

Avocații Mitel & Asociații vor asista o tranzacție imobiliară pentru un proiect major în zona de nord a Capitalei, cu o valoare de peste 500 mil. € | Ioana Negrea, Partener: 2023 va fi un an de așezare a segmentului de office, cu un grad mare de ocupare a cladirilor existente, cu noi dezvoltări și cu un apetit crescut al investitorilor pentru achiziția de cladiri finalizate. Va fi un an bun și pentru piața de retail, aflata încă în proces de expansiune



Piața imobiliară se va confrunța anul acesta cu foarte multe provocări. *Ioana Negrea, Partener [Mitel & Asociații](#)*, atrage atenția ca atât investitorii, cât și clienții vor fi nevoiți să rapună diverșilor factori de stres precum inflația, costul cu energia, costul finanțării și să acomodeze cererea și oferta în noul context socio-economic. „Investitorii și dezvoltatorii imobiliari care de regula lucrează cu capital de investiții din avansuri de la clienții finali resimt deja numărul mai scăzut al cererilor noi intrate în piața imobiliară, întrucât cei mai mulți cumpărători nu se mai califică pentru creditul pe care urmăreau să îl acceseze, iar alții, sperându-se de contextul economic, politic, social renunță pentru moment la ideea de cumpărare sau preferă să aștepte o scădere a prețurilor. În acest context, avem semnale ca există o îngrijorare reală a investitorilor care se manifestă cu prudență în deciziile de noi achiziții și dezvoltări mobiliare, în special pe piața de imobile rezidențiale”, explică avocatul.

Ultimii ani au adus lecții importante pentru mediul economic, obligat să găsească soluții de adaptare rapidă la schimbările intervenite „peste noapte”. Nici industria imobiliară nu a făcut excepție.

Un exemplu îl constituie *piața cladirilor de birouri*, care a fost unul dintre segmentele din zona de *Real Estate* puternic lovit de pandemia COVID. În contextul măsurilor luate pentru limitarea îmbolnavirilor, a scăzut simțitor gradul de ocupare, dar și valoarea chiriilor pentru cladirile de birouri.

În ciuda acestor neajunsuri, investitorii au avut capacitatea de a se adapta. Astfel, unele spații de birouri au fost reconvertite în work-hub-uri sau spații rezidențiale, altele au intrat în insolvență. „Însă cele mai mari mișcări au venit din partea investitorilor potenți financiari care au speculat și au investit în achiziția, la prețuri reduse, de imobile de birouri finalizate sau în curs de execuție, aflate în dificultate. Ne găsim în acest an într-o nouă configurație a zonei de office, într-o piață în care suprafețele închiriable sunt concentrate în portofoliile unui grup restrâns de investitori care vor revigora piața în mod vizibil. Putem spune că anul 2023 va fi unul de așezare a segmentului de office, cu un grad mare de ocupare a cladirilor existente, cu noi dezvoltări, dar și cu un apetit crescut al investitorilor pentru achiziția de cladiri finalizate”, subliniază **Ioana Negrea**.

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

Pe fondul acestor schimbări, echipa **Mitel & Asociații** a fost implicată în proiecte importante. Anul trecut, de exemplu, a acordat asistența juridică pentru achiziția de cladiri de birouri de către investitori, precum și pentru închirierea de spații de birouri în vederea relocării activității clienților firmei de avocatură. „Anul acesta avem deja în derulare trei proiecte semnificative în care vom asista clienții în procesul de vânzare de cladiri de birouri precum și un parteneriat care vizează dezvoltarea unuia dintre cele mai mari proiecte mobiliare mixte din nordul Bucureștiului care va avea o componentă semnificativă de cladiri de birouri”, precizează *Partenerul Mitel & Asociații*.

În *zona de retail*, ritmul de expansiune nu a scăzut. **Ioana Negrea** amintește faptul că numărul de proiecte ale clientului pe care firma de avocatură îl asista în mod tradițional pe acest segment este cel targetat și similar cu anii precedenți. „Pe segmentul de retail, am observat o creștere a apetitului pentru închirierea de locații în procesul de expansiune, în detrimentul investițiilor în terenuri și dezvoltării locațiilor în proprietate. Anul 2023 se anunță la fel de bun pentru piața de retail, care este încă în proces de expansiune, cu un accent deosebit pe dezvoltarea unor noi hub-uri logistice”, completează avocatul.

