

# "Îmbunătățirea clădirilor existente este prioritară"

(Interviu cu Elena Ștefănescu, arhitect, cofondator Studio ae-architecture & evolution)

Studio ae lucrează la proiecte de retail și rezidențiale cu suprafețe de până la câteva hectare

*În piața noastră ar trebui să se pună un accent tot mai mare pe eficiența energetică, ameliorarea clădirilor existente fiind prioritară, este de părere Elena Ștefănescu, arhitect, cofondator Studio ae-architecture & evolution. Un*

*eventual cutremur poate fi devastator, preciză aceasta, precizând că este nevoie de urgentarea deciziei ferme pentru trecerea de la faza de proiecte și expertize la aceea a începerii execuției.*

**Reporter:** Ce evoluție are segmentul designului interior, în condițiile macroeconomice actuale (inflație crescută, criză energetică, dobânzi mari..)

**Elena Ștefănescu:** Observăm că bugetarea și planificarea riguroase și din timp sunt prioritare. Proiectele mai mari se etapează pe faze, în timp, indiferent că vorbim de proiecte rezidențiale sau de retail.

Observăm prudență în bugetare și execuție și creșterea importanței unui proiect bine realizat pe baza căruia o firmă de execuție să poată prezenta clar o ofertă.

Din păcate, visul de a avea o casă pe pământ este tot mai îndepărtat, chiar inaccesibil pentru tot mai mulți.

Din punct de vedere al eficienței energetice, soluții există, dar cea importantă este aplicarea unui concept integral, adaptat proiectului, care să înceapă de la așezarea pe teren, dimensionarea termoizolației la corelarea tipurilor de instalații necesare, a pompelor și recuperatoarelor de căldură, sistemului de ventilație, panourilor fotovoltaice, panourilor solare sau sistemelor de management inteligent al clădirilor - BMS (Building Management System) astfel încât să se asigure economia de energie.

**Reporter:** Care sunt tendințele în piața designului interior?

**Elena Ștefănescu:** Piața oferă multe materiale și opțiuni. Desseori tentația este de a folosi cât mai multe materiale, ceea ce nu



este, din punctul nostru de vedere, cea mai bună soluție. Recomandarea noastră este să punem accent pe lumina naturală, să asigurăm legătura cu spațiul exterior prin ferestre mari și orientarea către soare și privilegii. Încercăm, de asemenea, să recucerim și să valorificăm spațiile pierdute și să folosim eficient spațiile prin dimensionarea corectă a fluxurilor, cu accent pe înțelegerea nevoilor și dorințelor clienților.

Frumusețea stă în simplitate și eleganța unui proiect fără excese arhitecturale nu va rămâne în umbră, neobservată.

Din punct de vedere al materialelor utilizate, recomandăm materiale perene, neutre, care nu își pierd valoarea în timp, precum lemnul, un iluminat interior simplu și de efect, alegerea a trei, maximum patru materiale, astfel încât să lăsăm loc și pentru achiziții și idei ulterioare.

Este important să alegem acele materiale care să nu ne obosească vizual. Folosirea de materiale în exces, a mochetelor în 3-4 culori cu forme de hexagone pe sute de metri pătrați, a culorilor stridente pe suprafețe mari, pe pereți, iată un exemplu

de compoziție nereușită.

**Reporter:** Din ce zonă vine cea mai mare cerere?

**Elena Ștefănescu:** Studio ae lucrează în prezent la proiecte de retail și rezidențiale cu suprafețe de la câteva sute de metri pătrați la câteva hectare. Vorbim de două cartiere și un parc fotovoltaic. Marii retaileri continuă să se dezvolte, iar proiectele lor redefinesc și surprind noile schimbări ale obiceiurilor clienților.

E de remarcat faptul că majoritatea proiectelor în lucru au componenta de eficientizare energetică, atât pentru clădirile existente, cât și pentru cele noi.

O surpriză plăcută o reprezintă colaborarea cu antreprenorii români, dispuși să adopte soluții arhitecturale inovative. Am avut oportunitatea să lucrăm în ultimul an cu Nea Kaisă, Rompeisaj, Simigeria Mihai, Blend Mountain Villa. Este o interacțiune dinamică, eficientă și constructivă, ne bucură să oferim idei noi de arhitectură și design.

