

Bog'Art

Planurile de expansiune ale Bog'Art sfidează cursul pieței

În mod necesar birourile noi trebuie să fie și economice

Bog'Art s-a remarcat drept unul dintre principalii antreprenori pe piața construcțiilor civile din România. Compania și-a clădit reputația prin numeroasele proiecte de referință realizate în București și în țară.

Principalele proiecte pe care Bog'Art le va derula în acest an sunt din zona de birouri, în București: Floreasca Business Park și Green Gate.

Într-un an, compania rulează în medie 10-15 proiecte în paralel, din care 3-4 foarte mari, iar restul cu valori cuprinse între 2 și 15 milioane de euro, ne-a declarat Sorin Greu, directorul general al companiei Bog'Art.

Floreasca Business Park, proiect dezvoltat de Portland Trust, constă în construirea unui ansamblu format din două clădiri de birouri, cu o suprafață închirială cumulată de 37.500 mp pe Șoseaua Pipera. Până în luna martie 2013 va fi realizată structura de rezistență a clădirilor, ansamblul urmând să fie finalizat în octombrie anul acesta.

Green Gate este primul proiect al dezvoltatorului Green Gate Development în România, subsidiara grupului ceh S Group Holding. Investiția constă în realizarea unei clădiri de birouri cu o suprafață construită de aproape 50.000 mp (30.000 mp închirială) pe Bd. Tudor Vladimirescu.

Construcția este realizată în sistem „top down” (n.r. infrastructura și suprastructura clădirii se construiesc în paralel). Până la începutul lunii februarie fusese turnat primul planșeu peste subsol și urma să înceapă excavațiile sub planșeu pentru realizarea infrastructurii compusă din 4 subsoluri. După această etapă va începe construcția suprastructurii. Clădirea va fi finalizată în februarie 2014, precizează domnul Greu.

Compania mai derulează și alte proiecte mai mici de birouri, de exemplu clădirea Aviatorilor 47, cu o

suprafață de aproximativ 5.000 mp, din apropierea Pieței Charles de Gaulle din București.

De asemenea, Bog'Art va continua în 2013 lucrările la Catedrala Mântuirii Neamului, de lângă Palatul Parlamentului. Până la sfârșitul lunii martie lucrările vor ajunge la cota zero. Având în vedere că beneficiarul proiectului, Patriarhia Română, a decis să liciteze lucrările pe etape de execuție, urma ca în luna februarie să fie licitată continuarea lucrărilor pentru surpastructură. Desigur, Bog'Art este unul dintre ofertanți, a precizat domnul Greu.

În paralel, Bog'Art va construi în acest an și rezidențiale în București, respectiv câte un bloc de locuințe în ansamblurile rezidențiale Edenia și Optima, dezvoltate de Adama, companie controlată de fondul de investiții austriac Immofinanz.

Succesul în construcții este determinat de preț

Cel mai important criteriu în atribuirea contractelor de lucrări este în prezent prețul. Contează de asemenea ca antreprenorul să aibă capacitatea tehnică și financiară, precum și experiență pe proiecte similare, pentru a duce la bun sfârșit lucrarea.

„Prețul este foarte important în ziua de azi. Într-adevăr, prețurile sunt destul de mici și fiecare proiect reprezintă o provocare”, mărturisește Sorin Greu.

Pentru a putea asigura un preț competitiv, managementul Bog'Art a eficientizat toate costurile în interiorul companiei. De asemenea, serviciile de optimizare a proiectelor, puse la dispoziția clienților, au constituit un real avantaj competitiv, deoarece, după caz, soluțiile propuse pot aduce economii de până la 10-15% din valoarea totală a proiectului. În plus, a contat și buna colaborare cu furnizorii și subantreprenorii, explică directorul general Bog'Art.



Sorin Greu, directorul general al companiei Bog'Art.

„Mulți ar dori să construiască, dar nu obțin finanțare”

Dezvoltatorii au ocazia să obțină acum clădiri de calitate pentru mai puțini bani. Față de perioada de apogeu din construcții, 2006-2008, prețurile practicate de companie și în speță de piața de profil, sunt cam cu 25% mai mici. Scăderea a rezultat nu atât din reducerea prețurilor la materiale de construcție, unele materiale înregistrând o scădere foarte mică, iar altele chiar o creștere de 1-2% pe an, ci din diminuarea costurilor interne: salarii, manoperă, costuri administrative, costuri indirecte, scăderea chiriilor la utilaje etc., subliniază directorul general Bog'Art.

