

# "Nu există o relație evidentă a pieței imobiliare cu criza sanitară"

(Interviu cu Șerban Țigănaș, fondatorul biroului de arhitectură și inginerie Dico și Țigănaș)

*Nu există o relație evidentă a pieței imobiliare cu criza sanitară, este de părere Șerban Țigănaș, fondatorul biroului de arhitectură și inginerie Dico și Țigănaș. Specialistul ne-a spus, într-u interviu: "Piața nu a crescut pe seama COVID și nici nu a involuat din aceeași cauză. Există însă o relație între efectele acestei crize asupra economiei, respectiv*

*cu creșterea uriașă a prețurilor materialelor de construcții și manoperă, care sunt parțial cauzate de reducerea mobilității oamenilor și mărfurilor, influențate de pandemie și parțial de creșterea prețurilor și disponibilității resurselor energetice, după mine cu pondere serioasă".*

**Reporter:** După doi ani de pandemie, în ce punct se află piața noastră imobiliară?

**Șerban Țigănaș:** Din observațiile mele nu există o relație evidentă a pieței imobiliare cu criza sanitară. Piața nu a crescut pe seama COVID și nici nu a involuat din aceeași cauză. Există însă o relație între efectele acestei crize asupra economiei, respectiv cu creșterea uriașă a prețurilor materialelor de construcții și manoperă, care sunt parțial cauzate de reducerea mobilității oamenilor și mărfurilor, influențate de pandemie și parțial de creșterea prețurilor și disponibilității resurselor energetice, după mine cu pondere serioasă. Nu cred că putem vorbi de un boom al pieței, pentru că boom înseamnă o înflorire aproape disproporționată, un entuziasm al

pieței, o abundență, or noi constatăm că valorile imobiliare sunt disponibile în piață, dar se realizează mai încet, mai greu și la costuri mai mari. Deci nu e un boom! Mai degrabă este o piață care nu s-a prăbușit, nu a intrat în criză, funcționează în continuare, având câteva nuanțe specifice diferite față de anii anteriori pandemiei. Aceste nuanțe sunt, în opinia mea, legate de natura specifică a cererilor și nu de cantitatea acestora. Altfel spus, a început să se ceară și altceva și nu același lucru, mai mult sau chiar mult mai mult. După orice boom urmează o cădere, sau cel puțin o stagnare sau încetinire, pentru că așa se petrec ciclurile firești ale piețelor. Dar am afirmat că nu suntem în boom, fiind mai degrabă în reorientare subtilă și bine-



*"Nu cred că putem vorbi de un boom al pieței, pentru că boom înseamnă o înflorire aproape disproporționată, un entuziasm al pieței, o abundență, or noi constatăm că valorile imobiliare sunt disponibile în piață, dar se realizează mai încet, mai greu și la costuri mai mari".*

A portrait of Șerban Țigănaș, a middle-aged man with a goatee, wearing a grey suit jacket over a blue striped shirt. He is looking slightly to the right of the camera. The background is a blurred city street with buildings and a clear blue sky.

## ȘERBAN ȚIGĂNAȘ:

"Marile orașe sunt într-un moment în care se vede tot mai tare că nu și-au rezolvat problemele fundamentale din timp și cu consecvență și aceasta crește tensiunea în construcții".

nțeles parțială a cerințelor și ofertelor din piață. Eu cred că e un fenomen firesc și benefic, pentru că piața era plină de soluții standard repetate la infinit, lipsite de inovație și de multe ori și de calitate. E chiar trist să vezi cum multe dintre apartamentele care se construiesc acum nu sunt din perspectivă spațială cu nimic mai bune decât cele de acum 40 de ani, unele fiind mai proaste, dar mai noi și eventual altfel plasate în localitate (tot mai prost plasate și nelegate la infrastructură). Nu prezic o criză, ea vine în mod firesc și tot așa va și trece. Mi se pare mai bine să vorbim de perpetue schimbări, a căror dinamică e mult mai acceperată în perioada recentă.

**Reporter:** A crescut foarte mult cererea în domeniu, având

în vedere că cei mai mulți dintre noi lucrează de acasă?

