

ILDC CONSTRUIEȘTE 1.500 DE APARTAMENTE ÎN BUCUREȘTI

Estic Park - o investiție israeliană de 94 milioane euro, pe malul lacului Dobroești

(Interviu cu Valentin Zaharia, directorul executiv al proiectului Estic Park)

Israel Land Development Company (ILDC) dezvoltă un proiect imobiliar de șase blocuri ce totalizează 1.500 de locuințe, pe malul lacului Dobroești, prin intermediul firmei Eagle Development Estate.

Investitorul ansamblului rezidențial a început recent lucrările la cel de-al doilea bloc din cadrul complexului, după ce, în primele luni ale anului, au vândut 70% din prima fază a proiectului.

Israel Land Development Company (ILDC) - compania care investește în proiect - va aloca, pentru această nouă etapă, care cuprinde 103 apartamente, aproximativ 6 milioane de euro.

Despre importanța dezvoltatorului, dar și despre caracteristicile ansamblului rezidențial ne-a vorbit, în cadrul unui interviu, domnul Valentin Zaharia (foto), directorul executiv al proiectului Estic Park, investiție de 94 de milioane de euro.



Reporter: Estic Park - un ansamblu rezidențial nou în Capitală, de 1.500 de locuințe. Care sunt punctele forte ale acestui proiect?

Valentin Zaharia: În primul rând, ansamblul se află lângă Lacul Dobroești, acesta putând fi văzut aproape din toate apartamentele situate la etajele superioare.

Apoi, casa scării este vitrată, eliminând, astfel, senzația de întuneric pe care o regăsim de obicei când intrăm într-un bloc, iar structura este concepută în sistem de schelet în cadre (stâlpi și grinzi). Casa scării se pară două aripi de clădire, prin adoptarea acestei soluții tehnice blocul devenind mult mai rezistent la cutremur.

În plus, tot ceea ce ține de acest proiect, excluzând capitalul, este românesc - firmele de arhitectură și

proiectare, dirigențele de șantier, managerul de proiect, materialele de construcție, finisajele etc.

Reporter: Câte imobile prevede complexul de locuințe?

Valentin Zaharia: Vor fi șase grupuri de clădiri, fiecare cuprinzând mai multe imobile sau mai multe scări. În prezent, lucrăm la una dintre scările primului bloc, care este prevăzut cu două astfel de scări, separate. Până acum am lucrat la Faza 1A, care a fost demarată în luna august 2016. Lucrările la Faza 1B au fost demarate recent și va fi terminată anul viitor.

Întregul ansamblu Estic Park este prevăzut cu aproximativ 1.500 de locuințe, fiind dezvoltat în patru etape principale, pe durata a șase ani. Proiectul a atras, până în prezent, investiții de peste 26 de milioane de euro.

Proiectul rezidențial, care va avea 130.000 de mp construiți, este situat pe o suprafață de teren de 53.800 de mp.

Inițial, proiectul a început în perioada 2008-2009, când au fost puși piloții și realizată excavația, după care a început criza și investitorul a considerat că trebuie să suspende lucrările.

Reporter: Ce regim de înălțime are prima clădire și câte apartamente cuprinde?

Valentin Zaharia: Prima clădire are subsol, parter, zece etaje plus unul retras și 125 de apartamente tip garsonieră, studio, locuințe cu două și, respectiv, trei camere. Acest bloc cuprinde 125 de apartamente cu două și trei camere. Pentru al doilea imobil, noutatea va consta în introducerea apartamentelor de patru camere, ce vor reprezenta 20% din

totalul unităților locative. Dezvoltatorii au făcut această mișcare în urma interesului ridicat din partea clienților pentru apartamente cu patru camere și a cererii crescute din piață pentru suprafețe mai mari. În context, întreg mixul de apartamente dispune de un upgrade în ceea ce privește suprafața utilă a locuințelor, după cum urmează: apartamentele cu două camere vor dispune de 55 mp utili, plus balcon; cele cu trei camere vor avea 75 mp utili și balcon; iar unitățile cu 4 camere se vor întinde pe 85 mp utili, la care se adaugă un balcon.

Reporter: Care este valoarea investiției?