Prin urmare, acum este foarte convenabil pentru investitori să construiască. „Investitorii și dezvoltatorii cu experiență și putere financiară asta fac și astăzi. Desigur, mulți ar dori să construiască, dar nu obțin finanțare”, apreciază domnul Greu.

În mod necesar birourile noi trebuie să fie și economice

Tocmai din necesitatea de a reduce costurile, eficiența în exploatare reprezintă în prezent cheia succesului pentru un proiect de birouri. Companiile mari preferă clădirile noi, care asigură un cost mai mic pentru chiriaș prin prisma economiei la utilități, mai ales în contextul în care chiria este similară cu cele practicate pentru clădirile mai vechi. Prin urmare, este necesar ca proiectele noi să obțină un certificat de sustenabilitate recunoscut în plan internațional, precum LEED sau BREEAM, care atestă că au fost construite astfel încât să ofere cele mai bune condiții de utilizare și costuri mai mici de operare. Dacă birourile mai sunt poziționate și în zone centrale sau cu acces rapid, atunci vor avea succes pe piață, apreciază directorul general Bog'Art.

De obicei, dezvoltatorul solicită antreprenorului general să se ocupe și

de obținerea certificatului „green” pentru clădirea sa. Din acest motiv, încă din faza de proiectare trebuie îndeplinite anumite reguli, să fie identificate soluțiile și echipamentele care să asigure performanța în exploatarea clădirii. De pildă, Bog’Art are o echipă dedicată obținerii certificatelor „green”. În fapt, toate marile proiecte pe care compania le execută vor avea aceste certificate, menționează domnul Greu.

Bog’Art își propune să revină la cifra de afaceri din 2008

În perspectiva acestui an, șeful Bog’Art nu întrevide semne de îmbunătățire a pieței construcțiilor din România. În sectorul privat sunt doar câteva proiecte de amploare și multe firme de construcții interesate de ele. Investițiile de stat sunt de asemenea foarte puține pe sectorul civil, argumentează Sorin Greu.

În pofida dificultăților din piață, managementul Bog’Art vizează pentru acest an atingerea unei cifre de afaceri de 140 milioane de euro la nivel de grup și 90 milioane de euro la nivelul companiei Bog’Art SRL. Obiectivul este unul realist, având în vedere că Bog’Art SRL are deja asigurate 70 de milioane de euro prin contractele semnate. „Pentru anul acesta suntem optimiști. Ne-am propus o creștere a cifrei de

afaceri până la 90 milioane de euro pentru Bog’Art și suntem mult mai optimiști în ceea ce privește rata profitului”, declară directorul general al companiei.

Practic, cifra de afaceri ar ajunge la un nivel apropiat celui din anul de vârf 2008 (93 milioane de euro). De altfel, de la demararea crizei economice, cifra de afaceri a companiei nu a suferit scăderi mari și nu a coborât sub nivelul de 80 milioane de euro, în contextul menținerii numărului de angajați, în jur de 500.

„Noi am păstrat muncitorii și am reușit să menținem un mediu motivațional pentru oamenii noștri, prin urmare nu avem fluctuații mari de personal. Dar, o firmă de construcții performantă nu se compune doar din forță de muncă, ci și din personal tehnic și management. Cheia succesului este managementul de proiect și managementul la nivel de organizație altfel degeaba ai muncitori de înaltă calificare”, consideră domnul Greu.

Pentru anul 2012, cifra de afaceri a companiei Bog’Art SRL s-a situat, conform datelor preliminare, în jurul valorii de 80 milioane de euro. La nivel de grup, cifra de afaceri a însumat aproximativ 120 milioane de euro. „Scopul a fost să creștem cota de piață, să avem proiecte și rulaj. Profiturile sunt la un nivel satisfăcător”, afirmă Sorin Greu.

Bog’Art va construi și în zona rezidențială și de retail

Strategia Bog’Art pentru 2013 reprezintă în fapt o continuare a abordării de anul trecut. Astfel, pe lângă construirea clădirilor de birouri, activitatea va viza și zona rezidențială și de spații de retail. De exemplu, compania construiește în prezent un hipermarket la Galați. „Am realizat ce ne-am propus: suntem lideri de piață în sectorul de construcții civile. Putem să executăm orice proiect în zona construcțiilor civile și industriale”, ne asigură Sorin Greu.

Chiar dacă Grupul preferă deocamdată să se axeze pe lucrările de construcții civile, directorul Bog’Art nu exclude ca în următorii 3-5 ani să abordeze și construcțiile de infrastructură.

