

Concurența mare pe piața producătorilor de polistiren poate reduce prețurile de vânzare

În contextul în care beneficiarii proiectelor imobiliare solicită argumente care să îi convingă că obțin un produs sigur și de calitate, încep să conteze din ce în ce mai mult experiența și profesionalismul echipelor contractate de dezvoltatori pentru ducerea la bun sfârșit a proiectelor.

“În general externalizarea implică angajarea unor servicii la un nivel înalt de specializare, prin urmare beneficiile strict profesionale în acest sens sunt evidente”, este de părere Cristian Gavrilă, Senior Project Manager în cadrul Vitalis Consulting.

Pe de altă parte, tot din punct de vedere profesional, un consultant sau project manager extern este mult mai puțin supus influențelor date de legăturile de subordonare, regulile interne, relațiile informale etc., pe care le implică invariabil poziția de angajat al organizației investitoare. Acesta este încă un motiv pentru care apelarea la specialiști externi poate reprezenta un beneficiu semnificativ și un sprijin consistent și echilibrat pentru client.

Acest serviciu nu ar trebui să fie perceput de beneficiar ca un cost suplimentar, ci să reprezinte o componentă firească a proiectului, tot așa cum, de exemplu, utilizarea serviciilor unei clinici medicale private implică un cost luat în calcul și asumat aprioric pentru beneficiile implicate. “Și în cazul proiectelor dezvoltate în zona noastră de activitate, cheltuielile de management fac parte integrantă din buget”, susține domnul Gavrilă. În general, cele mai mici proiecte pentru care beneficiarii apelează la un manager de proiect extern sunt locuințele colective: vile multifamiliale, blocuri de locuințe

etc. Însă, ține doar de decizia beneficiarului de a apela la aceste servicii, indiferent de dimensiunea sau valoarea proiectului.

Nu există un onorariu standard sau o listă de prețuri pentru serviciile oferite de Vitalis Consulting, acestea depinzând integral de specificul proiectului, de volumul de lucrări solicitat de beneficiar și de nivelul de experiență a echipei implicate. “Noi livrăm serviciile la același standard de performanță indiferent de proiect deoarece acest nivel este dictat de valorile interne ale companiei noastre și nu are o relație de determinare cu specificațiile uneia sau alteia dintre lucrări”, oferă asigurări reprezentantul Vitalis Consulting. Echipile constituite și alocate fiecărui proiect sunt astfel concepute încât cerințele beneficiarului, ale proiectului și specificațiile tehnice puse la dispoziție nu suferă alterări pe parcursul execuției, cu excepția cazului în care la baza acestor schimbări stă o decizie asumată a beneficiarului.

Costurile proiectului pot fi optimizate pe o multitudine de paliere

Unul dintre motivele pentru care beneficiarii apelează la consultanți externi este și dorința de a reduce costurile proiectului. În execuție se pot face optimizări pentru toate disciplinele implicate în proiect, atâta vreme cât aceste modificări păstrează caracteristicile proiectului în limitele normelor în vigoare și conform specificațiilor beneficiarului.

De exemplu, optimizările pot viza înlocuirea de soluții cu variante optimizate, utilizarea de mărci cu raport mai bun calitate-preț etc.



Vitalis coordonează proiectul rezidențial Greenfield Residence, faza II, din nordul Capitalei. Proiectul a fost început în 2014 și numără deja 26 de blocuri de locuințe finalizate, cu parter și 5 etaje. Alte 21 de blocuri sunt în faza premergătoare construcției, iar dezvoltarea complexului este încă la început.

Optimizări se pot face, de asemenea, și în activitatea de proiectare, unde se pot lua în calcul acele soluții care prezintă echilibru între cheltuielile inițiale și cheltuielile de operare ulterioare. Aceasta deoarece o soluție ieftină de implementat, dar scumpă în utilizare sau cu perioadă mare de amortizare nu reprezintă de fapt decât amânarea unor cheltuieli din prezent în viitor.

Deopotrivă, și pe perioada de utilizare a clădirii se pot face optimizări prin aplicarea unor sisteme inteligente (BMS – building management systems, automatizări etc.) și astfel se pot reduce costurile de operare. În cele din urmă, datorită multitudinii de factori implicați, procentul economiilor care pot rezulta prin optimizare diferă de la proiect la proiect, precizează domnul Gavrilă.

Cele mai frecvente probleme pe șantier țin de administrarea bugetelor și coordonarea celor implicați

Sarcina project managerului nu este aceea de a contoriza greșeli, erori sau abateri tehnice deoarece activitatea și responsabilitățile acestuia sunt semnificativ mai complicate. În general însă, majoritatea problemelor identificate în derularea proiectelor țin de administrarea bugetelor alocate, coordonarea companiilor implicate, viteza de răspuns la solicitări, nivelul la care

documentația necesară este sau nu finalizată, planificarea achizițiilor și livrărilor etc. “În esență, activitatea noastră ne pune în mod frecvent în fața cazurilor legate de management și de coordonare și abia pe locul doi ca pondere apar aspectele pur tehnice”, completează domnul Gavrilă.

Premise încurajatoare pentru creșterea calității în construcții

În opinia reprezentantului Vitalis Consulting, există premisele pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare de calitate la momentul de față.

“Dacă definim calitatea drept modalitatea prin care un produs banal este pus impecabil în operă, maturizarea pieței locale, experiențele mai puțin reușite din trecut, orizontul de așteptare al beneficiarului final (mai ales în perspectiva noilor condiții de creditare) vor determina reconsiderarea parametrilor de execuție și, implicit, o îmbunătățire a calității proiectelor. Dacă dimpotrivă, considerăm calitatea ca utilizare a unor produse scumpe sau exclusiviste, și din această perspectivă, raportul calitate – preț s-a echilibrat de asemenea semnificativ și s-a eliminat risipa. În ansamblu din prisma calității în construcții, perspectivele sunt încurajatoare”, este de părere domnul Gavrilă. ■