

locuinte / proiecte / amenajari / preturi / piata imobiliara / investitii

# BURSA CONSTRUCTIILOR

Anul XVI - Nr. 4 (104), iunie 2013

Apare de opt ori pe an

## LOCUINTE

- Avangarde Rezidențial lansează proiecte de mii de locuințe
- 180 de apartamente în proiectul "Rezidențial Ghencea"
- Complexul Rezidențial Apusului se extinde cu încă două blocuri
- Bermo Group demarează faza a treia din Alphaville
- În Avantgarden 3 vor fi finalizate 280 de apartamente

## PARCURI INDUSTRIALE

- Warehouses De Pauw construiește în România un parc industrial și un proiect fotovoltaic
- Noi spații de producție în Sema Parc
- Continuă investițiile în infrastructura Parcului Industrial Eurobusiness

## PIAȚA IMOBILIARĂ

Noile proiecte de spații industriale și logistice sunt construite la cererea clientului

## PIAȚA

Competiție acerbă pe piața cărămidei

## PREȚURI

Prețuri medii ale principalelor materiale de construcție

## EFICIENȚA ENERGETICĂ

Avem nevoie de o strategie durabilă pentru renovarea clădirilor din România

## FINANȚARE

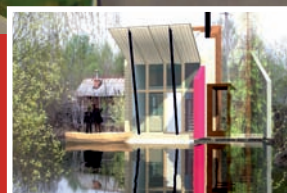
Fonduri nerambursabile - 200.000 euro-100% nerambursabil

## Proiecte de case

17 lei



5194847910002661 13006



## București

### Avangarde lansează proiecte de mii de locuințe

**Zona de vest** a Bucureștiului a cunoscut o expansiune rapidă în ultimii ani, în special la zona de contact dintre sectoarele 5 și 6 și localitățile limitrofe: Chiajna, Clinceni, Bragadiru.

Extinderea spațiului construit a fost antrenată și de intrarea autostrăzii A 1 București - Pitești în Capitală, fapt ce a atras dezvoltarea de proiecte logistice, de birouri și centre comerciale. În paralel, a demarat și construcția de ansambluri rezidențiale. Cele mai multe sunt dezvoltate în zonele Prelungirea Ghencea și comuna Chiajna, aflate în continuarea cartierelor bucureștene Drumul Taberei, respectiv Militari.

#### Dezvoltatorul Avangarde Rezidențial lansează încă două ansambluri

Dezvoltatorul proiectului Avangarde Rezidențial din Prelungirea Ghencea, Sectorul 6, va finaliza în acest an 100 de unități locative în ansamblul compus din blocuri cu regim mic de înălțime, parter + 4 etaje.

Ștefan Unchiașu, director general Avangarde Rezidențial ne-a declarat că, la finalizare, întregul proiect va cuprinde 2.000 de apartamente.

Până în prezent, dezvoltatorul a finalizat 250 de apartamente în cadrul proiectului Avangarde Rezidențial. Dintre acestea, mai erau pe stoc în luna mai doar 30 - 40 de unități, reprezentând garsoniere și apartamente cu două camere, dat fiind că apartamentele cu trei camere s-au epuizat.

În prima parte a anului 2013 vânzările dezvoltatorului au fost în creștere, câteva zeci de unități locative fiind tranzacționate doar în Avangarde Rezidențial Prelungirea Ghencea.

În jur de 80% din vânzări sunt efectuate prin programul Prima Casă, iar restul în special cu plata în numerar. Sistemul de rate la dezvoltator nu se pretează la prețurile mici practicate în ansamblu. În plus, proiectele sunt finanțate exclusiv din surse proprii, nu credite bancare. „Este greu să menții prețul mic. Am preferat să ne limităm la un profit mai redus. Am avut avantajul de a fi achiziționat terenurile în urmă cu 8 - 10 ani, la un preț convenabil. Poți



Ansamblul Avangarde Rezidențial din București

dezvolta la prețuri mici doar dacă ai teren cumpărat din timp, nu la nivelul de acum. Prețurile de achiziție sunt în continuare prea mari”, apreciază domnul Unchiașu.

Prețul de vânzare pentru o garsonieră în ansamblul Avangarde Rezidențial pornește de la 27.500 de euro (TVA inclus) pentru 43 mp construiți, la etajele superioare. Pentru un apartament cu trei camere prețul pornește de la 49.000 de euro (inclusiv TVA), la o suprafață de 90 mp construiți.

