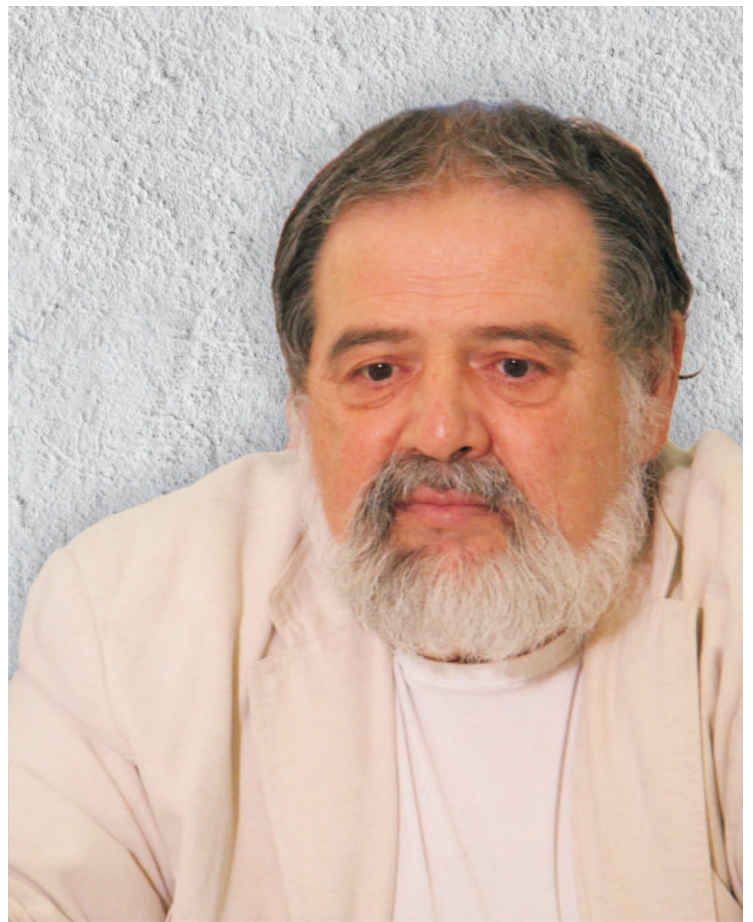


## "Conceptul de clădire «smart» - una din tendințele internaționale pe piața construcțiilor"

(Interviu cu Claudiu Georgescu, președintele APMCR)

- "Majorarea dobânzilor și reducerea programului Prima Casă vor atenua curba de creștere a construcțiilor"
- "Semnale de bule imobiliare vin deja din Europa"
- "Creșterea spațiilor logistice - element ce indică rolul atribuit României în context European - de «antrepozit al Europei»"

Majorarea din ultima vreme a dobânzilor și restrângerea Programului Prima Casă își vor pune amprenta pe curba de creștere a sectorului construcțiilor, atenuând ritmul de potențare a acestuia, este de părere Claudiu Georgescu, președintele Asociației Producătorilor de Materiale de Construcții din România (APMCR). Domnia sa ne-a spus că una din tendințele internaționale în domeniu este conceptul de clădire "smart". Printre altele, domnul Georgescu ne-a precizat, într-un interviu, că deja încep să se simtă semnale de bule imobiliare dinspre Europa.



**Reporter:** Ultimele date publicate de INS și Eurostat arată scăderi constante în domeniul construcțiilor. În același timp, numărul autorizațiilor de construcție a crescut, anul trecut, volumul proiectelor imobiliare fiind destul de ridicat. De unde vin aceste scăderi, în condițiile în care, în mediul privat, se construiește în mod susținut?

**Claudiu Georgescu:** Scăderile din industrie se datorează în primul rând scăderilor de valoare din investițiile publice, investiții ce asigurau ponderea principală a acestui domeniu. Paradoxal, și în domeniul imobiliar, cel mai mare dezvoltator nu este mediul privat, ci tot statul,

deoarece ANL, cu peste 2.500 de unități locale, se detașează în topul dezvoltatorilor pentru 2017. Este adevărat, ANL are alte prețuri, dar totuși domină și domeniul cel mai dinamic al construcțiilor. Numărul autorizațiilor de construcție este un indicator de tendință, dar nu înseamnă că tot ce este solicitat este și executat în perioada următoare. Prelungirea termenului de autorizare este o practică utilizată, deși perioada de derogări nu este nelimitată.

