

Cum vad avocații evoluția sectorului de Real Estate & Construction în 2023 | O incursiune în piața, alături de Monia Dobrescu, Partener Mușat & Asociații și o discuție despre climatul de business, oportunități și modul în care clienții se adaptează noilor realități: ”În ciuda contextului politic și economic, a valului de scumpiri și a unor previziuni ușor pesimiste, vedem ca dezvoltatorii și investitorii nu se lasă descurajați, fiind luate în calcul proiecte noi chiar din primele luni ale anului”



Industria de Real Estate & Construction continua sa țina „pagina întâi” a economiei și pentru anul în curs. Evoluția acestui sector depinde de câțiva factori importanți, care vor determina raportul dintre cerere și oferta în diverse sectoare ale pieței imobiliare. [Monia Dobrescu](#), Partener în cadrul firmei Mușat & Asociații, include în categoria factorilor care vor influența zona de Real Estate & Constructions costurile de construcție, orientarea din ce în ce mai clara spre cladirile « verzi » și nivelul dobânzii, care a crescut semnificativ. Dezvoltatorii din segmentele de piața dependente în procent majoritar de credite ipotecare în achiziție vor fi nevoiți să își ajusteze strategia de business, în timp ce segmentele de piața care depind mai puțin de aceste credite își pot continua creșterea”, atrage atenția avocatul.

Ultimii doi ani au fost dificili pentru întreaga omenire, cu provocari fara precedent de ordin medical, social și economic, al caror impact a fost resimțit pe toate planurile. „Cu toate acestea, în ciuda contextului global, a creșterii dobânzilor bancare și a prețurilor, inclusiv la energie și la materialele de construcție și în ciuda instabilității produse de războiul din Ucraina, analiștii spun ca țările din Europa Centrala și de Est au făcut față pozitiv, iar comparația cu situația imobiliară din 2008 nu este una potrivita. Mai mult, specialiștii în domeniu afirma ca din punct de vedere economic, se poate previziona o încetinire a expansiunii, nu neaparat o recesiune economica. Sigur ca viziunea aceasta optimista ne bucura, totuși inflația ramâne o problema serioasa, de care clienții noștri țin cont atunci când își stabilesc planurile de business, deoarece este de așteptat ca ea sa aiba un impact semnificativ asupra pieței imobiliare. Deși pentru România exista perspective pozitive în anul 2023 cu privire la sectorul imobiliar, ele trebuie privite cu precauție și dublate de o analiza atenta a deciziilor de a investi”, comenteaza **Monia Dobrescu**.

[Descopera oportunitățile de recrutare de pe LegiTeam! GRATUIT.](#)

Analiza pieței sector cu sector

Industria de *Real Estate & Construction* este una complexă, în care regăsim mai multe sectoare importante. Fiecare dintre aceste sectoare are propria evoluție care depinde de anumiți factori. Ultimii ani au arătat că sunt zone din piața imobiliară care au crescut foarte mult, dar sunt și segmente care au avut de suferit ca urmare a contextului economico-social.

De exemplu, *pe zona de office*, efectele pandemiei încă se resimt, dar cererea de închiriere a crescut în ultimul an, în principal pentru că o mare parte din angajatori au reconsiderat revenirea la birou sau cel puțin sistemul de lucru hibrid, în detrimentul telemuncii.

„În ceea ce îi privește pe clienții noștri care sunt chiriași, aceștia caută soluțiile cele mai eficiente, mulți preferând să rămână în locația existentă, dar să renegocieze condițiile locațiunii. Asta în măsura în care sunt locatari în clădiri noi, eficiente din punct de vedere energetic. Cum spuneam, a crescut interesul pentru clădirile „verzi”, care devin o prioritate pentru tot mai multe business-uri, mai ales în contextul actual al creșterii prețurilor la energia electrică, pentru că duce, implicit, către o diferențiere la nivelul prețurilor și al chiriilor generate de eficiența clădirilor. Clienții noștri dezvoltatori fac deja eforturi în a obține certificate verzi și a renova spațiile de birouri”, explică **Partenerul Mușat & Asociații**.

În ceea ce privește finanțările, peisajul de business s-a modificat ca urmare a inflației și a dobânzilor ridicate, instituțiile bancare devenind mai prudente prin înăsprirea standardelor de credit care limitează opțiunile de (re)finanțare.

„În lumina Pactului Verde European votat la sfârșitul lui 2019 și a acțiunilor de reducere a consumului de energie, accelerate recent și de implicațiile războiului din regiune, atenția se îndreaptă în mod cert către clădirile „verzi”. Sectorul construcțiilor din Europa, și implicit din România, va fi puternic influențat de reglementările europene ce urmăresc stimularea securității energetice și reducerea emisiilor de carbon, atenuarea schimbărilor climatice devenind o prioritate în ultimii ani. Sectorul bancar va trebui să țină cont de aceste reglementări și acordarea creditelor pe acest sector va fi coroborată cu respectarea factorilor ESG”, amintește interlocutoarea **BizLawyer**.

