

"Imaginația arhitectului și contul clientului din bancă stabilesc trendul"

(Interviu cu domnul Claudiu Georgescu, președintele APMCR)

Atâta vreme cât situația internă va fi una stabilă și predictibilă, România va fi un pol de atragere a investițiilor imobiliare, "deoarece este atât de mult de construit aici ca să atingem standardele reale de civilizație, încât nu ne imaginăm", ne-a spus domnul Claudiu Georgescu, președintele Asociației Producătorilor Materialelor de Construcții din România (APMCR). Domnia sa subliniază, însă, că mai trebuie să ținem cont și de situația externă, desigur de teșionată în acest moment la frontierele UE și NATO.

Reporter: Care a fost evoluția pieței materialelor de construcții, anul trecut?

Claudiu Georgescu: Anul 2016 a continuat în mod firesc tendințele anului precedent, cu realizări pozitive pe ansamblu, dar nu conform așteptărilor de la începutul anului și mai ales din primul trimestru. S-a ajuns, astfel, la sfârșitul anului, la o creștere pe ansamblul industriei construcțiilor modestă, așa de modestă încât dacă se ține seama de abaterile statistice s-ar putea să fie chiar ușor negativă. În concordanță, și domeniul materialelor a mers în același ritm. Cu dezechilibrele clare, pentru că sectorul imobiliar a stat mai bine, iar materialele pentru infrastructura mare au fost modeste. Se constată în piață o concentrare și o întărire a marilor companii de materiale, companii ce anul trecut au avut creșteri în jurul valorii de 10%.

Reporter: Care sunt problematicile domeniului și care ar fi soluțiile pentru rezolvarea lor?

Claudiu Georgescu: Problematicile domeniului țin de mai multe aspecte. Primul și cel mai important ar fi predictibilitatea. Și când spun acest lucru mă refer mai ales la domeniul politicilor de stat privind dezvoltarea regională și locală, definirea clară a conceptelor urbanistice, a politicilor de mediu și a condițiilor de locuit, precum și la situația



socio-profesională și numerică a populației. De asemenea, trebuie văzute, discutate și legiferate noile tendinuri privind parametrii ce se impun pentru localitățile moderne (clădiri, rețele inteligente etc.), precum și măsurile fiscale ce se impun pentru demararea de urgență a acestor proiecte. Soluțiile țin de voința politică în primul rând, întrucât ne găsim într-o situație fericită, când sunt bani pe piață la dobânzi mici. O a doua măsură ar fi deblocarea accesului la fondurile europene și reducerea birocrăției la utilizarea lor. Dacă administrația acestor fonduri

va continua să privească aplicanții ca pe potențiali "rău intenționați" și va cere zeci de documente inutile tocmai pentru a se asigura de corectitudinea lor, iar în unele cazuri pentru a se masca incompetența unor funcționari, vom avea probleme. A treia problemă care se întrevăde va fi persoana calificată și mai ales lipsa lui, dar aici se pare că s-a tras semnalul de alarmă și se așteaptă măsuri.

Reporter: În contextul în care evoluția pieței imobiliare se reflectă în activitatea producătorilor de materiale de construcții, care a fost tren-

dul sectorului imobiliar în ultima perioadă și ce perspective are acesta, în opinia dumneavoastră?

Claudiu Georgescu: Anul 2016 a mers pe un trend imobiliar foarte bun, mai ales construcția de locuințe, în creștere față de anul anterior, dar neatingând încă valorile din 2007-2008. A crescut și segmentul spațiilor de birouri și cel comercial, iar construcțiile inginerești, mai ales spațiile logistice, au fost și ele pe un trend ascendent. Tot ce am enumerat a fost realizat în mare măsură cu capital privat, cifrele pieței imobiliare, tranzacțiile indicând o creștere sustenabilă. La celălalt pol, cu câteva sute de locuințe prin ANL, cu km în minus de autostradă și cu zeci de studii plătite degeaba statului român nu ne putem lăuda cu investiții vizibile și utile. Nu mai vorbim de celelalte elemente de infrastructură - căi ferate, poduri, aeroporturi, transport aerian - pentru că ne crește tensiunea când ne întrebăm, în calitate de contribuabili, unde se duc banii din acest sac fără fund care este Ministerul Transporturilor?