Faptul că în mediul privat se construiește susținut, după cum afirmați, ține un pic de vizibilitatea acestor construcții, oarecum diferite de cele vechi, de amplasarea lor în

puncte de referință ale orașelor, de utilitatea lor imediată și de campaniile de imagine și promovare ale dezvoltatorilor. "Avem vândute încă de pe planșetă un mare număr de apartamente!" nu vi se pare un slogan cunoscut? Dacă, însă, ne uităm la valori, reparațiile și construcțiile ingineresti au ponderea cea mai mare, așa mici cum sunt ele la prima vedere.

**Reporter:** Care a fost evoluția pieței materialelor de construcții, anul trecut, și a producătorilor de astfel de materiale?

**Claudiu Georgescu:** Piața de materiale a urmat cursul firesc al industriei construcțiilor, cu creștere de 2

cifre la produsele pentru imobiliare și birouri și cu cifre mai mici la produsele de infrastructură. Se simte o încetinire a ritmului de reabilitare termică, ceea ce dă de gândit pentru evoluția acestuia în 2018. Din punct de vedere al pieței, procesul de concentrare a producătorilor continuă (vezi achizițiile Wienerberger și Ytong, precum și pregătirea produselor pentru casele NzEB, prin investițiile anunțate de Rockwool și Adeplast).

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

(continuare în pagina 30)

*Paradoxal, și în domeniul  
imobiliar, cel mai mare  
dezvoltator nu este mediul  
privat, ci tot statul, deoarece  
ANL, cu peste*

**2.500**

*de unități locative,  
se detașează în topul  
dezvoltatorilor pentru 2017.*



*urmare din pagina 28*

**Claudiu Georgescu:** Problematika sectorului este lupta pentru calitate și controlul acesteia. Citez din raportul ISC pentru trimestrul al treilea 2017: "În domeniul supravegherii pieței produselor pentru construcții, s-au efectuat 255 de controale, prin care s-au constatat 367 neconformități pentru care s-au dispus 276 măsuri". ISC nu are încă forța de a tine sub control o piață atât de dinamică. Decimarea de personal din anii 2008 - 2011 se face simțită și ținând cont de câte sarcini le revin conform legii. Cred că personalul tehnic de control ar trebui să fie cel puțin triplu. Mai sunt unele metode "neortodoxe" de permitere a accesului produselor românești pe diverse piețe europene, dar aceasta este o discuție ce trebuie abordată cu mare atenție.

**Reporter:** În contextul în care

evoluția pieței imobiliare se reflectă în activitatea producătorilor de materiale de construcții, care a fost trendul sectorului imobiliar în ultima perioadă și ce perspective are acesta, în opinia dumneavoastră?

**Claudiu Georgescu:** Sfârșitul lui 2016 indica o explozie imobiliară în 2017. Dar au venit două luni de iarnă mai grele, apoi a început o creștere febrilă, însă prin iunie s-au făcut simțite unele "frânări", mai ales la micii dezvoltatori. A urmat o perioadă cu o creștere mai domolă spre toamnă, dar nu cu viteza din toamna lui 2016. După care, în decembrie, a fost o perioadă mai "plătă" a tendințelor.

**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:** Semnale de

bule imobiliare vin deja din Europa și creșterea de prețuri din România nu a mai fost la fel ca în 2005-2008. Este adevărat că bani există în piață și că investițiile imobiliare sunt o sursă de a păstra valoarea pe termen mediu și lung. Se pare că românii au învățat ceva după 2008.

În privința birourilor, trendurile de refacere a industriilor din Europa, precum și dinamica creșterii româ-

nești în ultimii ani au determinat o creștere a cererii de asemenea spații. O atenție deosebită cred că trebuie acordată spațiilor logistice, creșterea lor tăcută fiind un element ce indică tot mai mult rolul ce se atribuie României în context European - acela de "antrepozit al Europei".

