

Piața de arhitectură

Factori noi vor influența anul acesta activitatea birourilor de arhitectură

O mai bună orientare pe piața arhitecturii poate fi realizată dacă sunt luați în calcul toți factorii care influențează activitatea. Or, anul acesta este marcat și de influențe specifice, care nu s-au regăsit anul trecut. Una dintre acestea este dată de faptul că în anul curent vor fi alegeri în majoritatea lumii vestice, aspect extrem de important pentru piețele lumii, iar în țara noastră vor fi atât alegeri locale, cât și alegeri parlamentare și prezidențiale. "Având în vedere că piața locală a construcțiilor este puternic influențată atât de evoluția prețurilor în piețele lumii, cât și de autoritățile și administrația locală, anul acesta va fi unul interesant", este de părere arh. Vlad Baloșin, general manager Metrik Architecture.



Vlad Baloșin, general manager Metrik Architecture

Alături de chestiuni economice regionale, sesiunile electorale din acest an vor marca orice activitate investițională în zona privată. Arh. Sorin Gabrea, partener în Western Outdoor, consideră că marile proiecte de investiții în infrastructura națională pentru transport – cât se poate de necesare de altfel - vor continua și vor prilejui, foarte probabil, raportarea unor noi succese de profil, în bunul spirit ante-decembrist. Proiectele de investiții în sectorul imobiliar vor fi afectate de condiționări contextuale, cu

precădere din zona costurilor de construire sau a costurilor de finanțare, în special, la nivel individual.

Proiecte pentru construcții de mici dimensiuni vor putea fi realizate, în continuare; proiectele mai mari, care presupun interacțiune între investitor/promotor și administrația publică, vor fi, însă, puternic afectate de campania electorală.

În aceste condiții, birourile de proiectare se vor angaja, cu precădere, în proiecte care au condiții clare de realizare, în limite precis reglementate, care nu presupun avizări și aprobări complexe.

Despre noi modele, tehnologii sau materiale noi se va putea vorbi, probabil, după stabilizarea noilor structuri administrative, ce vor fi puse în funcție după 2025, apreciază domnul Gabrea.

Arh. Victor Mihăilescu, general manager Archdesign SRL crede că piața de arhitectură va fi împărțită între lucrările publice și lucrările investitorilor privați care vor înțelege că procesul de proiectare, avizare și autorizare durează suficient de mult pentru a traversa perioada incertă din piața imobiliară actuală. Cei care vor înțelege și își vor asuma investiția inițială în proiectare, care este modică raportată la valoarea proiectului, vor avea de câștigat în momentul în care piața va fi, din nou, la un nivel satisfăcător.

Factorii de influență vor rămâne aceiași, respectiv cererea și oferta din piață, împreună cu condițiile de creditare bancară, atât pentru investitori, cât și pentru cumpărători.

Din păcate, mai există și factorii locali, administrativi, care pot influența major evoluția pieței de arhitectură prin blocarea sau fluidizarea proceselor de avizare/autorizare, este de părere arh. Victor Mihăilescu.

Contextul economic și politic actual îi îngrijorează pe arhitecți

Starea economiei globale și locale poate avea un impact semnificativ asupra proiectelor de construcție și, implicit, asupra activității de proiectare.

"Asistăm la mișcări sociale de anvergură,

existând tensiuni la nivel european și mondial.

Prin urmare, este de la sine înțeles să existe precauție în ceea ce privește investițiile. Recesiunea economică influențează totodată cererea pentru proiecte de construcție, mai ales deoarece analiștii financiari susțin faptul că se va simți mai pregnant anul acesta", consideră arh. Adriana Frățilă, arhitect șef la Archistudio.



Adriana Frățilă, arhitect șef la Archistudio

Schimbările în legislație, respectiv modificările în reglementările de construcție și planificare, sunt un alt factor care afectează proiectele arhitecturale, de exemplu, prin introducerea unor noi standarde de eficiență energetică sau reglementări privind materialele ecologice. Obligativitatea de a asigura îndeplinirea standardului nZEB de către toate clădirile noi presupune un proces de proiectare mai elaborat și crește totodată și costul execuției construcțiilor, chiar dacă, pe termen lung, această investiție mai mare se va recupera din exploatarea clădirii cu costuri reduse față de ceea ce ar fi presupus exploatarea clădirii cu consum mai mare de energie.

