

Stratulat Albulescu & Asociații estimează pentru anul 2024 un nivel de activitate, în practica de Real Estate, cel puțin egal cu cel de anul trecut, marcat însă de o anumită expectativă din partea dezvoltatorilor, prudența fiind cuvântul cheie auzit cel mai frecvent de la clienți. Vor exista însă și ferestre de oportunitate care în mod cert vor fi accesate de jucătorii cu un apetit crescut la risc | “Cel mai probabil vom asista, în cursul acestui an, la o deblocare a situației și la o creștere a numărului de tranzacții, chiar și timidă”, spun avocații



Pe plan local, nu se poate vorbi despre o schimbare semnificativă sau o resetare a investițiilor imobiliare. Chiar dacă statistica arată o scădere majoră în industrie, se observă că modificarea aceasta de paradigmă nu este atât de radicală în România precum în Europa Centrală și de Vest. „De altfel, pe parcursul anului 2023, societatea noastră a acordat asistență juridică în numeroase proiecte de investiții având ca obiect achiziția și securizarea unor terenuri pentru dezvoltări viitoare, în special în domeniul rezidențial, aspect care indică o așadar un interes constant și susținut în domeniul imobiliar. De asemenea, domeniul logistic și industrial au avut un aport important, cu un procent substanțial printre ariile de interes. În plus, începutul acestui an a continuat în aceeași notă, avocații noștri fiind implicați în prezent în 7 astfel de proiecte având ca obiect terenuri pentru investiții, toate pe raza Municipiului București. Putem deci conchide că semnalele primite din partea clienților noștri sunt pozitive și că cel mai probabil vom asista, în cursul acestui an, la o deblocare a situației și la o creștere a numărului de tranzacții, chiar și timidă”, punctează [Tudor Ciambur](#), Partener Stratulat Albulescu Attorneys At Law (SAA).

Experiențele trăite de clienții cu care lucrează echipa SAA indică faptul că domeniul rezidențial s-a confruntat cu o scădere a cererii și a vânzării în 2023, dar firmele pe care casa de avocatură le are în portofoliu nu au ajuns într-un segment critic al businessului, astfel că nu se poate vorbi despre riscul de insolvență. „De altfel, clienții societății noastre în acest domeniu sunt fonduri de investiții sau dezvoltatori regionali cu putere financiară care nu depind în mod direct de dinamica și fluctuațiile pieței. Pe de altă parte, strict în ceea ce privește cererea de locuințe, ne așteptăm ca creșterea TVA la imobilele noi să conducă la menținerea nivelului scăzut al cererii și în 2024, aspect care va continua să pună presiune pe dezvoltatorii locali fără resurse proprii și acces la finanțare”, explică **Tudor Ciambur**.

Avocatul menționează că, în situații dificile, primul remediu la care apelează dezvoltatorii în dificultate constă în încercarea de reeșalonare a creditelor, unde este cazul. „Cunoaștem astfel de demersuri finalizate cu succes. De altfel, credem că marii dezvoltatori vor găsi mijloacele necesare pentru a evita riscul deschiderii procedurii de insolvență sau faliment, inclusiv prin înțelegeri și amânări agreeate cu furnizorii/contractorii”, nuanțează interlocutorul **BizLawyer**.

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

Prudența și oportunitate pe piața de office

Totodata, analiza pieței de office din ultimul an indica faptul ca percepția investitorilor față de sectorul de birouri este în continuare afectata de schimbarile sociale aduse de pandemia de COVID-19, care a accelerat tendințele spre munca de la distanța și a schimbat aproape radical nevoile companiilor în ceea ce privește spațiile de birouri.

[Daiana Assoum](#), *Senior Associate în cadrul Stratulat Albulescu Attorneys At Law*, amintește faptul ca, având în vedere dinamica scazuta, în cursul anului trecut, a tranzacțiilor care au avut ca obiect spații de birouri, asistența juridica acordata de SAA în acest domeniu a vizat preponderent proiecte de reamenajare și modernizare a cladirilor de birouri existente.

