

## “Numărul insolvențelor nu determină și impactul lor economic”

(Interviu cu Andrei Cionca, asociat fondator CITR)

Numărul insolvențelor nu determină și valoarea sau impactul economic al acestora, după cum ne-a spus Andrei Cionca, asociat fondator CITR.

Domnia sa ne-a precizat, în cadrul unui interviu: “Numărul insolvențelor s-a înjumătățit, în primul trimestru al acestui an, față de anul trecut. Cu toate

acestea, nu considerăm că scăderea numărului de insolvențe are un impact cu adevărat relevant în economia națională, deoarece, din analizele aferente primului semestru din 2014, reiese că peste 80% dintre societățile lichidate în insolvență nu au avut niciun bun înregistrat. Practic, numărul insolvențelor nu determină și

valoarea sau impactul economic al acestora”.

Potrivit reprezentantului CITR, în ceea ce privește piața insolvenței, tendințele noi, în 2015, sunt reprezentate de industria farmă și de domeniul transporturilor, rămânând, însă, de actualitate și sectorul imobiliarilor și cel al construcțiilor.

**Reporter:** Cum a evoluat sectorul insolvențelor în ultimul an?

**Andrei Cionca:** Conform datelor statistice publicate de ONRC, numărul insolvențelor s-a înjumătățit, în primul trimestru al acestui an, față de anul trecut. Cu toate acestea, nu considerăm că scăderea numărului de insolvențe are un impact cu adevărat relevant în economia națională, deoarece, din analizele aferente primului semestru din 2014, reiese că peste 80% dintre societățile lichidate în insolvență nu au avut niciun bun înregistrat. Practic, numărul insolvențelor nu determină și valoarea sau impactul economic al acestora.

**Reporter:** Care sunt domeniile cele mai afectate de insolvență?

**Andrei Cionca:** Tendințele noi, în 2015, le reprezintă industria farmă și domeniul transporturilor, însă imobiliarele și construcțiile rămân în continuare de actualitate și ele. Echipa noastră de experți a analizat situația economică actuală, precum și indicatorii ei de impact pentru anul în curs, urmărind dinamica fiecărui sector de activitate, modalitatea de finanțare, legislația specifică, aspecte legate de consum și consumatori. Pe baza lor au fost identificate domeniile care au cel mai mare risc de insolvență în anul 2015.

Conform datelor relevante cu privire la segmentul companiilor de impact din economia românească, adică acele companii care dețin active de peste 1,5 milioane euro, avem un total de aproximativ 9.000 de companii aflate în dificultate sau în stare de insolvență iminentă. Dintre acestea, 3.158 acti-



*“Avem un total de aproximativ 9.000 de companii aflate în dificultate sau în stare de insolvență iminentă”.*

vează în domeniile real estate, construcții, farmă sau transporturi. Practic, 35% din totalul companiilor de impact din România care au o situație financiară delicată operează într-unul dintre aceste sectoare de activitate.

Dacă domeniul farmaceutic și cel al transporturilor reprezintă o ten-

dință nouă în categoria companiilor cu risc de insolvență, imobiliarele și construcțiile sunt arii de activitate în topul insolvențelor încă de la începutul crizei economice. Aproape 22% din totalul companiilor de impact din real estate au probleme de lichiditate, însumând aproape 2.000 de companii cu acti-

ve de peste 1,5 milioane de euro. În construcții, numărul afacerilor de asemenea dimensiuni care se confruntă cu dificultăți financiare este aproximativ 650, generând pierderi anuale de peste 200.000.000 de euro.

**Reporter:** Ce rată de succes are procedura de insolvență, în țara noastră?

**Andrei Cionca:** Conform ultimelor date statistice, rata de succes a reorganizărilor în România este de circa 5%. Motivul principal pentru care numărul reorganizărilor reușite este atât de mic rezidă în faptul că majoritatea companiilor accesează procedura insolvenței mult prea târziu, când deja nu mai au resurse financiare și nici nu mai beneficiază de încrederea partenerilor de afaceri. De aceea, pentru a putea traversa într-o manieră sănătoasă și solidă o procedură de insolvență, este important ca societatea bolnavă să își accepte condiția cât mai curând și să acceseze din timp procedura.

**Reporter:** Ce estimări aveți pentru anul în curs și, respectiv, pentru anii următori, pentru piața insolvenței?

**Andrei Cionca:** Trendul descendent al numărului de insolvențe, vizibil în primul trimestru al acestui an, se va păstra în continuare, până la un nivel de maturitate a pieței. Cu toate acestea, impactul în economie va rămâne moderat, datorită companiilor de talie mare care se confruntă în continuare cu difi-

"Tendințele noi în privința insolvenței, în 2015, le reprezintă industria farmă și domeniul transporturilor, însă imobiliarele și construcțiile rămân în continuare de actualitate și ele".



cultăți financiare.

