

## Proiecte

### Metamorfoza proiectelor amânate ar putea readuce primăvara în imobiliare

Este necesar un sistem românesc de certificare a calității clădirilor

#### Va crește ponderea lucrărilor de reparații și reabilitare

„Era normal ca această criză să miște piața dinspre investiții spre reparații și poate chiar așa s-a întâmplat, dar nu în măsura în care mă așteptam. De asemenea, era firesc să se mute investițiile dinspre sectorul privat spre stat. Aceasta s-a întâmplat într-o oarecare măsură, au fost niște licitații de lucrări de stat”, spune arhitectul Călin Negoescu, partener în cadrul Westfourth Architecture.

Implementarea unui sistem de control periodic al performanțelor de care mai sunt capabile construcțiile existente ar mai deschide o piață, probabil însă că această piață nu ar putea fi mare. Structura de rezistență a blocurilor realizate începând cu anii '60 – '70' nu este în nici un caz critică, deși normele de proiectare seismică au devenit între timp mai pretențioase.

Oricum, există multe case care necesită reabilitări. „Nu avem foarte multe case valoroase, iar ele sunt amestecate printre alte case de o calitate foarte proastă. Desigur că toată lumea își dorește să fie valorificat puțin pe care îl avem, singura problemă fiind finanțarea: de regulă actualul proprietar nu își permite să investească corespunzător actualei funcțiuni.

O adevărată curiozitate, pe care nu am mai văzut-o nicăieri în lume, este tipul de consolidare prin cămășuire a unor structuri afectate de cutremurul din '77. Se lucrează greu, costă mult, iese prost și din punct de vedere structural, și arhitectural. Prin alte părți se păstrează fațada, se demolează miezul și se face altă casă cu planuri adecvate modului de viață de azi și cu materialele și sistemele de azi”, recomandă arhitectul Călin Negoescu.

**Proiectele de investiții** mai vechi încep să fie scoase din sertare, să fie regândite și oferite pieței, după ce criza financiară a tăiat avântul investitorilor imobiliari. Pentru prima dată în 2008 au fost finalizate proiecte care nu au mai fost puse în execuție sau a căror realizare a fost întreruptă.

Arhitectul Călin Negoescu, partener în cadrul “Westfourth Architecture”, este de părere că astfel de proiecte, ținute trei-patru ani în sertar, trebuie acum revăzute din perspectiva realității actuale, pentru că au apărut cerințe noi, niveluri noi de performanță, noi materiale. De exemplu, termoizolații care erau considerate în urmă cu patru ani, foarte bune, peste norme, în prezent s-ar putea să nu mai fie în norme, pentru că acestea s-au schimbat.

#### Proiectele amânate renasc acum sub o nouă formă

În prezent echipa “Westfourth Architecture” lucrează la o serie de proiecte de anvergură din București. Printre cele mai mari proiecte aflate în execuție se numără noul sediu al băncii Unicredit, din Bulevardul Expoziției. La începutul acestui an, era ridicată structura, iar închiderea spațiului era la un nivel avansat. Termenul de finalizare este luna mai 2012.

Tot în zona de nord a orașului, lângă Romexpo, urmează să fie ridicat turnul de birouri Ana Tower. Lucrările erau în curs de licitație în februarie.

Proiectul are în vedere ridicarea unei clădiri de birouri cu 24 de etaje, respectiv 110 m înălțime. Deoarece, față de proiectul inițial, condițiile economice s-au schimbat, a fost necesară reluarea proiectării. Dacă în prima fază era prevăzută o structură de oțel, aceasta a fost înlocuită cu o structură de beton armat. De asemenea, regimul de



2009 - Bucharest Tower Center, imobile concepute de “Westfourth Architecture”.