Dezvoltatorul mai oferă la parter apartamente cu trei camere, de 90 mp construiți, care dispun și de o grădină de 50-100 mp. Prețul variază între 62.900 și 64.900 de euro.

Construcțiile sunt realizate din cărămidă, inclusiv compartimentările interioare. Cumpărătorii pot să își aleagă finisajele din sute de variante posibile, cuprinse în costul apartamentului. Izolația termică a locuințelor este realizată prin aplicarea de polistiren expandat de 10 cm grosime la exterior.

Dezvoltatorul se ocupă și de administrarea ansamblului, curățenie și pază 24 de ore din 24. Locatarii beneficiază de acces la parc, piscină, loc

de joacă pentru copii, teren de fotbal etc. Taxa de administrare se situează între 25 și 35 de euro în funcție de tipul de apartament. Locurile de parcare sunt oferite contra cost la un preț de 3.000 - 5.000 de euro.

#### Cartier rezidențial cu 3.000 de apartamente la ieșirea din Militari

În paralel, dezvoltatorul Avangarde Rezidențial a demarat în luna aprilie a acestui an construcția unui nou cartier rezidențial în zona Metro Militari. Planurile investitorului prevăd construcția unui ansamblu cu 3.000 de apartamente. Primele 100 unități, dispuse în blocuri cu patru etaje, vor fi livrate în intervalul septembrie - octombrie anul curent, potrivit domnului Unchiașu.

În această primă etapă, apartamentele vor fi oferite la prețuri promoționale începând de la 24.000 de euro pentru garsoniere de 43 - 44 mp construiți și 55.000 de euro (TVA inclus) pentru apartamente cu patru camere de 110 - 115 mp construiți (aproximativ 90 mp utili).

Tot în zona Metro Militari, dezvoltatorul a demarat și un proiect cu

300 de vile. În luna mai erau în construcție primele 30 de unități. Prețul pentru o vilă cu parter și etaj, realizată din cărămidă și cu o grădină de 50 mp, este de 65.000 de euro (TVA inclus).

„Atât timp cât există programul Prima Casă sau, mai bine, acesta va fi transformat în Noua Casă (n.r. exclusiv pentru achiziția de locuințe noi), atunci vom avea cumpărători și, prin urmare, vom realiza noi proiecte”, afirmă directorul general Avangarde Rezidențial.

#### În 2014 va fi lansat un ansamblu și în Drumul Taberei

În 2014, dezvoltatorul intenționează să lanseze încă un ansamblu rezidențial în cartierul Drumul Taberei. Pe un teren de 6 hectare situat pe Bulevardul Timișoara, ar urma să fie construit un ansamblu cu 3.000 de apartamente în blocuri cu regim de înălțime parter + 4 etaje, „la cel mai mic preț din zonă”, potrivit directorului general Avangarde Rezidențial.

Ștefan Unchiașu menționează că politica de preț vizează realizarea unor locuințe de calitate la cel mai mic preț al zonei.

# București

## 180 de apartamente în proiectul „Rezidențial Ghencea”

**Tot pe Prelungirea Ghencea**, dezvoltatorul proiectului „Rezidențial Ghencea”, amplasat în zona serelor, va finaliza în luna august a acestui an șase scări de bloc totalizând 179 de apartamente, ne-a declarat Ionuț Birău, reprezentantul dezvoltatorului.

Din numărul total de apartamente cuprins în această fază de dezvoltare, în luna mai erau deja vândute 70 de unități. „În momentul în care vindem 100 de apartamente din complex începem următoarea fază. Construim din surse proprii, nu ne interesează finanțarea bancară”, afirmă domnul Birău.

Clădirile din ansamblu au un regim de înălțime subsol + parter + 5 etaje și sunt dotate cu lifturi. Blocurile sunt realizate din cărămidă eficientă, inclusiv compartimentările, iar izolația aplicată este din polistiren expandat de 10 cm grosime. Toate locuințele dispun de centrale pe gaz și balcoane (inclusiv garsonierele).

„Ținta noastră este clasa medie. În general ne orientăm la 600 - 600 și ceva de euro pe mp construit”,

afirmă Ionuț Birău.

Astfel, prețul unei garsoniere în ansamblu amintit începe de la 31.000 de euro pentru 40 mp construiți și ajunge la 36.000 de euro pentru 48 mp construiți.