Valentin Zaharia: Investiția se va ridica la circa 94 milioane de euro.

(continuare în pagina 18)



"Ansamblul se află lângă Lacul Dobroești, acesta putând fi văzut aproape din toate apartamentele situate la etajele superioare. Casa scării este vitrată, eliminând, astfel, senzația de întuneric pe care o regăsim de obicei când intrăm într-un bloc și separă două aripi de clădire, prin adoptarea acestei soluții tehnice blocul devenind mult mai rezistent la cutremur".

urmare din pagina 16

Dezvoltatorul a investit, din surse proprii, 12 milioane de euro. Pentru construcție, finanțarea provine din surse proprii în proporție de 30%, restul de 70% reprezentând un împrumut de la Libra Bank.

Reporter: Ce proporție din totalul locuințelor aferente primei faze sunt deja vândute?

Valentin Zaharia: Compania nu a vândut apartamente din stadiul de proiectare, ci după ce a fost încheiată structura și închiderile interioare, adică din noiembrie anul trecut. Acum, avem antecontracte pentru circa 70% dintre unitățile locative.

Reporter: Care este profilul clienților dumneavoastră?

Valentin Zaharia: Sunt tineri activi, în jurul vârstei de 30 de ani, de obicei cu familie, care fie sunt familiarizați cu cartierul Pantelimon și aleg să facă upgrade către o locuință nouă sau un spațiu mai generos, fie lucrează în zona de birouri Pipera, care se află la aproximativ 20 de minute de Estic Park. Majoritatea apelează la finanțare de la bancă, mulți prin Programul Prima Casă, dar și contractând credite ipotecare, care au aproximativ aceleași condiții de finanțare.

Reporter: Ce tipuri de finisaje utili-

Ofer Nimrodi, președintele ILDC: "Având în vedere experiența internațională a ILDC în dezvoltarea de proiecte rezidențiale, ne-am propus să implementăm în România unul dintre modelele cu cel mai mare succes: proiect de dimensiuni mari, în proximitatea unui cadru natural, în cazul nostru lacul Dobroești, cu acces la metrou și foarte multe facilități în comunitate. Nu în ultimul rând, vrem ca toate acestea să fie la un preț atractiv, astfel încât tinerele familii să și-l poată permite. Avem în spate know-how-ul celor peste 100 de ani de experiență internațională în dezvoltarea imobiliară și suntem încrezători că proiectul din România va fi un real succes".



zați?

Valentin Zaharia: Finisajele sunt la nivelul mediu-up, iar la următoarele clădiri, având în vedere că vom începe vânzările din etapa de construcție a structurii, beneficiarii vor avea posibilitatea să aleagă dintre 2-3 variante de finisaje.

Reporter: Locuințele beneficiază de locuri de parcare?

Valentin Zaharia: Avem locuri de parcare atât subterane, cât și supra-terane, care, în funcție de perioada de vânzare și de campanii, pot fi incluse în prețul apartamentelor sau pot fi vândute individual. Primul imobil dispune de 140 de locuri de

parcare, dintre care 57 sunt parcări subterane și 83 - supra-terane. Prețul unui loc de parcare subteran este de 4.900 euro + TVA, iar al unui loc de parcare supra-teran - de 2.900 euro + TVA, în cazul apartamentelor cu două camere acesta fiind inclus în costul locuinței.

Reporter: Proiectul dispune de infrastructura și utilitățile necesare?

Valentin Zaharia: Ansamblul rezidențial dispune de toate utilitățile, iar cele care sunt necesare în interiorul proiectului sunt prevăzute să fie realizate de către dezvoltator. Avem și linie de autobuz, iar metroul se află la două stații de mijloacele de

transport în comun de suprafață.

Reporter: Aveți în vedere și construirea unor facilități în cadrul ansamblului?

Valentin Zaharia: După ce vor fi dezvoltate aproape jumătate din locuințe, în fața ansamblului va fi amenajată o zonă cu restaurante și cafenele, vom avea o zonă pentru sport și spații pentru copii. Această zonă este flexibilă și, în funcție de cerere, este posibil să avem și mici spații de birouri, de 10-20 mp, pentru diverse afaceri.

