

## Vlad Cojocaru: “Firmele mici de arhitectură trebuie să-și creeze un brand propriu ca să fie competitive”

Cea mai mare provocare pentru firmele mici de arhitectură este crearea unui brand propriu, susține arhitectul Vlad Cojocaru, fondatorul și managerul general al companiei Cojocaru Design. Societatea este specializată în arhitectură, proiectare, dar și servicii de consultanță în urbanism, arhitectură și amenajări interioare. Activitatea companiei se bazează pe înțelegerea și aplicarea managementului de resurse culturale, a procedurilor de evaluare a resurselor și a dezvoltării la nivel de companie, atât a angajaților cât și a relațiilor cu clienții.

Cojocaru Design are o echipă profesionistă formată din 10 persoane și a reușit în ultimii ani să se numere printre primele 50 de companii din arhitectură.

Fondatorul și managerul general al societății, Vlad Cojocaru, ne-a acordat un interviu cu privire la piața locală de arhitectură, tendințele în urbanism, profilul clienților, dar și afacerile Cojocaru Design.



**Reporter:** Care sunt provocările pentru o companie mică sau medie pe piața locală de arhitectură?

**Vlad Cojocaru:** Ca firmă de arhitectură este foarte important să vii cu produse cât mai personalizate, să îți creezi o marcă proprie și să devii astfel credibil în fața potențialilor clienți. Oamenii își doresc lucrări care să îi reprezinte și

acestea trebuie personalizate. Fiecare client în parte este unic.

Piața de profil se împarte între firme care realizează proiecte personalizate și cei ce fac modele industriale, cum ar fi un cartier nou. Ca IMM trebuie să mergi pe prima nișă. Viziunea unei arhitect poate fi suficient de puternică încât să își facă un nume în piață, pe lângă marii

dezvoltatori imobiliari. Dar acesta trebuie să dețină și calități de antreprenoriat pentru că vorbim totuși de o piață competitivă. În prezent, în țara noastră există birouri de arhitectură care fac performanță și multe birouri la început de drum, încă mediocre. Profesioniștii reprezintă cam 3% iar 97% sunt restul. Din câte am observat, dacă te afli în primii 20%, îți permiți să ai o opinie publică, dacă nu, rămâi în anonim.

**Reporter:** Cum a evoluat piața locală de arhitectură în ultimii ani?

**Vlad Cojocaru:** Odată cu criza economică, piața de profil s-a contractat foarte mult. Beneficiarii serviciilor de arhitectură au renunțat sau au suspendat proiectele pe fondul lipsei resurselor financiare. Multe firme de arhitectură care au pierdut proiecte s-au desființat. Înainte de criză, o firmă lucra la trei-patru proiecte comitent. Astăzi, observăm creșteri mai mult pe partea de consultanță și mai puțin pe partea de contractare și finalizare a proiectelor.

**Reporter:** Care este profilul persoanelor care apelează astăzi la serviciile unui arhitect?

**Vlad Cojocaru:** Clienții caută servicii de calitate, la un cost cât mai redus. Aceștia nu se mai orientează atât de mult spre proiecte noi, ci, mai degrabă, spre proiecte de reînnoire, proiecte mici de amenajări interioare. Oamenii nu mai au acces la creditare și nu dispun de resursele financiare necesare pentru a apela la serviciile unei companii de arhitectură, care nu sunt chiar ieftine. Totuși, utilizatorul final devine din ce în ce mai educat. Acesta se documentează, citește reviste de profil. Dacă oamenii sunt mai educați, mai informați despre acest domeniu, aceștia vor fi mai înclinați să apeleze la serviciile unui arhitect. De asemenea, există și mulți oameni care preferă să obțină doar consultanță în vederea unui proiect de arhi-

tectură pentru ca ulterior să îl realizeze singuri. Putem spune că într-o anumită măsură serviciile de arhitectură s-au externalizat. Cetățenii își realizează singuri proiectele sau apelează la câte un meșter (n.r. electricieni, instalatori, zidari) pentru lucrări de reparație și reînnoire și nu neapărat la o firmă de arhitectură. Clienții, indiferent de gradul de educație în domeniul arhitecturii, vor construcții care să îi reprezinte. De aceea serviciile de consultanță au o pondere foarte mare.

**Reporter:** Serviciile de consultanță sunt contra-cost?

**Vlad Cojocaru:** În mod normal ar trebui să fie. În vestul Europei, consultanța în arhitectură se plătește. În România, multe firme preferă să ofere consultanță gratuită pentru a-și dezvolta portofoliul de clienți. Și noi facem acest lucru. Uneori, însă, persoanele cărora le este oferit acest serviciu nu merg până la capăt

cu încheierea unui contract și acest lucru aduce pierderi firmelor de profil.

**Reporter:** Cum au mers afacerile pentru Cojocaru Design în ultimii ani și ce perspective aveți pentru acest an?

**Vlad Cojocaru:** În ultimii patru-cinci ani, cifra de afaceri a companiei a scăzut de patru ori și profitul s-a înjumătățit. Dacă înainte aveam venituri de circa 200.000 de euro pe an, azi încasările noastre sunt de circa 50.000 de euro anual. Profitul reprezenta 30% din veniturile înainte de criză, astăzi rata acestuia este de circa 15%. Important este că ne-am menținut pe piață, pentru că ne-am adaptat profilului clientului.