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

*"Faptul că în mediul privat se construiește susținut, ține un pic de vizibilitatea acestor construcții, oarecum diferite de cele vechi, de amplasarea lor în puncte de referință ale orașelor, de utilitatea lor imediată și de campaniile de imagine și promovare ale dezvoltatorilor. «Avem vândute încă de pe planșetă un mare număr de apartamente!» nu vi se pare un slogan cunoscut? Dacă, însă, ne uităm la valori, reparațiile și construcțiile ingineresti au ponderea cea mai mare, așa mici cum sunt ele la prima vedere".*





*"Momentan, deși suntem într-un perpetuu haos politic, economia merge și produce bani, deci sunt posibilități de câștig".*

**Claudiu Georgescu:** Este clar, prețurile vor crește spre limita suportabilității celor interesați, fiind și rezultatul unei conjuncturi economice - dobânzi, salarii, impozite, dar și al unei cereri clare dinspre piață.

**Reporter:** Cât de mult contează prețul în opțiunile clienților?

**Claudiu Georgescu:** Prețul este ceea ce clientul își poate permite.

**Reporter:** Ce tipuri de materiale de construcții sunt cele mai căutate?

**Claudiu Georgescu:** Materialele tradiționale - ciment, var, cărămidă, blocuri de BCA, polistiren, tãmplãrie termoizolantã. Mai rãu este cã produsele ce definesc confortul modern - pompe de cãldurã, coolere, aparate de aer condiționat, celule solare, schimbãtoare de cãldurã, panouri radiante - care sunt încadrate, conform standardelor europene armonizate, tot la produse pentru construcții, se aduc din import în totalitate. Și în anii urmãtori ele vor avea o pondere importantã în valo-

rea unei case.

**Reporter:** Care sunt tendințele pe piața de profil?

**Claudiu Georgescu:** Tendințele internaționale pe piața de profil sunt legate în general

de amprenta de carbon, de ciclul de viață optim, de încadrarea spre "smart". Și acestea sigur au prețuri pe măsură.

**Reporter:** În ce măsură consumatorii trec la materiale de construcții eficiente energetic? Care sunt acestea și care sunt cele mai solicitate?

**Claudiu Georgescu:** Cele mai multe unități locative și de birouri construite în ultimii ani au o eficiență energetică bună, unele având chiar și certificări de clădiri sustenabile. În rest, anveloparea blocurilor se dovedește o metodă non-eficientă de a oferi confort locatarilor, mai ales că multe din blocuri sunt la limita duratei de viață și trebuie schimbat cam totul în ele și eu nu am văzut încă un raport oficial care să indi-

ca suma cheltuită cu reabilitările în ultimii zece ani și rezultatele practice, economiile de energie realizate. Numai raportarea unui număr de blocuri și apartamente nu ne dă dimensiunile calitative ale acestui efort făcut tot din banii contribuabililor.

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

**Claudiu Georgescu:** Capitalul merge întotdeauna acolo unde există un potențial profit, cu grad mai mare sau mai mic de risc. Momentan, deși suntem într-un perpetuu haos politic, economia merge și produce bani, deci sunt posibilități de câștig.

**Reporter:** Cum credeți că va fi influențată piața imobiliară de creșterea dobânzilor?

**Claudiu Georgescu:** Creșterea dobânzilor și reducerea programului Prima Casă vor atenua curba de creștere a construcției de locuințe și birouri. Deja mall-urile migrează spre provincie, marii retaileri intră în orașele mai mici și toată lumea

așteaptă demararea programelor de infrastructură. Numai că vor mai trece cel puțin 4-5 luni până când acestea să înceapă să pompeze bani în piață, având în vedere licitațiile, contestațiile, semnările de contracte, organizările de șantier etc.

**Reporter:** Care sunt obiectivele APMCR pentru anul în curs?

**Claudiu Georgescu:** Să ne vedem de ceea ce scrie în statut, așa cum am făcut în cei 21 de ani de activitate ai asociației și să ajutăm membrii noștri să producă cel puțin la parametri europeni, astfel încât calitatea produselor să fie un atu și pentru alte piețe din afara UE. De asemenea, vom veghea alături de organele abilitate ale statului pentru respectarea calității concurenței loiale în piață. De asemenea, vom susține orice inițiativă legislativă care contribuie la o dezvoltare sustenabilă a domeniului și a țării.

**Reporter:** Vă mulțumesc!