

Eveniment organizat de echipa de real estate a firmei Schoenherr și Asociației Dezvoltării imobiliare: nevoia de a construi sustenabil este reală, iar noi suntem aici pentru a contribui în acest sens



În contextul în care 70% din populația Uniunii Europene locuiește în orașe și suburbii, iar estimările arată ca, până în 2050, 68% din populația lumii va trăi în mediul urban, se pune întrebarea cum va arata viitorul în dezvoltarea imobiliară. Aceasta, cu atât mai mult având în vedere ca, potrivit datelor publicate la nivelul UE, 36% din emisiile de gaze cu efect de seră și 40% din energia consumată se datorează clădirilor.

Modul în care se construiește în mediul urban din România este sau va fi influențat de un număr considerabil de reglementări adoptate sau anunțate la nivelul UE în scopul combaterii schimbărilor climatice, cu efecte semnificative asupra calității vieții locuitorilor orașelor din țara noastră. Despre distanța ce rămâne de parcurs de la cum arată orașele astăzi în România la orașul viitorului, precum și rolul sectorului imobiliar în acest sens, s-a vorbit la un eveniment organizat recent de echipa de real estate a firmei de avocatură Schoenherr și Asociației SCA.

În cadrul acestuia, au fost invitați ca lectori reprezentanți ai unor dezvoltatori imobiliari internaționali și locali – **Viorel Lacatuș** (country manager, Atenor Romania), **Ștefan Tudos** (vicepreședinte, Genesis Property), **Marius Perșenea** (chief operating officer, IULIUS) și **Robert Ionița** (general counsel, NEPI Rockcastle). Ei au discutat, alături de avocații Schoenherr **Sebastian Guțiu** (managing partner), **Madalina Mitan** (partner), **Claudiu Stan** (managing attorney at law) și **Liviu Flușca** (managing attorney at law), despre tendințele actuale în dezvoltarea imobiliară în mediul urban, în lumina modificărilor legislative anunțate la nivel european și național în acest domeniu, precum și despre pașii de parcurs pentru ca orașele din România să poată atinge obiectivele stabilite la nivelul UE.

Printre temele abordate s-au numărat obligațiile legale privind reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, creșterea eficienței energetice, inclusiv introducerea obiectivului UE ca, până în anul 2030, toate clădirile nou-construite să genereze zero emisii carbon (iar până în 2050 întregul stoc de clădiri să atingă acest nivel), proiecte imobiliare care folosesc energie regenerabilă, proiecte de regenerare urbană, spații verzi, mobilitate urbană, precum și modul în care cerințele de raportare ESG vor influența deciziile de dezvoltare, operare, închiriere sau achiziție de spații imobiliare.

„Dezvoltarea imobiliară durabilă nu e doar o tendință, este o realitate curentă. În timp, este de anticipat ca cerințele ESG vor avea un impact tot mai mare asupra deciziilor de închiriere și achiziție de active imobiliare. Vedem, deja, o tendință în rândul unor chiriași de a acorda atenție crescândă contractelor de închiriere care vizează spații de birouri sustenabile (green leases). Foarte probabil, pe măsura ce ne apropiem de 2030, această schimbare de perspectivă se va manifesta și în rândul cumpărătorilor, pe fondul obligațiilor lor de raportare în planul ESG și al

aplicării noilor standarde (spre exemplu, net zero buildings). Astfel, se conturează o schimbare semnificativă în modul în care sunt evaluate și gestionate aspectele de durabilitate în domeniul imobiliar, reflectând tendința globală către o dezvoltare mai responsabilă și ecologică.” – a declarat la eveniment **Viorel Lacatuș**, *country manager, Atenor Romania*.

„La Genesis Property, ESG reprezintă o prioritate strategică. Ne concentrăm eforturile pentru a asigura sustenabilitatea parcurilor noastre de business și a minimiza impactul asupra mediului. Observăm o creștere a interesului chiriașilor pentru sustenabilitate și eficiența energetică, precum și o atenție sporită acordată bunăstării angajaților. În acest context, am investit resurse majore în proiectul YUNITY Park, creând spații verzi și zone de relaxare pentru angajați. Iar această schimbare de paradigmă vine cu oportunități atât pentru noi ca dezvoltatori imobiliari, cât și pentru chiriașii noștri.” – a declarat la eveniment **Ștefan Tudos**, *vicepreședinte, Genesis Property*.