"Astfel se conturează un alt factor ce ne influențează în cadrul procesului de proiectare, și anume, cererea pentru sustenabilitate", subliniază doamna Frățilă.

Creșterea conștientizării asupra schimbărilor

climatice, odată cu mesajele și politicile naționale, care au ca scop reducerea impactului asupra mediului, poate conduce la o cerere mai mare pentru proiecte sustenabile, cu utilizarea de materiale ecologice și soluții energetice eficiente.

Adriana Frățilă spune: "Clienții noștri din ultimul an, în proporție covârșitoare, au cerut implementarea de soluții care să scadă costul de exploatare a construcțiilor pe termen lung și au fost și foarte receptivi legat de utilizarea materialelor ecologice și sustenabile. Ne bucurăm că există această schimbare de mentalitate în rândul oamenilor și că putem veni în întâmpinarea cerințelor lor".

Un alt aspect care, în momentul de față nu este foarte evident, dar este de așteptat să fie din ce în ce mai vizibil în ceea ce privește activitatea de proiectare, este cel legat de tendințele tehnologice. Noutățile tehnologice, cum ar fi utilizarea realității virtuale și a inteligenței

artificiale, pot schimba modul în care sunt concepute și implementate proiectele.

"Aceste domenii sunt la început, însă ne așteptăm ca softurile de proiectare să implementeze din ce în ce mai mult aceste tendințe, care vor avea drept consecință realizarea proiectelor în timp mult mai scurt și, din punct de vedere al prezentării, la un nivel de calitate crescut, cu costuri mult reduse", mai spune Adriana Frățilă.

Piața așteaptă o scădere a dobânzilor

Anul acesta, după o perioadă de dobânzi mari care au afectat negativ deciziile de investiții, unul dintre factorii importanți care ar putea influența activitatea pe piața arhitecturii este evoluția indicelui Robor.

Arh. Mario Kuibuș, managing partener în cadrul biroului de arhitectură Re-act Now Architecture, crede că o „dezmoțire” a regimului

acordării creditelor printr-o scădere a indicelui Robor este un factor ce poate duce anul acesta la o creștere a interesului investițional din zona privată.

De aceeași părere este și arh. Bogdan Neagu, fondator și arhitect principal al NBC Arhitect SRL: O scădere a ratei dobânzilor ar putea duce la o creștere a cererii pentru proiecte de investiții.

În actualul context regional, factorii economici și politici vor influența cel mai mult activitatea pe piața arhitecturii în anul curent.

De asemenea, politicile guvernamentale de subvenții ar fi binevenite pentru impulsivitatea acestui sector. Programe care facilitează achiziționarea primei case sau diverse scutiri de impozite în sectorul construcțiilor și proiectării ar avea un impact pozitiv asupra pieței imobiliare, este de părere arh. Bogdan Neagu.

Materialele eficiente energetic sunt tot mai folosite în construcții

Folosirea în noile proiecte de investiții a materialelor eficiente energetic este o practică în creștere.

Conștientizarea impactului asupra mediului și a eficienței energetice a devenit o prioritate în industria construcțiilor, iar arhitecții sunt tot mai încurajați să integreze aceste elemente în proiectele lor.

Adriana Frățilă, arhitect șef la Archistudio SRL, spune: "La una din conferințele la care am participat anul trecut, unul dintre vorbitori, arhitectul Sascha Glasl, vorbea despre faptul că în Olanda există o coerență a acestei abordări, care începe de la nivelul autorităților locale și se termină la nivelul comunității. Practic, întreg ansamblul social este implicat și angrenat în acest tip de abordare a procesului de construire. Ne așteptăm ca la nivel de legislație să existe pe viitor facilități fiscale importante în ceea ce privește construcțiile cu impact redus asupra mediului, așa cum deja se întâmplă în țările din vest."

Legislația actuală ne obligă să construim cât mai eficient energetic.

