

Avocații RTPR spun ca 2023 va fi un an al tatonarilor pentru sectorul de Real Estate. De vorba cu Raluca Nastase (Partener) și Ianita Țui (Counsel) despre conjunctura și proiecte | Echipa a acoperit anul trecut toate palierele de tranzacții, cele mai multe mandate având legatura cu cladiri viabile și proceduri obișnuite, iar acum lucreaza la dezvoltarea unor proiecte multifuncționale, care includ și birouri, noi contracte de închiriere. Costul banilor este ridicat, dar bancile sunt dornice sa ofere finanțare, cladirile ‘verzi’ fiind preferate



Analiza tuturor sectoarelor care compun industria de Real Estate indica faptul ca, în zona de office, de exemplu, întotdeauna proiectele care pun în prim plan clientul și nevoile acestuia vor avea de câștigat și vor fi preferate de către chiriași. „În plus față de condițiile clasice, vedem ca este foarte important pentru chiriași sa fie cladiri eficiente energetic, în care angajații sa beneficieze de cât mai multe facilități. Continuarea proiectelor este frânata în București de blocajul asupra reglementarilor urbanistice, ceea ce aduce presiune importanta asupra tuturor tipurilor de dezvoltari, nu numai cele legate de segmentul office. Continua proiectele care au beneficiat de autorizație de construire și de finanțare, nu vedem proiecte speculative. Exista cladiri care nu sunt ocupate, dar nu sunt neaparat în dificultate și credem ca anul 2023 va fi un an al tatonarilor și al soluțiilor de compromis”, apreciaza **Raluca Nastase**.

La rândul sau, **Ianita Țui**, *Counsel RTPR*, subliniaza faptul ca, pe piața de birouri, nu a întâlnit situații în care sa existe condiții de natura legala suplimentare față de perioadele anterioare. Avocatul constata ca bancile sunt dornice sa ofere finanțare, dar în acest moment costul banilor este ridicat și investitorii sunt mai degraba intimidati de aceste costuri decât de solicitarile suplimentare ale bancilor. „De asemenea, continuarea muncii de tip hibrid reduce necesitatea companiilor de a închiria spații mari, ceea ce se transpune într-un grad mai mic de ocupare a cladirilor și o atenție sporita a finanțatorilor la gradul de ocupare, numarul de chiriași și industriile în care activeaza aceștia. Finanțarea cladirilor verzi este preferata de catre banci, aceste cladiri având șanse mai mari de a atrage chiriași”, nuanțeaza interlocutoarea **BizLawyer**.

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

În ultimii ani se observa ca a crescut cererea pentru spații de depozitare și parcuri logistice. Aceasta creștere are loc odata cu extinderea în mediul online a mai multor business-uri tradiționale de retail. Prin urmare, sectorul logistic a fost deosebit de activ, iar echipa **RTPR** a acordat consultanța în mai multe proiecte de anvergură, cu precadere finanțari în aceasta zona.

„Vedem o dezvoltare constantă a inițiativelor industriale, cerere crescută de a achiziționa proiecte chiar de dimensiuni mai mici și practicile implicate sunt legate atât de real estate, M&A, finanțari sau insolvențe. Ne așteptăm ca acest segment să se pastreze în continuare „cald” și să asistăm și în perioada următoare la o evoluție favorabilă”, explică **Ianita Țui**.

Firma de avocatură este implicată în mod constant și în proiecte care vizează securizarea de terenuri, achiziții, expansiunea unor retailerii. Evoluția din zona de retail este una pozitivă, existând în continuare cerere pe acest segment din partea unor dezvoltatori puternici și cu experiență. „Desigur că tendința pe care o vedem este găsirea unor soluții alternative față de blocarea proiectelor din București și observăm și tendințe de orientare către alte piețe, ceea ce este îngrijorător pentru că orașul nostru are nevoie de multe ajustări și planificare urbană solidă. Observăm o tendință de negociere atentă a tuturor condițiilor de livrare a proiectelor, fiind vorba de implicațiile legate de creșterea costurilor de construire și a utilităților”, susține avocatul **RTPR**.

### **Proiectele anului 2022 și așteptări pentru 2023**

În ceea ce privește rezidențialul, există provocări majore legate de aplicarea legislației care vizează urbanismul. Totodată, intervin provocări și în chestiunile uzuale deja legate de finanțari.

Pe acest fond, avocații observă o reducere a numărului de contracte de achiziție, dar dezvoltatorii importanți și serioși mențin atât calitatea proiectelor, cât și prețul, iar în cazul proiectelor care nu au urmat standardele de calitate se va observa cel mai probabil o recalibrare a pieței.

Echipa de *Real Estate* din cadrul **RTPR** a avut pe masa de lucru mandate care au implicat dezvoltarea de la prima etapă, dar și achiziția, finanțarea și finalizarea de proiecte aflate în derulare.

De asemenea, pe parcursul anului trecut, avocații au asistat clienții în tranzacții de achiziții de cladiri - directe sau prin preluare de companii, extindere finanțari, negociere contracte de închiriere, asistență în implementare fit-out, încetare anticipată, extindere de spații, închiriere de spații. În 2022 au fost acoperite toate palierele de tranzacții, respectiv tranzacții în insolvență, dar cele mai multe dintre mandate au fost în legătură cu cladiri viabile și tranzacții în proceduri obișnuite.

În 2023, avocații lucrează la dezvoltarea unor proiecte multifuncționale, care includ și birouri, noi contracte de închiriere. Ei estimează că vor fi implicați în proceduri de prevenție a insolvenței (bazate pe noile modificări legislative), relocări ale clienților sau transformări ale funcțiilor cladirilor, foarte multe analize legate de dezvoltarea urbanistică și oferirea de consultanță în vederea identificării soluțiilor care să permită dezvoltarea rapidă și eficientă a planurilor.

