



# Asigurările din domeniul construcțiilor – puternic afectate de falimentul City Insurance

(Interviu cu Ovidiu Demetrescu, Partener OCD Capital & Resource și London Brokers)

*În domeniul construcțiilor există o lipsă de produse de asigurare, ca urmare a falimentului City Insurance, ne-a spus, într-un interviu, Ovidiu Demetrescu, Partener OCD Capital & Resource și London Brokers.*

*Printre altele, consultantul ne-a vorbit atât despre scumpirea creditelor din sectorul imobiliar, dar și despre lipsa forței de muncă și despre interesul oamenilor de afaceri de a investi în piața noastră imobiliară.*

**Reporter:** Traversăm o perioadă incertă din toate punctele de vedere - economic, social, fiscal, geopolitic. În aceste condiții, se mai arată interesați investitorii de piața noastră imobiliară?

**Ovidiu Demetrescu:** Am văzut interes pentru asset-urile existente, în tranzacțiile de fuziuni și achiziții la care lucrăm, există interes pentru dezvoltările de proiecte noi. Este adevărat că interesul este rezervat, pentru că, pe de o

parte, au crescut foarte mult costurile aferente construcțiilor - costul cu materiile prime, cu oțelul care intră în compoziția fier betonului, costul cimentului, al utilităților etc. -, pe de altă parte, un factor care influențează vânzarea imobilelor este scumpirea creditelor. Și atunci, lumea nu mai are aceeași dorință, același apetit pentru a-și lua un credit acum, întrucât banii s-au scumpit. În aceste condiții, mai degrabă se

chibzuiesc și sunt mai rezervați, deocamdată. Aici vorbim atât despre cei care vor să-și cumpere locuințe, cât și despre investitorii care ar putea să construiască în credit, pentru că nu știu ce le va rezerva viitorul în ceea ce privește vânzarea spațiilor construite.

Dacă vorbim de spații comerciale, de clădiri de birouri, și aici identificăm o piață cu semnuri întrebării. Bucureștiul și orașele mari au nevoie crescută în conti-

nuare de spații moderne, de birouri, însă cred că va fi nevoie de o regândire, de o reconfigurare. Marile companii care au suprafețe mari închiriate își regândesc strategia, pentru că nu mai vin toți oamenii simultan la muncă și cred că nu se va schimba paradigma aceasta în curând.

Segmentul care pur și simplu va exploda în perioada imediat următoare este cel al construcțiilor de hale industriale, fie că sunt de-

## **OVIDIU DEMETRESCU:**

"Segmentul care pur și simplu va exploda în perioada imediat următoare este cel al construcțiilor de hale industriale, fie că sunt destinate spațiilor logistice, industriale, capacităților de producție sau celor pentru depozitare. Acesta este un sector cu cerere foarte mare și cred că vom vedea o dezvoltare foarte serioasă pe această axă".

stinate spațiilor logistice, industriale, capacităților de producție sau celor pentru depozitare. Acesta este un sector cu cerere foarte mare și cred că vom vedea o dezvoltare foarte serioasă pe această axă.

În ceea ce privește sectorul de construcții, estimarea pentru proiectele rezidențiale este ușor rezervată, dezvoltatorii analizându-și modelul de business, atât din punctul de vedere al cererii, cât și al ofertei și al disponibilității bănești pentru achiziționarea imobilelor.

**Reporter:** Piața construcțiilor se confruntă și cu problema asigurărilor...

**Ovidiu Demetrescu:** Da, pentru că a dispărut o verigă-cheie din piață, care garanta toate aceste proiecte de construcții. Au dispărut niște jucători mari din sectorul asigurărilor și nu mai există asigurările de garanții de bună execuție, garanții de participare, garanții pentru avans. Tot segmentul acesta de garantare este afectat dramatic, existând o mare lipsă a acestor produse financiare pe piața locală. Vorbim despre o lipsă de capacitate de asigurare pentru aceste segmente și, mai mult decât atât, intrând în faliment City Insurance, au rămas în aer toate garanțiile emise de acest asigurător și nu există o soluție pentru

această problemă sau sunt prezentate niște soluții foarte delicate.