"Dar dincolo de standardele nZEB, fiecare investitor își alege nivelul de «green» pe care dorește să îl atingă. Produsele devin din ce în ce mai ecologice, ai de unde alege ca investitor. Încet, încet, acesta va fi noul «normal»", consideră arh. Vlad Baloșin, general manager Metrik Architecture.

În același timp, arh. Mario Kuibuș, managing partener Re-act Now Architecture, este de părere că noua directivă nZEB la nivel european, inițiativa Noului Bauhaus European al Comisiei Europene, precum și oferta pe piața imobiliară a dezvoltării proiectelor „ecologice” au făcut să apară această nouă cerință în proiectare care forțează utilizarea de materiale și soluții ecologice și eficiente energetic.



Mario Kuibuș, managing partener Re-act Now Architecture

Noua tehnologie presupune costuri suplimentare, atât în momentul investiției, cât și în exploatare

Suntem în mod evident într-un moment în care performanțe tehnologice remarcabile vor produce efecte importante în ceea ce privește funcționarea societății, spune arh. Sorin Gabrea de la Western Outdoor.

Încălzirea globală – fenomen cu cauze cosmice naturale și accentuat de activitatea umană, dar și progresele semnificative în ceea ce privește nivelul de educație a populație au drept efect modificarea importantă a comportamentului social, cu efect rapid și în ceea ce privește spațiul public și, evident, conformarea construcțiilor, de toate categoriile.

Toată noua tehnologie presupune, însă, costuri suplimentare, atât în momentul investiției, dar și în exploatare.

Politici guvernamentale, de efect, au în vedere promovarea noilor tehnologii, dar întregul lanț investițional se reconfigurează dificil, cu multiple evoluții contradictorii, dificil de controlat. Totuși, asistăm la o echipare din ce în ce mai sofisticată a construcțiilor, cu efecte în ceea ce privește îmbunătățirea randamentului energetic, dar și cu noi facilități în ceea ce privește confortul spațiului construit.

"Nu cred că întoarcerea la materiale tradiționale este realistă pentru sectorul construcțiilor

în următoarea perioadă. Probabil, vor apărea noi reglementări complexe, care să vizeze întregul lanț tehnologic din sector, începând cu producția materialelor utilizate în construcții și terminând cu modalitatea de funcționare a domeniului”, mai spune arh. Sorin Gabrea.

Având în vedere faptul că, în conformitate cu unele opinii, circa 40% din energia produsă pe plan mondial este înglobată în construcția și în funcționarea construcțiilor, reglementarea domeniului este pe cât de dificilă, pe atât de necesară. Populația a reacționat bine, iar performanța energetică a noilor construcții a devenit un criteriu important pentru beneficiarul final. ”În continuare, însă, vom aștepta efectul comportării în timp a noilor echipamente și, după ce vor fi contabilizate costurile în raport cu beneficiile – economie de energie, vom

putea evalua corect succesul noilor tehnologii”, subliniază arh. Sorin Gabrea.

Utilizarea materialelor ecologice este o practică izolată

Conform cerințelor în domeniu, fiecare proiect trebuie să utilizeze soluții tehnice care să îmbunătățească eficiența energetică a imobilelor. Dar, atrage atenția arh. Victor Mihăilescu, de la Archdesign, materialele ecologice sunt o opțiune a proiectanților și investitorilor în funcție de gradul impactului asupra mediului, pe care doresc să-l atingă. Și arh. Bogdan Neagu, de la NBC Arhitect SRL, subliniază că, deocamdată, tendința este de a folosi materiale eficiente energetic și mai puțin se urmărește ca acestea să fie ecologice. Utilizarea de materiale ecologice

este o practică izolată întâlnită de obicei la dezvoltatori privați care-și construiesc case pentru uz personal.

Practica folosirii de materiale eficiente energetic vine în primul rând din ridicarea standardelor de izolare termică, urmare a directivelor Uniunii Europene. Acestea au consolidat rolul clădirilor în combaterea schimbărilor climatice și au pus un accent mai mare pe renovarea clădirilor existente. În România nu există o legislație care să oblige folosirea de materiale ecologice în construcții, dar există o serie de programe și inițiative care promovează utilizarea lor. Folosirea de materiale ecologice poate contribui la reducerea impactului negativ al construcțiilor asupra mediului și la îmbunătățirea calității vieții, subliniază arh. Bogdan Neagu.