„Am asistat atât proprietari care desfașurau astfel de proiecte de reconversie, cât și diverși chiriași care și-au manifestat interesul de a închiria spații de birouri în cladiri reamenajate (cu titlu de exemplu, menționam asistența acordata Bursei de Valori București pentru închirierea unor spatii de birouri în America House). De asemenea, am observat o tendința în rândul angajatorilor de a conlucra împreuna cu proprietarii în scopul reamenajarii cladirilor de birouri existente. Aceasta vizeaza stimularea angajaților sa prefere munca de la birou în locul muncii de la distanța, inclusiv prin introducerea unor facilitati atragatoare în spațiile închiriate sau în cladire, cum ar fi salile de fitness și zonele de recreere. În 2024, remarcam deja o creștere a interesului din partea companiilor recent intrate pe piața din România, însa cu orientare catre spații mai reduse ca dimensiune (aprox. 500 – 1.000 m.p). Prin urmare, percepția noastră asupra anului 2024 în ceea ce privește piața de office este de una de prudența, dar și de oportunitate”, apreciaza avocatul.

De altfel, profesioniștii SAA anticipeaza ca va exista o cerere crescuta pentru spații de birouri față de anii anteriori, care sa raspunda noilor cerințe ale companiilor și angajaților, cum ar fi flexibilitatea spațiului (de ex: birouri „deschise” care permit angajaților sa aleaga unde sa lucreze în funcție de sarcinile din ziua respectiva), integrarea tehnologiilor avansate (de ex: sistemul de automatizare a cladirilor care permite inclusiv reducerea consumului de energie) și sustenabilitatea (pe lângă certificarile LEED sau BREEAM care sunt deja ancorate în piața, soluțiile de energie verde și prioritizarea principiilor ESG sunt luate în considerare de catre dezvoltatori, devenind atragatoare pentru chiriași din punct de vedere al costurilor pe teren lung).

În ceea ce privește segmentul de rezidențial, acesta va avea parte de provocarile sale pentru acest an. „Dincolo de factorii care influențeaza în general aceasta zona (dintre care costurile de finanțare pun cea mai mare presiune), cu titlu particular pentru București remarcam o încetinire a ritmului de construire, dar și o lipsa de predictibilitate în dezvoltarea proiectelor, cauzate de blocajul la nivel urbanistic care persista înca dupa anularea în instanța a PUZ-urilor coordonatoare de sector, inclusiv pe fondul reticenței autoritaților de a aproba noi documentații de urbanism (PUZ, PUD etc).Nu este un secret ca exista deja mulți jucatori în piața care sunt în expectativa rezultatelor alegerilor locale pentru a demara sau continua anumite proiecte imobiliare”, subliniaza [Manuela Iurașcu](#), *Counsel în cadrul Stratulat Albulescu Attorneys At Law*.

De altfel, echipa SAA a fost și este implicata în continuare în mod activ în proiecte de securizare a unor terenuri pe

care se pot edifica proiecte în baza unor documentații de urbanism preexistente, inclusiv în tranzacții de preluare sau finanțare a unor proiecte deja autorizate și aflate în stadii diverse de construire.

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.

Segmentul „vedeta” al industriei

În ultimul an, segmentul de spații logistice și retail a fost preferat de către investitori, intrând inclusiv pe radarul bancilor finanțatoare. Specialiștii sunt de părere ca preferința aceasta reflectă tendințele globale, dar este influențată și de către factori specifici locali.

„Cererea pentru spații I&L a crescut semnificativ, fiind impulsionată de nevoia de lanțuri de aprovizionare eficiente și flexibile, ceea ce a determinat și o creștere a chiriilor, devenind astfel atractive pentru investitori. De cealaltă parte, deși comerțul electronic a crescut, sectorul de retail „fizic” rămâne în continuare preferat de către cumpărători, dar în formate diferite. Astfel, dezvoltatorii optează în continuare pentru parcuri de retail și magazine de proximitate în locul centrelor comerciale tradiționale având în vedere ca acestea sunt mai eficiente din punct de vedere al costurilor, mai atragătoare pentru chiriași și satisfac cerințele diversificate ale clienților. Cele de mai sus sunt reflectate și în mandatele noastre, întrucât în ultimul an 90% din activitatea noastră privind contractele de închiriere a implicat spații de retail sau logistice. De asemenea, societatea noastră a acordat asistența juridică unui fond de investiții cu prezența și activitate la nivel global în desfașurarea unui audit juridic privind un portofoliu logistic din România”, detaliaza **Daiana Assoum**.

De altfel, anul 2023 a fost marcat de numeroase proiecte complexe gestionate de către echipa de Real Estate din cadrul SAA.

De exemplu, avocații au acordat asistența juridică grupului Scallier Investment cu privire la achiziționarea de la Alexandrion Group a unui teren având aproximativ 3,4 ha situat în Ploiești, în scopul dezvoltării unui proiect imobiliar mixt.

De asemenea, au oferit asistența juridică unui retailer privind vânzarea parțială a unui centru comercial din București cu o suprafață de peste 25.000 m.p.

