ȘERBAN ȚIGĂNAȘ, PREȘEDINTELE ORDINULUI ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA:

"Orașele noastre stau încă sub semnul speculei imobiliare cu control politic"

"Crește ușor numărul proiectelor de construcții noi, dar nu și rentabilitatea lor"
"Viitorul aparține renovării clădirilor existente"
"Pentru arhitecți, a devenit mai important să aibă un proiect bine plătit decât mult de lucru"

Arhitecții resimt faptul că li se cere să lucreze la prețuri din ce în ce mai mici, cu mult sub cele rezonabile, ca să-și poată îndeplini misiunea și să își acopere responsabilitățile, ne-a declarat Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România (OAR). Piața noastră de construcții a fost și înainte de criză și este și acum printre ultimele din Europa în ceea ce privește volumul de investiții raportat la numărul de locuitori, ne-a mai spus domnia sa, care a subliniat că piața a scăzut până la limita neprofitabilității profesiei de arhitect.

În opinia președintelui OAR, crește ușor numărul proiectelor noi din piață, dar nu și rentabilitatea lor, situație ce obligă arhitecții să recurgă la mai multe tehnici de supraviețuire.

Domnia sa consideră că ar trebui să ne preocupe mai mult clădirile existente decât cele noi, pentru că viitorul aparține renovării acestora și aducerii lor la performanțe foarte înalte.

Șerban Țigănaș ne-a declarat că accentul mult prea mare pus pe infrastructura rutieră a adus prejudicii dezvoltării orașelor, despre care spune că stau sub semnul speculei imobiliare cu control politic.

Reporter: Care sunt tendințele în domeniul noilor construcții de birouri și locuințe?

Șerban Țigănaș: Este greu să vorbim de tendințe în același mod în care o facem în domeniul design-ului, în general, cu precădere acolo unde putem vorbi de mode ca fenomene principale, motorizante.

Arhitectura are ritmuri mult mai lungi, operează cu idei care se nasc astăzi și ajung să fie vizibile peste câțiva ani, cu un decalaj firesc construirii. Mai mult, arhitectura nu se împarte în birouri și locuințe, existând multe alte programe, unele chiar noi, care apar, dar care sunt rare, sau chiar excepții.

În loc de tendințe, aș vorbi despre fenomene și m-aș referi la cele două programe de arhitectură pe care le-ați menționat. În domeniul rezidențial lipsește, în continuare, în țara noastră, locuința socială, extrem de importantă pentru orice comunitate. De asemenea, continuă dezvoltarea pieței de locuințe colective, cele care au randament pe o piață care s-a autoreglat și, evident, continuă construirea de case unicat, familiale, din inițiativă proprie.

Locuințele colective sunt, în general, foarte mici, astfel încât să încapă în creditul finanțabil al programului Prima Casă și să scape de TVA-ul neredus. Acest lucru face ca eforturile constructive să fie plafonate, să se folosească orice mijloace, mai ales acelea care țin de procurarea de materiale și de manoperă la limita corectitudinii fiscale sau dincolo de aceasta, pentru a ține costurile de construire foarte jos. O tehnică de vânzare care a proliferat este livrarea de apartamente „semifinisate" sau „nefinisate", ceea ce intră în aceeași logică a plafonării costurilor.

Cei care își construiesc o locuință

Cluj Arena

foto: Cosmin Dragomir

unicat o fac, de cele mai multe ori, fără să aibă un proiect de calitate, fiind convinși că dețin capacitatea de a discerne asupra acesteia și uitând că fac un efort financiar enorm, o dată în viață, efort care merită un proiect bun.

În altă ordine de idei, clădirile de birouri sunt din ce în ce mai performante, certificarea lor în baza unor sisteme internaționale devenind adevărata tendință de care putem vorbi în ultimii ani.

„Și în 2012 și 2013 s-au construit atât locuințe, cât și birouri noi. Ceea ce s-a finalizat în 2014 a început ca proiect cel puțin în 2012, dacă nu mai devreme. Este relativ să «măsori» relansarea unei piețe. Consultanții imobiliari vorbesc despre tranzacții, nu despre construire".

Ar trebui să ne preocupe mai mult clădirile existente decât cele noi, pentru că viitorul aparține renovării acestora și aducerii lor la performanțe foarte înalte.