„Un subiect de mare interes este acela al obligațiilor privind dotarea clădirilor cu stații de încărcare pentru mașinile electrice. Conform reglementărilor în vigoare în România, din 2025 va fi obligatoriu ca 10% din locurile de parcare aferente clădirilor să fie dotate cu stații de încărcare. La nivel european, este prevăzută și o capacitate minimă a acestor stații, astfel ca se încearcă în prezent o personalizare după tipul de spațiu – aceasta pentru ca, spre exemplu, atunci când merge la un centru comercial, ar putea fi mai relevant pentru client să își poată încarca mașina folosind o stație de încărcare rapidă, decât să aibă acces la stații care îi permit încărcarea în mai multe ore decât petrece la cumpărături, caz în care capacitatea stațiilor este mai importantă decât numărul lor. La nivel local, în prezent, legislația românească încă nu prevede ce capacitate ar trebui să aibă aceste stații, ceea ce deschide o discuție interesantă, cu diferențe între proprietățile turistice, centrele comerciale și clădirile de birouri.” – a declarat la eveniment **Robert Ionița**, *general counsel, NEPI Rockcastle*.

„Investim deja de aproape un deceniu și jumătate în proiecte mixte ale căror nuclee sunt reprezentate de spațiile verzi, încă de când conceptul de sustenabilitate începea să apară timid în conștiința publică și în media. În mod interesant, la început, a fost dificil să îi convingem pe anumiți parteneri financiari să investească în aceste spații verzi extinse. Ne bucurăm că preocuparea pentru sustenabilitate devine normă. Cu siguranța, anumite proprietăți vor ajunge să fie imposibil de tranzacționat în lipsa unui profil de sustenabilitate adecvat. În acest context, fiecare clădire va trebui să fie însoțită de o strategie de dezvoltare sustenabilă, cu investiții consistente pentru a se alinia exigențelor pieței. Apreciez faptul că acum avem oportunitatea să facem schimbări pozitive în domeniul imobiliar și să contribuim la crearea unui viitor mai sustenabil pentru toți.” – a declarat la eveniment **Marius Perșenea**, *COO, IULIUS*.

„La nivelul UE, ultimii ani au adus un volum fără precedent de prevederi legislative, intrate în vigoare sau aflate în stadiu de proiect, care schimbă modul în care vor fi construite clădirile în viitor. Aceste modificări au un impact considerabil asupra activității dezvoltatorilor imobiliari și vor influența, fără îndoială, deciziile viitoare de investiție în acest domeniu. În acest context, nevoia de adaptare a legislației naționale, dialogul între părțile implicate și luarea în considerare a interesului locuitorilor orașelor de astăzi sunt esențiale. Acest eveniment a fost organizat tocmai din dorința noastră de a contribui în acest sens.” – a declarat, în legătură cu tema evenimentului, **Sebastian Guțiu**, *managing partner Schoenherr*.

„Tendențele globale care definesc modul în care va arăta orașul viitorului vin cu o serie de provocări, dar și cu multe oportunități. Există diferențe între legislația europeană și cea națională și este clar că avem de lucru atât pe plan legislativ, cât și administrativ, pentru ca depășirea provocărilor și îmbrățișarea oportunităților respective să devină realitate, în România. Dar nu pornim de la zero, există deja o bază de prevederi legislative și, cu siguranța, există voința alinierii acestora cu cadrul de reglementare al UE. Și, mai important, în plan social și în rândul mediului de afaceri există o tendință efectivă spre dezvoltarea sustenabilă.” – a declarat **Madalina Mitan**, *partner Schoenherr*.

„Avem, deja, un set de legi care cuprind prevederi pentru implementarea conceptului de oraș inteligent, cum ar fi legea mobilității urbane și legea privind performanța energetică a cladirilor. La rândul său, proiectul de Cod al urbanismului se concentrează pe regenerarea urbana într-o mai mare măsură față de legislația actuală. Astfel, viitorul pare să sune promițător și, cu un cadru legal care sprijină dezvoltarea imobiliară durabilă, putem să ne așteptăm la progrese semnificative în arii precum mobilitatea urbană, eficiența energetică și regenerarea urbană. Este important să continuăm să promovăm, dezvoltăm și implementăm aceste politici și legi.” – a declarat **Claudiu Stan**, *managing attorney at law Schoenherr*.

„În concluzie, pentru ca orașul viitorului să existe, este esențial să fie continuate măsurile care să asigure reducerea emisiilor la nivelul cladirilor noi (și, până în 2050, a stocului existent), creșterea eficienței energetice, eforturile de regenerare urbană, crearea de spații verzi, îmbunătățirea mobilității urbane și reducerea impactului transporturilor asupra mediului. Și, cu o populație urbană în creștere, este evident că în centrul tuturor eforturilor ce țin de dezvoltarea imobiliară sustenabilă în mediul urban trebuie să se afle locuitorii orașelor și comunitățile.” – a declarat **Liviu Flușca**, *managing attorney at law Schoenherr*.

Schoenherr este o firmă internațională de avocatură, activă în Europa Centrală și de Est și Europa de Sud-Est, unde operează 15 birouri. Firma este prezentă în România din anul 1996, oferind servicii de asistență juridică în principalele arii de practică relevante pentru activitatea companiilor locale și multinaționale. Schoenherr și Asociații SCA este recomandată de principalele organisme independente de cercetare a pieței de avocatură (Chambers, Legal500, IFLR1000).