**Șerban Țigănaș:** În primul rând am rezerve asupra premisei că "cei mai mulți lucrează de acasă". Cine lucrează de acasă? Cei din sectorul terțiar în principiu, care nu este cel mai bine reprezentat în România, pentru că ceilalți, producția, desfacerea, transporturile, chiar și cea mai mare parte a sectorului public nu lucrează nicidecum de acasă. Cei din sănătate lucrează în spitale, dar mai mult ca înainte, profesorii în școli și universități, doar elevii și studenții, pe ici pe colo stau acasă, iar cei care fac televiziune nu transmit din locuințe, folosind în continuare studiourile. Să nu mai vorbim de bucătari, de ospătari sau de curieri și taximetriști. Nu mi se pare

că stau acasă. Lucratul de acasă afectează parțial unele sectoare ale economiei și implicit ale populației. Cel mai mult cred că se studiază de acasă, nu că se lucrează de acasă, în general. Revenind, cei care lucrează de acasă, o minoritate în opinia mea, dar un studiu relevant ar fi foarte interesant de făcut, și-au pus problema să își amenajeze altfel locuințele înainte de a se gândi să își cumpere altele. Incertitudinile perioadei, teama de toate contactele care rezultă dintr-o schimbare de domiciliu nu cred că au scos prea mult oamenii la cumpărături imobiliare de urgență. Cei care se gândesc în ultima perioadă să cumpere sunt tot mai atenți la două aspecte firești, posibilitatea de a avea un spațiu, o cameră în plus, pentru activitățile de la domiciliu, și calitatea proximității locuinței. Dezvoltatorii se gândesc și ei mai mult la aceste aspecte, ceea ce este din nou benefic.

**Reporter:** Cum a evoluat în acești doi ani piața arhitecturii?

**Șerban Țigănaș:** E greu de făcut o analiză fără date statistice corecte și complete. Datele pentru anul care s-a încheiat sunt

greu de agregat așa devereme. Mă pot baza în aprecieri pe ceea ce am trait noi cu biroul nostru și ceea ce am observat în zona în care activez. O să încerc să fac câteva aprecieri asupra ambelor componente majore, piața publică și cea privată, judecată după clientelă și finanțare. Piața privată a avut câteva convulsii interesante. Anul 2020 a început confuz și pe măsură ce COVID 19 făcea mai multe victime a lovit în diferite activități, inclusiv în șantierele de construcții, forța de muncă și în lanțurile de aprovizionare. Cum sectorul este rezilient, dar și sensibil când se depășesc anumite limite, după o involuție și incertitudini legate de respectarea termenelor contractate, odată cu apariția vaccinurilor și a valului de optimism legat de depășirea pandemiei, care s-a instalat în prima parte a lui 2021, am asistat la un avânt evident. Pe la mijlocul anului trecut era parcă o renaștere fără precedent a proiectelor și șantierelelor, care la destul de scurt timp a început să digere problema creșterii costurilor. În ceea ce privește sectorul public, am asistat la o intensificare masivă a proiectelor

*"E chiar trist să vezi cum multe dintre apartamentele care se construiesc acum nu sunt din perspectivă spațială cu nimic mai bune decât cele de acum 40 de ani, unele fiind mai proaste, dar mai noi și eventual altfel plasate în localitate (tot mai prost plasate și nelegate la infrastructură)".*



telor, mai ales în formula anteproiectelor care sunt studiile de fezabilitate, necesare aplicării pentru finanțări, dar mai puțin a șantierelor propriu zise, pentru că noul ciclu de finanțare, PNRR-ul și bugete întârziate au făcut ca lucrurile să fie mai lente. Aș putea spune că a fost mare vâlvă mai ales în planificarea urbană, care însoțește și precede proiectele de investiții, dar planurile urbanistice sunt pe hârtie. Cum în anul 2021 România a avut cel mai mare PIB din istorie, acest lucru s-a reflectat în piața de proiecte de arhitectură. Să vedem cum va fi cu construirea, pentru că nici noile standarde de eficiență economică nu dau semne de implementare pe scară largă și nici șantierele nu par a fi mult mai SMART.

