

Activitatea Departamentului de Real Estate de la Mitel & Asociații 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. 2023 a fost marcat de o creștere a proiectelor, ca volum și complexitate | Sorin Mitel, Senior Partner: Nu anticipăm ca anul 2024 să fie un an de „reset” pentru piața imobiliară, ci mai degrabă un an „imprevizibil”



Mitel & Asociații

Pe piața imobiliară, anul 2024 se arată, încă de la început, unul efervescent și în același timp imprevizibil. Mișcările din industrie intervin după ce, în 2022, s-a observat un anumit echilibru în acest sector, fapt ce a făcut ca totul să fie mult mai ușor de anticipat. „Majoritatea clienților pe care îi reprezentăm își continuă investițiile în piața imobiliară de retail, rezidențial, dar și în cea a ospitalității și caută oportunități de investiții pe noi piețe, precum cea de industrial și infrastructură. Nu anticipăm ca anul 2024 să fie un an de „reset” pentru piața imobiliară, ci mai degrabă un an ‘imprevizibil’ ”, subliniază [Sorin Mitel](#), Senior Partner al firmei Mitel & Asociații.

Clienții pe care avocații Mitel & Asociații îi reprezintă nu dau semne de dificultăți financiare, datorită faptului că au acționat prudent în perioada pandemiei, și-au restructurat proiectele, astfel ca, în prezent, țin la capacitate maximă investițiile în proiectele aflate în stand-by în ultimii doi ani.

„Totodată reprezentăm clienți cu disponibilități financiare, care urmăresc preluarea de proiecte imobiliare aflate în pragul insolvenței sau chiar în cursul executării silite, pentru a-și asigura land bank-ul necesar în dezvoltările viitoare”, menționează [Sorin Mitel](#).

### Plusuri și minusuri

În această industrie vastă, există zone care s-au dezvoltat, iar altele care și-au restrâns foarte mult importanța în domeniul imobiliar. În cea de-a doua categorie regăsim piața de birouri, care, la patru ani de la debutul pandemiei care a schimbat radical modul de lucru, a devenit, din punctul de vedere al firmei de avocatură, „nerepresentativă”. Această stare este potențată și de faptul că există o serie de proiecte care rămân în așteptare, neobținând autorizația de construire. „Anul 2024 aduce în premiera zero metri pătrați de birouri în proiecte mari. Singurele tranzacții pe care le asistăm în acest an sunt cele de transfer de office-uri existente în portofoliile altor jucători din piața care doresc să își consolideze poziția pentru anii următori”, amintește [Ioana Negrea](#), Partener Mitel & Asociații.

Și activitatea pe piața imobiliară rezidențială a înregistrat o scădere sistemică. „Oferta în general fiind limitată sau procesul de producție de stoc nou în general lent, s-a creat un efect de penurie pe termen scurt și mediu, care va avantaja creșterea accelerată a cererii de imobile rezidențiale. Percepția generală este că încă suntem într-o perioadă de finanțări scumpe atât pentru investitori, cât și pentru clienții finali”, argumentează interlocutoarea [Biz Lawyer](#).

Având în vedere că finalul anului 2023 a fost unul foarte aglomerat, în contextul în care dezvoltatorii au mizat pe

TVA-ul de 5%, avocații Mitel & Asociații au fost nevoiți să îi asiste în echipe extinse astfel încât să fie livrate în timp record sute de unități locative către cumpărători persoane fizice. „Anul 2024 pentru clienții pe care îi reprezentăm este un an al reînnoirii stocului de unități rezidențiale. În prezent, asistăm clienți care vor livra până la finalul acestui an peste 2000 de apartamente în București-Ilfov”, mai spune **Ioana Negrea**.

În ceea ce privește segmentul de spații logistice/industriale, Mitel & Asociații reprezintă, în mod tradițional, un mare jucător pe piața de retail care se află în permanentă expansiune. Avocații oferă consultanța de la achiziția terenului până la deschiderea către public a magazinelor, acoperind astfel toate etapele de dezvoltare ale proiectului.

„Anul 2023 a fost un an al stagnării și pentru clienții noștri care au încercat autorizarea proiectelor din București, cele mai multe mandate fiind pentru obținerea documentațiilor de urbanism pentru autorizarea construcțiilor în zone de interes, în județul Ilfov. Anul 2024, cel puțin în prima parte, va fi tot unul de stagnare în proiectele din București, în contextul în care toate PUZ-urile de sector sunt suspendate și PUG-ul municipiului în curs de aprobare”, menționează **Sorin Mitel**, făcând referire la activitatea echipei pe partea de autorizare.

Avocatul mai subliniază faptul că, în mod constant *Departamentul de Real estate* oferă suport Departamentului de Litigii în acțiuni care privesc drepturi reale asupra imobilelor sau conexe obținerii/anulării documentațiilor de urbanism, astfel de acțiuni fiind frecvente în derularea proiectelor imobiliare pe care le Mitel & Asociații le are în portofoliu.

**Sorin Mitel** amintește faptul că anul 2023 a fost marcat de o creștere a proiectelor de Real estate, ca volum 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, firma noastră a asistat dezvoltatorul ONE în livrarea către clienții finali a peste 300 de apartamente în Cotroceni Park, într-o echipă formată din șapte avocați, într-un timp record de trei săptămâni”, detaliază avocatul.

Echipa de Real estate este coordonată de doi parteneri **Ioana Negrea** și **Sorin Mitel** și colaborează cu patru avocați cu diferite grade de senioritate. „La acest moment suntem în echilibru - intenționăm așadar să păstrăm aceeași talie în 2024”, încheie Ioana Negrea.