Un alt proiect relevant a vizat asistența juridică acordată unui dezvoltator regional pe segmentul rezidențial cu privire la achiziția/securizarea unor loturi de teren pentru dezvoltări ulterioare pe raza municipiului București. Echipa SAA a oferit consiliere de specialitate unui jucător imobiliar renumit în piața locală privind dezvoltarea, în parteneriat cu o companie de investiții din Turcia, a unui proiect mixt (rezidențial și retail) cu o suprafață construită de aproximativ 74.000 mp, pe un teren în suprafața de peste 16.000 mp situat în nordul Bucureștiului.

Portofoliul de proiecte mai include și asistența juridică acordată unui client de retail cu privire la închirierea unor spații în numeroase centre comerciale din București și din țară; dar și asistența juridică acordată unui fond de

investiții cu privire la achiziția unei clădiri istorice din Arad.

Echipa de Real Estate este coordonată de către [Silviu Stratulat](#) – *Managing Partner* și de **Tudor Ciambur** – *Partner*, fiind constituite grupuri de lucru dedicate pe anumite proiecte sau portofolii de clienți. Echipa are un număr de 12 avocați.

Reprezentanții firmei de avocatură estimează pentru anul 2024 un nivel de activitate cel puțin egal cu cel de anul trecut, marcat însă de o anumită expectativă din partea dezvoltatorilor, prudența fiind cuvântul cheie pe care avocații îl aud cel mai frecvent de la clienți pentru anul în curs. În egala măsură însă, vor exista ferestre de oportunitate care în mod cert vor fi accesate de jucătorii cu un apetit crescut la risc.

Practica SAA este în creștere

Toate mișcările din imobiliare sunt simțite și în cadrul practicii SAA, acolo unde se observă o creștere semnificativă a cererii de servicii pe partea de autorizare pentru construire și de exploatare. Această creștere a fost înregistrată constant în ultimii trei-patru ani. „Deși aspectele de exploatare/permitting au fost considerate în mod tradițional apanajul consultanților tehnici, ca și consecința a dezvoltării practicii de urbanism, societatea noastră a primit și are în derulare mandate prin care fie este verificată procedura de permitting în cadrul exercițiilor de audit juridic, fie presupun intervenția în fața autorităților locale prin pârghiile legale aferente specifice demersurilor pre-litigioase (plângere prealabilă pentru refuz emitere act/anulare act administrativ). Ne așteptăm ca solicitările pe această zonă să se mențină la același nivel ridicat și anul acesta, atât din perspectiva necesității serviciilor juridice, cât și din cea a înțelegerii beneficiilor pe care le poate aduce perspectiva legală, strict juridică asupra unor elemente pur tehnice”, comentează **Manuela Iurașcu**.

Totodată, echipa de Real Estate a gestionat și gestionează în continuare numeroase mandate cu privire la dezvoltarea de proiecte de energie regenerabilă. Aceste mandate sunt lucrate în colaborare cu echipa de Energie din cadrul SAA.

În tipul acesta de proiecte, provocarea a venit din urmărirea implementării în practică a prevederilor legale mai recente (2022), menite să simplifice și să stimuleze procesul de autorizare a acestor proiecte. „Am asistat astfel la diverse blocaje instituționale (în special, la nivelul Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale) sau modalități diferite de aplicare a prevederilor legale de către autoritățile publice locale, aspecte care au făcut practica echipei SAA mai provocatoare în identificarea celor mai bune și de cele mai multe ori, inovative soluții. Estimăm și anul acesta o activitate consistentă în zona proiectelor de energie regenerabilă, echipa noastră asistând clienții pe tot parcursul dezvoltării unui astfel de proiect, începând cu securizarea terenurilor pe care se vor amplasa obiectivele de investiții, continuând cu consultanța acordată în proiectul de autorizare, apoi în faza de construire și cea operațională și încheind cu asistența la vânzare/achiziție a acestora, acolo unde este cazul”, precizează **Manuela Iurașcu**.

Activitate susținută pentru echipa de litigii

În plus, echipa de litigii din cadrul SAA este implicată activ în majoritatea dosarelor specifice practicii de Real Estate, gestionând mandate diverse privind revendicări, exproprieri, litigii cu CNCI, litigii decurgând din contracte FIDIC.

Totuși, cele multe mandate vin dinspre zona de urbanism, acolo unde avocații SAA reprezintă dezvoltatorii imobiliari în litigiile având ca obiect anularea de autorizații de construire, anularea și suspendarea de PUZ-uri coordonatoare, obligații de a face (înscrisere PUZ-uri pe ordinea de zi, emitere certificat de urbanism, emitere autorizație de construire), anularea/actualizarea parțială a PUG, amendare Primar, acordarea despăgubiri, ca urmare a abuzurilor autorităților publice.