înălțime a clădirii a fost diminuat cu patru etaje. Procedura de micșorare a unei clădiri este destul de complicată, deoarece, în general, cu cât un imobil este mai mare, cu atât este mai avantajos din punct de vedere economic, iar costul terenului are o pondere mai mică. Reducerea înălțimii a făcut însă posibilă utilizarea betonului armat (o soluție mai ieftină decât structura metalică). Deocamdată, cea mai înaltă clădire civilă din București construită pe structură de beton armat este turnul T3, de 90 m înălțime (două subsoluri + parter + 25 de etaje), din cadrul complexului rezidențial Asmita Gardens, un alt proiect conceput de “Westfourth Architecture”.

Un nou imobil de birouri urmează să fie realizat în zona centrală a Capitalei. Clădirea va avea în jur de 100 m

înălțime și va fi realizată pe structură metalică. În primele luni ale acestui an erau în definitivare unele aspecte tehnice privind structura de rezistență. De asemenea, era deja pregătită documentația de licitație. Construcția va fi demarată în această primăvară, ne-a precizat domnul Negoescu.

Alt proiect de birouri la care lucrează Westfourth Architecture a fost întrerupt pentru doi ani și este reluat în acest an pe baze noi. Clădirea va avea 11 etaje suspendate cu tiranți din oțel. Proiectul preliminar a fost realizat și urmează ca în primele luni ale anului să fie întocmit proiectul tehnic și reluată procedura de autorizare.

În perspectivă, biroul de arhitectură vizează participarea la încă trei proiecte care fac obiectul unor concursuri sau licitații.

## Investitorii încă se orientează după prețul cel mai redus

Pe piața există încă o preeminență a comercialului în fața tehnicului. Călin Negoescu apreciază: „În mod normal, eficiența unei investiții trebuie discutată și prin raportare la cheltuielile de exploatare. Un material mai bun conduce la cheltuieli mai mici în exploatare. O termoizolație suplimentară aduce o economie la încălzire și la condiționare. În principiu costul energiei crește permanent, poate cu mici fluctuații. Și atunci este rațional să termoizolezi clădirile din ce în ce mai bine. Dar nu toți investitorii au această abordare, mai ales în situațiile în care cheltuielile în exploatare nu îl privesc pe proprietar, ci pe chiriaș”.

Creșterea înălțimii implică o creștere a costului per metru pătrat, în primul rând datorită structurii de rezistență, care devine mai complicată, dar și unor dotări suplimentare pentru siguranță la incendii sau lifturi mai multe și mai rapide. „În general, în discuția aceasta cam toți beneficiarii au fost de acord și și-au mai ponderat entuziasmul în legătură cu înălțimea. Sigur că ei vor să diminueze ceea ce se numește «contribuția terenului», deci să construiască mulți mp, ca să iasă mai ieftin fiecare mp. Pe de altă parte, cei care au venit la noi cu gândul să facă multe etaje aveau și o dorință de a obține reprezentativitate, pentru că o clădire înaltă este în fond o clădire

simbol”, relatează Călin Negoescu.

## Costurile pentru achiziția terenurilor sunt prea mari

Acum, după criză, construcțiile din România prezintă în continuare niște disproporții semnificative față de Europa Occidentală în ceea ce privește costurile.

Cea mai importantă se referă la costul terenului, nejustificat de mare în România. „Există niște cauze obiective, de exemplu întârzierea în efectuarea retrocedărilor după 1990. Erau foarte puține terenuri cu situația juridică clară. Acest fapt a creat o presiune, care a urcat prețurile și care nu s-a stins nici acum”, exemplifică domnul Negoescu.

Costurile pentru lucrarea propriu-zisă sunt comparabile, deoarece materialele sunt la aceleași costuri ca și în Europa sau uneori chiar mai mari pentru că se importă, deci trebuie plătite transportul, depozitarea, asigurarea. Manopera este însă de două-trei ori mai ieftină în România. În schimb mai sunt costuri semnificative pentru conectarea imobilelor la utilități. În alte țări le realizează primăria sau furnizorii de utilități, interesați să-și facă meseria, să-și vândă produsul unui nou client. Pentru o clădire mare, conectarea la rețelele electrice, de alimentare cu apă, gaze, poate costa peste un milion de euro, chiar dacă vorbim de o clădire situată în centrul orașului.