Am observat câțiva noi jucători care și-au anunțat intenția la ASF de a se înregistra în piață. Vom vedea dacă vor oferi aceste produse și care va fi apetitul lor pentru subscriere. Dacă nu vor avea succes, putem să vedem un început de criză pe această piață, în special în zona aceasta de relație antreprenor privat cu beneficiar autoritate contractantă de stat, pentru că vom avea niște cerințe foarte stringente din partea autorității contractante pe care nu va avea cine să le satisfacă.

**Reporter:** Unde se află țara noastră pe harta regională a asigurărilor pentru construcții?

**Ovidiu Demetrescu:** Nu am făcut o comparație cu Bulgaria sau Ungaria, însă aceasta din urmă stă foarte bine la capitolul asigurări, are firmele bine capitalizate și nu a avut parte de falimente și de șocuri de acest gen, iar Polonia stă și mai bine, are firme foarte puternic capitalizate din domeniul asigurărilor, au reușit să se capitalizeze și firmele de construcții, care sunt mari, serioase și cu capacitate financiară bună. Singurul deșeu al acestei piețe este acela că vin contractorii străini care își aduc aceste garanții din țara lor de origine.

**Reporter:** În sectorul imobiliar se anunță mișcări de genul fuziunilor și achizițiilor?

**Ovidiu Demetrescu:** Piața de fuziuni și achiziții este una efervescentă. Tranzacțiile la care ne uităm noi nu sunt din acelea mari, spectaculoase, se încadrează într-un tipar normal de business. Pe piața imobiliară am văzut, însă, niște mișcări, niște schimbări de proprietari ale activelor respective, care și-au reîmprospătat portofolii, unii dintre ei, alții au intrat pe piață cumpărând portofolii de la jucătorii existenți. Investitorii de la noi nu au o forță să crească prin achiziții, nu există nici cultura corporativă de achiziții, la noi. Încă nu avem mentalitatea aceea de prădător, ca să mergem să achiziționăm alte firme și să creștem și prin prisma achizițiilor corporative.

**Reporter:** Ce ne puteți spune despre fondurile de investiții din țara noastră?

**Ovidiu Demetrescu:** Cererea din partea fondurilor de investiții este foarte mare în zona de regenerabile, de dezvoltare de capacități energetice bazată atât pe nevoia Europei de a înlocui treptat generarea clasică pe bază de combustibili fosili cu soluții regenerabile, cât și pe nevoia de revirement a acestui sector energetic. Și este, cumva, stimulată și de Green

Deal-ul european, de facilitățile de investiții acordate. De asemenea, este favorizată și de creșterea absolut nemaîntâlnită a prețurilor din energie, investițiile devenind atractive în acest sector.

**Reporter:** Care este evoluția forței de muncă în domeniul în care activați?

**Ovidiu Demetrescu:** Există o lipsă de expertiză în domeniul de consultanță pe proiecte, inclusiv în zona de studii de fezabilitate și, din păcate, trebuie să importăm această resursă de proiectare, mai ales pentru proiectele mari din zona energetică. Din cauza lipsei de personal nu avem expertiză în zona de proiect management și de gestiunea riscurilor de proiect. Așadar, una dintre limitările de la noi este lipsa de forță de muncă specializată. Și este foarte complicat să importi resursă umană. Pe de o parte, încercăm să aducem în țară români care lucrează în afară și au o experiență foarte bună sau pur și simplu aducem străini din Europa, din India. Am dori să colaborăm mai mult cu firme românești, dar nu se poate, pentru că nu găsim întotdeauna experiența și expertiza de care este nevoie.

**Reporter:** Mulțumesc!