Relația proiectanților cu autoritățile publice ar putea fi mai rapidă și mai plăcută

O legislație mai clară și mai puțin interpretabilă este prima cerință pentru asigurarea derulării în bune condiții a relației proiectanților cu autoritățile publice.

”Astfel interacțiunea proiectant – autorități ar fi sănătoasă, mai rapidă și poate, îndrăznesc să zic, mai plăcută”, spune arh. Vlad Baloșin, general manager Metrik Architecture. El subliniază: ”Sunt buni profesioniști de ambele părți ale baricadei și împreună putem îmbunătăți cadrul legal, ca să ne fie tuturor mai ușor să performăm”.

Fenomenul digitalizării a îmbunătățit în parte relația cu autoritățile. Dar, pe de altă parte, arh. Mario Kuibuș, managing partener la Re-act Now Architecture, observă că în multe instituții în spatele acestui pas înainte sunt și contacte directe care dispar. Asta duce în multe situații la blocarea sau prelungirea pe perioade nedeterminate a multor emiteri de avize/documente din lipsa contactului direct cu persoanele care sunt direct răspunzătoare.

Ceea ce așteaptă arhitecții de la autorități este predictibilitate, atât a termenelor de avizare/autorizare, cât și a cerințelor necesare pentru acestea.

”Este foarte greu să gestionezi o afacere în domeniul proiectării, atât timp cât depinzi de niște faze de proiect a căror finalitate nu poate fi estimată în timp, fiind dependente de deciziile și viteza de procesare a autorităților”, subliniază arh. Victor Mihăilescu, de la Archdesign. Cel mai important aspect în relația

proiectanților cu autoritățile este respectarea reglementărilor, deoarece aceștia trebuie să fie la curent cu toate reglementările și cerințele legale pentru a evita întârzierile și problemele în desfășurarea proiectelor.



Victor Mihăilescu, general manager la Archdesign

Adriana Frățilă, arhitect șef la Archstudio SRL, este de părere că pentru a se putea realiza cu succes acest lucru este important să existe o colaborare și comunicare deschisă între proiectanți și autorități, deoarece acestea sunt esențiale pentru a asigura conformitatea cu standardele și pentru a evita problemele în procesul de aprobare a proiectului, câștigându-se timp și, implicit, bani.

Totodată, abilitatea de a rezolva problemele și de a răspunde rapid la întrebările sau preocupările autorităților, în cazul în care acestea apar, contribuie la accelerarea procesului de aprobare a proiectelor și astfel implementarea se poate realiza mai rapid.

Relația dintre proiectanți și autorități este esențială pentru succesul unui proiect și pentru respectarea regulilor și standardelor impuse de autorități.

”Este adevărat că, de multe ori, există lacune sau interpretări diferite ale legislației, care generează neînțelegeri și decalaje în procesul de autorizare. De cele mai multe ori întâlnim întârzieri nejustificate din partea autorităților sau chiar blocaje din lipsa unor documentații de urbanism de tip PUG sau PUZ sau din blocarea accesului la tipul acesta de studii de urbanism realizate”, menționează arh. Bogdan Neagu, de la NBC Arhitect SRL.

Site-urile oficiale ale primăriilor ar trebui să ofere informații foarte clare și complete despre toate studiile de urbanism PUD, PUZ, PUG realizate.

”Aș propune chiar realizarea unui standard unic de pagină web pentru a fi implementat în site-urile oficiale ale autorităților locale. Acesta ar trebui realizat cu sprijinul OAR pentru a fi siguri că este realizat la un standard corect. De asemenea, hărțile interactive de tipul celei de pe site-ul PMB, în care poți accesa dinamic toate studiile de urbanism ar trebui să devină o practică normală foarte bine integrată și actualizată la zi”, mai spune arh. Bogdan Neagu.