În același timp, domnul Negoescu consideră că în România sunt exagerate



2010 Parcul Privighetorilor, imobile concepute de “Westfourth Architecture”.

costurile de marketing, branding, publicitate, etc practicate de investitorii imobiliari: „Cred că există niște disproporții față de alte rubrici ale bugetului unei clădiri. Am preluat niște obiceiuri, dar necritic, hipertrofiat”.

## După criză urmează reconstrucția

Companiile au pierdut, în general, din competitivitate pe perioada crizei.

„Presupunând că de mâine revin vremurile bune, oricum nu ne întoarcem la punctul în care am fost. Va urma o perioadă de reconstrucție, va trebui reluat totul de la zero. S-a pierdut o energie uriașă. Timp de trei ani nu s-a mai investit în hardware și software. Și mai important, s-au pierdut oamenii care au decis să plece, trebuie «construiți» alții de la zero și va dura ani”, amintește arhitectul Călin Negoescu.

2009 - Asmita Gardens, imobile concepute de “Westfourth Architecture”.



2010 - Nusco Tower, imobile concepute de “Westfourth Architecture”.





2009 Calinescu St, imobile concepute de "Westfourth Architecture".

După părerea sa, cel mai important neajuns rezidă în faptul că nu există o strategie în construcții. „Dacă mâine se întâmplă o minune și vin vremuri bune nu știm ce avem de făcut, nu avem un plan în niciun domeniu. De mâine, dacă vor fi bani, știm cum să facem case? Știm unde să le facem? Avem pregătită o politică? Avem o ordine de priorități?

România are un singur atu, este loc de construit orice: infrastructură, spitale, locuințe, orice este binevenit!”, afirmă domnul Negoescu.

România este „descoperită” și în privința reglementărilor de orice fel. Primul motiv este că oamenii capabili să scrie un normativ, o lege, nu prea mai sunt interesați de acest domeniu, slab

remunerat și insuficient apreciat”. De exemplu, o lege menită să clarifice polemica „dacă să fie sau nu incluse balcoanele în Coeficientul de Utilizare a Terenului (CUT)”, a generat și mai multe neclarități. „România are un mare deficit de competență. Ne plângem că nu sunt investiții, nu sunt bani, dar există o lege care pretinde ca mai toate clădirile să aibă adăpost de protecție civilă. Când noi avem destule probleme reale de protecție civilă (cutremure, inundații) cheltuim bani pe adăposturi contra bombelor?”, accentuează domnul Negoescu.

### Este necesar un sistem românesc de certificare a calității clădirilor

Inițiativa europeană de a tinde spre locuința pasivă și zero energie este, fără îndoială, cât se poate de mobilizatoare. „În ceea ce ne privește aș fi mult mai modest, să facem măcar primii câțiva pași pe drumul acesta, pentru că sunt mulți de făcut până la zero energie. Ca un nou exemplu de pre-eminență a comercialului asupra tehnicului, clienții nu sunt atât de interesați de economia reală de energie, cât de obținerea certificării LEED sau BREEAM”, afirmă

domnul Negoescu.

„Ar trebui să lăsăm lucrurile în ordinea lor firească, mai întâi să fie casa bine făcută. Dar investitorii sunt mai tentați să lipească pe ușă certificatul, care face clădirea mai vandabilă. Proiectarea a ajuns un fel de vânătoare de puncte”, menționează domnul Negoescu.

În opinia domniei sale sunt greu de aplicat ambele sisteme internaționale de evaluare, LEED și BREEAM. O primă dificultate provine din utilizarea sistemului imperial, nu a celui metric. Apoi, este vorba de judecarea unui proiect cu o grilă de criterii și performanțe inventată pe alt meridian, cu altă climă, altă civilizație, alte tradiții.