În a doua jumătate a proiectului, vom avea unele facilități în zona lacului, pentru diverse activități spor-





tive și de agrement. Astfel, ansamblul va dispune de o gamă largă de facilități, de la promenadă pe malul lacului, zonă de servicii și spații comerciale, la locuri de joacă pentru copii și facilități pentru activități sportive (pistă de jogging, teren de tenis, teren de baschet, skate park, wellness în aer liber).

Reporter: Cine este Israel Land Development Company, care dezvoltă proiectul Estic Park?

Valentin Zaharia: Dezvoltatorul

acestui proiect este o companie israeliană privată listată la bursă, care a fost înființată în 1909, în Anglia.

Această companie activează pe patru domenii - dezvoltare de proiecte rezidențiale, construirea de parcuri logistice, realizarea de proiecte pe piața hotelieră și de birouri și exploatarea de gaze în Marea Mediterană. ILDC a construit zeci de mii de apartamente, mai multe centre comerciale și parcuri logistice în Israel și Polonia și deține nouă hoteluri

în Israel.

Estic Park este primul proiect pe care îl derulează în România. În regiunea noastră europeană, dezvoltă un număr de peste 2.000 de locuințe în patru locații din Polonia. Dintre acestea, 1.500 au fost deja finalizate și vândute.

Reporter: Dezvoltatorul mai are în plan și realizarea altor proiecte similare?

Valentin Zaharia: Mai avem două locații achiziționate. Una dintre acestea este în Ploiești, lângă Spitalul județean, unde PUZ-ul tema de proiectare sunt în curs de analiză și unde se intenționează realizarea unui proiect în proporție de 90% rezidențial. Este vorba despre un teren de 4 hectare, achiziționat din 2007. Cel de-al doilea teren este în Giurgiu. Și acesta se întinde pe 4 hectare, fiind cumpărat din 2008. Locația din Giurgiu se află în standby, fiind achiziționată tot pentru dezvoltarea unei investiții imobiliare, dar nu în acest an.

Reporter: Cum vedeți piața imobiliară? Credeți că vom asista la o nouă bulă în domeniu?

Valentin Zaharia: În primul rând, o bulă imobiliară nu se poate forma într-o singură țară, iar dacă se construiește cu cap și prețul este corect, nu va exista niciun impediment ca

Prețurile de vânzare ale apartamentelor în această fază a proiectului pornesc de la 44.600 euro + 5% TVA pentru un apartament cu două camere și o suprafață utilă totală de 45 mp, 53.500 Eur, fără TVA, pentru cele două camere cu o suprafață utilă totală de 53 mp și 78.600 euro plus TVA pentru un apartament cu trei camere, având suprafața utilă totală de 72 mp. În acest preț este inclus și un loc de parcare subteran.

Alina Verdeț, Managing Partner în cadrul Coldwell Banker Real Estate, promotorul proiectului, a menționat: "Estic Park a avut succes de la bun început datorită faptului că, spre deosebire de alte zone, în sectorul 2 nu au existat, în ultimii ani, foarte multe dezvoltări de dimensiuni mari care să ofere o gamă atât de largă de facilități. În Estic Park rezidenții beneficiază de servicii și spații comerciale (bistro, centru comercial, cafenea), locuri de joacă pentru copii, facilități pentru activități sportive (pistă de jogging, teren de tenis, teren de baschet, skate park, wellness în aer liber). În plus, datorită locației, la 20 min de hub-ul de birouri Pipera, proiectul este o alternativă extraordinară pentru cei care lucrează în zona de nord, dar care, din rațiuni financiare, nu își pot permite o locuință în sectorul 1. Având în vedere că în acest moment apartamentele din Estic Park sunt la un preț mediu de 1000 de euro/mp util, iar locația este una foarte atractivă, ne așteptăm ca ritmul vânzărilor să crească și mai mult în ultimele luni ale anului".

piața să se dezvolte. Dacă facem o comparație între prețurile locuințelor noi și cele ale apartamentelor vechi, vom observa că acestea se află oarecum la același nivel, prețurile pe metru pătrat construit situându-se la 1000-1050 de euro, însă condițiile sunt diferite.

Reporter: Vă mulțumesc!