Reporter: Considerați că vom asista din nou la o bulă imobiliară, ținând cont că au fost demarate numeroase șantiere de clădiri de birouri/rezidențiale?

Claudiu Georgescu: Ca în orice perioadă de creștere, este clar că există un trend speculativ. Problema este ce jucători vor să intre sau să iasă din piața românească, fiindcă marile afaceri dau trendul, urmate de micile tranzacții. În orice caz, tenururile de tot felul vor fi în atenția jucătorilor pieței, la care se adaugă construcțiile cu potențial de venit peste medie. Fiind bani în piață, așa cum am mai subliniat, tendința este să se investească în lucruri cu valoare crescătoare în timp.

Reporter: Cum estimați că vor evolua prețurile pe piața construcțiilor, în acest an?

(continuare în pagina 8)



(urmare din pagina 7)

Claudiu Georgescu: Creșterea va fi sigură, mai ales că se scumpește forța de muncă, energia va crește și ea, mai ales petrolul, produsele pentru construcții vor adăuga și ele câteva procente la preț. Este de urmărit dacă prognoza domnului Isărescu de numai 1,7% - inflație în acest an - se va realiza, fiindcă o creștere mai mare va duce economia românească într-un ciclu de tip "dinți de fierăstru".

Reporter: Cât de mult contează prețul în opțiunile clienților?

Claudiu Georgescu: Pentru investitori, prețul produsului finit este esențial - să fie cât mai mic -, pentru a putea valoriza la maxim produsul. Pentru persoanele fizice, intervin și criteriile socio-profesionale, criteriile ce fac ca prețul să intre într-un mix de factori. Pentru investițiile publice, niciun epitet nu are sens.

Reporter: Ce tipuri de materiale de construcții sunt cel mai căutate?

Claudiu Georgescu: Betonul rămâne cel mai folosit material, iar pentru domeniile imobiliare private cărămida și BCA-ul sunt eternii competitori. Sistemele termoizolante au devenit ceva obligatoriu pe piața locuințelor, iar pentru spațiile de birouri - sticla și metalul formează un parteneriat permanent.

Reporter: Care sunt tendințele pe piața de profil (materie primă utilizată, culori, eficiență, preț...)?

Claudiu Georgescu: Tendințele pieței țin de factorul preț final. Utilizarea materialelor se face în funcție de destinația construcției și dacă ar fi respectate în totalitate regulile urbanistice nu am avea culori fistiche între două turnuri de sticlă sau alte minuni ale lumii contemporane. În ziua de astăzi, imaginația arhitectului, uneori cam debordantă și contul clientului din bancă stabilesc trendul!

Reporter: În ce măsură consumatorii trec la materiale de construcții eficiente energetic?

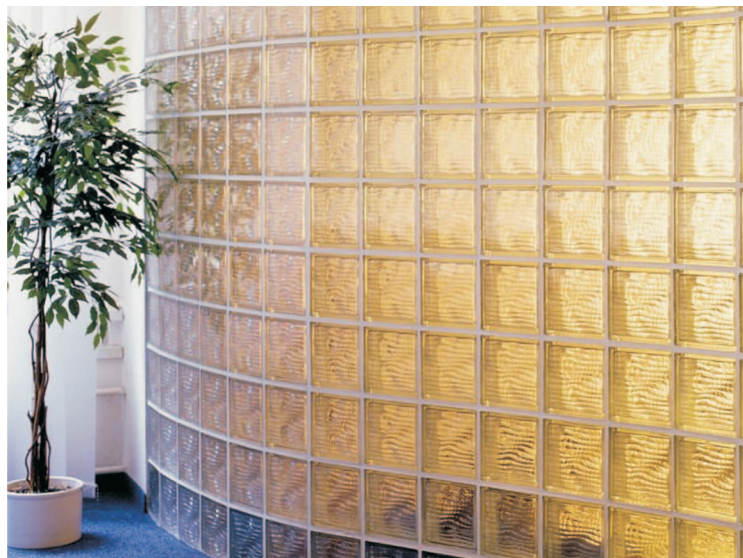
Claudiu Georgescu: Consumatorii au început să fie educați și să solicite locuințe eficiente energetic. Din păcate, nivelul financiar al majorității populației nu permite să folosim materiale de ultimă oră, care au pre-

Claudiu Georgescu: "Este de urmărit dacă prognoza domnului Isărescu de numai 1,7% - inflație în acest an - se va realiza".

