

# Cu construcțiile la piață

arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

Vă propun să discutăm din nou despre piața construcțiilor din România, de data aceasta în contextul continental, comparativ, pentru a vedea unde ne situăm. Se vorbește foarte mult de creștere în România, ceea ce este bine, dar e foarte important să observăm corect la ce ne raportăm, de la ce creștem și care e media europeană a indicatorilor pe care îi observăm. Voi extrage în continuare date din ultimul studiu al ACE, Consiliul Arhitecților din Europa, care, din doi în doi ani, cu începere din 2008, analizează profesia de arhitect din Uniune din multe puncte de vedere și în evoluție. De această dată extrag din The Architectural Profession in Europe. 2016. A Sector Study, realizat de Mirza and Nacey Research din Londra, firmă care face acest studiu din momentul înținerii sale. Datele referitoare la piață și economia construcțiilor sunt bazate pe Eurostat, iar cele referitoare la profesia de arhitect pe datele primite de la organizațiile profesionale și pe cele obținute prin chestionare de la profesioniști. Să începem cu piața construcțiilor din Europa celor 27 de state, inclusiv Regatul Unit. Valoarea pieței a fost estimată pentru 2016 la un total de 305 miliarde de euro din care mai mult de jumătate reprezintă valoarea pieței din doar patru state: Regatul Unit, Franța, Germania și Italia. Piața include construcțiile ingineresti și infrastructura. Valori semnificative mai au piețele din Spania și Olanda. Cele mai mari valori naționale raportate la populație, adică la numărul de locuitori se înregistrează în Luxemburg, Norvegia și Elveția.

**■ Tarifele orare practicate de arhitecții din Uniunea Europeană au fost mai mari în 2016 în medie cu 9% față de cele din perioada anterioară. Este cea mai mare creștere din ultimii 8 ani, de când se realizează studii.**



arh. Șerban Țigănaș, președintele Ordinului Arhitecților din România

Din această piață România a derulat circa 30 de miliarde euro, având o creștere spectaculoasă de circa 15%, în vreme ce toate celelalte state central și est europene au scăderi pronunțate: Țările Baltice, Polonia, Ungaria și Slovenia masiv, Cehia, Bulgaria și Austria moderat, iar Slovacia e în stagnare. Mai înregistrează creșteri țările din fosta Iugoslavie, dar moderate. Dacă observăm valorile pieței raportate la populație ne putem face o idee despre cât de mult se construiește într-o țară europeană. Media din uniune este de 4.669 de euro/locuitor. Pentru România avem doar 1.519 euro/locuitor, adică de trei ori mai puțin decât media.

Să trecem acum la analiza pieței de arhitectură, care reprezintă un anumit procent din piața de construcții. Cu cât acest procent este mai mare, cu atât mai mult înseamnă că se recurge la arhitect și la serviciile lui în cadrul proceselor de realizare a construcțiilor. De asemenea, putem observa cât de pregătită este o economie

națională cu arhitecți disponibili să acopere solicitările din piață și cât de mare este concurența dintre aceștia, respectiv care este cota teoretică de piață care i-ar reveni fiecăruia în ipoteza că această sumă ar fi distribuită egal.

Valoarea totală a pieței de arhitectură în Europa celor 27 de state a fost pentru anul 2016 de 15,6 miliarde de euro. Pentru Europa celor 32 de state valoarea a fost de 16,8 miliarde de euro. Cea mai mare piață a acestor servicii este de departe în Germania, cu 5,01 miliarde de euro pentru arhitecți, urmată de Regatul Unit cu 2,16 miliarde de euro. În România au fost estimate 76,9 milioane de euro pentru anul trecut. Valoarea pieței raportată la numărul de arhitecți din fiecare țară a condus la o medie europeană de 27.300 de euro în anul 2016. România s-a situat la 10.126 de euro, în vreme ce în Olanda unui arhitect i-au revenit 83.917 euro, în Suedia 71.830, în Regatul Unit 59.106, în Austria 53.713, iar în Germania 45.927 de euro/arhitect.

**■ În România avem parte de construcții la care arhitectul a lucrat de trei ori mai puțin și a fost implicat mult mai puțin judecând după cât i se plătește.**

Judecând în procente din piața de construcții, piața serviciilor de arhitectură relative la construcții a fost în medie în Europa anului 2016 de 0,9%, în vreme ce în România a fost la 0,3%.

O altă analiză interesantă se referă la cât din piața construcțiilor este ocupată de construcțiile noi față de renovări și reabilitări de construcții existente. Aici trebuie spus că tendința din țările dezvoltate este de a păstra structurile construite existente și de a le da o nouă calitate prin ceea ce se numește renovare profundă, *deep renovation*, adică acea abordare complexă care prevede reconsiderarea în ansamblu a construcțiilor și transformarea lor astfel încât să fie îmbunătățite toate performanțele acestora,