Chiar dacă sunt înregistrate creșteri ale cererii în piața de office, comparativ cu anii anteriori pandemiei, dezvoltatorii și investitorii sunt încă prudenți pe acest segment, motiv pentru care achizițiile de clădiri sau spații de birouri nu sunt la fel de frecvente.

Clienții din portofoliul **Mușat & Asociații** și-au direcționat eforturile către renovarea clădirilor existente. Acolo unde este fezabil, au fost instalate panouri solare și/sau a fost modernizată izolația clădirii. Firma de avocatură are în prezent câteva mandate care implică o relocare a business-ului, dar în fiecare dintre situații, clienții evaluează cu atenție potențialele costuri cu energia electrică. „Pe măsura ce temerile legate de pandemie s-au mai diminuat, și-a reluat trendul ascendent preferința față de birouri „flexibile”, în care să își desfășoare activitatea mai multe firme, care devenise o modă înainte de izbucnirea pandemiei”, arată **Monia Dobrescu**.

Opiniile unor profesioniști care ocupă poziții de top în departamentele juridice ale unor companii importante, pe platforma www.in-houselegal.ro. Urmărește teme dezvoltate de avocați sau membri ai comunității *In-houseLegal* și propune subiecte.

Referitor *la piața industrială*, expertul **Mușat & Asociații** subliniază ca rămâne în centrul atenției și este extrem de dinamică, existând mult spațiu de creștere și dezvoltare pe termen scurt și mediu. „În cursul anului 2022, majoritatea tranzacțiilor în care am fost implicați au venit din segmentele industrial și de retail. Avem clienți care au achiziționat proprietăți pentru dezvoltare, clienți care au încheiat parteneriate strategice, dar și clienți care au considerat oportun să vândă”, argumentează avocatul.

De altfel, în ultimul an, departamentul de *Real Estate* din cadrul **Mușat & Asociații** a gestionat numeroase mandate în sectorul de retail, unde clienții firmei au continuat procesul de expansiune.

Clienții **Mușat & Asociații** rămân în continuare concentrați pe București și zonele limitrofe, dar avocații au multe securizări de proprietăți imobiliare în alte zone ale țării, cum ar fi partea de vest a României, în Timiș, în zona litoralului Marii Negre, dar și în Moldova.

„Pentru 2023, se anunță mai multe proiecte, ceea ce ne face să privim optimist modul în care va evolua sectorul de retail. Realitatea este că deși comerțul online a fost un colac de salvare în pandemie și, în lipsa timpului și în fața unui trafic dificil în majoritatea marilor orașe, rămâne în continuare printre preferințele multor cumpărători, românii le place totuși să meargă în magazine, să vadă și să aprecieze la față locul produsului pe care îl achiziționează. Credem că cele două tipuri de comerț (online și cel fizic) vor continua să coexiste, în timp ce pentru retail, în general, este încă loc destul pentru dezvoltare”, menționează **Monia Dobrescu**.

În schimb, *în segmentul rezidențial*, nu există aceeași efervescență ca în zona industrială și logistică sau în retail. Costurile ridicate cu materialele de construcție, scumpirea energiei electrice și creșterea prețurilor în general, precum și mărirea dobânzilor ridică dificultăți pentru jucătorii din această piață.

Partenerul **Mușat & Asociații** atenționează că dezvoltatorii din segmentul rezidențial trebuie să fie conectați permanent la schimbările preferințelor cumpărătorilor și să își adapteze proiectele în funcție de acestea. „Cladirile eficiente din punct de vedere energetic și localizate în spații verzi, mai puțin poluate și aglomerate, sunt cele mai cautate. Cu privire la evoluția acestui sector în 2023, pe fondul înapririi condițiilor de finanțare anticipăm menținerea unei atitudini prudente, cel puțin în prima parte a anului. Cu toate acestea, este de așteptat ca jucătorii care nu sunt dependenți într-o măsură atât de mare de susținerea băncilor să continue să investească”, nuanțează avocatul.

Din practica de zi cu zi, **Monia Dobrescu** a mai constatat că apetitul investitorilor pentru *achiziția de terenuri* în scopul dezvoltării de capacități de energie regenerabilă, în special pentru construirea de parcuri solare și eoliene este în creștere. „La nivelul Uniunii Europene se încearcă accelerarea procesului de dezvoltare a acestui tip de proiecte, însă, momentan, deși legislația noastră a fost modificată pentru a reveni în sprijinul investitorilor, în practică există dificultăți cu privire la interpretarea unor norme și astfel unele proiecte risca să fie blocate”, susține

Partenerul **Mușat & Asociații**, intervievat de **BizLawyer**.