Sorin Gabrea: "Este momentul ca reglementările în domeniu să fie consistente, corecte și stabile"



Sorin Gabrea, partener în Western Outdoor

Evenimentele din decembrie 1989 au fost momentul declanșării unor profunde schimbări structurale în societatea românească. Trecerea de la un sistem totalitar, în care cetățenii erau angajați ai Statului român, către un sistem cu economie (aparent) liberală s-a dovedit a fi un proces foarte complicat și cu numeroase probleme, la toate nivelele. Administrația publică, în noua formulă, nu are performanțe notabile, în ceea ce privește modul de administrare a relației complicate, între interesul public și cel privat. În marea majoritate a cazurilor se dovedește că aparatul administrativ public funcționează, mai degrabă, în interesul privat al unor "grupuri de interese", iar zona publică are, evident, mult de suferit. Construcția legislativă, corespunzătoare noilor structuri sociale, începută în anii '90, ar fi trebuit să fie urmată de dezvoltarea unor noi

reglementări tehnice care, la rândul lor, ar fi fost necesar a fi transpuse în plan administrativ, teme pentru o nouă configurare a spațiului public. Inactivitatea instituțiilor publice centrale, coroborată cu sistemul profund bolnav al administrației publice locale, a avut drept consecință o alterare a modului de acțiune și în segmentul relației între interesul public și cel privat, în zona proiectelor imobiliare și de urbanism. Cadastrul general nu este, încă, încheiat. Rețelele edilitare nu sunt corect reperate, iar despre condițiile juridice în care acestea sunt construite și sunt administrate, nu există decât unele informații parțiale.

În cadrul proiectelor noastre am avut ocazia să deviem o rețea de termoficare care fusese desființată cu mulți ani în urmă, o dată cu centrala pe care o deservea; în alt proiect am realizat formalități birocratice pentru desființarea unui racord de cale ferată industrială, de asemenea, dispărut cu mulți ani înainte, iar enumerarea ar putea continua.

Lista monumentelor istorice nu a fost actualizată, deși, între timp, au apărut foarte multe modificări legislative iar inventarierea inițială este incompletă sau, chiar, contradictorie. Nu sunt precizate condiționări pentru zone de protecție a monumentelor istorice, iar despre reperarea cadastrală a acestora și despre înscrierea condiționărilor respective în cartea funciară a imobilelor afectate, nici vorbă.

În zone cu seismicitate ridicată – cum, de altfel, este mai tot teritoriul național - lipsesc informații geotehnice, iar hărțile de risc seismic sunt publicate, sporadic, drept teme de dispută electorală.

Nu există date suficiente despre zone de risc sau cu privire la alte condiționări geologice. Serviciile publice nu sunt evidențiate corect și cuprinzător, cu privire la capacitatea și calitatea prestației, atât pentru cele aflate în responsabilitatea administrației publice locale, cât și pentru cele realizate de către instituții private, pentru care instituția publică acționează ca organism de control, reprezentant al cetățenilor.

Toate aceste informații, dar și multe altele, referitoare la tot ceea ce configurează spațiul public – cultură, învățământ, asistență sanitară, etc - ar fi fost necesar a fi cuprinse într-un pachet oficial, administrat de către Primărie și pus la dispoziția cetățenilor sub forma unei baze de date publice.

În lipsa acestor informații oficiale, pentru fiecare proiect mai important se tot solicită și se avizează tot soiul de așa-zise studii de fundamentare, care, mai apoi, în loc să fie preluate și integrate în capitolul corespunzător, pentru a valorifica responsabil calitatea documentației în cauză, se pierd în arhive "moarte", peste care se așterne uitarea.

Procesul de avizare se prelungeste foarte mult, calitatea proiectelor nu poate fi, totdeauna, corespunzător asigurată, iar evoluția în timp a unor zone nu poate fi controlată. Aprecierile subiective, în aceste condiții afectate de influențe de tot soiul, nu pot fi evitate.

Datele publice, corespunzător fundamentate și obiectiv administrate de către instituția publică responsabilă, vor fi temelia pe care se poate construi un nou sistem de reglementare a domeniului.