**■ Analizând valorile pieței construcțiilor raportate la populație ne putem face o idee despre cât de mult se construiește într-o țară europeană. Media din Uniunea Europeană este de 4.669 de euro/locuitor. Pentru România avem doar 1.519 euro/locuitor, adică de trei ori mai puțin decât media.**

funcționale, de confort, energetice, de siguranță ș.a.m.d., în ansamblu. Această abordare este formula sustenabilă, prin care un patrimoniu existent este reconsiderat și optimizat, iar rezultatul este o construcție cu performanțe comparabile cu ale unei construcții noi, dar cu amprentă ecologică mult superioară. În acest sens media europeană a indicat pentru 2016 doar 41% din piața de arhitectură dedicată construcțiilor noi și 59% pentru renovarea construcțiilor existente. În România, care pe de o parte încearcă să recupereze retardul dezvoltării s-au alocat 66% din serviciile arhitecților pentru construcții noi, iar pe de altă parte, nepracticându-se pe scară largă reabilitarea profundă pe la noi, având doar proiecte de suprafață, precum anvelopările, reabilitările termice, doar 34% din piață a fost dedicată intervențiilor la construcțiile existente. Întrând în detalii referitoare la categoriile de investitori din economiile europene putem face noi comparații între mediile europene și situația din România. Astfel avem circa 52% clienți individuali în Europa, în vreme ce în

România sunt 50%, comparabil. Dezvoltatorii acoperă în medie 10% din piața europeană, iar în România sunt puțin mai activi, oferind 13% din serviciile arhitecților. Guvernele centrale investesc la nivelul a 5% după ceea ce reflectă serviciile arhitecților. În România procentul aferent este apropiat, de 4%. În privința administrațiilor locale situația din România se poziționează exact pe media europeană, respectiv la 8% din totalul serviciilor contractate de arhitecți în 2016. Instituțiile publice diverse au ocupat în medie 6% din portofoliul arhitecților din Europa. În țara noastră procentul aferent a fost de 5%, din nou foarte apropiat. Dacă ne uităm ce tip de servicii au realizat arhitecții observăm că cel mai mare procent se referă la proiectarea construcțiilor. Media este de 62%, iar în România procentul similar este de 62%. Peisagistica a preocupat arhitecții europeni în valoarea medie de 2% din serviciile lor pe anul trecut, în vreme ce arhitecții români au rămas în acest domeniu la un procent subunitar. Și serviciile de arhitectură de interior au dat un procentaj de remarcat, 11% în medie, în Europa. În România acest procent a fost de doar 6%, pentru arhitecți. O notă specifică a arhitecților din România este implicarea în planificare, sau urbanism cum numim noi această activitate. 12% a fost procentul din România, față de doar 3% media europeană. În schimb, arhitecții din Europa obișnuiesc să atace și servicii de certificare a construcțiilor, la 3% din activitatea lor totală sau de evaluare a proprietăților, la cota de 2%. Aceste servicii nu se află în



portofoliul românesc decât la procente subunitare, care tind spre zero. Tendințele europene referitoare la comportamentul în afaceri al arhitecților se regăsesc și în România, chiar dacă în valori sensibil diferite față de medie. Numărul arhitecților crește, tot mai mulți tineri orientându-se spre această profesie, chiar dacă economia profesiei nu a reatins încă valorile de dinaintea de criza începută în 2008. În același timp a scăzut numărul total al birourilor, dispărând mai multe birouri individuale sau mici, arhitecții preferând forme de angajare convenționale, în grupări mai mari. Numărul arhitecților independenți a scăzut. Tarifele orare practicate de arhitecți în 2016 au fost mai mari în medie cu 9% față de cele din perioada anterioară. Este cea mai mare creștere din ultimii 8 ani, de când se realizează acest studiu.

În final studiul reflectă așteptările arhitecților față de evoluția viitoare a pieței, din punctul propriu de vedere, evident alimentat de propria practică. Astfel țările cele mai "negative" în care nu se așteaptă creșteri ale pieței pentru arhitecți sunt Regatul Unit și Italia, care au oricum cele mai importante valori de piață, un procent relativ mic de optimism înregistrându-se în majoritatea țărilor vest și central europene, optimismul maxim, dar și el ponderat, cu procente de 20-40% din arhitecți cu așteptări pozitive înregistrându-se în Spania, Suedia, România, Bulgaria, Ungaria, Slovacia și Croația. O concluzie posibilă a studiului ar identifica următoarele realități:

pieța românească a construcțiilor este dintre cele mai mici din Europa raportat la numărul de locuitori, respectiv la dimensiunea sa. Este de circa trei ori mai mică decât media europeană, iar privind în detaliu, avem o țară foarte neomogenă, cu concentrări de investiții în construcții în anumite zone și cu investiții publice relativ mici în sectoarele cheie, respectiv educație, sănătate și infrastructura de transporturi. Mai mult, calitatea construcțiilor este în mod evident proporțională cu recursul la profesioniști, la implicarea arhitecților în această piață, care în România este de circa trei ori mai mică decât în medie, în Europa.

Asta înseamnă că avem parte de construcții la care arhitectul a lucrat de trei ori mai puțin, a fost implicat mult mai puțin judecând după ce i se plătește și ceea ce rezultă reflectă această situație. Vorbim despre calitate. Iată ce înseamnă de fapt situația sectorului construcțiilor din România, un sector important pentru orice economie, oglinda cursei pentru dezvoltare, de fapt. Suntem într-o țară în care nici cantitatea și nici calitatea nu se află în apropierea mediei europene. Singurele indici pozitive sunt creșterea, adică progresul care este substanțial față de noi înșine și optimismul, dar știți vorba aceea: mai e mult până departe... ■