Reporter: Consultanții imobiliari susțin că 2014 a fost anul relansării construcțiilor noi pe piața de birouri și cea rezidențială. Arhitecții resimt această tendință?

Șerban Țigănaș: Nu este adevărat. Și în 2012 și 2013 s-au construit atât locuințe, cât și birouri noi. Ceea ce s-a finalizat în 2014 a început ca proiect cel puțin în 2012, dacă nu mai devreme. Este relativ să „măsori" relansarea unei piețe. Consultanții imobiliari vorbesc despre tranzacții, nu despre construire. Arhitecții resimt faptul că li se cere să lucreze la prețuri din ce în ce mai mici, cu mult sub cele rezonabile, ca să-și poată îndeplini misiunea și să își acopere responsabilitățile. Pentru un arhitect, a devenit mai important să ai un proiect bine plătit decât să ai mult de lucru.

Reporter: Care sunt noile cerințe pentru proiectanți din partea beneficiarilor construcțiilor noi?

Șerban Țigănaș: Cerințele sunt aceleași: mai ieftin, mai repede și mai bine, adică ceea ce nu se poate fără compromisuri. Arhitecții care reușesc să facă lucruri de bună calitate în aceste condiții sunt de toată lauda.

În general, beneficiarii cer ca proiectele să fie ca în lumea occidentală, dar să coste ca în România, adică de câteva ori mai puțin. Asta cere și statul, care își bazează proiectele pe prețul cel mai mic, adică cea mai sigură cale spre eșec. Ca întotdeauna, există formule constructive și spațiale pe care dezvoltatorii le consideră vandabile și pe care le solicită. Nu sunt lucruri extraordinare, dar unele aduc anumite progrese și cultura construirii evoluează, dar lent.

Reporter: Cum a evoluat piața proiectării de construcții noi pe timp de criză și ce perspective are 2015 din acest punct de vedere?

Șerban Țigănaș: Piața noastră de construcții este printre ultimele din Europa în ceea ce privește volumul de investiții raportat la numărul de locuitori. Așa a fost și înainte de criză și așa este și acum. Piața a scăzut până la limita neprofitabilității profesiei de arhitect. Crește ușor numărul proiectelor, dar nu și rentabilitatea lor. Această situație obligă arhitecții să recurgă la mai multe tehnici de supraviețuire. Dintre acestea, cea mai cunoscută este aceea de a avea mai

„OAR lucrează la realizarea unei platforme digitale care să permită atât arhitecților, cât și clienților lor să evalueze resursele de timp necesare realizării unui proiect, în funcție de caracteristicile acestuia. Acest instrument va aduce laolaltă experiențele foarte multor utilizatori din piață și are ca scop eliminarea propunerilor de onorarii nebazate pe cantitatea și calitatea muncii necesare pentru realizarea misiunilor respective".

multe slujbe, de obicei încă una plătită de stat, în educație, administrație sau alte domenii.

2015 va aduce mai mult de lucru arhitecților bine organizați și capabili să susțină structuri de proiectare eficiente. Ca de obicei, 20% dintre actorii de pe o piață acoperă 80% din piața respectivă. În domeniul nostru, nu este altfel.

Reporter: Cum caracterizați dezvoltarea urbană a Capitalei și a marilor orașe din țara noastră?

Șerban Țigănaș: Acest subiect are amploarea unei cărți consistente. Orașele noastre stau încă sub semnul speculei imobiliare cu control și colaborare politică. Proiectele de dezvoltare au, în primul rând, calitatea de resurse economice pentru cei implicați, apoi de promisiuni electorale și abia apoi de mijloace de creștere a calității vieții.

Sunt și progrese inevitabile. Nu poți face totul prost, nici chiar dacă te străduiești foarte tare. Lipsesc principiile sănătoase din strategiile de dezvoltare ale orașelor, iar acolo unde au început să apară acestea, ele nu sunt nici înțelese și nici adoptate. Accentul mult prea mare pus pe infrastructura rutieră a adus prejudicii dezvoltării orașelor. Acceptarea construirii de mari centre comerciale în mai toate orașele mari și medii a dus la dispariția comerțului din zonele centrale și a contribuit la decăderea lor.

Ruinarea CFR-ului a afectat zonele gărilor, foarte importante în toate localitățile. De asemenea, toleranța parcării autovehiculelor oriunde altundeva decât în locurile special amenajate a distrus spațiile publice din apropierea locuințelor și a făcut orașele tot mai neprimitoare.