De asemenea, anul trecut am demarat proiecte în Luxemburg și anul acesta ne așteptăm la finalizarea primelor proiecte din zona rezidențială.

**Reporter:** Care este raportul cerere/ofertă în acest domeniu?

**Elena Ștefănescu:** Piața autohtonă a serviciilor de arhitectură și design este una foarte dinamică, s-a dezvoltat mult în ultimii ani. Se simte un suflu nou, se adoptă soluții de proiectare moderne, noile tehnologii în arhitectură și construcții, există o mare deschidere pentru inovație. Pe de altă parte, este un segment de piață foarte competitiv, inclusiv pe piața muncii.

Andrei Ștefănescu, cofondator Studio ae, e pasionat de tehnologie și BIM a fost trainer invitat de Ordinul Arhitecților din România și Graphein pentru a împărtăși din experiența lui. Intern, Andrei asigură pregătirea echipei Studio ae pentru folosirea tehnologiei în procesul de proiectare. **Reporter:** Ce evoluție au avut prețurile în ultimul an?

**Elena Ștefănescu:** În ultimii trei ani, în domeniul construcțiilor s-au înregistrat creșteri ale prețurilor care au culminat anul trecut. În plus, de la 1 august 2022 s-au redus din derogările fiscale pe care le avea domeniul, iar de la 1 ianuarie 2023 salariul minim a crescut cu aproape 30%. Deci, ne putem aștepta la

continuarea creșterii prețurilor. De asemenea, firmele producătoare de materiale de construcții, mari consumatoare de energie în procesul de producție, vor fi nevoite, pe fondul creșterii prețului din energie să aplice alte scumpiri. De exemplu, sticla presupune mult consum de energie, cărămida de asemenea la procesul de ardere, prelucrarea metalului pentru armare. Practic, aceste materiale sunt prezente în majoritatea construcțiilor și e de așteptat să mai crească prețurile.

**Reporter:** Care este profilul clientului dumneavoastră?

**Elena Ștefănescu:** Clientul Studio ae, indiferent dacă este persoană fizică sau companie, este inovativ, deschis la nou, caută o schimbare și este iubitor de arhitectură, de frumos. Sunt persoane motivate, dinamice, harnice, care știu ce vor și au încredere în specialiști. Au călătorit mult, sunt buni observatori și știu ce-și doresc, în primul rând vor să construiască mai bine pentru a trăi mai frumos și mai confortabil.

Pentru Studio ae, arhitectura înseamnă evoluție și ne bucură să "împărțim" această viziune cu



Centru de Sănătate și Tratament



Blend Mountain Villa Busteni by Studio ae

clienții noștri în viitor. Studio ae este biroul de arhitectură orientat către client, nevoile și dorințele acestuia și proiectele realizate sunt pentru acel viitor visat de ei și realizat de noi. Clienții noștri sunt companii lider în domeniul lor de activitate precum Geberit, NeaKaisă, Cora, Freshful, Emag, Mega Image, Cora, Blend Mountain Villa.

În domeniul rezidențial, clienții Studio ae sunt preocupați nu doar de o locuire mai bună, ci mai nou și de eficiența energetică și de concepte de arhitectură unicat care se aliniază cu nevoile, dorințele și visele lor.

**Reporter:** În ce zonă aveți cele mai multe proiecte?

**Elena Ștefănescu:** În ultimii ani ne-am dezvoltat și diversificat, oferim toată gama de servicii, de la proiectare la construcție de la A la Z. Cred că diversitatea este cuvântul care ne caracterizează proiectele și creativitatea, viziunea studio ae. Suntem mereu deschiși la provocări și vrem să propunem idei noi, adaptate nevoilor clienților. Cea mai mare pondere din portofoliul studio ae o reprezintă zona

rezidențială și de retail.

De asemenea, avem în lucru un parc fotovoltaic, oferim consultanță firmelor de construcții și producătorilor de materiale de construcții pentru diferite proiecte care presupun verificarea și optimizarea unor soluții și proiecte.

**Reporter:** Ce proiecte exclusive derulați?

**Elena Ștefănescu:** În acest moment lucrăm la un concept complet nou pe zona de mobilitate, dar nu putem da mai multe detalii deocamdată.