În același timp, exista o creștere semnificativa a interesului față de proiectele de energie regenerabilă – achiziție de terenuri sau folosința acestora, consultanța în vederea dezvoltării proiectelor, achiziția unor proiecte finalizate – iar modificările legislative în domeniu au impulsionat de asemenea piața. „Modificările legislative referitoare la procedura de scoatere din circuitul agricol au reprezentat un imbold necesar pentru dezvoltarea de inițiative, deși exista anumite probleme punctuale referitoare la această procedură. O altă provocare este identificarea de suprafețe compacte de teren, aflate în zone în care este posibilă conectarea la rețea. Astfel de suprafețe sunt mai greu de găsit”, menționează **Ianita Țui**.

Avocatul amintește faptul că, în cadrul acestor mandate, echipa axată pe practica de *Real Estate* lucrează împreună cu colegii specializați în acest domeniu. Este vorba despre proiecte solare și eoliene mari, atât în faza de dezvoltare, cât și operaționale.

„Am fost implicați și am asistat atât clienți locali, cât și internaționali, în mandate legate de energie, agricultura, viticultura și dezvoltare de infrastructură. De asemenea, trebuie spus că, în specialitatea de permitting, folosim o echipă mixtă, care include avocați cu experiență în real estate, urbanism, energie și litigii”, completează **Raluca Nastase**.

În cadrul **RTPR** este dezvoltată o practică solidă de soluționare a disputelor și litigiilor, iar firma de avocatură are o echipă experimentată coordonată de [Valentin Berea](#).

Printre dosarele recente în care avocații au reprezentat cu succes clienții, se remarcă Efacec, în litigiul inițiat de Parklake cu privire la presupusa nerespectare de către Efacec a termenului de a livra în timp util un proiect complex de infrastructură legat de centrul comercial Parklake, sau Ursus Breweries (grupul Asahi), într-un litigiu administrativ legat de anularea unei autorizații de construcție.

---

### *Citește și*

[→ Câți avocați au firmele de top în evidențele Baroului la începutul anului 2023 | Ce firme au înregistrat creșteri semnificative de "headcount" și câte și-au micșorat efectivele. Cum s-a reșezat piața în trei ani de crize, într-o comparație la nivelul anilor 2023-2020](#)

[→ Ce firme de avocați au lucrat în cele mai mari tranzacții din 2022 | Schoenherr și Wolf Theiss au asistat cele mai multe fuziuni și achiziții din Top 10. Echipele care au gestionat juridic fiecare proiect](#)

---

## Cartea de vizita a echipei de Real Estate

Echipa de *Real Estate* din cadrul **RTPR** este coordonată de doi parteneri cu o experiență foarte bogată în domeniu, [Alexandru Retevoescu](#) și [Raluca Nastase](#), cărora li se adaugă [Ianita Țui](#), *Counsel*. [Bogdan Cordoș](#) (*Energy Law Consultant*) completează echipa pe aria de Energy, fiind un avocat cu o recunoscută experiență în tranzacții din sectorul energetic și Real Estate.

De asemenea, echipa de *Real Estate* include mai mulți avocați definitivi și stagieri, foarte bine pregătiți, entuziași și cu mare potențial.

Firma de avocatura ofera servicii integrate pentru proiecte cu componente din alte arii de practica, precum energie, finanțari, M&A, astfel ca mai mulți colegi au experiența semnificativa în real estate.

Pentru fiecare mandat în parte **RTPR** selecteaza cu atenție echipa dedicata în funcție de complexitate și specific și împreuna furnizeaza servicii complete.

**Alexandru Retevoescu**, *partener al RTPR*, este specializat în proiecte de drept bancar, finanțari și real estate, având o experiența bogata în diverse tranzacții imobiliare, ce cuprind segmentele de spații de birouri, logistica, rezidențial, comercial, infrastructura, terenuri agricole. A acordat consultanța bancilor locale și internaționale importante pe probleme bancare de reglementare, finanțari în sectorul imobiliar, finanțari de tip leveraged, finanțari de proiecte. De asemenea este specializat în restructurari și insolvența.

Cu o experiența de peste 20 de ani în domeniu, **Raluca Nastase** s-a alaturat echipei **RTPR** ca partener în 2020, dupa ce a activat în ultimii 14 ani, tot în calitate de Partener, în una dintre cele mai importante case de avocatura românești, unde a coordonat departamentele de real estate și insolvența. Raluca este specializata în drept imobiliar, insolvența și litigii, a coordonat numeroase proiecte importante din domeniul real estate, gestionând tranzacții complexe ce implica restructurari, titluri de proprietate, due diligence, litigii, construcție și dezvoltare, închiriere.

**Ianita Țui** face parte din echipa **RTPR** din anul 2008. Are o experiența remarcabila în proiecte de real estate, ce acopera diverse segmente, cum ar fi: spații de birouri, proiecte rezidențiale, comerciale, de infrastructura și logistica, dar și în alte arii de practica precum: achiziții publice, concesiuni, parteneriat public-privat, corporate și M&A, împrumuturi municipale, finanțari. Ianita a fost desemnata *Rising Star* în Legal 500 atât pentru practica de real estate, cât și pentru secțiunea Drept comercial, societar și M&A.

[Intra pe LadyLawyer.ro și afla mai multe despre activitatea, preocuparile și proiectele doamnelor avocat din cele mai importante firme de pe piața locala](#)