Provocări majore pentru segmentul rezidențial

Pentru investitorii și dezvoltatorii din *segmentul rezidențial*, anul 2023 va fi unul foarte provocator. Astfel, cei mai mulți dintre dezvoltatori vor reveni la creditarea indirectă a clienților finali, oferind ca modalitate de plată variante diverse de rate la dezvoltator fără dobânda, clienții având posibilitatea să achiziționeze imobilele fără costuri suplimentare.

„În lipsa finanțării bancare și a numărului mai scăzut de tranzacții imobiliare, va fi loc de oportunități de achiziție de terenuri pentru proiecte viitoare, la prețuri sub piața, pentru cei care dispun de lichidități. Lipsa dezvoltărilor imobiliare de anvergura în acest an, mai ales la nivelul Bucureștiului, pe fondul lipsei de finanțare și a numărului scăzut de autorizații de construire, va cataliza piața închirierilor de imobile, iar efectul îl vom resimți în anii viitori când, în lipsa dezvoltărilor imobiliare din acest an, vom asista la o creștere semnificativă a prețurilor imobilelor rezidențiale”, este de părere interlocutoarea **BizLawyer**.

În același context, **Ioana Negrea** menționează faptul că, în acest an, **Mitel & Asociații** va asista o tranzacție imobiliară semnificativă, pentru un proiect major în zona de nord a Capitalei, cu o valoare de peste 500 milioane de euro, proiect care se va derula pe parcursul a cel puțin trei ani.

„Înca din anii anteriori am resimțit o creștere a interesului investitorilor pentru securizarea de terenuri în scopul dezvoltării de capacități de energie regenerabilă. În acest an vom asista un client în derularea unui contract de antrepriză pentru construirea infrastructurii pentru cel mai mare parc eolian din zona Moldovei”, adaugă avocatul.

Opiniile unor profesioniști care ocupa 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.

Totodata, echipa de *Real Estate* a firmei de avocatura, împreună cu alte departamente de specialitate, ofera în mod constant asistența investitorilor din *piața terenurilor agricole*, unul dintre clienții reprezentativi operând peste zece mii de hectare în România, o parte semnificativă fiind terenuri în arenda.

De asemenea, echipa are o vastă expertiză *pe partea de permitting*, în special pe autorizarea proiectelor imobiliare de retail și rezidențial.

„Anul 2022 a fost unul cu mari provocări pentru departamentul de *Real Estate*, fiind nevoiți să facem față în timp real la solicitările clienților cu investiții în proiecte imobiliare din București pentru „salvarea” documentațiilor de urbanism, în contextul valului de anulari de PUZ-uri de sector”, susține avocatul.

Activitatea practicii de *Real Estate* include, în mod constant, și suportul pe care avocații axați pe această arie îl ofera Departamentului de litigii în acțiuni ce privesc drepturi reale asupra imobilelor sau conexe obținerii/anulării documentațiilor de urbanism, astfel de acțiuni fiind frecvente în derularea proiectelor imobiliare pe care le asista **Mitel & Asociații**.

Echipa de *Real Estate* este coordonată de doi parteneri : **Ioana Negrea** și **Sorin Mitel**. Cei doi experți colaborează cu alți patru avocați cu diferite grade de senioritate.

„La acest moment suntem în echilibru - intenționăm așadar să păstrăm aceeași talie în 2023. Anul 2022 a fost marcat de o creștere a proiectelor de Real estate atât ca volum, cât și complexitate. Activitatea Departamentului de *Real Estate* a fost concentrată atât pe finalizarea procesului de restructurare a land-bank-ului Immofinanz AG, cât și pe proiecte noi de achiziții și dezvoltări în segmentul rezidențial, retail și agricol. De asemenea, în anul 2022 firma noastră a asistat dezvoltatorul ONE în achiziția unei importante clădiri de birouri în zona de nord a Capitalei și a început negocierile unei tranzacții imobiliare semnificative pentru un proiect major în zona de nord a Capitalei”, încheie **Ioana Negrea**.

[Intra pe LadyLawyer.ro](http://www.ladylawyer.ro) și afla mai multe despre activitatea, preocupările și proiectele doamnelor avocat din cele mai importante firme de pe piața locală