

ÎN CONTEXTUL UNEI OFERTEI SCĂZUTE ȘI A UNEI CERERI RIDICATE

## „Poate apărea o nouă bulă imobiliară, în circa doi ani”

*Interviu cu Marian Petre Miluț, președintele Consiliului de Administrație al Prefab*

“S-a dus speranța mediului de afaceri”

“Nu mai văd viitorul Prefab cu un antreprenor român”



**Reporter:** Cum a evoluat piața construcțiilor din țara noastră, în acest an, în contextul în care creșterea economică a încetinit?

**Marian Petre Miluț:** Piața construcțiilor s-a prăbușit în special în trimestrul al doilea din acest an, ceea ce este un semn destul de grav, întrucât lunile aprilie-mai-iunie sunt definitorii pentru segmentul pe care activăm. Dacă în perioada menționată piața nu funcțio-

nează cum trebuie, acest lucru își pune emblema pe întreaga activitate din restul anului. În prezent, chiar dacă au mai apărut câteva mișcări, foarte puține, nu sunt proiecte care să se deschidă și în care să intrăm.

**Reporter:** Ați spus că piața construcțiilor s-a prăbușit. Nu era deja destul de jos? Mai avea loc să se prăbușească?

**Marian Petre Miluț:** Întotdeauna

**P**e piața producătorilor de materiale de construcții urmează o nouă criză, având în vedere că, foarte multe unități de producție s-au închis, iar o parte dintre cele cu capital străin s-au relocalat, opinează Marian Petre Miluț, președintele Consiliului de Administrație al Prefab, companie ce produce BCA și alte produse prefabricate din beton.

Domnia sa consideră că urmează o perioadă, pe segmentul rezidențial, în care va exista cerere, dar nu va fi ofertă,

fapt care va conduce la creșterea prețurilor și, implicit, la posibilitatea apariției unei bule imobiliare, în circa doi ani.

În cadrul unui interviu, Marian Petre Miluț ne-a spus că birocrăția, corupția și controlul țin la granița României fondurile de investiții din alte țări.

Omul de afaceri susține că aproape toți antreprenorii autohtoni și-au vândut business-urile sau au falimentat, raportul dintre capitalul străin și cel românesc crescând substanțial în favoarea celui de afară.

este loc să ne ducem mai jos decât suntem. Foarte multe companii au intrat în insolvență sau în incapacitate de plată și le paște falimentul. Au rămas foarte puține companii de materiale de construcții. Va fi o criză în special a producătorilor de materiale de construcții în perioada următoare, pentru că foarte multe unități de producție s-au închis, iar multe dintre cele cu capital străin au fost relocalate. Îmi este greu să cred că ele pot fi înlocuite cu ușurință, iar acest fapt va crea o anumită tensiune mai ales în zona producătorilor de materiale de construcții. Este greu să faci investiții mari, să construiești fabrici, în domeniul în care noi activăm. Faptul că am mai rămas 5-6 producători în zona de prefabricate, în condițiile în care înainte nu era județ care să nu aibă o capacitate cât de mică de producție, este posibil să conducă la o gâtuire a ofertei în cazul în care cererea ar crește.

**Reporter:** În ce segmente sunt cele “câteva mișcări” despre care ați amintit?

**Marian Petre Miluț:** În zona mall-urilor s-a mai construit cât de

cât, pe segmentul birourilor foarte puțin, iar în zona construcțiilor civile se observă o încetinire, pentru că vin bani foarte puțini de afară. Din această perspectivă, ne vom confrunta cu o criză imobiliară certă în următorii ani - o criză de locuințe. Va fi cerere, dar nu va fi ofertă, fapt ce va duce la creșterea prețurilor. Acest lucru se va întâmpla în contextul în care reacția pieței este întârziată, nu instantanee. Între momentul în care piața cere și momentul în care avem răspuns la această cerere trece o perioadă de unul-doi ani. Pericolul este ca prețul să crească prea mult și să nu fie sustenabil prin veniturile care se înregistrează în România. Criza despre care vorbesc va fi diferită de cea din 2008. La vremea respectivă, prețurile locuințelor erau mari din cauza costurilor cu terenurile. Acum, se poate să apară o bulă imobiliară în circa doi ani, iar o bulă are mai multe caracteristici - una este legată de faptul că nu există ofertă și atunci cresc prețurile, dar sunt și situații în care unii oameni ajunși la maturitate nu au unde să stea. Veniturile nu s-au re-

duș, dar au crescut foarte mult prețurile, scăzând, astfel, puterea de cumpărare.

**Reporter:** În aceste condiții, probabil că și chirii vor crește...

**Marian Petre Miluț:** În mod cert și chirii vor crește. Și veți mai vedea cheltuieli foarte mari în zona consumului de produse alimentare, pentru că oamenii nu-și mai dau banii pe case, pur și simplu consumă primar.