Apartamentele cu două camere sunt disponibile de la 46.000 la 57.000 de euro, respectiv de la 60 mp construiți la 75 mp construiți.

Costul apartamentelor cu trei camere variază între 62.000 și 66.000 de euro, la suprafețe de 112- 115 mp construiți. Cel mai repede s-au vândut unitățile cu trei camere, urmate de cele cu două camere și, în final, garsonierele.

Apartamentele se vând mai ales prin programul Prima Casă și prin credit ipotecar. „Programul Prima Casă este foarte important, reprezintă 70% din vânzări”, menționează domnul Birău.



Ansamblul Rezidențial Ghencea, Prelungirea Ghencea

Cumpărătorii plătesc un avans, iar restul sumei la finalizarea locuinței. Sunt și cazuri în care viitorii proprietari achită toată suma din start.

Opțional, noii proprietari pot achiziționa și un loc de parcare la nivelul solului sau în subteran, la 3.000, respectiv 5.000 de euro.

Anul trecut, dezvoltatorul a finalizat 180 de apartamente tot pe Prelungirea Ghencea, la ieșirea din zona de blocuri a cartierului Drumul Taberei. În prezent nu a rămas niciun apartament pe stoc în acest ansamblu. |

# București

## Complexul Rezidențial Apusului se extinde cu încă două blocuri

**Zona de contact** dintre cartierul bucureștean Militari și comuna Chiajna a atras în anii de criză o serie de investiții în ansambluri rezidențiale.

Dezvoltatorul Complexului Rezidențial

Apusului, amplasat în zona uzinei de apă de la Roșu, va finaliza în luna iulie a acestui an un bloc cu 43 de apartamente.

În continuare, vor demara lucrările la următorul bloc, cu aproximativ 40 de

apartamente, ne-a declarat Lucian Zmaranda, dezvoltatorul Complexului Rezidențial Apusului.

Investițiile rezidențiale din zonă s-au intensificat anul acesta față de 2012, sesizează domnul Zmaranda.

Începând cu anul 2009 și până în prezent, în Complexul Rezidențial Apusului au fost finalizate 350 de apartamente în 14 blocuri. Proiectul mai prevede construirea altor șapte blocuri. Atunci când 50% din apartamentele din ultimul bloc realizat sunt vândute, demarează construcția următorului, pentru a limita acumularea unor stocuri. Finanțarea lucrărilor este realizată din surse proprii, deoarece așa este mai sigur, argumentează Lucian Zmaranda.

La începutul acestui an, în lunile ianuarie - februarie, vânzările au mers foarte bine, la un nivel similar celui înregistrat anul trecut. „Este foarte bine

dacă va continua așa”, este de părere domnul Zmaranda. În luna mai dezvoltatorul nu mai avea apartamente pe stoc.

Influența programului guvernamental Prima Casă a fost decisivă, în jur de 90-95% dintre clienții ansamblului rezidențial apelând la această sursă de finanțare. Restul plătesc uzual în numerar. „Prima Casă este un program foarte bun”, apreciază domnul Zmaranda.

În fapt, conceptul din spatele proiectului a vizat tocmai încadrarea prețurilor în plafonul Prima Casă. Acest fapt a presupus însă și diminuarea marjelor de profit la un nivel de 5-20%, adaugă domnul Zmaranda.

Prețurile practicate în prezent în Complexul Rezidențial Apusului sunt mai mici cam cu 15% față de anul 2010. Astfel, prețul mediu este de 650 - 750 de euro pe mp util pentru apartamentele dispuse la mansardă sau

Complexul Rezidențial Apusului



demisol, respectiv de 820 - 850 de euro pe mp util pentru unitățile amplasate la parter și etaje.

Cel mai bine se vând unitățile locative cu trei camere. De exemplu, un apartament cu trei camere și un balcon, de 77 mp utili, costă 65.000 de euro. Un apartament cu trei camere și două balcoane, de 89 m utili, este oferit la 70.000 de euro. Aceasta din urmă este și varianta cea mai căutată.

Cele mai ieftine unități din ansamblu sunt garsonierele situate la demisol, ce

pot fi achiziționate la un preț de 25.000 - 30.000 de euro și apartamentele cu două camere, respectiv 54 mp, la 40.000 de euro. La mansardă, garsonierele de 40 mp costă 28.000 - 32.000 de euro, iar apartamentele cu două camere, de 56 mp, 50.000 de euro.