„O tehnică de vânzare care a proliferat este livrarea de apartamente «semifinisate» sau «nefinisate», ceea ce intră în aceeași logică a plafonării costurilor".

Puține municipalități sunt performante în combaterea acestui fenomen. Bucureștiul este nul la acest capitol. Retrocedările de terenuri au determinat noii proprietari sau pe cei care au cumpărat speculativ de la aceștia să forțeze locuri care nu meritau construite, pentru a nu compromite vecinătățile bine constituite. Nu am avut nicio reacție din partea administrațiilor. Suntem în etapa în care se realizează planuri urbanistice generale, dar înșiși cei care le adoptă, consilierii locali, sunt primii care susțin devierea de la prevederile lor, în scopuri speculative.

Reporter: Clujul concurează pentru obținerea titlului de Capitală Culturală Europeană. Are șanse de câștig având în vedere experiența Sibiului?

„Acceptarea construirii de mari centre comerciale în mai toate orașele mari și medii a dus la dispariția comerțului din zonele centrale și a contribuit la decăderea lor".

Șerban Țigănaș: Candidatura nu are nicio legătură cu Sibiul, care nu a avut concurenți la vremea respectivă. În plus, Clujul are altă dimensiune decât Sibiul, care a avut un moment favorabil în legătură cu Luxemburgul, pentru 2007. Clujul are șanse, fără îndoială, și se maturizează prin această candidatură, pentru 2021. Dar, ca la orice mare călătorie, contează drumul și încercarea mai mult decât destinația și reușita.

Reporter: Cum apreciați eforturile municipalității în acest sens și ce măsuri trebuie să ia din acest punct de vedere?

Șerban Țigănaș: Municipalitatea clujeană deleagă societății civile multe dintre marile probleme, cum ar fi și această candidatură. Asta nu este un lucru rău, pentru că, în mod evident, în administrații nu sunt resurse competente pentru a duce la bun sfârșit proiecte de acest tip. Problema este ca municipalitatea să își asume ceea ce primește și să fie consecventă în aplicare, dar mie mi se pare destul de lentă și ineficientă dincolo de susținerea politică a proiectului.

De exemplu, orașul așteaptă de ani de zile realizarea noului centru cultural cu o sală de concerte pentru filarmonica locală, dar pur și simplu pare că acest proiect a ieșit de pe agenda municipală.

Reporter: Avem o legislație nouă în domeniul eficienței energetice, cu ținte clare și obligații pentru autoritățile publice. Credeți că vor prinde avânt casele pasive și clădirile „verzi", care eventual să își asigure necesarul de energie din propriile surse de producție?

Șerban Țigănaș: România nu își respectă angajamentele față de Uniunea Europeană în acest sens. Mă refer mai ales la felul în care se construiește din bani publici. Suntem mult în urma practicilor din alte țări europene în ceea ce privește construirea sustenabilă. Construcțiile performante, „verzi", vor prinde avânt când se vor respecta legile și regulamentele și când vor exista măsuri stimulative. Ambele

Biasini Residence, Cluj-Napoca foto: Cosmin Dragomir

lipsesc și nu văd o apariție accelerată, dar sper ca puținele semne să se întețească. Banii europeni sunt foarte apreciați și disponibili pentru astfel de proiecte.

Reporter: Care sunt prioritățile dumneavoastră, în acest an, la conducerea Ordinului Arhitecților din România (OAR)?

Șerban Țigănaș: Vrem să deschidem organizația către exterior, către societate și comunități, pentru care lucrăm, de fapt, ca arhitecți. Lucrăm la realizarea unei platforme digitale care să permită atât arhitecților, cât și clienților lor să evalueze resursele de timp necesare realizării unui proiect, în funcție de caracteristicile acestuia. Acest instrument va aduce laolaltă experiențele foarte multor utilizatori din piață și are ca scop eliminarea propunerilor de onorarii nebazate pe cantitatea și calitatea muncii necesare pentru realizarea misiunilor respective.

Continuăm cu proiectele destinate culturii generale a arhitecturii și, mai ales, cu cele destinate copiilor. Colaborăm cu instituțiile statului pentru a schimba cadrul legislativ al construirii, în direcții europene și orientate către evoluțiile generate de schimbarea de paradigmă a construirii. Sunt mai multe priorități care derivă dintr-o strategie pe care am elaborat-o și pe care o vom face publică în curând.