Astăzi executăm orice tip de lucrare ni se cere, de la amenajări interioare la închideri de balcon, de exemplu. Avantajul nostru este că avem și propria firmă de construcții, STG Construct, și astfel putem realiza atât proiectarea, cât și construcția efectivă. Arhitectura își menține însă cea mai mare pondere

*Dacă înainte aveam venituri de circa 200.000 de euro pe an, azi încasările noastre sunt de circa*

**50.000**  
*de euro anual.*



în cifra noastră de afaceri. Suntem optimiști în ceea ce privește evoluția afacerii în 2014 și avem semnale pozitive din partea unor potențiali clienți. Deși încasărilor s-au mai diminuat, am reușit să ne extindem afacerea.

Cojocaru Design a pornit de la un singur arhitect, iar astăzi compania are deja zece angajați.

**Reporter:** Pe ce segment există cele mai mari cereri în piața locală?

**Vlad Cojocaru:** În momentul de față, țara noastră duce lipsă de spații de birouri. La nivel național există o nevoie de circa 600.000 de metri pătrați de birouri. Lipsa acestora este sesizabilă și în prețurile practicate pentru închirieri pe acest segment. Dacă această nevoie ar fi acoperită și prețul chirii ar scădea.

**Reporter:** Cum apreciați evoluția Bucureștiului în ultimii ani, din punct de vedere arhitectural și urbanistic?

**Vlad Cojocaru:** Capitala a evoluat foarte mult de la "cartierele dormitor" construite în perioada industrială comunistă și până astăzi. Centrul orașului este realizat în proporție de 80% conform celui mai recent Plan Urbanistic General (PUG). Acum sunt mai multe servicii în cartiere și suntem în mare parte autosustenabili. Acest lucru înseamnă că nu mai construim decât dacă este necesar și trebuie să întreținem construcțiile deja ridicate. Trebuie menționat că Bucureștiul găzduiește construcții din toate timpurile, dar își menține o influență bizantină foarte

mare, fapt pentru care astăzi observăm o reîntoarcere la acest stil, un pic oriental. Multe "shaormerii", de exemplu, își refac sediile sau construiesc unele noi încercând să aducă orientul autentic și în arhitectură, nu doar în mâncare și să își creeze astfel o marcă. Desigur, în urmă cu ceva ani au apărut și anumite anacronisme arhitecturale, expresiile unor arhitecți care au avut acces la o tehnologie mai avansată. Aceștia au influențat procesul legislativ încât să îi susțină, dar nu au informat corespunzător cetățenii asupra aspectului și implicațiilor proiectului final. O problemă cu care se confruntă în prezent Capitala este numărul mare de utilizatori ai spațiului urban, respectiv circa 4 milioane de oameni. Dintre aceștia, foarte mulți doar uzitează orașul, nu plătesc taxe, impozite, dar fac mizerie, consumă. Orașul devine astfel uzat. Prin urmare trebuie întreprinse acțiuni de reînnoire a acestuia.

**Reporter:** Care sunt tendințele la nivelul întregii țări?

**Vlad Cojocaru:** Direcțiile arhitecturale și urbanistice ale țării au fost stabilite prin Planul Urbanistic General Național din 2005, la crearea căruia am venit și noi cu sugestii. Un PUG stabilește normele generale de organizare a spațiului într-un mod funcțional. În același timp, acestea nasc și fenomene sociale care variază în funcție de tipul amenajării. Unele pot crea conflicte, altele pot întări comunitățile. În aproape zece ani,

doar 15% din plan s-a realizat. E un procent mic, dar cele mai multe din realizări se observă în centrele orașelor. Cred că cea mai importantă tendință în politicile urbaniste naționale este cea de europenizare. Aceasta presupune și o transformare și o adaptare a funcției spațiului și construcțiilor la noile realități sociale și economice, din țară și din Europa. De exemplu, în Valea Jiului, s-a implementat un proiect de valorificare a zonei miniere din puncte de vedere turistic. Economic, exploatarea cărbunilor din zonă a eșuat, așa că funcțiunea activității miniere a fost schimbată. De altfel, dezvoltarea turismului are un impact important asupra planului urbanistic atât în mediul rural, cât și în cel urban.

Aș aminti și faptul că România a cheltuit foarte mulți bani pentru a se alinia la standardele europene: am băgat cablurile sub pământ, am făcut borduri, poduri etc. România este una dintre țările cele mai deschise la nou, inclusiv în urbanism și arhitectură.

**Reporter:** În prezent, Ordinul Arhitecților din România (OAR) contestă modificările propuse pe legea 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Cum vedeți dumneavoastră aceste modificări?

**Vlad Cojocaru:** Noile norme stabilesc modalitățile de aplicare ale prevederilor Legii nr. 350/2001 cu consecințe directe asupra proceselor de elaborare, avizare, aprobare și implementare a documentațiilor de urbanism de toate categoriile. Aceste documentații fundamentează procesele de construire și influențează modul de utilizare a terenurilor, calitatea modului de alocare a

acestora și, în final, valoarea proprietăților pe piață și calitatea zonelor construite pentru locuitori și utilizatori. Practic, o parte dintre aceste avize ar putea fi acordate prin acord tacit după un termen limită de 30 de zile. OAR consideră că acest lucru este inacceptabil deoarece poate deschide practica depășirii intenționate a termenelor,

tocmai pentru a permite unei documentații să fie aprobate, printre altele. În opinia mea, legea ar însemna totuși o ușurare a birocrăției și ar putea încuraja dezvoltarea pieței. Desigur, are și minusuri, dar în cele din urmă, odată aprobată în noua formă va trebuie respectată de toată lumea.

**Reporter:** Vă mulțumesc!

*Centrul orașului  
București este  
realizat în proporție*

*de 80%  
conform celui  
mai recent  
Plan Urbanistic  
General (PUG).*