Noua generație de planuri urbanistice, la toate nivelele, trebuie să se bazeze pe acest sistem de date clare și solide, iar nu pe evaluări sau alte informații conjuncturale, puse în circuitul public fără responsabilitate. Este momentul ca reglementările în domeniu să fie consistente, corecte și stabile. Proiectele speculative trebuie să fie sever limitate.

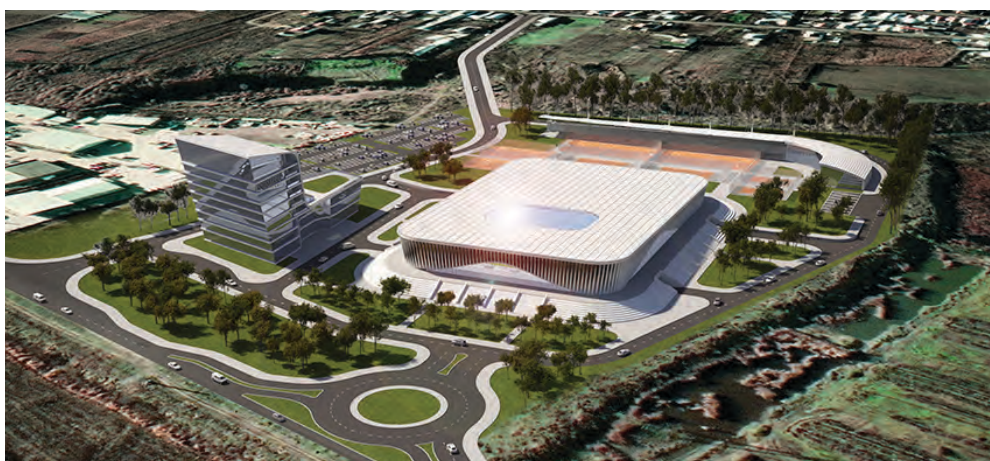
Drept urmare, reglementările urbanistice nu sunt bine întocmite, iar perfecționarea acestora, temelie a unei corecte relații între interesul public, preponderent și corespunzător formulat, și interesul privat este profund alterată, ignorată chiar, cu bună știință.

Ca urmare, activitatea proiectanților începe cu o analiză exigentă a condițiilor solide și corecte în care un proiect poate fi realizat. Asistența juridică este, întotdeauna, necesară.

Apoi, repetatele avizări, în fața unor comisii, care nu reprezintă întotdeauna interesul public, complică procesul de promovare a unui proiect performant.

Clădirea înaltă "turnul", "rechinii imobiliari" sau "betonarea spațiului verde" sunt noțiuni propagandistice puternic susținute de către activități din domeniul urbanismului pentru blocarea unor proiecte, dintre care unele pot fi considerate modele arhitecturale sau urbanistice interesante, a căror promovare ar putea reprezenta tocmai dovada incompetenței avizatorilor.

Infestarea domeniului, care a devenit câmp de acțiune politică cu opinii propagandistice, are consecințe negative în ceea ce privește calitatea producției tehnice.



Cei mai mulți arhitecți vor să își majoreze tarifele anul acesta

O creștere a tarifelor practicate este estimată de către cei mai mulți dintre arhitecți.

”Tarifele au crescut și vor mai crește, pentru că trebuie să acopere atât modificările legislative recente și inflația, cât și cerințele salariale tot mai ridicate”, este de părere arh. Victor Mihăilescu, de la Archdesign.

El subliniază că valoarea unui birou de arhitectură este dată de valoarea echipei, ceea ce înseamnă că oamenii buni trebuie plătiți, iar acest lucru se reflectă direct în tarifele practicate.

”Partea proastă este că există în continuare o discrepanță majoră între tarifele practicate de către birourile de arhitectură, atât la nivel național, cât și local, ceea ce conduce în majoritatea cazurilor la servicii de arhitectură de slabă calitate, contractate doar pe considerent financiar”, mai spune arh. Victor Mihăilescu.

Multe profesii liberale au crescut tarifele și, probabil, o vor face și arhitecții.

”Trebuie să ținem pasul cu inflația”, subliniază și arh. Vlad Baloșin, general manager Metric Architecture.

