

Sebastian Guțiu, Schoenherr și Asociații SCA: „Dezvoltatorii imobiliari au, în acest moment, trei scenarii posibile de poziționare în contextul blocajului urbanistic din București”



Au trecut doi ani de când Bucureștiul este blocat la nivel urbanistic, ca urmare a suspendării sau anulării în instanța a PUZ-urilor de sectoare, iar clarificarea aspectelor urbanistice rămâne un deziderat pe termen lung, având în vedere ca abia în luna ianuarie 2023 a început colectarea și actualizarea datelor pentru noul PUG.

Dezvoltatorii și investitorii activi pe piața imobiliară din București s-au întâlnit într-un eveniment organizat recent de firma de avocatură **Schoenherr și Asociații SCA**, cu scopul de a identifica posibilele cai de depășire a blocajului actual.

Aplicarea unitară a legislației în domeniu, revizuirea cadrului legislativ astfel încât să permită reducerea birocrăției prin digitalizare, corelarea măsurilor luate de autorități cu o serioasă analiză a impactului social al acestor măsuri și, mai ales, stabilitatea și previzibilitatea – sunt câteva dintre direcțiile generale necesare identificate de către participanții la dezbateri.

„Dezvoltatorii imobiliari au, în acest moment, trei scenarii posibile de poziționare în contextul blocajului urbanistic din București: să aștepte, să renunțe la dezvoltarea anumitor proiecte sau să reacționeze. Decizia de a opta pentru una dintre aceste cai sau alta ține de particularitățile fiecărui proiect, iar practica noastră ne arată că există soluții juridice eficiente pentru a implementa oricare dintre aceste scenarii. Dar este important să atragem atenția asupra faptului că aceste soluții adresează efectele, iar nu cauza blocajului”, a spus cu ocazia acestei dezbateri avocatul **Sebastian Guțiu**, *managing partner* Schoenherr și Asociații SCA, care coordonează practica de real estate a Schoenherr la nivelul Europei Centrale și de Est/ Europei de Sud-Est.

Efectele blocajului urbanistic, abia la început? Soluții posibile

„Efectul blocajului urbanistic din București se va vedea mai ales în următorii ani. Din păcate, problema se extinde la nivelul întregii țări, unde au apărut întârzieri mari la proiecte. Observăm, așadar, un efect de domino. Cauzele sunt legislația și birocrăția excesivă. Cred că, pentru deblocare, trebuie să ne întoarcem la legislație și să reducem birocrăția prin digitalizare, să găsim soluții mai simple”, a spus **Tinu Sebeșanu**, *CEO Impact Developer & Contractor* în cadrul acestei dezbateri.

„Cadrul legislativ este foarte important, însa poate la fel de important este și modul în care este aplicata legislația. Cred ca este esențiala o abordare unitara la nivelul autoritaților (și al reprezentăților acestora) în aplicarea prevederilor legale, precum și stabilitatea legislativa, care ar crește nivelul de previzibilitate pentru dezvoltatorii și investitorii imobiliari”, a spus **Robert Ionița**, *directorul departamentului juridic al grupului NEPI Rockcastle* la nivel regional. El a completat: „Situatia de blocaj pe care o vedem în București în aceasta perioada este, dupa cunoștința mea, unica în regiunea Europei Centrale și de Est, unde grupul NEPI Rockcastle este activ pe noua piețe”.

În prezent, în contextul în care sectoarele 1, 3, 5 și 6 nu au PUZ sectorial (fie ca nu l-au avut niciodata, fie ca acesta a fost anulat în instanța), proiectele de urbanism din aceste sectoare se raporteaza la un PUG emis în anul 2000, cu o excepție la sectorul 6. Pentru celelalte doua sectoare 2 și 4, PUZ-urile fac obiectul unor acțiuni în anulare.

PUG din anul 2000 va ramâne în vigoare pâna la adoptarea unui nou PUG, însa termenul optimist în care acest lucru s-ar putea întâmpla este anul 2025. Mai mult, atenționeaza specialiștii, „în funcție de rezultatul acțiunilor în instanța privind o posibila anulare a PUG (aflata acum în faza recursului), în eventualitatea anularii PUG, ne-am putea gasi în situația în care sa ne întoarcem în timp cu 27 de ani, revenind la Regulamentul de urbanism din 1996”, a declarat **Madalina Mitan**, avocat specializat în real estate, *managing attorney at law* în cadrul Schoenherr și Asociații SCA.