Varianta achiziției prin rate la dezvoltator nu este acceptabilă deoarece implică riscuri suplimentare în contextul instabilității locurilor de muncă și, implicit, a capacității de plată a ratelor, este de părere domnul

Zmaranda.

În opinia dezvoltatorului ansamblului din Chiajna, cumpărătorii nu sunt dispuși în contextul actual să plătească mai mult de 50.000 de euro pentru achiziția unui apartament cu două camere sau peste 70.000 de euro pentru trei camere. De exemplu, apartamentele cu trei camere și terasă mare, construite anterior de dezvoltator și oferite la 80.000 de euro, s-au vândut foarte greu.

Blocurile din Complexul Rezidențial

Apusului au un regim de înălțime demisol + parter + două etaje + mansardă sau mansardă dublă. Construcția este realizată din cadre de beton armat și cărămidă, iar termoizolația din polistiren expandat cu o grosime de 10 cm. Fiecare locuință este dotată cu centrală termică pe gaz. În costul apartamentelor este inclus și un loc de parcare la nivelul solului. Complexul este deservit de un magazin, grădiniță, restaurant, sală de fitness. |

## Brașov

### În Avantgarden 3 vor fi finalizate 280 de apartamente

**Cel mai mare ansamblu rezidențial** aflat în dezvoltare în Brașov este Avantgarden 3, dezvoltat de Maurer Imobiliare. De la demararea proiectului, în 2009, și până în prezent au fost finalizate 11 blocuri totalizând 960 de apartamente. În luna mai, trei blocuri, însumând 281 de apartamente erau în diverse stadii de construcție și urmau să fie finalizate până la sfârșitul anului curent, respectiv în iunie, septembrie și decembrie. Finanțarea activității de dezvoltare se realizează din surse proprii.

În total, ansamblul va cuprinde 18 blocuri și în jur de 1.800 de unități locative. Din acestea, în luna mai erau vândute 1.200 de unități, ne-a declarat Dana Stemate, director marketing Avantgarden 3.

„Vânzările merg mult mai bine în 2013, am avut o

creștere de 50% în primul trimestru. Prima Casă ajută foarte mult. Vindem cam 300 de apartamente pe an”, precizează doamna Stemate.

Prețurile în ansamblul rezidențial au fost menținute în linii mari de la demararea proiectului. Ele pornesc de la 27.000 de euro pentru o garsonieră de 38 - 39 mp utili (cu plată integrală la semnarea contractului de vânzare), de la 36.000 de euro pentru două camere de 51 mp utili și de la 49.000 de euro pentru trei camere de 67 mp utili. Se vând deopotrivă toate tipurile de locuințe, menționează doamna Stemate.

Ca variante de plată, cumpărătorul poate opta pentru plata integrală, în două tranșe (30% avans și 70% la finalizare) sau în trei tranșe (avans 30%, 30% la



Ansamblul Rezidențial Avantgarden 3 din Brașov

momentul realizării construcției „la roșu” și 40% la finalizare). De asemenea, este posibil și plata în rate la dezvoltator pe o durată de maxim trei ani. Pentru Prima Casă, avansul este de 2.000 - 3.000 de euro.

Opțional, clienții pot achiziționa și un loc de parcare la nivelul solului pentru 1.500 de euro, fără TVA.

Blocurile de apartamente sunt realizate din cărămidă, cu izolație termică din polistiren expandat de 10 cm grosime. Preocuparea dezvoltatorului a fost să sporească în timp calitatea produsului imobiliar și să diversifice paleta de facilități puse la dispoziția clienților. Astfel, în luna mai era în proces de deschidere o grădiniță care să deservească ansamblul, a mai spus Dana Stemate. |

## Brașov

### Bermo Group demarează faza a treia din Alphaville

**Compania Bermo Group**, dezvoltator imobiliar activ pe piața rezidențială din Brașov, s-a remarcat prin demararea proiectului Alphaville. În luna iunie, va începe construcția fazei a treia a ansamblului amplasat în cartierul Valea Cetății (Răcădău). Construcția va dura aproximativ un an și presupune realizarea a 52 de apartamente, ne-a declarat Lucian Iuga, director marketing Bermo Group.

De asemenea, la mijlocul lunii mai era finalizată în proporție de 90% construcția la faza a doua a proiectului, totalizând 55 de apartamente, ce

urmau să fie livrate în luna iunie.