**Reporter:** Ce probleme are domeniul și ce soluții considerați că ar exista pentru rezolvarea lor?

**Elena Ștefănescu:** Legislația foarte stufoasă și neclară este principala problemă. Sunt mai multe soluții și baza o reprezintă regulile simple și clare și respectarea lor, verificarea pe parcurs a execuției. De asemenea, e nevoie și de simplificarea procedurilor de autorizare și a timpilor de așteptare.

Educarea populației, Investiția într-o casă/locuință este pentru mulți cea mai mare achiziție din

viața lor și e nevoie de înțelegerea domeniului și de educarea populației în acest sens, pentru a lua o decizie informată.

O altă perspectivă este creșterea prețurilor, cu un impact major asupra demarării investițiilor noi și a continuării celor în derulare.

Programul PNRR poate suplini reducerea cererii din zona privată și poate fi un motor de dezvoltare economică și de reziliență a acestor valuri de crize care se suprapun și se înlanțuie: pandemia COVID, criza energetică, sanitară, lipsa materiilor prime, speculații, inflație, război prelungit.

**Reporter:** Ce credeți ca ar trebui îmbunătățit la legislația care vizează această piață?

**Elena Ștefănescu:** În primul rând cred că este importantă conștientizarea importanței respectării regulilor. Apoi, consider că importante sunt claritatea și simplitatea. Domeniul este complex, abstract de multe ori, tehnic, dar construcțiile și arhitectura au impact social, economic, estetic, influențează major calitatea vieții unei perso-

ane și a comunității din care face parte. Rezultatele sunt foarte vizibile și de multe ori controversate și de o calitate precară. Mediul construit reflectă și haosul legislativ din ultimii 30 de ani.

**Reporter:** Ce perspective are domeniul?

**Elena Ștefănescu:** Accentul tot mai mare pe eficiența energetică, adaptarea la context (urbanistic, social, economic). Ameliorarea clădirilor existente este prioritară. Un eventual cutremur poate fi devastator. Evenimentele din Turcia, țară nu foarte îndepărtată geografic și cultural de România, au arătat consecințele nerespectării regulilor. Riscul major este reprezentat de pierderile de vieți omenești. Ce ar trebui urgentat este să se ia decizie fermă pentru a trece de la faza de proiecte, expertize la aceea a începerii execuției.

# 11 tendințe din arhitectură și construcții pentru 2023

Un studiu al biroului de arhitectură Studio ae -architecture & evolution relevă tendințele importante din arhitectură și construcții ale anului 2023.

Astfel, maximizarea funcționalității și a eficienței energetice, utilizarea pe scară tot mai largă a construcțiilor modulare, accentul pus pe valorificarea resurselor locale și a celor durabile, precum și lipsa exceselor arhitecturale constituie particularitățile acestui an, potrivit Elenei Ștefănescu, arhitect, cofondator Studio ae-architecture & evolution. Condorm domniei sale, la acestea se adaugă demararea investițiilor publice și modificările legislative.

Iată principalele tendințe ale anului în arhitectură și construcții, potrivit Studio ae.

## 1. PNRR, motor puternic

Începerea implementării PNRR (Planul Național de Redresare și Reziliență) reprezintă un motor puternic de dezvoltare pentru sectorul construcțiilor. Investiții majore ale statului prin PNRR vor finanța în special lucrări de consolidări și renovări majore precum și proiecte de eficientizare a consumului de energie și producție prin sisteme alternative.

Vor demara și lucrările în segmentul de producere de energie verde, în parcurile fotovoltaice proiectate anul trecut. Dezvoltarea infrastructurii electrice la nivel național este o altă veste bună a anului 2023, punctează Elena Ștefănescu.

În același timp, va apărea o competiție între investițiile publice și cele private de mai mică amploare. Firmele private vor găsi mai greu persoane calificate, mai ales în execuție.

## 2. Impactul schimbărilor legislative importante

Anul 2023 a debutat cu modificări legislative importante, una dintre acestea vizând accelerarea procesului de acordare de către ISU a avizelor și autorizațiilor. Scopul schimbării legislației este simplificarea pe termen lung a procedurilor și scurtarea timpului de răspuns din partea ISU.