De exemplu, printr-o hotărâre definitivă pronunțată în decembrie 2023 de Curtea de Apel București, Primarul General a fost obligat să înscrie un PUZ pe ordinea de zi a CGMB, iar soluția reprezintă un real succes, având în vedere jurisprudența majoritar contrară. În continuarea acestui demers, întrucât pasivitatea Primarului continuă și astăzi, refuzând prin orice mijloace să se conformeze dispozitivului hotărârii instanței, avocații din cadrul SAA au solicitat amendarea Primarului General și obligarea la plata de penalități pe zi de întârziere, iar hotărârea instanței urmează să fie pronunțată în perioada imediat următoare.

În același registru al luptei Primarului General cu dezvoltatorii imobiliari, avocații din cadrul SAA oferă asistență și reprezentare juridică în litigiile în care reclamantul (Primarul General) a solicitat anularea unor autorizații de construire emise de Primarul Sectorului 2. Demersul ridică probleme de natură procedurală, data fiind lipsa calității procesuale active a reclamantului. În acest litigiu, a fost solicitat și amendarea reclamantului pentru abuz de drept procesual.

De asemenea, SAA reprezintă diverși dezvoltatori imobiliari în disputele privind anularea și suspendarea PUZ Coordonator Sector 2.

Totodată, într-un litigiu introdus de curând pe rolul Tribunalului București, reclamantii consiliați de avocații din cadrul SAA urmăresc să obțină anularea/actualizarea parțială a PUG, cu scopul reîncadrării urbanistice a unui teren în vederea realizării celui mai inovator proiect de reconversie urbană mixtă, unic în Europa Centrală și de Est.

„Pe de altă parte trebuie să subliniem că aceste litigii nu se opresc doar la aspecte care ar trebui privite prin prisma legislației amenajării teritoriului și urbanismului sau legislației privind construcțiile, ci tind să capete nuanțe specifice răspunderii civile delictuale, întrucât pasivitatea Primarului General sau acțiunile sale în instanță fără niciun suport legal, sunt generatoare de prejudicii pentru beneficiarii documentațiilor urbanistice/actelor administrative, astfel că simpla pronunțare a unei soluții pe fondul dreptului și confirmarea abuzului autorității nu este suficientă pentru repararea prejudiciului. Nu în ultimul rând, în ideea de a prezenta cât mai succint, dar totodată cuprinzător tabloul litigiilor de Real Estate din cadrul SAA, precizăm că pasivitatea autorităților publice este uneori încurajată și de conduita procesuală a instanțelor de judecată. Cu titlu de exemplu precizăm că, printr-o cerere depusă la registratura Primăriei Municipiului București în data de 3 noiembrie 2020, a fost solicitată eliberarea unui certificat de urbanism. Printr-o cerere înregistrată la Tribunalul București la data de 20 ianuarie 2023, am solicitat obligarea Primăriei să soluționeze cererea, dar instanța a dispus suspendarea facultativă a dosarului, apreciind că are legătura cu un dosar de suspendare/anulare PUZ, deși am explicat instanței că la data formulării cererii pentru emiterea certificatului de urbanism (momentu T0), PUZ-ul relevant nu era nici anulat nici suspendat. Curtea de Apel București a înțeles problema de drept, a admis recursul și a trimis cauza la Tribunal pentru continuarea judecării, fără ca până în prezent hotărârea instanței de recurs să fie redactată și fără ca dosarul să fie repus pe rol. În încheiere, menționăm că litigiile în materie de Real Estate și urbanism, din cadrul SAA, sunt coordonate de Adriana Dobre, partener cu peste 16 (șaisprezece) ani de experiență în dispute similare și o vastă cunoaștere și înțelegere a legislației din domeniu și a contenciosului administrativ”, transmit avocații SAA.

Firma *Stratulat Albulescu & Asociații* este listată de Chambers & Partners, ediția europeană, în *Band 4*, pentru practica de Real Estate, clienții intervievați de echipa de cercetare fiind de părere că avocații "au o expertiză

juridica solida, experiența și capacitatea de a aborda o gama larga de probleme juridice. Nevoile noastre juridice sunt satisfacute în mod eficient și eficace."

"Punctele lor forte constau nu numai în expertiza lor juridica, ci și în înțelegerea profunda a industriei imobiliare", a adaugat un alt client.