**Reporter:** Care sunt problemele sectorului? Ce obstacole întâmpină arhitecții în activitatea lor și cum ar putea să fie soluționate acestea?

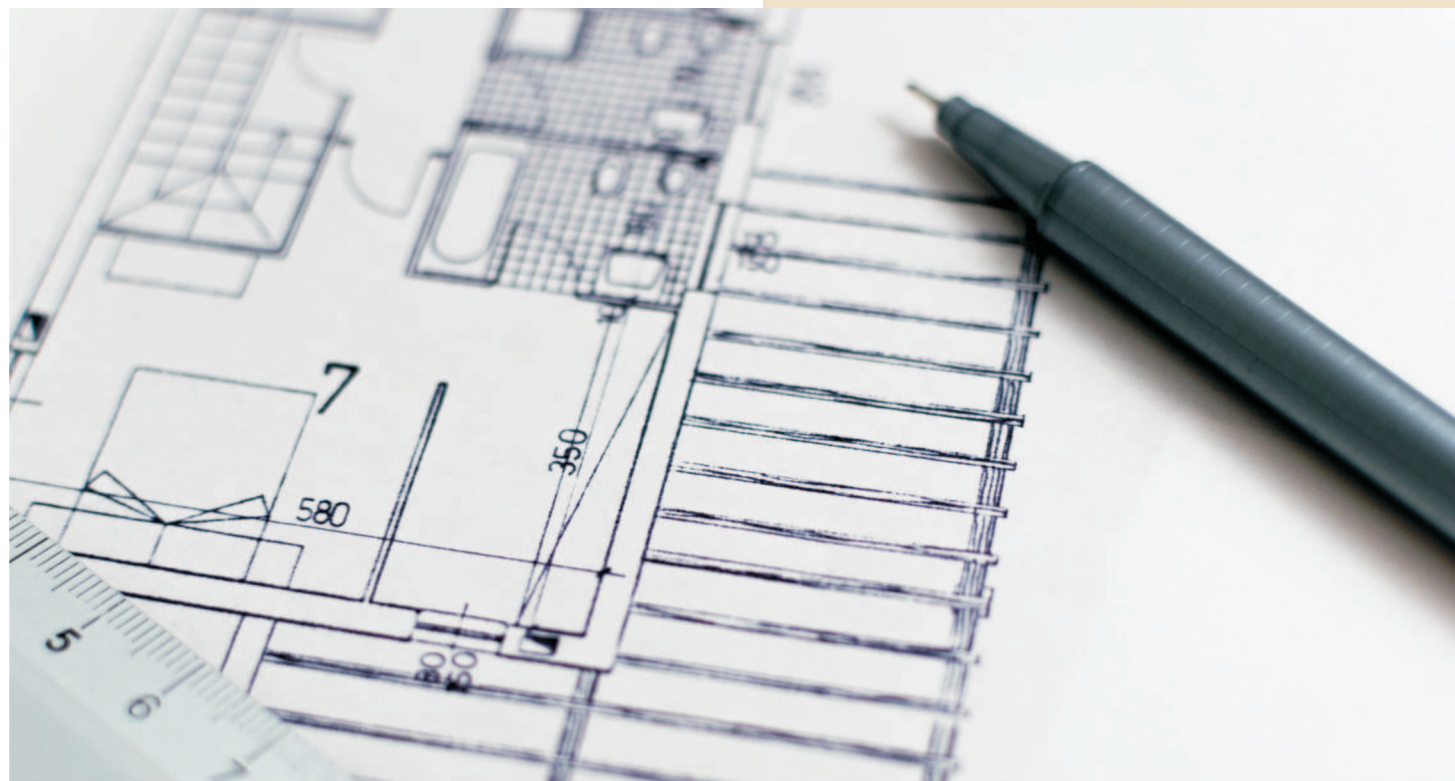
**Șerban Țigănaș:** Despre care sector vorbim? Sectorul construcțiilor are toate problemele din lume, ca de obicei. Dacă vorbim de segmentul pe care joacă arhitecții, care nu poate fi numit un sector, fiind vorba de doar

