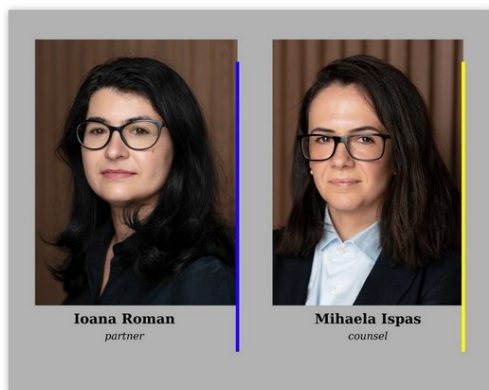


Retrospectiva anului trecut și previziunile pentru 2024 în real estate



Ioana Roman
partner

Mihaela Ispas
counsel

Privire de ansamblu asupra anului 2023

Pentru noi, 2023 a fost un an stabil, cu activitate constantă și variată în domeniul imobiliar, în ciuda contextului mai puțin prielnic, caracterizat de inflație crescută, instabilitate geopolitică și impactul asupra economiei. Echipa noastră a finalizat cu succes mai multe tranzacții, atât de real estate „pur”, cât mai ales tranzacții având o componentă predominantă de M&A. Ne-am bucurat să remarcăm o serie de proiecte cu capital 100% românesc, inițiate în 2023 și finalizate în același an, vizând în special companii care și-au extins și diversificat portofoliul.

Am remarcat în continuare o atenție sporită a investitorilor, atât autohtoni, cât și străini, în aprofundarea analizei de due diligence (legal, tehnic și financiar) înainte de demararea unui nou proiect sau a unei noi achiziții, precum și un nivel mai înalt de sofisticare al clienților, care sunt mai familiarizați cu problemele din domeniul imobiliar și caută cele mai eficiente remedii pentru soluționarea acestora.

Pe segmentul de **office**, am fost implicați în negocierea și încheierea mai multor contracte de închiriere, acționând atât pentru proprietari, cât și pentru chiriași, atât în ceea ce privește extinderea spațiilor deja existente sau prelungirea unor contracte în prag de expirare, cât și încheierea de contracte noi, pentru chiriași care și-au relocat sediul sau sunt jucători noi pe piața locală. În continuare sunt la mare căutare clădirile noi, premium, care îndeplinesc cerințele de ESG și care oferă o gamă cât mai largă de servicii și activități adresate chiriașilor, având în vedere și menținerea modului de lucru hibrid, însă cu un focus pe reîntoarcerea la birou.

Proprietarii pun mare accent pe implementarea conceptului de ESG în strategia de dezvoltare a companiei, cu cele trei componente ale sale – impactul asupra mediului înconjurător, relația cu angajații, colaboratorii și comunitatea în sine, precum și respectarea legii și a echității în modul în care compania acționează. De asemenea, din ce în ce mai multe companii și-au anunțat obiectivul de a reduce emisiile de carbon până în zero, într-un anumit orizont de timp, prin folosirea de energie verde, reducerea consumului de hârtie, plastic și alte consumabile, îmbunătățirea eficienței energetice. Respectarea acestor cerințe de sustenabilitate este monitorizată cu grijă atât de chiriași (în selectarea viitorului lor birou), cât și de către proprietari – având în vedere numărul redus de clădiri de birouri date în exploatare în 2023, sau care urmează să-și deschidă porțile în 2024. Gradul de neocupare redus al clădirilor noi și atragătoare din punct de vedere al sustenabilității au jucat în favoarea proprietarilor, atât din perspectiva posibilității de selecție a chiriașilor, cât și din perspectiva creșterii nivelului chiriilor.

Piața de **spații logistice și industriale** a urmat trendul de creștere și în 2023, și considerăm ca acesta va fi cazul și în 2024, în contextul mai multor factori precum: viitoarea deschidere a mai multor hub-uri logistice noi în perioada

urmatoare, mult-așteptata aderare a României la spațiul Schengen, proiectele de infrastructura care au fost demarate prin PNRR și pentru care exista un mare interes sa fie livrate conform graficelor deja agreate, pentru a nu pierde fondurile disponibile. Bineînțeles, un factor esențial în expansiunea acestui segment îl constituie și identificarea terenurilor care sa îndeplineasca cerințele chiriașilor, și din aceasta perspectiva pot fi mai multe limitari.

Jucatorii din segmentul de **retail** au încheiat încă un an foarte bun, în care focusul s-a menținut pe experiența de shopping a consumatorilor finali, atât în cadrul shopping mall-urilor, cât și în parcurile de retail. Pe piața **rezidențială** trendul general nu a mai fost unul ascendent, având în vedere creșterea cotei de TVA de 5% la 9%, numărul redus de unitați locative care au fost date în folosință și provocările legate de finanțare.

Numarul scazut de autorizații de construire eliberate în 2023 s-a datorat și blocajului urbanistic la nivelul Municipiului București, care s-a menținut și anul trecut, având în vedere ca (i) majoritatea PUZ-urilor de sector sunt în prezent anulate sau suspendate, iar (ii) procedura de adoptare a mult-așteptatului PUG la nivel de București este încă în curs - inițial previzionata pentru finalul anului 2023, procedura este încă în derulare, inițierea ultimei etape din acest proces (care subliniem ca nu include și procedura ulterioara de avizare și adoptare) fiind estimata pentru sfârșitul acestui an.

Previziuni pentru 2024 – oportunități și provocari

Anticipam faptul ca anul 2024 va fi un an atât al provocarilor, cât și al oportunităților. Avem în vedere alegerile la nivel european, național, și la nivelul Municipiului București, precum și alegerile din SUA, care vor avea cu siguranța un impact și asupra Europei; așteptam cu mare interes intrarea în vigoare a noului Cod al amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, care își propune sa reformeze procedura de autorizare a proiectelor imobiliare; de asemenea, speram la mai multa predictibilitate legislativa și la o deschidere mai mare din partea autorităților catre piața și investitori.

De asemenea, noul an vine și cu noi oportunități – ne referim aici la aderarea la spațiul Schengen, proiectele majore de infrastructura care urmeaza sa fie implementate sau inițiate, confirmarea României ca un pol de stabilitate în regiune, existând premise de creștere și investiție. Investitorii vor avea în continuare un interes pentru domeniul imobiliar, având în vedere ca sunt diverse proiecte aflate deja de ceva timp sub lupa mai multor potențiali cumparatori de ceva timp.

Pentru a încuraja investițiile suplimentare în România, trebuie bifate trei cerințe: simplificarea procedurii de autorizare, clarificarea și eficientizarea planificării urbane și reducerea costurilor tranzacționale și administrative.

În ciuda obstacolelor legislative/ birocratice și economice existente, sunt numeroase oportunități de exploatat pe piața imobiliară din România și suntem încrezatori ca investitorii interesați de proiecte sustenabile și valoroase vor identifica oportunitățile potrivite pe piața din România.