În ansamblu, compania a lucrat preponderent cu sectorul privat. Pe sectorul de investiții publice, interesul Bog’Art vizează tot construcțiile civile, precum construcția de spitale (Bog’Art a realizat printre altele extinderea Spitalului Bagdasar Arseni din București) sau alte proiecte publice mari (de exemplu, în asociere cu Hochtief, Bog’Art a licitat pentru lucrările de construcție din cadrul proiectului centrului european de cercetare în domeniul laserelor, de la Măgurele – ELI).

Clădirile construite de Bog’Art

Bog’Art a construit cele mai multe clădiri de birouri din București: Charles de Gaulle Plaza, Bucharest Tower Center, City Gate, Cathedral Plaza, Willbrook Platinum Business & Convention Center, Unicredit Tower.

Chiar dacă majoritatea proiectelor (în jur de 80%) au fost realizate de companie în București, nu au fost ocolite nici proiectele din țară: Timișoara, Ploiești, Pitești (Euromall), Brașov (două proiecte sunt în curs de finalizare – extinderea fabricii de medicamente Europharm și construirea hotelului de patru stele My Place), Constanța, Oradea (centrul comercial Oradea Shopping City – finalizat în 2011), Călărași (un hipermarket) etc.

„Dacă un proiect, oricât de dificil și complex ar fi, este bine pregătit din punct de vedere tehnic și organizatoric în faza de planificare, atunci derularea acestuia în faza de execuție devine un simplu proces. Bineînțeles că toate proiectele au anumit grad de dificultate, iar noi ne-am orientat în general către proiecte complexe. Însă acest fapt ne-a diferențiat până la urmă în perioada de «boom» din construcții și ne-a asigurat o continuitate ulterior declanșării recesiunii economice. Anterior toată lumea știa să facă proiecte rezidențiale, pentru că era cel mai ușor”, consideră Sorin Greu, director general Bog’Art.

În ceea ce privește tehnologia, o primă provocare a fost construcția clădirii de birouri Porsche România. Aceasta s-a remarcat prin faptul că toate planșele au fost suspendate prin intermediu unor tiranți de partea superioară a clădirii. Charles de Gaulle Plaza a reprezentat o altă provocare – prima clădire din România executată în sistem „top down” (n.r. infrastructura și suprastructura clădirii se construiesc în paralel). La Băneasa Shopping City termenul de realizare a fost foarte scurt și am reușit să finalizăm proiectul coordonând în perioada de vârf, într-un ritm extrem de solicitant, peste 700 de muncitori, relatează reprezentantul Bog’Art.

Floresca Park, februarie 2013, ansamblu construit de Bog’Art.



Grupul Bog'Art

Bog'Art SRL reprezintă ancora grupului omonim, care conține în principal firme care prestează servicii în calitate de subatreprenori atât în cadrul lucrărilor derulate de compania principală, dar și de către terți. În prezent, numărul total de angajați la nivelul grupului Bog'Art este de aproximativ 1.800, din care 500 sunt angajații Bog'Art SRL.

Practic procesul de construcție este urmărit de la faza de proiectare până la administrarea clădirii.

Astfel, Bog'Art Steel este compania care livrează și montează oțel beton fasonat și structuri metalice. De exemplu, compania, în calitate de subatreprenor, a furnizat și montat structurile metalice pentru extinderea terminalului finger și a terminalului de plecări internaționale de la Aeroportul Otopeni.

O altă firmă din grup, Alusystem, este un important producător de fațade pentru clădiri, în special pereți cortină și tâmplărie de aluminiu. Cifra de afaceri anuală se apropie de 10 milioane de euro.

În cadrul Grupului, firma Cons Construct se ocupă de consultanță în domeniul construcțiilor, obținerea certificatelor „green” și dirigenție de șantier.

De asemenea, Grupul include și o firmă de proiectare – Graphtech, proiectantul general pentru proiectele Floreasca Park și Green Gate, printre altele.

Firma Bog'Art Building Management oferă servicii de întreținere și administrare a clădirii.

Grupul mai cuprinde și o a doua firmă de construcții – Bog'Art Vest, care se implică în diverse proiecte din zona de Vest și de Nord a țării.

Strategia de extindere a portofoliului de firme în cadrul grupului a asigurat un mai bun control al costurilor. Demersul a început încă din perioada de creștere a pieței de construcții, fapt ce se transpunea și prin dificultăți în controlul calității, termenelor și prețurilor. În replică, managementul Bog'Art a început să dezvolte firme specializate în cadrul grupului.

În prezent, strategia grupului nu vizează o diversificare suplimentară a serviciilor. „Astăzi este bine să faci ce știi mai bine. O diversificare a serviciilor nu cred că este o soluție acum”, consideră Sorin Greu, director general Bog'Art.