Dintre acestea doar șase mai erau disponibile în luna mai. Cel mai repede s-au vândut apartamentele cu trei camere și terasă de 18 - 20 mp, oferite la aproximativ 70.000 de euro.

„Simțim o cerere în creștere. Lunile ianuarie și februarie au fost foarte pline”, relatează domnul Iuga.

Faza a treia va fi realizată în parteneriat cu Albedra, o altă firmă din cadrul grupului Alber Holding, din care face parte și Bermo Group. Aceasta va reprezenta și ultima fază a proiectului, deoarece terenul nu mai permite alte

extinderi. La final, ansamblul va include 200 de apartamente.

„Suntem în negociere pentru achiziția altor terenuri în Brașov. Este posibil să demarăm în paralel anul acesta un proiect mai mic, de 20 de apartamente”, menționează Lucian Iuga.

În faza a treia din Alphaville vor fi realizate, în principal, apartamente cu două și trei camere și doar una-două garsoniere. „Nu prea ne axăm pe garsoniere deoarece nu este așa de mare cererea aici”, argumentează reprezentantul dezvoltatorului.

Ca suprafețe și prețuri, apartamentele din faza a treia vor fi comparabile cu cele realizate în cele două faze anterioare. În schimb, dezvoltatorul a operat unele modificări la cererea clienților. De exemplu, mulți beneficiari au cerut bucătării deschise spre camera de zi și terase mai mari, menționează directorul de marketing Bermo Group.

Sistemul constructiv prevede realizarea închiderilor din cărămidă, cu pereți dubli între apartamente, care închid un strat de vată minerală. La exterior este aplicat un strat de polistiren expandat de 15 cm grosime. Bermo Lo-

gistic este antreprenorul general, asigurând managementul proiectului și subcontractarea lucrărilor.

Prețul pentru unitățile din Alphaville se situează la aproximativ 780 de euro pe mp construit, respectiv un preț de referință de 49.000 de euro pentru apartamentele cu două camere și 69.000 de euro pentru cele cu trei camere. Unitățile vor fi disponibile în 14 - 15 tipuri diferite. „Diversitatea este un atu pentru noi”, adaugă domnul Luga.

Cea mai ieftină locuință aflată la vânzare în luna mai era un apartament cu două camere, la 47.000 de euro (pentru plata în numerar sau Prima Casă). Cea mai scumpă unitate aflată pe stoc era un apartament cu trei camere, de 98 mp construiți și terasă de 40 mp, la 98.000 de euro.

Ansamblul dispune de locuri de parcare supraterane la un preț de 2.500 de euro, supraterane acoperite, la 4.000 de euro și parcări în subteran la 6.000 de euro, fără TVA.

Programul Prima Casă joacă un rol important în realizarea tranzacțiilor, mai ales în varianta în care beneficiarii aleg un credit pentru construirea unei locuințe, mai mare decât în cazul achiziției unei locuințe finalizate. Aproape o treime din tranzacții este efectuată prin program. Marele avantaj al programului este solicitarea unui avans de doar 5%, ceea ce se traduce prin maxim 3.000 de euro pentru cel mai scump apartament din Alphaville, consideră domnul Luga.

Foarte bine funcționează și sistemul de plată în rate la dezvoltator, în jur de 50% dintre clienți apelând la această facilitate. Concret, cumpărătorul trebuie să achite 30% din valoarea apartamentului pentru a se muta în el. Suma rămasă este plătită în rate pe o perioadă maximă de 5 ani, cu opțiunea de a achita la final o sumă mai mare și a reduce astfel valoarea ratelor intermediare, explică directorul de marketing Bermo Grup.



Ansamblul Alphaville din Brașov

„Vrem să livrăm o calitate peste medie, însă în același timp trebuie să avem în vedere că lumea se raportează la preț”, afirmă domnul Luga.

Dezvoltatorul Alphaville intenționează să

adauge servicii suplimentare pentru locatari, precum amenajarea de spații de agrement, teren de tenis, grădiniță.

## Opinia arhitecților

### Calitatea locuirii poate cădea victimă tăierilor de costuri

**Pentru cele mai multe persoane** achiziția unei locuințe reprezintă cea mai mare investiție pe care o fac într-o viață. Având în vedere că durata de utilizare a locuinței se întinde uzual pe cel puțin câteva decenii, aspectul calitativ este deosebit de im-

portant.

