

Avocații din practica de Real Estate de la Mușat & Asociații spun ca pentru anul 2022 este previzibil un nivel de activitate cel puțin la nivelul anului 2021, când au avut mandate complexe și diverse | Monia Dobrescu, Partener: Încă din ianuarie avem semnele unui an în care clienții nu se lasa descurajați de pandemie. Se simte și o oarecare prudență, contextul economic și social actual nefiind lipsit de necunoscute



MUȘAT & ASOCIAȚII

Anul 2021 a adus o accelerare a tranzacțiilor înregistrate pe piața imobiliară, numărul acestora înregistrând o creștere semnificativă comparativ cu 2020. Experții Mușat & Asociații anticipează, raportându-se la volumul autorizațiilor de construcții emise pe final de 2021, ca tendința aceasta va continua și în anul în curs. „Pe fondul creșterii prețului la materialele de construcții și având în vedere ca piața forței de muncă se afla într-o situație tensionată, ar urma în mod natural o creștere a prețurilor imobilelor. Cu toate acestea, trebuie ținut cont de faptul ca puterea de cumpărare a românilor nu este neapărat pe un trend ascendent, mai ales după doi ani de restricții și incertitudini, la care se adaugă scumpirea majorității produselor și creșterea costurilor cu utilitățile. Într-un astfel de context, dezvoltatorii se vor vedea nevoiți să își adapteze strategia de business, chiar dacă lucrul acesta implica și o diminuare a profitului”, explică [Monia Dobrescu](#), Partener Mușat & Asociații.

Munca avocaților axați pe practica de Real Estate va crește și ea în intensitate și în volum, firmele implicate în proiecte care vizează zona de imobiliară având nevoie de consultanță de specialitate. „Într-o piață imobiliară totuși dinamică și încă efervescentă, majoritatea clienților noștri au o orientare destul de clară în ceea ce privește business-ul lor, bazându-se pe modul în care a evoluat piața și pe așteptările rezonabile pe următorii doi-trei ani. O importanță definitorie au avut-o lichiditățile disponibile și posibilitatea de a finanța/refinanța proiectele. Pentru unele firme, pandemia a creat oportunități neașteptate, ceea ce a dus fie la o creștere a activității curente, fie la extinderea business-ului în alte zone ale pieței. Experiența în afaceri a managementului contează enorm; clienții care au mai trecut prin perioade dificile au învățat din experiențele anterioare și gestionează situația actuală mai ușor, cu decizii mai aplicate. Cei cu acționariat străin depind, evident, și de strategia grupului din care fac parte”, punctează **Monia Dobrescu**.

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

În ciuda dificultăților cu care piața imobiliară s-a confruntat în ultimii ani, practica de Real Estate din cadrul *Mușat & Asociații* a fost și este într-o continuă dezvoltare atât în ceea ce privește volumul de muncă, cât și în ceea ce privește complexitatea proiectelor. Aceasta situație se reflectă direct și asupra încasărilor asociate de această arie înregistrate de casa de avocatură.

Principalele probleme cu care s-au confruntat și continua să se confrunte dezvoltatorii țin de suspendarea PUZ-urilor coordonatoare și de procedura încă greoaie de emitere a autorizațiilor de construire. „Deși grija față de mediul înconjurător și dorința de a crește calitatea vieții prin combaterea poluării, susținerea dezvoltării spațiilor verzi și crearea unei infrastructuri inteligente sunt laudabile, pe termen scurt și mediu, măsura suspendării PUZ-urilor de sector a impactat negativ dezvoltarea imobiliară”, subliniază *Partenerul Mușat & Asociații*.

Un portofoliu în creștere, care include mandate foarte diverse

Expertiza *Mușat & Asociații* pe zona de Real Estate duce la o mare diversitate a mandatelor pe care avocații le au în lucru. Astfel, pe parcursul anului 2021, specialiștii s-au implicat în dosare complexe și diverse, de la vânzări de proprietăți, în care au negociat un exit cât mai avantajos pentru clienții firmei, până la achiziții de terenuri, unde accentul a fost pus pe garanțiile oferite de vânzător, relocări ale unor chiriași, care cautau un spațiu mai potrivit nevoilor lor în contextul modificărilor impuse de pandemie. De asemenea, către sfârșitul anului, avocații au acordat asistență juridică în legătură cu stabilirea unui parteneriat în vederea dezvoltării unui proiect imobiliar în 2022.

„O parte dintre mandatele de Real Estate le-am lucrat în colaborare cu colegii de la departamentul de litigii, întrucât vizau clarificarea în instanță a unor aspecte legate de dreptul de proprietate sau chiar pornirea unei acțiuni în evacuarea unor terți ce pretindeau drepturi necuvenite. Pentru vânzarea unor active imobiliare importante și în contextul relocării activității, s-au implicat și colegii noștri care lucrează pe dreptul mediului. De asemenea, majoritatea mandatelor de Real Estate au și componente de drept societății și fiscal”, precizează **Monia Dobrescu**.

Printre clienții *Mușat & Asociații* regăsim atât dezvoltatori imobiliari, cât și retaileri de talie mare și medie.