Arhitectul Călin Negoescu susține că ar fi oportună crearea unei norme naționale de evaluare periodică a construcțiilor. Toate clădirile ar trebui verificate o dată la 5-7-10 ani, așa cum se face, de exemplu, inspecția tehnică periodică la autovehicule. Verificarea ar fi în responsabilitatea proprietarului și ar putea fi făcută de un corp de auditori autorizați, sub coordonarea Inspectoratului de Stat în Construcții (ISC). Ar putea fi folosită grila de cerințe esențiale de calitate definite în legea construcțiilor, aceleași cu cerințele europene: rezistență și stabilitate, siguranță în exploatare, securitate la incendiu, sănătate și mediu, economie de energie și termoizolare, respectiv protecție la zgomot. Această propunere vizează identificarea elementelor de construcții deteriorate, care pun în

2011 - Cathedral Plaza, imobile concepute de "Westfourth Architecture".



2010 - Nusco Tower, imobile concepute de "Westfourth Architecture".





2009 - City Gate, imobile concepute de "Westfourth Architecture".



2011 - Nordia Residences, imobile concepute de "Westfourth Architecture".

pericol viața oamenilor. De exemplu, după cutremurul din 1977 au rămas nenumărate coșuri aparent în bună stare, dar în realitate secționare deasupra planșeului și prezentând un risc major de prăbușire la solicitări seismice chiar moderate. Există holuri de bloc care nu mai asigură evacuarea persoanelor, pentru că au fost transformate pe jumătate în magazin. Există centrale de apartament care scot gazele de ardere lângă fereastra vecinului.

Sarcina reglementării acestui sistem de control periodic ar trebui să revină Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

### Avansul tehnologic propulsează creșterea performanței energetice

Pentru creșterea eficienței energetice a clădirilor proiectanții și constructorii pot apela la o multitudine de soluții, de la cele mai simple, până la tehnologii de top. Acestea trebuie corelate cu noile produse care apar pe piață și modificarea legislației specifice. Astfel, protecția termică a clădirilor reprezintă un domeniu destul de bine reglementat în România, iar din când în când se ridică ștacheta. „Firma noastră a fost tot timpul peste minimul indicat de norme. Iar cele mai recente proiecte au termoizolația fațadei de 15 cm de vată minerală, deci o rezistență termică de ordinul a 4,0 mpK/W, mai mult de dublu

față de norma care prevede 1,8 mpK/W”, subliniază reprezentantul Westfourth Architecture.

Configurarea corectă a clădirilor este principala metodă de obținere a unor performanțe termoenergetice ridicate. Astfel, imobilele Asmita Gardens au fost prevăzute cu balcoane de jur împrejurul fiecărui nivel. Aceste elemente acționează ca un «brise-soleil» împotriva radiației solare vara, reducând necesitatea de a utiliza aerul condiționat.

O alta metodă sau cale de a obține un confort ridicat este dată de automatizări și soluții tehnice noi. Acestea nu pot face însă „minuni” în privința reducerii consumului de energie. Încălzirea în pardoseală este uniformă, este plăcută, este curată, dar durează relativ mult până când sistemul funcționează în regim maxim, și, oricum, nu funcționează gratuit.

Pereții cortină din sticlă continuă să reprezinte o soluție viabilă din punct de vedere al performanțelor termotehnice, datorită îmbunătățirilor aduse în ultimii ani geamurilor izolante, consideră domnul Negoescu.

Astfel, dacă «U-value» a geamurilor termoizolante se stabilizase în urmă cu câțiva ani la 1,5-1,6 W/m<sup>2</sup>K, iată că astăzi a ajuns la 1,1 (n.r. pierderile energetice scad odată cu scăderea valorii U), iar acum există și de 0,9. Să nu uităm că pereții cortină, vitraji sau nu, reprezintă singura metodă viabilă

prin care pot fi construite fațade de zeci de mii de mp într-un interval de timp rezonabil, argumentează domnul Negoescu.

Potrivit domniei sale, nu s-au simțit modificări importante în prețurile materialelor, cu excepția unor fluctuații înregistrate la prețul profilelor de aluminiu și de oțel, înaintea Olimpiadei de la Beijing. Aceasta deoarece produsele provin în general din

economii stabile sau sunt produse în România de firme străine, la standarde internaționale.



2009 - Sema Park, imobile concepute de "Westfourth Architecture".