Proiecte importante în toate zonele de interes

Mușat & Asociații are o activitate bogată în practica de *Real Estate & Construction*, având proiecte în toate sectoarele acestei industrii. Un avantaj categoric al firmei de avocatură constă în oferirea unor servicii juridice integrate și în abordarea unor strategii eficiente și complete, prin formarea de echipe multidisciplinare.

„Întotdeauna am avut o colaborare strânsă cu echipa de litigii specializată în zona de imobiliară și există în prezent

o serie de dosare în care lucram împreună. Litigiile pe care le avem în lucru sunt diverse, unele sunt pe zona de urbanism, având ca obiect anularea, respectiv, suspendarea autorizațiilor de construire sau de desființare a construcțiilor și litigii privind revendicarea unor imobile”, precizează **Partenerul Mușat & Asociații**.

Echipa firmei acordă reprezentare judiciară într-o serie de litigii civile corelate, aflate pe rolul instanțelor de toate gradele de jurisdicție (judecătore, tribunal, curte de apel și Înalta Curte) în vederea protejării dreptului de proprietate privată asupra unor imobile, miza financiară fiind una ridicată. „Într-un alt litigiu, cu prilejul judecării fondului, colegii noștri au reușit, într-o primă etapă, să convingă instanța asupra îndreptățirii clienților noștri, pe baza unui raționament juridic fundamentat preponderent pe aspecte lamurite de Curtea Europeană a Drepturilor Omului în jurisprudența sa obligatorie”, completează **Monia Dobrescu**.

Totodată, **Mușat & Asociații** are avocați specializați pe zona de permitting, întrucât firma este implicată în planurile de expansiune ale clienților săi pe tot parcursul proiectului, din faza de securizare a terenului, în care consultanții pregătesc un raport de analiză a titlului de proprietate și până în faza finală, unde este nevoie de asistență juridică pentru obținerea autorizației de construire.

„În ciuda contextului politic și economic, a valului de scumpiri și a unor previziuni ușor pesimiste, ne bucurăm să vedem că dezvoltatorii și investitorii nu se lasă descurajați, fiind luate în calcul proiecte noi chiar din primele luni ale anului. Avem însă aceleași dificultăți din trecut, problema anularii/suspendării PUZ-urilor coordonatoare de sector (la nivelul Capitalei) și a procedurii anevoioase de eliberare a documentației ce stă la baza autorizațiilor de construire, în cazul proiectelor care au necesitat aprobarea prealabilă a unui PUZ. Am avut de-a face, în practică, și cu situații în care exproprierile locale și comunicarea deficitară la nivelul autorităților publice ale diferitelor localități implicate au dus la blocarea unor proiecte care se anunțau extrem de benefice pentru zona respectivă”, mai spune **Partenerul Mușat & Asociații**.

Portofoliul de proiecte al firmei include multe mandate cu relevanță pe piață.

De exemplu, **Mușat & Asociații** a oferit, în 2022, [asistență juridică societății HAVI Logistics SRL](#), unul dintre marii jucători din sectorul serviciilor logistice, în legătură cu vânzarea centrului sau de distribuție (teren constructibil și depozit/birouri), situat în București, Sector 1, având o suprafață de circa 10.000 mp, unei companii parte a grupului Redport Capital, dezvoltator local în domeniul rezidențial. Echipa a fost coordonată de **Av. Monia Dobrescu**, *Partener coordonator al practicii de Real Estate* și **Av. Madalina Trifan**, *Managing Associate*.

De asemenea, specialiștii casei de avocatură au asistat TECONNEX, producător de talie mondială în industria automotive, în vederea achiziției unei platforme industriale de 7.500 m.p. în Tureni, județul Cluj, unde Teconnex își desfășoară în prezent activitatea. Echipa a fost coordonată de **Av. Monia Dobrescu** și din ea au mai făcut parte **Av. Madalina Trifan**, *Managing Associate*, **Av. Alina Man**, *Managing Associate*, **Av. Andrei Bran**, *Managing Associate*, **Av. Cristian Cepeși**, *Senior Associate* și **Av. Evelina Stoian**, *Associate*.

În plus, **Mușat & Asociații** [a asistat și CATTED, o companie românească de logistică și depozitare](#), la vânzarea parcului logistic Business Park Chitila, cu o suprafață totală închirială de 7.000 mp și a unui teren de 45.000 mp în Ștefanești către dezvoltatorul imobiliar Globalworth. Echipa **Mușat & Asociații** a fost coordonată de **Av. Monia Dobrescu** și din ea au făcut parte **Av. Madalina Trifan** și **Av. Cristian Cepeși**.