City Gate, construcții realizate de Bog'Art.

În opinia managerului Bog'Art, avantajul în a lucra cu autorități publice rezidă în siguranța mai mare a încasărilor, chiar dacă uneori vin cu întârziere. În cazul investitorilor privați, se poate întâmpla oricând să li se termine finanțarea, iar constructorul să rămână blocat cu producția. Compania nu este străină de astfel de situații. De exemplu, intrarea în insolvență a unui proiect rezidențial în urma cu trei ani a generat dificultăți în recuperarea banilor pentru lucrările prestate. Din acest motiv, contează și pentru constructor reputația clientului său, istoricul, fără a exclude însă colaborarea cu dezvoltatori imobiliari aflați la prima investiție. „Astăzi îți asumi riscuri alături de client”, afirmă domnul Greu.

Piețele externe ar putea spori cifra de afaceri

În paralel cu activitatea din România, Bog'Art își pregătește intrarea pe piețe externe precum Rusia, Libia și Irak și eventual țări mai apropiate precum Ucraina și Belarus. „Avem intenția să extindem activitatea și pe piețele externe. Marjele de profit sunt mai bune decât în România, dar există și riscuri mari pe care un antreprenor trebuie să și le asume atunci când pătrunde pe o piață nouă. Șansele de a lua proiecte sunt oricum mai mari decât

în România”, este de părere Sorin Greu.

De exemplu, în Rusia se anunță proiecte de construcții importante pentru Olimpiada de iarnă din 2014 de la Soci și Campionatul mondial de fotbal din 2018.

În statele menționate, compania își propune să se implice tot în proiecte civile: construcția de școli, spitale, locuințe și eventual stadioane. „Coloșii internaționali, obțin proiectele mari din statele în care activează. Aceasta nu înseamnă că nu se fac și proiecte medii în țările respective și atunci sunt șanse (n.r. pentru constructorii români)”, apreciază domnul Greu.

Intrarea pe o piață străină trebuie însă studiată foarte bine și presupune investiții în deschiderea unui birou local pentru cercetarea de piață și activități de marketing.

„Am dori ca în următoarea perioadă lucrările externe să reprezinte minim 20-30% din cifra de afaceri, de aici să vină creșterea, deci fără a diminua cifra de afaceri pe România”, arată directorul general Bog'Art.

Bog'Art își propune să dezvolte câte un proiect imobiliar pe an

O direcție deja începută la nivelul Grupului, și care va continua pe viitor, vizează dezvoltarea imobiliară. În fapt,

Bog'Art a construit și deține clădirea de birouri din Bulevardul Expoziției în care și-a mutat sediul central banca UniCredit Țiriac, unicul chiriaș. Imobilul a fost finalizat de Bog'Art anul trecut, în urma unei investiții totale de peste 30 de milioane de euro. De altfel, politica băncilor este în general să închirieze, nu să dețină sedii.

„Vrem să continuăm. Chiar dacă nu dezvoltăm mai multe proiecte simultan, ne propunem să avem câte un proiect în dezvoltare proprie. Clădirea astfel construită poate fi închiriată pe o perioadă lungă sau, în cazul unei oferte avantajoase, poate fi vândută”, afirmă Sorin Greu.

Autostrada Oraștie - Sibiu Lot I - Parte a coridorului IV Pan European

Sisteme de cofrare, susținere, protecție și acces pentru lucrări de artă

Coridorul IV Pan European centralizează cele mai importante investiții din infrastructura României de după 1989.

Autostrada Oraștie - Sibiu Lot I, parte a coridorului IV Pan European, include nu mai puțin de 28 de lucrări de artă reprezentate de poduri și pasaje peste autostradă, fiecare dintre acestea fiind o provocare din punctul de vedere al execuției, datorită conceptelor variate stabilite prin proiectul tehnic.

Astfel, construirea lucrărilor de artă menționate a implicat realizarea mai multor tipuri de structuri:

- structuri integral monolite
- structuri cu partea de infrastructură monolită și partea de suprastructură în soluție prefabricată
- structuri cu partea de infrastructură monolită și partea de suprastructură în soluție mixtă cu grinzi metalice și placă de monolitizare din beton armat.