Recent, s-a obținut în prima instanța deblocarea PUZ-urilor la nivelul sectoarelor 2 și 4, aceasta decizie reprezentând un prim pas spre deblocarea unei situații create în mod artificial și un semnal ca lucrurile pot evolua într-o direcție buna pentru București.

„Am ajuns în situația în care dezvoltarea urbanistica a Bucureștiului se decide în instanța și se întâmpla acest lucru pentru ca nu avem dialog între autorități, investitori și beneficiarii dezvoltarii urbane, cetățenii. Cifrele sunt clare, PIB este în scadere pentru ca s-a diminuat contribuția sectorului de real estate. Este dificil sa atragem noi investitori în București, în lipsa unui cadru legal predictibil și coerent”, a spus **Despina Ponomarenco**, *președintele Bucharest Real Estate Club (BREC), principala organizație a industriei de real estate*.

Printre posibilele soluții cu potențial de a simplifica și clarifica aspectele legislative în domeniul urbanismului și al construcțiilor, Codul Urbanismului, ar fi trebuit adoptat pâna la sfârșitul lunii martie anul curent. Fața de stadiul sau actual în cadrul procesului legislativ însa, este puțin probabil ca acesta sa fie adoptat înainte de 2024.

Trebuie avut în vedere impactul social. 70% din cladirile din România, nesigure

Dezvoltatorii și investitorii imobiliari atrag atenția asupra faptului ca impactul social al anumitor masuri nu este luat în calcul de catre autorități. Totodata, blocajul urbanistic este cu atât mai greu de înțeles în condițiile în care Bucureștiul dispune de un fond locativ fragilizat în mare masura și incapabil sa faca fața unui cutremur major.

„Am fost recent la un seminar la Universitatea Tehnica de Construcții București pe tema rezistenței la cutremur a cladirilor și am aflat ca 70% din cladirile din România nu îndeplinesc standardele de siguranța la cutremur, potrivit unei statistici a universității. Prin urmare, întrebarea fireasca este cum e posibil sa blocam înnoirea fondului locativ când 70% din fondul actual e perimat”, a spus **Andrei Diaconescu**, cofondator ONE United Properties.

18 avize pentru ridicarea unui gard

Și **Laurențiu Afrasine**, *CEO Akcent Development*, atrage atenția asupra modului în care este aplicata legislația. Totodata, el trage un semnal de alarma cu privire la posibilitatea ca blocajul din domeniul urbanistic sa aiba un impact și asupra interesului investitorilor pentru București, ca destinație pentru afacerile lor: „Efectele blocajului

urbanistic se vor vedea în următorii doi ani și nu cred ca exagerez spunând ca vor fi devastatoare pentru ca investitorii straini nu mai privesc spre București, deși prețul pe metru patrat este mai mic decât la Budapesta și Varșovia. Va dau un exemplu graitor pentru situația actuala: am avut nevoie recent de 18 avize pentru a obține autorizația de construcție a unui gard și în continuare va fi nevoie de zeci de avize pentru utilități”, a spus Laurențiu Afrasine. El a subliniat ca, pe lângă PUZ-uri și autorizații de construire, sunt probleme și la eliberarea certificatelor de edificare, fapt ce produce efecte grave pentru cumparatorul final.

Actuala situație nu rezolva problemele Bucureștiului, ci le adâncește. Traficul și poluarea cresc din cauza numeroaselor dezvoltari din jurul Capitalei. Cele mai recente date oficiale arata ca populația Bucureștiului a scăzut cu 166.400 în 2021 față de 2011, în timp ce populația Ilfovului a crescut în aceeași perioadă cu 153.000. Investitorii se așteapta la o accentuare a discrepantei, având în vedere numeroasele șantiere din Ilfov și scăderea considerabila a celor din București. Migrarea oamenilor în afara granițelor orașului pune o presiune mai mare pe trafic, aceștia desfașurând în continuare marea majoritate a activităților în Capitala.