Calitatea unei clădiri pornește de la concept și proiect. Prin urmare, viziunea arhitectului, coroborată cu valorile asumate de dezvoltator, constituie premisele pentru realizarea unor locuințe de calitate.

În opinia arhitectului Gabriel Raicu, de la CUB Arhitectura, calitatea unei locuințe poate fi urmărită din perspective macro și micro. În prima categorie intră locația, estetica, accesul auto și pietonal, asigurarea locurilor de parcare, rezolvarea funcțională a circulațiilor și a spațiilor comune. A doua categorie privește unitatea de locuit în sine: rezolvarea funcțională, spațiile cât mai deschise, opțiunile de mobilare cu cât mai puține constrângeri, iluminarea naturală și ventilarea spațiilor.

Potrivit arhitectului Alexandru Beldiman, calitatea este dată de partiul, stabilitatea, aspectul estetic, economia în exploatare, confortul pe care îl generează locuința respectivă. Nu în ultimul rând, ține de felul în care se compun volumele și se încadrează în spațiul în care au fost ridicate.

Dacă, în general, în activitățile cotidiene este apreciată mobilitatea, mișcarea, deschiderea către nou pe care un oraș o implică, în ceea ce privește calitatea locuirii “statul” devine non-activitate principală: statul la masă, statul în pat, statul la televizor sau în cadă, argumentează arhitectul Emil Burbea, de la Republic of Architects. După părerea sa, ceea ce poate oferi arhitectura este doar un confort minimal al acestei “stări de absență, repaos sau introspecție”.

#### Confortul nu înseamnă doar suprafețe minime

O componentă importantă în asigurarea calității locuirii este suprafața încăperilor. Suprafețele minime pentru o locuință se regăsesc în Legea 114/1996 -





„Legea locuinței”. Conform acestor reglementări, suprafața minimală pentru o cameră de zi pornește de la 18 mp utili, iar pentru dormitoare de la 12 mp. Bucătăria trebuie să aibă cel puțin 5 mp, iar încăperea sanitară minim 4,5 mp. Locuința mai trebuie să dispună de măcar 2 mp de spații de depozitare. Valorile minimale cresc în funcție de numărul de locatari.

Dacă legislația prevede aceste valori de pornire, nu înseamnă că toate locuințele trebuie realizate la un nivel minimal, subliniază arhitectul Gabriel Raicu.

La rândul său, arhitectul Alexandru Beldiman spune că locuința nu trebuie să fie locul „simplei supraviețuirii”, în care „meschinăria spațiului” să condiționeze dezvoltarea individului. În opinia sa, pentru a asigura confortul locuirii, o cameră de zi ar trebui să aibă minim 20 mp, bucătăria cel puțin 7 mp, dormitoarele de la 12-14 mp, iar baia minim 4,5 mp. La acestea trebuie să se adauge spații de depozitare măcar de 4,5 mp.

În principiu, suprafața bucătăriei trebuie să permită acomodarea unui frigider, a unor mașini de spălat rufe, respectiv vase. În general, în cazul locuințelor noi este preferată varianta de încălzire cu centrală termică proprie, însă aceasta nu își găsește locul aproape nicuinde. De asemenea, de multe ori nu există suficiente spații de depozitare, atrage atenția domnul Raicu.

Pe de altă parte, normarea și instrumentalizarea vieții de zi cu zi nu reprezintă o valoare implicită. Regularizarea și stabilirea confortului minimal este un atribut al instituțiilor statului. Rolul arhitectului este de a anima aceste norme rigide cu alte tipuri de calități importante pentru locuire: lumina, priveliștea, ergonomia, este de părere domnul Burbea.

Calitatea locuirii este dată și de modul în care sunt realizate compartimentările. Deoarece acesta este dependent de mulți factori (de la conformația terenului, până la orientarea față de punctele cardinale, deschiderea spre anumite puncte de interes, perspec-

tive etc.), nu există o „rețetă” pentru compartimentarea optimă a unei locuințe, susține arhitectul Raicu. El precizează că, în linii generale însă, compartimentarea trebuie să asigure pierderi cât mai mici de spații, să lase opțiuni de modelare interioară și să constrângă cât mai puțin din punct de vedere al mobilității și utilității.

Beneficiarul ar trebui să aibă un important cuvânt de spus în compartimentarea locuinței, pe de o parte pentru ca spațiul să reflecte personalitatea sa, dar mai ales să îi asigure confortul în efectuarea activităților sale. Compartimentarea poate lăsa loc sau împiedica multe dintre modurile de utilizare a spațiului, accentuează domnul Burbea.