La sfârșitul anului 2022 a fost adoptată legea privind majorarea cu aproximativ 30% a salariului minim din construcții, ceea ce va influența investițiile în derulare și în bugetare.

O altă noutate legislativă importantă este includerea în caietele de sarcini a directivei europene DHNS (Do No Significant Harm) privind managementul deșeurilor. Reciclarea, recuperarea, protejarea mediului în construcții devin obligatorii. Un alt obiectiv este reducerea amprente de carbon.

Nu în ultimul rând, s-au publicat normele metodologice de aplicare la legislația Near Zero Energy Building (NZEB) pentru toate tipurile de clădiri.

## 3. Accentul pus pe maximizarea funcționalității

Pandemia de coronavirus a transformat piața imobiliară, iar criza economică a accentuat nevoia de maximizare a funcționalității clădirilor existente sau noi. Se pune problema transformării cât mai rapide a unor spații de birouri, comerciale sau expoziționale sau chiar a locuințelor, minimizând costurile pentru proprietari. Asistăm la o tendință în creștere de diversificare și reutilizare a arhitecturii existente, un așa numit proces de reutilizare adaptivă. Acest proces aduce beneficii durabile și pentru comunitate, precum conservarea energiei și reducerea emisiilor de carbon care ar fi avut loc dacă spațiul ar fi fost reconstruit în întregime. Iar investițiile în astfel de proiecte noi frânează extinderea expansiunii urbane nesustenabile.

Acest proces le permite proprietarilor de clădiri să reducă riscurile de neocupare, să diversifice și să majoreze oferta de închiriere și să folosească fondul construit existent.

## 4. Se caută echilibrul între viață și muncă

Dezvoltarea urbană obligă la integrarea, încă din stadiul de proiectare, a spațiilor de birouri sau a centrelor de afaceri, a conceptului de echilibru între viață și muncă. Se conectează astfel clădirile la infrastructura existentă și se integrează în mediul inconjurător. Proiectele noi de clădiri office includ zone verzi cu elemente de design, facilități (magazine, cafenele, terenuri de sport) și diverse centre de servicii, ceea ce le permite angajaților să se relaxeze.

Multe companii au trecut în 2022 la un model hibrid de lucru și au reamenajat sau sunt în curs de reorganizare a spațiilor existente sau apelează la centre tip co-working. Au apărut modele de business prin care o companie poate închiria pentru angajații săi spații în cafenele, co-working, hoteluri, astfel încât să fie în apropierea casei angajaților și să se utilizeze spațiile disponibile în oraș.

Majoritatea ansamblurilor rezidențiale cu mai multe etaje prevăd spații pentru infrastructura comercială și de servicii. Integrarea locurilor de joacă, a zonelor verzi și a piscinelor pe acoperiș este o soluție din ce în ce mai populară.

## 5. Utilizarea pe scară tot mai largă a construcțiilor modulare

O tendință arhitecturală care va influența mediul construit în 2023 și în viitorul apropiat este utilizarea construcțiilor

modulare. Design for Manufacturing and Assembly (DFMA) este o metodă prin care componentele sau modulele de construcție sunt construite în afara amplasamentului proiectului. Se minimizează risipa de material și se mărește controlul calității, ajutând și la reducerea emisiilor de carbon. Un alt avantaj este utilizarea de module de proiectare și sisteme de construcție standardizate, de elemente prefabricate de construcție și de fațade pre-turnate.

De altfel, pentru anumite tipuri de clădiri (centre medicale, hoteluri și clădiri rezidențiale atipice), metoda modulară este mai eficientă decât construcția clasică. 70-90% din componentele lor sunt asamblate în fabrică, fiind apoi aduse la șantier.

Această metodă reduce și timpul de execuție în șantier, iar calitatea elementelor produse în fabrică este mai bună, declară cofondatorul Studio ae.

## 6. Accentul pe valorificarea la maxim a resurselor naturale

Valorificarea la maxim a resurselor naturale nu și-a arătat încă tot potențialul. Se caută soluții pentru eficiența energetică, utilizarea luminii naturale, a soarelui, îmbunătățirea comportării în timp a materialelor și a modului în care acestea se pot recicla. Contribuind la diminuarea risipei energetice, pompele și recuperatoarele de căldură, panourile solare și fotovoltaice sunt din ce în ce mai utilizate în multe clădiri.

