de percepție a tendințelor și evoluțiilor viitoare.

Pentru România ar fi interesant un asemenea studiu care să cuprindă mai multe, de fapt toate specialitățile care concură la realizarea proiectelor și a construcțiilor. Am putea vedea astfel evoluții sincrone sau asincrone, decalaje și tendințe. Ne-am putea inspira unii de la alții și am putea lucra împreună, ceea ce uităm de prea multe ori să facem, poate cel mai mult din cauza faptului că ne consumăm resursele cu un sistem neperformant.

Rezultatele ar putea fi spectaculoase

Continuând pe ideea colaborării între profesii, dar și între public și privat, se pune

întrebarea firească cine ar trebui să inițieze, să finanțeze și să disemineze rezultatele unor astfel de studii?

Cred că inițiativa ar trebui să fie a celor care au nevoie de date, care trebuie să spună ce fel de informații ar fi necesare, de ce și cum s-ar putea colecta.

Apoi ar trebui preluată acțiunea efectivă de administrația centrală, implementată și rafinată cu continuitate, până la realizarea unei culturi a utilizării acestor date.

Cred că nu am avea nevoie de foarte mult timp și că rezultatele ar putea fi spectaculoase, dar așa cum spuneam, ingredientul principal ar fi colaborarea public-privată și interdisciplinară.

Organizațiile există, ar trebui să o facem. Nu cred că e nevoie de un institut complicat, cu o structură foarte sofisticată. O echipă bună, organizată ca un departament, care ar construi, implementa și realiza studiile, interpreta și distribui rezultatele, ar avea un calendar sezonier precis și ar putea face treaba cu regularitate.

În final, doresc să revin asupra unei idei pe care am afirmat-o de multe ori până acum. Este nevoie de o lege a achizițiilor dedicată construcțiilor, particularizată pe specificul acestui sector extrem de important și foarte diferit de ceea ce înseamnă achiziția altor tipuri de servicii și de bunuri.

Am convingerea că așa ceva ar aduce mult mai multă claritate și eficiență în construcții, la toate nivelurile. Putem începe prin a analiza ce avem și de ce avem nevoie, ca o temă de proiect. Apoi ar trebui construit proiectul.

– Va urma. ■