Reporter: Vă mențineți ideea potrivit căreia piața noastră de construcții poate să urmeze o direcție sănătoasă, dacă evaluăm schimbările din domeniu la nivel european? Vă rog să detaliați ideea.

Sala Polivalentă, Cluj-Napoca

foto: Cosmin Dragomir

Șerban Țigănaș: Desigur că o mențin. Am declarat în conferința organizată de ziarul BURSA că nu mai există nicio îndoială în Europa asupra rolului pe care îl pot juca construcțiile în asigurarea vieții pe pământ în viitor, în condițiile marilor probleme globale. Se așteaptă de la construcții să devină din cel mai mare consumator de energie și resurse cel mai mare producător de energie și reciclator de resurse, un constant utilizator de resurse regenerabile atât ca materiale de construire, cât și ca energii folosite. Direcția sănătoasă înseamnă să construim tot mai bine, să nu pășim niciodată înapoi în ceea ce privește calitatea construcțiilor pe care le realizăm atât din resurse private, cât și din bani publici.

Construcțiile publice trebuie să dea exemplul pentru întreaga societate și nu au voie să recurgă la compromisuri în ceea ce privește cerințele de sustenabilitate. Arhitectura trebuie să fie responsabilă și, pentru acest lucru, contribuțiile tuturor celor care o generează trebuie să fie la rândul lor responsabile, adică opusul speculativului.

Reporter: Cum veți promova conceptul de cost pe durata de viață a clădirilor?

Șerban Țigănaș: Vorbim mai degrabă despre o realitate a oricărei construcții din orice perioadă de timp din istorie sau din perioada actuală. Orice construcție are costuri de utilizare, întreținere și reparații, care depind de calitatea proiectului și a execuției lucrărilor, de modul de utilizare și foarte mult de tipurile de soluții înglobate. În cazul în care consumurile energetice sunt mari, materialele au o durabilitate relativ mică și necesită reparații sau înlocuiri frecvente sau dacă construcția se întreține greu și costisitor, toate aceste costuri adunate în timp dau, de fapt, valoarea sa. Și nu mă refer numai la costurile inițiale de realizare, care sunt, de multe ori, mult mai mici la construcțiile lipsite de calități. Să calculezi costurile pe durata preconizată de viață a construcției este o metodă care se va impune de la sine, dar care poate fi promovată prin ajutarea celor interesați cu analize și comparații. Cred că o campanie bine făcută, susținută de bani publici, ar fi o metodă foarte bună de conștientizare. De asemenea, cred că toate proiectele publice ar trebui să aibă obligatoriu simulări de acest fel, iar cei care încalcă regulile să fie penalizați.

Reporter: Ce măsuri propuneți pentru combaterea atacurilor speculative la integritatea patrimoniului arhitectural?

Șerban Țigănaș: Sunt necesare mai multe categorii de măsuri, respectiv cele educative (din școală, de cultură generală), care sunt baza pe termen lung, măsuri ilustrative și inspiraționale – prin exemple de bună practică, bine comunicate prin campanii publice, cu efecte pe termen scurt și mediu în rândul proprietarilor, comunităților și decidenților.

De asemenea, măsurile legislative sunt fundamentale, dar complet ineficiente în prezent. Toate echipele care s-au succedat la conducerea Ministerului Culturii au demonstrat ineficiență. Măsurile legislative trebuie să fie dublate întotdeauna de măsuri financiare. În plus, avem nevoie de o foarte bună promovare a bunelor practici și de spargerea cercului voit restrâns al celor care controlează piața de restaurări.

În opinia mea, protecția patrimoniului arhitectural trebuie să fie un bun comun, o activitate de masă și nu rezervată unei categorii de specialiști care, din păcate, au adus domeniul în zona falimentului, deși restaurările sunt foarte bănoase. Propun o schimbare completă a modului de abordare a patrimoniului arhitectural.

Reporter: Vă mulțumesc!

"Se așteaptă de la construcții să devină din cel mai mare consumator de energie și resurse cel mai mare producător de energie și reciclator de resurse, un constant utilizator de resurse regenerabile atât ca materiale de construire, cât și ca energii folosite".

foto: Alexandra Capota

Plopilor Vest Residence