Nu în ultimul rând, compartimentarea trebuie să țină cont de numărul de persoane care locuiesc în acea casă, de vârsta acestora, de profesiunea pe care o practică. În altă ordine de idei, este necesar să asigure confortul fonic, termic, luminozitatea și ușurința în orientare, susține domnul Beldiman.

## Dezvoltatorii fac presiuni pentru reducerea costurilor

În prezent, există o mare diversitate în privința produselor rezidențiale și a calității acestora, ceea ce reprezintă un lucru bun, deoarece aproape oricine poate găsi ceea ce caută. Întotdeauna vor fi investitori care se vor adresa celor cu cerințe de confort și investitori care se vor adresa masei largi de cumpărători. Și prețurile în sine sunt într-o direcție corelare cu cele menționate, remarcă arhitectului Gabriel Raicu.

În schimb, se manifestă o lipsă de individualitate a clădirilor de locuințe. „Noile ansambluri, cu câteva excepții, pur și simplu au multiplicat unul din modulele generatoare și a rezultat mai mult un soi de «incintă» decât o integrare în context. Sigur, din punct de vedere al investitorului majoritatea obiectivelor se gândește mai degrabă în termeni financiari, în timp de

amortizare a investiției, în factori de profit. Este foarte bine și justificat, însă, cu un minim efort, chiar în aceleași costuri, se pot face lucruri interesante și interesante inclusiv în țesuturi urbane existente”, consideră domnul Raicu.

Arhitecții resimt puternic presiunea venită din partea dezvoltatorilor în sensul diminuării costurilor, uneori sacrificând din calitate. „Investitorii au făcut eforturi și presiuni foarte mari în această perioadă pentru ca arhitecții să uite din cât mai multe deziderate profesionale și să accepte un tip de standardizare care este înfrățit cu mirajul eficientizării și al investiției minimale. Rodul acestui tip de gândire și acțiune este un mediu construit lipsit de calitate, aproape grotesc în multe cazuri, cât și falimentar pentru multe ansambluri rezidențiale. Speram ca această criză să fi deschis ochii actorilor implicați în industria construcțiilor înspre încercarea de a investi suplimentar pentru un mediu construit convivial, uman și un pic mai rezonabil cu nevoile atât de simple ale vieții cotidiene”, ne-a declarat arhitectul Emil Burbea.

Există exemple de construcții minunate realizate în ultimii ani, dar și altele complet lipsite de vreo intenție de a se raporta la țesutul urban înconjurător și care nu au cum să nu sară în ochi.

Potrivit estimărilor domnului Beldiman, doar maxim 20-30% din ansamblurile rezidențiale noi se integrează în țesutul urban.

## Autoritățile singure nu pot face față expansiunii urbane

Expansiunea construcțiilor rezidențiale este influențată și de activitatea și investițiile - suport realizate de autoritățile publice locale în infrastructura de transport, utilități și servicii publice și, nu în ultimul rând, în reglementările urbanistice. Arhitectul Alexandru Beldiman punctează printre realizările din domeniul urbanistic la nivelul Bucureștiului elaborarea Planului Urbanistic General, a Planurilor Urbanistice Zonale pentru zone protejate și recenta declanșare a proiectului de aducerea la zi a PUG 2000.

În ceea ce privește lucrările de infrastructură executate, se remarcă în Capitală Pasajul Basarab, Șoseaua Tunari (Pipera) etc. În ansamblu însă, investițiile publice sunt puține și nu foarte bine coordonate între ele, este de părere domnul Beldiman.

În opinia arhitectului Gabriel Raicu, până la soluționarea problemelor de către autoritățile locale, antreprenorii pot prelua inițiativa și să investească în unele servicii publice integrate, înființarea unor linii particulare de transport etc.

Nu doar autoritățile publice locale trebuie să țină pasul cu expansiunea urbană, ci și cetățenii, ca utilizatori ai orașului. „Ei sunt cei care resimt din plin efectele modernizării fragmentare din prezent”, spune arhitectul Emil Burbea.

Mai mult decât atitudinea de planificare din partea autorităților, este important spiritul civic. „Acest simț civic se resimte acum numai printr-o nemulțumire vagă. Astfel, poziția de forță a capitalului în fața autorităților nu are cum să nu știrbească din calitatea vieții de zi cu zi”, adaugă domnul Burbea.