„Ne bucurăm să constatăm că dezvoltatorii nu s-au arătat descurajați de condițiile dificile în care a funcționat piața. Pe zona de rezidențial, clienții noștri și-au adaptat proiectele noilor cerințe ale pieței. În pandemie, au apărut anumite tendințe care au luat amploare și s-au diversificat pe parcurs: atracția față de zonele periferice, orientarea către locuințele „verzi”, preferința pentru locuințele mai spațioase, eventual cu terasă sau curte; amplasarea spațiilor de locuit a devenit extrem de importantă pentru cumpărători, care se orientează mai mult în funcție de trafic, proximitatea față de centrele comerciale sau alte zone de shopping, săli de sport, școli/grădinițe, parcuri etc. Avem în portofoliul nostru și clienți care au fost mai puțin afectați de criza sanitară și de consecințele ei în plan economic și social. Este vorba în principal de clienții din zona de retail și chiar cei din industrial și logistica”, arată avocatul intervievat de **BizLawyer**.

Pe parcursul anului trecut, echipa *Mușat & Asociații* a fost solicitată și pentru a oferi asistență în legătură cu intrarea pe piața românească a unor firme din afara, lucru ce dovedește că piața locală continuă să atragă investiții noi.

Citește și

EXCLUSIV BizLawyer | Ce firme de avocați stau alături de Romgaz și Exxon în cea mai mare tranzacție din energie, aflată în desfășurare. Cine sunt consultanții din cele mai valoroase deal-uri ale anului trecut și ce avocați au coordonat echipele

În acest context, avocații s-au ocupat de mandate complexe, care au implicat nu doar înființarea unor entități pe teritoriul țării noastre, ci și obținerea de permise și autorizații pentru desfășurarea activității și asigurarea unui sediu corespunzător nevoilor clientului. „Am observat o înclinație a societăților cu capital strain spre birouri „flexibile”, care permit activitatea mai multor firme în același spațiu. Piața birourilor rămâne în continuare într-o situație relativ incertă, având în vedere că nu se poate anticipa evoluția pandemiei și, respectiv, întoarcerea angajaților la programul normal de lucru. O mare parte din mandatele noastre cu elemente de extraneitate implică conlucrarea cu firme de avocatură din străinătate. Printre firmele cu care avem o bună colaborare se numără: *Baker & McKenzie, Bird & Bird, Hogan Lovells, Latham and Watkins, Paul Hastings* etc.”, mai spune **Monia Dobrescu**.

Cu privire la apetitul investitorilor în legătura cu finanțarea unor proiecte din zona de Real Estate, **Monia Dobrescu** susține că, în pofida reticențelor de a rula new money în perioada incipientă a pandemiei, sectorul imobiliar s-a menținut pe o direcție ascendentă în ultimul an.

Avocatul menționează faptul că o astfel de situație facilitează obținerea fondurilor, fie că vorbim de investiții noi sau de refinanțări. „Existând interes și sursele finanțării sunt variate, dar am observat în ultima perioadă un trend în rândul clienților noștri, acela de a finanța inițial proiectele din fonduri proprii și abia apoi să recurgă la finanțări bancare. Deși sunt semnale bune, se simte încă și o oarecare prudență, contextul economic și social actual nefiind lipsit de necunoscute, fie că vorbim de evoluția pieței în plan local sau de consecințele pandemiei la nivel global. În ceea ce ne privește, anul trecut am avut o serie de proiecte noi, altele au continuat din anii precedenți sau au fost finalizate pe parcursul lui 2021. În ianuarie 2022, s-au anunțat deja finanțări care implică și departamentul de *Real Estate*. Organizarea internă a firmei asigură o bună colaborare între cele două departamente, *Real Estate* și *Banking & Finance*, unii avocați acoperind ambele arii de practică, ceea ce aduce un plus valoare asistenței acordate clienților noștri”, detaliază *Partenerul Mușat & Asociații*.

Practica de Real Estate a *Mușat & Asociații* este coordonată de **Monia Dobrescu**, avocat asociat și este formată din avocați cu diverse nivele de senioritate, dintre care îi menționăm pe **Madalina Trifan** (*Managing Associate*) și **Cristian Cepesi** (*Senior Associate*). Dintre avocații litiganți specializați pe Real Estate, amintim pe **Andra Mihalache** (*Partener*) și **Andrei Bran** (*Managing Associate*), ambii implicați în acțiuni în retrocedare și diverse dosare litigioase cu o componentă de Real Estate.

Toate echipele *Mușat & Asociații* au intrat în noul an cu agenda de lucru plină. De exemplu, practica de Real Estate pe lângă proiectele pe care le-a început în 2021 și pe care le continuă și în 2022, are în lucru, în etapa preliminară, în care încă se mai fac studii pentru a determina oportunitatea unei asemenea investiții, un mandat care vizează cumpărarea unui parc logistic.

Un astfel de dosar va implica un proces complex de evaluare juridică a investiției și avocații se așteaptă la o negociere strânsă, având în vedere precedentele în relația celor două părți implicate.

„Pentru anul 2022 este previzibil un nivel de activitate cel puțin la nivelul anului 2021. Încă din ianuarie avem semnele unui an în care clienții nu se lasă descurajați de pandemie”, a conchis **Monia Dobrescu**.

[*Intra pe LadyLawyer.ro și afla mai multe despre activitatea, preocupările și proiectele doamnelor avocat din cele mai importante firme de pe piața locală*](#)