

Cât de adaptabil este sectorul imobiliar din România?

schönherr



Legislația care reglementează sectorul imobiliar și al construcțiilor a fost modificată de nu mai puțin de 320 de ori de la intrarea în vigoare a diverselor acte normative, fără a pune la socoteală modificările structurale introduse de noul Cod civil în urma cu un deceniu, care au avut de asemenea o influență majoră asupra acestui domeniu.

În acest context, flexibilitatea a fost întotdeauna un factor vital pentru toți jucătorii din această piață. Criza economică din 2008 a crescut nevoia de adaptabilitate, generând o atitudine mai precaută din partea investitorilor. Apoi, anul 2020 a venit cu noi provocări, care au pus la încercare această capacitate de adaptare.

La o primă vedere, pe măsură ce efectele economice ale pandemiei COVID-19 au început să se manifeste, a devenit vizibilă o demarcație între „câștigătorii” (spațiile logistice) și „învinșii” (spațiile de birouri) pe care criza sanitară i-a generat în sectorul imobiliar, în timp ce în retail soarta magazinelor de sine statătoare a părut incomparabil mai bună decât a spațiilor situate în centre comerciale.

Într-adevăr, sectorul logistic pare a fi cel mai puțin afectat din piața imobiliară, inclusiv pe fondul scurtării lanțurilor de livrare la nivel mondial, generată de pandemie. Stocul de spații industriale și logistice moderne din România, unul dintre cele mai dinamice din Europa, s-a triplat între 2015 și 2020 și, în ciuda provocărilor anului trecut, ratele de ocupare și nivelul chiriilor au rămas la un nivel similar cu perioada pre-pandemică.

La polul opus, lovitura suferită de sectorul spațiilor de birouri a fost evidentă și a continuat să fie resimțită și după încetarea stării de urgență, lucrul de acasă devenind o soluție larg răspândită. Astfel, avocații s-au confruntat cu valuri de solicitări din partea proprietarilor și chiriașilor cu privire la analiza impactului imediat și pe termen lung asupra contractelor de închiriere, iar cuvintele de ordine au fost forța majoră și impreviziunea.

Rămâne de văzut cum vor influența noile realități investițiile și închirierile pe termen mediu și lung, indiferent de sectorul imobiliar. Acest lucru este valabil și în privința conceptelor juridice pe care va trebui să le folosim în mod creativ în viitor pentru a-i proteja de neprevăzut pe clienții implicați în tranzacții imobiliare.

Ce e clar este că piața imobiliară din România transmite mesaje pozitive că este suficient de matură și a fost supusă la suficiente teste pentru a merita eticheta de „adaptabilă la schimbare”.

Nota: Materialul de mai sus este un extras din dialogul dintre Sebastian Guțiu (managing partner Schönherr și Asociații SCA și coordonatorul practicii de real estate a Schönherr în regiunea Europei Centrale și de Est/Europei de Sud-Est) și Horațiu Florescu (CEO Knight Frank România și Ungaria), publicat în ediția 2021 a

anuarului roadmap, editat de Schoenherr la nivel regional. Varianta integrala a materialului este disponibila, în limba engleza, pe website-ul Schoenherr (www.schoenherr.eu), de unde poate fi comandata, gratuit, și în versiunea tiparita.