țuri ridicate. Paradoxul face că un material termoizolant, cu cât este mai eficient, cu atât este mai scump. La această oră, liderul pieței este incontestabil termosistemul cu polistiren, urmat, pentru situații speciale, la blocurile mai înalte, de termosistemul cu vată mineral-bazaltică. Din păcate, polistirenul se produce în România cu materie primă integral importată, iar vată minerală există în capacitate foarte redusă la Ploiești, restul fiind din import. Dacă evaluăm această situație, care se menține de câțiva ani și care va mai dura și de acum înainte timp de mai mulți ani, întrucât România mai are de termoizolat milioane de apartamente și case, ne întrebăm de ce statul român nu stimulează acest domeniu serios. Spun asta pentru că programul Casa Verde referitor la termoizolarea cu materiale naturale a fost conceput pe o bază greșită (la această oră toată Europa nu ar putea produce ceea ce are nevoie România pentru termoizolare cu aceste materiale naturale).

Reporter: Cum apreciați strategiile și proiectele legislative de anul trecut referitoare la eficiența energetică, la Programul Prima Casă, la imobilele ANL?

Claudiu Georgescu: Fără cap și fără a se gândi o strategie unitară în piață! După opinia mea, ANL (n.r. Agenția Națională pentru Locuințe) nici nu ar trebui să existe în piața imobiliară, la fel nici celebra companie CNI (n.r. Compania Națională de Investiții), cea care face construcții la preț de "1001 de noapți", ele distorsionând piața imobiliară. Mai mult, am avut la sfârșitul anului o minune, de genul "statul face concurență statului", prin înființarea unei companii de construcții a Primăriei municipiului București - companie despre care sper să am prilejul să revin, fiindcă ceva nu este "curat în Danemarca", prin statutul acelei companii. Prima Casă, după ce a rulat sume imense prin tranzacțiile cu locuințe vechi, începe să evolueze spre ceea ce ar fi normal - locuințe noi -, dar valorile prognozate de finanțare prevăd o



stingere a programului în viitorii ani. Acest program, care era o idee generoasă pentru o societate săracă și care ar fi putut să dea un suflu nou industriei construcțiilor și să mențină personalul calificat în țară, a devenit un mecanism financiar, din care au avut de câștigat fără niciun fel de risc băncile și diversele fonduri

de garantare și contragarantare. Păstrăm în memorie și scandalurile ultimilor ani legate de aceste subiecte.

Reporter: Care este apetitul investitorilor de a-și dezvolta afaceri pe piața noastră imobiliară?

Claudiu Georgescu: Atâta vreme cât situația internă va fi una stabilă și predictibilă, România va fi un pol de atragere a investițiilor imobiliare, deoarece atât de mult de construit aici ca să atingem standardele reale de civilizație, încât nu ne imaginăm. Mai avem de ținut seama totuși și de situația externă, destul de tensionată în acest moment la frontierele UE și NATO.

Reporter: Care sunt obiectivele APMCR pentru anul în curs?

Claudiu Georgescu: Împlinind douăzeci de ani de activitate, APMCR a dat dovadă de necesitatea ei în piața produselor pentru construcții și va încerca să dezvolte în continuare aceleași coordonate ale activității pentru membrii săi și pentru realizarea interesului general. Niciodată Asociația nu va face rabat de la principiile ei atunci când va fi vorba de calitatea produselor de construcții, fiindcă siguranța vieții oamenilor depinde și de această calitate.

Reporter: Cum apreciați noul Guvern?

Claudiu Georgescu: La puțin timp după instalare nu pot să spun decât că realizarea integrală a programului de guvernare ar fi o mare realizare. În rest, vorba românului: "Văzând și făcând!"

Reporter: Mulțumesc!