Insolvența este o stare de fapt, nu o opțiune, așa că acest fenomen va continua să existe și pe viitor, când piața insolvenței va deveni mai matură, stabilă și predictibilă.

**Reporter:** Cât de mult s-au educat managerii în ceea ce privește posibilitatea de restructurare?

**Andrei Cionca:** Există cu siguranță o mai bună înțelegere a fenomenului insolvenței în rândul oamenilor de afaceri români decât era în 2009, la începutul crizei. Mediul de afaceri a fost forțat de contextul economic global să interacționeze tot mai mult cu procedura insolvenței, fie direct, fie indirect - prin insolvența unui partener de business.

În procesul de asimilare a stării de insolvență în ciclul fiesc de viață al unei economii echilibrate, un rol important îl au sursele de informare. Iar în această privință, echipa CITR s-a implicat întotdeauna extrem de activ în comunicarea constantă cu mediul de afaceri și informarea corectă a acestuia cu privire la implicațiile procedurii insolvenței. Am realizat în acest sens, în intervalul 2012-2014, un program de educare și informare a mediului de

afaceri, în parteneriat cu principalele Camere de Comerț din țară, având peste 1.500 de companii prezente la seminariile susținute de specialiștii CITR.

**Reporter:** Ce se întâmplă cu imobilele dezvoltatorilor care au intrat în insolvență?

**Andrei Cionca:** În primă fază, activele dezvoltatorilor rămân în conservare până când creditorii stabilesc direcțiile companiei intrate în insolvență. După clarificarea stadiului debitoarei, se trece la promovarea și valorificarea activelor, care se poate face fie prin licitații publice, fie prin negocieri directe. Procedura vânzării este simplă, rapidă și sigură, fiind guvernată de legea insolvenței.

**Reporter:** Există cerere pentru ca acestea să fie vândute?

**Andrei Cionca:** Față de anii anteriori s-a constatat o creștere a interesului pentru achiziționarea activelor din procedura de insolvență, ceea ce ne bucură și ne face să credem că s-a înțeles mecanismul de vânzare în cadrul acestei proceduri. A crescut numărul solicitărilor venite din partea investitorilor în real estate și din partea marilor dezvoltatori. Există foarte multe

cereri de achiziții în special pentru imobilele aflate în zone centrale ale orașelor și cu prețuri accesibile. Cele mai căutate imobile sunt cele precum clădirile rezidențiale, apartamentele, dar și clădirile de birouri.

**Reporter:** Care sunt diferențele între prețurile pieței și cele cu care sunt vândute aceste imobile?

**Andrei Cionca:** Dintr-o analiză internă, reiese că, în funcție de strategia de vânzare aprobată și de interesul pieței pentru produs, prețul poate scădea cu până la 30%-40% din valoarea de evaluare. Nu este, însă, o regulă, întrucât sunt și cazuri când unele active sunt vândute la valoarea de evaluare, adică prețul pieței stabilit de către evaluator. De exemplu, anul acesta au fost vândute apartamente cu două până la cinci camere, dintr-un complex central al Capitalei aflat în procedură de insolvență, la prețuri cuprinse între 78.000 de euro și 300.000 de euro.

**Reporter:** În ce zone întâlnim cele mai multe astfel de locuințe?

**Andrei Cionca:** În București, principalele zone de interes sunt lângă Arcul de Triumf (unde se află complexul Alia Imobiliaria), un

bloc de apartamente în sectorul 2 pe strada Eminescu 220, un bloc de apartamente în Pipera, precum și un bloc cu 58 apartamente în sectorul 3, în cartierul Titan.

**Reporter:** Au mai avut loc, în ultima vreme, intrări în insolvență ale dezvoltatorilor imobiliari?

**Andrei Cionca:** În 2015, în portofoliul CITR nu s-au înregistrat noi insolvențe în rândul dezvoltatorilor imobiliari.

**Reporter:** Formează acestea o piață oarecum similară cu cea a locuințelor scoase la vânzare ca urmare a executării de către bănci (în condițiile în care persoanele care nu-și mai pot plăti creditele se află, de fapt, în insolvență)?

**Andrei Cionca:** Putem spune și așa, însă fiecare din cele două proceduri este reglementată de o lege specifică: Legea 85/2014 în cazul insolvenței, iar Codul de Procedură Civilă în cazul executărilor. Modalitățile de valorificare se pot întrepătrunde, însă modalitatea de punere în practică diferă de la caz la caz.

**Reporter:** Mulțumesc!