Agentul imobiliar câștigă mai mult decât arhitectul plătit pe metru pătrat

Pentru birourile de arhitectură calculele sunt mai complexe, tarifele fiind puternic legate de specificul de proiect și de numărul de ore de producție investite.

”Poate scăpăm de cutumă prețului pe metru pătrat și mergem pe un procent din suma de investiție, abordare mult mai corectă. Să învățăm de la colegii din restul lumii”, este de părere arh. Vlad Baloșin.

La rândul său, arh. Bogdan Neagu, de la NBC Arhitect SRL, speră ca tarifele să fie conștientizate, atât de către client, cât și de arhitecții care ofertează, ca niște prestații calculate procentual din valoarea de investiție și nu la metru pătrat cum se practică în general.

Solicitarea de a oferta preț la metru pătrat rămâne principala problemă.

”Acest sistem de calcul nu are nicio relevanță în gestionarea resurselor unui birou de proiectare. Valoarea serviciului intelectual prin oferirea de know-how nu poate fi relaționată cu niște metri pătrați, ci cu valoarea construcției, importanța, complexitatea și, nu în ultimul rând, cu plus valoarea adăugată prin procesul de proiectare.

Se ajunge adesea la situații absurde în care un agent imobiliar care tranzacționează o

clădire și primește un procent de 2% din valoarea de vânzare (care este superioară celei de investiție) să obțină o sumă mult mai mare comparativ cu cea primită de biroul care a proiectat respectiva clădire și pentru care răspunde pe toată perioada vieții”, spune arh. Bogdan Neagu.



Bogdan Neagu, fondator și arhitect principal al NBC Arhitect

El este de părere că procentele ar trebuie să plece de la un minim de 4% pentru investiții de peste 20 milioane de euro și să ajungă undeva la 10% pentru cele în jur de 500.000 euro.

La rândul său, arh. Mario Kuiuș, de la Re-act Now Architecture, crede că în acest an creșterea valorii ofertei de proiectare este absolut necesară supaviețuirii în piață, având în vedere creșterile salariului minim, creșterii impozitării microîntreprinderilor și a dividendelor.

Creșterea tarifelor ar putea să nu fie foarte mare

Adriana Frățilă, arhitect șef la Archistudio SRL, spune că tarifele practicate pentru proiectare trebuie să țină cont de mai mulți factori, cum ar fi:

- experiența și expertiza (cu cât arhitecții au o experiență și o expertiză mai mare cu atât pot percepe tarife mai mari pentru serviciile lor);
- complexitatea proiectului (proiectele mai complexe sau cu cerințe speciale pot genera tarife mai mari, deoarece implică un efort și o expertiză crescute);
- locația geografică (tarifele pot varia în

funcție de regiunea geografică, costurile de trai și nivelul de concurență din domeniu);

- cererea și oferta (cererea mai mare pentru serviciile arhitecților poate duce la creșterea tarifelor, în timp ce o ofertă mai mare poate conduce la o concurență mai intensă și la tarife mai competitive).

Având în vedere toți acești factori, doamna Frățilă se așteaptă ca tarifele să varieze în viitor în special reglate de cerere și ofertă.

Dată fiind doza de incertitudine în ceea ce privește prognozarea unei perioade calme din punct de vedere economic și politic, arh. Adriana Frățilă spune: ”Ne așteptăm la o creștere echilibrată a tarifelor, care să fie argumentată de creșterea inflației, în măsura în care se păstrează o cerere crescută pentru aceste servicii. Nu considerăm că vor fi creșteri semnificative de tarife, ci doar cele dictate de echilibrarea balanței de cost a procesului de proiectare.”

Micșorarea activității în construcțiile civile are drept efect, între altele, ”îngustarea” pieței de proiectare, este de părere arh. Sorin Gabrea, de la Western Outdoor.

”Cu excepția unor birouri de proiectare, situate în conexiune directă cu promotori activi, al căror portofoliu de lucrări nu a fost afectat de problemele din piață, toți ceilalți sunt obligați să reducă tariful de proiectare. Efectul este, evident, o reducere a calității proiectului, a performanței tehnice și culturale, în ultimă instanță”, spune domnul Gabrea. ■