câteva procente din valoarea investițiilor, problema principală nu a fost de a găsi de lucru. În continuare cea mai mare problemă este faptul că întreaga profesie este plătită în medie mult sub valoarea care ar trebui să acopere calitatea și responsabilitatea, plus valoarea adăugată pe care o poate și trebuie să o aducă. La aceasta se adaugă incoerența unui sistem legislativ depășit, a unui sistem normativ pe cale de dispariție și a unei performanțe administrative în medie foarte slabă. Fereastra de lumină adusă de ipotezele digitalizării s-a cam închis, acum regresăm. Digitalizarea în administrație a eșuat, deocamdată. Despre soluționare nu aș vrea să vorbesc prea mult, pentru că traversăm o situație politică de compromis, una geopolitică cu alte amenințări majore și nici pandemia nu ne-a lăsat încă în pace. Nu sunt priorități pe moment pentru a soluționa problemele acestea, din păcate. Există punctual administrații care încearcă să pășească înainte, dar nu aceasta este tendința dominantă.

**Reporter:** Având în vedere lipsa forței de muncă din toate domeniile, care este situația în ar-

*"Valorile imobiliare sunt terenurile și construcțiile, iar piața imobiliară le cuprinde pe ambele, împreună și distinct. Piața imobiliară e definită de tranzacțiile care au loc și de cerere și ofertă, bineînțeles, pentru că pot fi identificate clar ofertele de pe piață și cererile existente. Interesant este însă faptul că există atât oferte care rămân ca atare un timp îndelungat, neconcretizându-se din diferite motive, sau uneori chiar neinteresând pe nimeni, cât și cereri exprimate concret, dar care nu își găsesc răspuns în disponibilul de pe piață, la un moment dat, sau tot așa, pe termen lung. Particularitatea acestei piețe este bineînțeles localizarea ei. Adică, în mod evident, nu poți să iei ceva de undeva și să îl transporti unde ai nevoie, bunurile fiind imobile.*

*Piața de arhitectură e o exprimare pretențioasă, pentru că arhitectura desemnează în general clădirile realizate, dar și proiectele pentru acestea sau cele care nu au fost sau nu vor fi niciodată realizate. Arhitectura este un produs cultural și intelectual, iar din acest motiv este greu să vorbim despre o "piață de arhitectură". Arhitecții lucrează de la distanță, nefiind obligați să fie localizați acolo unde sunt proiectele lor. De aici nesuprapunerea pieței imobiliare cu piața de proiectare. Putem vorbi însă de o piață de servicii de arhitectură, respectiv de raporturile de cerere și ofertă a muncii arhitecților la un moment dat, care de obicei se poziționează fie într-o parte sau în alta a punctului de echilibru, care este improbabil. Practic, e imposibil să crezi că toți cei care au nevoie de arhitecți îi găsesc în piață, sau că toți arhitecții din piață au de lucru exact cât pot duce, ca să simplific. În prezent traversăm o perioadă efervescentă din perspectiva potențialului de investiții în construcții, dublată de un deficit destul de important de capacități de realizare, atât din perspectiva disponibilului de proiectanți calificați, cât și de forță de muncă pentru șantiere și materiale produse pentru punerea în operă".*





hitectură?

**Șerban Țigănaș:** E aceeași situație, care în mod normal ar trebui să conducă la o creștere a salariilor și a valorilor de contracte, dar aceasta este puternic concurată de creșterea prețurilor materialelor și se întâmplă greu. O consecință nedorită este scăderea calității.

**Reporter:** Care sunt tendințele în sectorul arhitecturii de la noi? Și-au schimbat oamenii orientările din punct de vedere arhitectural în anii de pandemie și în ce sens?

**Șerban Țigănaș:** Orientările nu sunt schimbate, doar câteva nuanțe. Se consolidează investiția în terenuri și construcții ca fiind cea mai sigură, după ce alte instrumente au arătat că sunt volatile. Poate că planurile de investiții încep să fie mai atente la calitate în sens prospectiv și nu al preferințelor constatate statistic. Personal mi se pare că lucrurile evoluează firesc, așa cum se întâmplă și în

alte de pandemie, dar aceasta îi face pe mulți să fie mai atenți, mai calculați, mai precauți și poate, sper, mai exigenți. Direcțiile însă sunt aceleași, în mare. Ceva mai multă inovație pătrunde în anumite proiecte.