Sunt tot mai căutate materialele locale, cu o amprentă de carbon cât mai redusă. Devine mai important criteriul distanței în adoptarea deciziei de a importa o piatră de pe alt continent sau de a utiliza materie primă de la cea mai apropiată carieră.

## 7. Folosirea pe scară tot mai extinsă a tehnologiei în toate fazele

La nivel mondial, sectorul construcțiilor este al doilea cel mai puțin digitalizat, adoptarea tehnologiei este esențială. Sunt progrese, deja tehnologiile avansate de proiectare sunt utilizate în aproape toate domeniile. Cel mai popular este Building Information Modeling (BIM), care le permite arhitecților și constructorilor să studieze proiectul încă din proiectare. Turul virtual al clădirii facilitează identificarea zonelor cu probleme, se economisesc astfel timp, resurse financiare și umane.

Utilizarea dronelor crește semnificativ controlul asupra proceselor de proiectare și construcție și reduce costurile, putând diminua semnificativ cantitatea de deșeuri de pe șantier.

## 8. Case lângă orașe și fără excese arhitecturale

Viața în mijlocul naturii continuă să fie un deziderat de locuit. Casele individuale în tendințe sunt caracterizate prin lipsa exceselor arhitecturale și au forme compacte, drepte din motive de eficiență energetică și de investiție inițială. Ferestrele mari, panoramice și pereții din sticlă rămân o tendință de top a anului 2023. Terasele înconjurate de vegetație și alte facilități care creează condiții de relaxare și conferă casei personalitate sunt elementele arhitecturale preferate.

În plus, arhitecții sunt tot mai preocupați de noi modalități de a crea orașe orientate către comunități, care să-i ofere comunității tot ceea ce are nevoie în maxim 15 minute de mers pe jos.

## 9. Focus pe combaterea schimbărilor climatice

Folosirea materialelor și a proceselor durabile de proiectare și construcție reprezintă o necesitate, în condițiile în care combaterea schimbărilor climatice constituie o preocupare centrală.

Sectorul construcțiilor generează 40% din emisiile globale anuale, arhitecții fiind astfel obligați să adopte strategii de producere și economisire a energiei încă din faza de concept. Clădirile sunt concepute pentru a avea emisii scăzute de carbon și să fie cât mai eficiente din punct de vedere energetic. Și orașele sunt proiectate din ce în ce mai mult cu soluții bazate pe natură pentru a lupta împotriva efectelor dure ale schimbărilor climatice.

"Sunt preocupări tot mai evidente de a proiecta cu accent pe reducerea emisiilor de carbon, utilizând noile tehnologii în tot procesul, specificând materiale verzi și reciclarea deșeurilor", spune fondatorul Studio ae.

## 10. Clădirile, tot mai conectate și eficiente energetic

Tot mai mulți preferă să gestioneze și să controleze procesele care au loc în propria clădire. Cu ajutorul senzorilor conectați la internet, casele inteligente permit gestionarea de la distanță a temperaturii, iluminatului interior și exterior, sistemelor de securitate și supraveghere video, etc.

Casele inteligente nu sunt doar multifuncționale, ci și tot mai eficiente energetic. Sistemele de automatizare tip BMS (Building Management Sistem) sunt tot mai folosite.

## 11. Materialele de construcție durabile, cu o durată de viață lungă, tot mai utilizate

Costul în creștere al materialelor și apariția unor solicitări ambițioase îi obligă pe dezvoltatori să găsească noi soluții arhitecturale, și estetice și eficiente. Sustenabilitatea, adaptarea designului și utilizarea de software avansat sunt provocările actuale la adresa arhitecților de retail și nu numai.

Se manifestă un interes din ce în ce mai mare pentru materialele de construcție durabile, cu o durată de viață lungă. Aceasta se datorează nu doar atenției acordate sănătății locuirii ci și nevoii de a reduce dependența de resursele neregenerabile. Biocimentul, diversele materiale naturale din lemn reciclate și vopselele organice sunt tot mai folosite pe șantierele din lume. Astfel de materiale sunt ușor de reciclat și conțin o cantitate minimă de contaminanți.