**Reporter:** Există fonduri de investiții din afara țării care privesc către piața noastră și dacă da de ce ne ocolesc?

**Marian Petre Miluț:** Controlul, birocrația, corupția, toate elementele acestea țin la granița României fondurile de investiții, plus că acestea trebuie să fie sigure că nu-și vor pierde banii la noi. Deocamdată, dezvoltatorii sunt circumspecți. Este un an electoral și vor să vadă ce se întâmplă aici, iar semnalele nu au fost bune, în ultimii ani. Totul s-a produs haotic și este o tensiune imensă în piață.

Dacă România va merge într-o anumită direcție, garantez că nu vor veni investitori șase ani de aici înainte. Evenimentele politice și deciziile care se iau la acest nivel influențează foarte mult mediul de afaceri. Investitorii nu vin dacă sunt taxați și suprataxați. De asemenea, nici apariția unui conflict aproape de granița cu România, și aici fac referire la situația din Ucraina, nu influențează pozitiv deciziile dezvoltatorilor străini.

**Reporter:** Ce se întâmplă cu antreprenorii români?

**Marian Petre Miluț:** Aproape toți antreprenorii autohtoni și-au vândut afacerile, dacă nu au falimentat. Raportul dintre capitalul străin și cel românesc a crescut enorm în favoarea celui de afară. S-a subțiat foarte mult zona antreprenoriatului românesc. Dacă o delegație economică s-ar pregăti să plece în alte țări nu ar avea cine să facă parte din ea. Nu se poate să mergem cu firmele străine în China sau în SUA, trebuie să mergem cu antreprenorii români, dar, din păcate, nu mai sunt astfel de oameni de afaceri.

Nici de bruma de capital autohton care mai există nu mai avem grijă să o stimulăm să se dezvolte.

**Reporter:** În acest context, cum evoluează activitatea Prefab?

**Marian Petre Miluț:** Suntem în situația în care am pierdut forța de muncă. Prefab a pierdut 900 de oameni, în ultimii cinci ani. Dacă ar fi să discutăm despre o ranforsare a acestei activități, ar fi mari probleme în această zonă. Unii s-au retras, alții au plecat în străinătate... Este o industrie grea și forța de muncă trebuie să fie calificată, iar din învățământ vin foarte puțini.

**Reporter:** Dacă au plecat 900 de



*"La Prefab, cifra de afaceri s-a comprimat de la 40-50 de milioane de euro la 15-20 milioane euro, în anii de criză, iar băncile noastre se uită la acest aspect".*

salariați, câți angajați mai are acum Prefab?

**Marian Petre Miluț:** Acum avem circa 320 de salariați. Nimeni nu a înțeles că acest lucru este o problemă. Un combinat de dimensiunea Prefab nu poate funcționa cu un număr critic de angajați. Noi, în iulie, am oprit pentru o lună de zile fabrica. Așa ceva nu s-a întâmplat de 16 ani de zile.

**Reporter:** La ce capacitate lucrează combinatul?

**Marian Petre Miluț:** Acum, combinatul nostru de la Călărași funcționează la peste 90% pe segmentul BCA, dar suntem opriți la tuburi. Avem încă stocuri, iar volumul vânzărilor este mic, în condițiile în care aceasta era o perioadă în care se făceau investiții în domeniul canalizărilor, al infrastructurii.



**Reporter:** Ce se întâmplă cu proiectele mult anunțate ale statului?

**Marian Petre Miluț:** Nouă ni se fac cereri doar pentru licitații. Dacă în luna septembrie vorbim doar de licitații, ce se va întâmpla dacă ele vor veni în octombrie-noiembrie, pentru că fabrica nu poate produce instantaneu? Trebuie să aduci forță de muncă, să pregătești producția. Aceste licitații sunt doar de conjunctură, probabil mai sunt ceva bani de cheltuit...

**Reporter:** Înțeleg că de investiții noi nici nu se mai pune problema...

**Marian Petre Miluț:** Nu se pune problema de nicio investiție, mergem doar pe mentenanță. Am vorbit și cu băncile și foarte puține companii românești au investit în perioada 2009-2013.

**Reporter:** Cum colaborați cu băncile?

**Marian Petre Miluț:** La Prefab, cifra de afaceri s-a comprimat de la 40-50 de milioane de euro la 15-20 milioane euro, în anii de criză, iar băncile noastre se uită la acest aspect. Cel puțin în relația cu noi, care întotdeauna ne-am plătit datoriile, băncile nu au avut niciodată o atitudine ostilă. Ne-am bucurat de deschiderea lor, dar analizele de risc pe care ni le-au prezentat au fost corecte. Am făcut reduceri de cheltuieli în toate direcțiile companiei. Inițial, am încercat să păstrăm masa de salariați în afara acestui lucru, dar am constatat că nu este posibil.

**Reporter:** Exportați prefabricate?

**Marian Petre Miluț:** Exportăm BCA în Bulgaria și Moldova, pentru că avem o companie de reprezentare în Bulgaria și relații comerciale în Moldova.