**Reporter:** Cum apreciați modul în care se construiește în marile noastre orașe?

**Șerban Țigănaș:** Nu prea avem mari orașe în România, dar dacă folosim o referință locală, în marile orașe se construiește în primul rând tot mai greu. Asta e și bine și rău. E bine pentru că din varii motive nu mai trec la fel de ușor proiectele speculative, construcțiile cu devieri de la legalitate și lumea începe să fie mai critică și mai atentă. Rău este faptul că administrațiile se opun presiunilor prin întâzieri, lipsă de decizii, inactivitate și nu prin soluționarea fermă și clară cu respectarea termenelor și satisfacerea așteptărilor, în general. Excepțiile sunt ne semnificative. Datorită

*"Nu prea avem mari orașe în România, dar dacă folosim o referință locală, în marile orașe se construiește în primul rând tot mai greu. Asta e și bine și rău. E bine pentru că din varii motive nu mai trec la fel de ușor proiectele speculative, construcțiile cu devieri de la legalitate și lumea începe să fie mai critică și mai atentă. Rău este faptul că administrațiile se opun presiunilor prin întâzieri, lipsă de decizii, inactivitate și nu prin soluționarea fermă și clară cu respectarea termenelor și satisfacerea așteptărilor, în general".*

concretenței dar și experienței și specializării apar, ca și în anii anteriori, proiecte tot mai bune. Sunt multe lucrări excelente în toate orașele importante. Cred că arhitectura bună e în progres. Dar nici cea mai puțin bună nu dispăre cu una cu două. Cred că și ea "progresează" în felul ei din simplul motiv că oamenii au posibilități financiare mai bune, puterea de cumpărare crește și sursele de finanțare sunt dispo-

nibile. Când sunt bani se produce și noncalitate pe măsură. Marile orașe sunt într-un moment în care se vede tot mai tare că nu și-au rezolvat problemele fundamentale din timp și cu consecvență și aceasta crește tensiunea în construcții.

**Reporter:** Cât de mult contribuie proiectele de smart city la crearea arhitecturii din țara noastră?

**Șerban Țigănaș:** Aș spune că



nu contribuie deloc. Ca multe alte aspecte care țin de tehnologie, s-a creat o modă adoptată la nivel de administrații care nu joacă un rol substanțial încă în gestiunea urbană. Arhitectura răspunde cerințelor clienților, care în România nu sunt încă pregătiți să plătească tehnologiile avansate și calitatea în mod curent. Vorbim și de excepții, care există, bineînțeles.

**Reporter:** Unde se află țara noastră pe harta europeană a arhitecturii?

**Șerban Țigănaș:** Țara noastră se află dintotdeauna și rămâne în Europa de est. Aceasta este mai avansată decât Balcanii în ultima perioadă, pentru că bună parte din Balcani nu sunt în Uniunea Europeană, dar dacă vor fi lucrurile se vor schimba. Spre deosebire de Țările Baltice, de exemplu, care au mizat pe arhitectură pentru a-și construi identitatea de după eliberarea din imperiul sovietic, România a fost mai interesată de alte aspecte. Suntem la locul nostru, avem arhitectură la nivel european și arhitecți remarcabili, dar aceștia nu domină piața și nici nu sunt de regulă primii la care se apelează pentru marile proiecte. Nu e ceva neobișnuit nici la noi și nici aiurea.

Ca o concluzie, m-aș referi la câteva evenimente ale anului 2021 care au celebrat arhitectura din România, respectiv premiile Uniunii Arhitecților din România și cele ale Ordinului Arhitecților, din mai multe filiale. Acestea au adus în atenția profesiei și a publicului cele mai valoroase lucrări din ultimii ani. Din punct de vedere al arhitecturii, România este în continuare neomogenă, existând poli cu arhitectură bună și poli cu surprize de bună calitate.

**Reporter:** Mulțumesc!