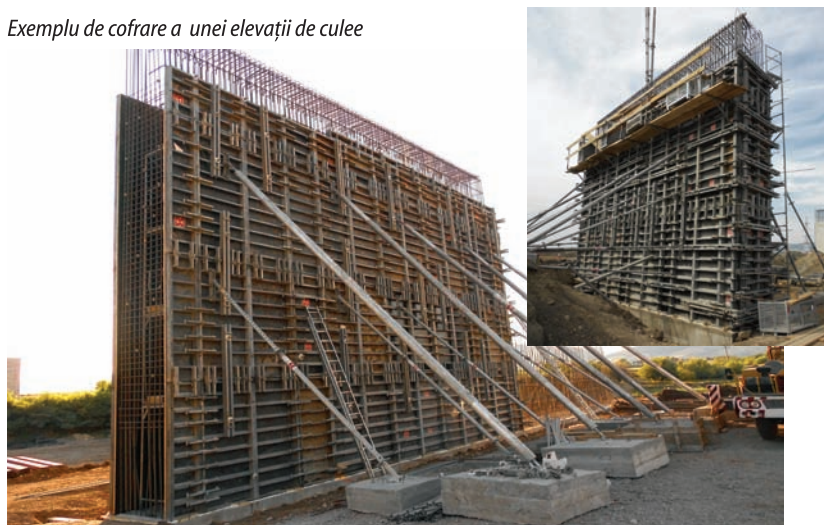
Harsco Infrastructura România a livrat pentru toate structurile menționate soluții complete de cofrare, susținere și acces, pe întreg parcursul realizării lor: de la elaborarea proiectului tehnic de punere în operă a echipamentelor specifice, la livrarea echipamentelor pe etape de lucru și la asistența tehnică în șantier cu personal calificat.

Experiența și profesionalismul Harsco au condus și de această dată la un rezultat eficient prin diminuarea timpului de execuție a structurilor, reducerea costurilor de manoperă și a costurilor cu utilajele. Toate aceste aspecte au reprezentat și pentru constructor soluția optimă.

Principalele sisteme utilizate în cadrul acestui proiect au fost:

- cofrajul ușor Rasto, utilizat la cofrarea fundațiilor și a elementelor cu dimensiuni mici și medii
- cofrajul robust Manto, utilizat la cofrarea elevațiilor cu dimensiuni mari
- eșafodajul ID 15, utilizat la susținerea cofrajelor pentru dalele monolite și a zidurilor întoarse suspendate
- consolele puternice SG, utilizate la cofrarea trotuarelor marginale
- schela Bosta 70, montată pentru accesul personalului la toate elementele de structură
- sistemul Protecto, montat pe fiecare echipament, a asigurat desfășurarea activității în condiții de siguranță sporită, cu o contribuție majoră la realizarea scopului ZERO accidente.

Exemplu de cofrare a unei elevații de culee



Exemplu de cofrare a consolei de trotuar

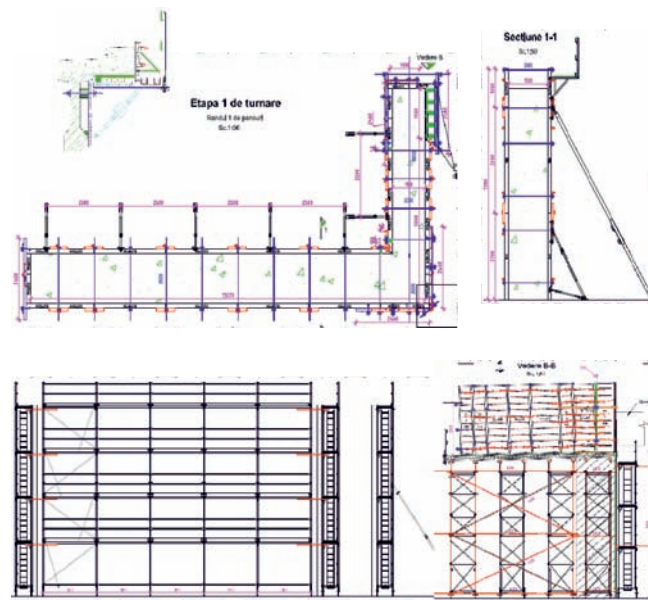


Harsco Infrastructura Romania SRL

Str. Crișeni F.N. 407039 Cluj, Dezmir
Tel: 0040 264 50 42 70
Fax: 0040 264 50 42 69
info@harsco-i.ro
www.harsco-i.ro

A Harsco Company

Exemple extrase din proiectul tehnic de cofrare



Beneficiar: CNADNR



Constructor: **STRABAG**

Echipamente și sisteme de cofraje utilizate:

Rasto, Manto, ID 15, H20, SG, Bosta 70, HG 180, Protecto.

Provocări:

- Complexitatea lucrărilor
- Termenele de execuție
- Cofrarea și turnarea într-o singură etapă a elevațiilor de pilă cu înălțimea de 12,4 m.

Exemplu de cofrare a zidurilor întoarse și a zidurilor de gardă