**Reporter:** Cum se situează piața noastră comparativ cu aceste două țări, în domeniul construcțiilor?

**Marian Petre Miluț:** În Moldova este mai bine decât în alți ani, dar în Bulgaria este la fel ca la noi. Am putea spune că România și Bulgaria sunt la fel, din punct de vedere al construcțiilor.

**Reporter:** Cum evoluează relațiile Prefab cu statul?

**Marian Petre Miluț:** Vă dau doar un exemplu din situațiile prin care trecem în relația cu statul. La Deveselu (n.r. unde NATO construiește sistemul antirachetă) s-a întâmplat un lucru tipic țării noastre. Prefab era furnizor de materiale. Noi nu

puteam controla situația de acolo, pentru că nu puteam verifica ce garanții are antreprenorul, relația fiind foarte ciudată. Nu aveam cum să intrăm în interior să vorbim cu beneficiarul (care o fi acela - statul român, statul american, NATO...) cu privire la calitatea antreprenorului. Noi, în general, vorbim cu beneficiarii despre antreprenor, să vedem dacă acesta din urmă este garantat, dacă există riscuri etc., dar aici nu am avut acces la beneficiar, nu am putut discuta despre calitatea antreprenorului. Nici nu ne-am putut imagina că statul român, cel american, NATO etc., nu-și iau măsuri de siguranță cu privire la calitatea antreprenorului. Nu era posibil ca cineva să meargă acolo pe un contract de 3 milioane de dolari și să nu aibă o garanție

banară suficientă care să-i asigure pe toți furnizorii de plata obligațiilor. Așa ceva este de neconceput. Acum, suntem într-un proces cu antreprenorul, care a dat faliment, pentru recuperarea banilor. De fapt, am aflat că partea americană și-a schimbat antreprenorul cu o firmă din Turcia.

**Reporter:** Mai aveți alte asemenea procese în instanță?

**Marian Petre Miluț:** Avem peste 40 de procese în instanță, întrucât suntem listați pe Bursă și orice creanță, cât de mică ar fi ea, trebuie s-o revendicăm prin justiție. Din această cauză, nu putem nici măcar să ne deducem TVA, nu putem face provizioane până când nu vom avea o sentință definitivă și irevocabilă, iar Instanța ne poartă și zece ani prin procese.

Fondată în anul 1967 ca Întreprinderea de Materiale de Construcții Călărași, societatea s-a restructurat în 1990, când a devenit SC Prefab SA, urmând să fie privatizată în anul 1998, moment din care a cunoscut un proces continuu de modernizare și extindere. Din 2009, a devenit unul dintre cei mai importanți producători și furnizori de BCA de la noi, iar la data de 5 iulie 2010 a fost listată la Bursa de Valori București.



**Reporter:** Lucrați mai mult cu statul, sau preponderent cu mediul privat?

**Marian Petre Miluț:** Lucrăm doar cu antreprenori privați, chiar dacă beneficiarul este statul.

**Reporter:** Cum vedeți perspectivele Prefab?

**Marian Petre Miluț:** Prefab trebuie să aibă un viitor bun. Rezistând pe parcursul acestor ani de criză - este adevărat, cu nervii terminați, cu forță de muncă pierdută etc. -, ar trebui să avem viitor, dar nu mai văd acest viitor cu un antreprenor român. Mai devreme sau mai târziu vom fi și noi cumpărați. Nu mai poate susține nimeni în România o companie mare. Antreprenoriatul românesc a fost distrus și a fost distrus de români. Noi nu putem să ne întâlnim cu reprezentanții statului și să discutăm normal, să ajungem la un consens pe un subiect, pe o problemă, pentru că ne împiedicăm de orice lucru minor - un document nu este tradus în limba română, nu are date de identificare, deși antetul este acolo etc. Dacă Prefab, companie listată pe Bursă la prima categorie, pățește astfel de lucruri, oare ce pățește un mic antreprenor dintr-un colț de țară? S-a dus speranța mediului de afaceri.

**Reporter:** Cum va evolua segmentul construcțiilor?

**Marian Petre Miluț:** Încă de anul trecut am spus că nu sunt premise de creștere, întrucât cererea începute să scadă. Mediul de afaceri a devenit ostil pentru investitori și acest lucru se datorează unor impuneri care, de foarte multe ori, sunt agresive și nu țin cont de feedbackul pieței ce nu mai poate suporta un astfel de nivel. De aceea apar evaziunea fiscală și corupția, aceste fenomene făcându-se simțite când o lege este greșit pusă în aplicare și nu poate fi suportată. Nimeni nu avea prevăzut ce s-a întâmplat cu taxa pe stâlp, de exemplu, care a fost introdusă în prețuri de către unele companii de utilități. Ceea ce se întâmplă în economie sunt niște aberații ce dau peste cap orice fel de strategie.

**Reporter:** Mulțumesc!