

# "Impact este permanent în căutare de noi oportunități pe piața imobiliară"

(Interviu cu Sorin Apostol, CEO Impact Developer & Contractor)

*Impact Developer & Contractor și-a făcut intrarea pe piața imobiliară din Iași prin achiziția unui teren de 19.068 metri pătrați. Tranzacția marchează un pas mare în strategia de implementare a standardelor de locuire Greenfield și Luxuria în orașe mari din țară, a nunțat, frecvent, compania. Terenul achiziționat se află în Copou, zonă cunoscută ca fiind una dintre cele mai căutate zone rezidențiale din Iași și totodată o parte istorică importantă a orașului, foarte bine conectată la principalele puncte de interes ale orașului Iași. Pe suprafața terenului, dezvoltatorul va replica modelul ansamblului rezidențial de succes Greenfield, din București. Astfel, proiectul va fi unul sustenabil, încadrat în categoria clădirilor verzi, cu certificare BREEAM și va include blocuri cu*

*regim redus de înălțime, spații verzi ample, servicii ce permit locuire la standarde moderne.*

*Compania este permanent în căutare de noi oportunități pe piața imobiliară, ne-a spus Sorin Apostol, CEO Impact Developer & Contractor, care ne-a vorbit atât despre proiectul de la Iași, cât și despre celelalte proiecte pe care le derulează dezvoltatorul.*

*Cu o experiență de 29 de ani pe piață, Impact Developer & Contractor SA este listată la Bursa de Valori București. De-a lungul activității sale, societatea a dezvoltat 16 ansambluri rezidențiale în București și în țară, însumând peste 450.000 de mp construiți și peste 4.000 de unități livrate.*

**Reporter:** În ce va consta mai exact noua investiție de la Iași?

**Sorin Apostol:** Proiectul din Copou va include blocuri cu regim redus de înălțime, spații verzi ample și o gamă variată de servicii și facilități, îndeplinind toate premisele pentru un standard de locuire modern. Astfel, dorim să oferim viitoarei comunități rezidențiale o experiență de locuire unică, în armonie cu natura, într-o locație istorică spectaculoasă, completată de apropierea de obiective turistice și zone de relaxare precum Grădina Botanică și Parcul Copou. Pe scurt, vom implementa și în Iași standardul de locuire Greenfield.

**Reporter:** Când va fi demarată/finalizată această lucrare?

**Sorin Apostol:** Intenționăm să demarăm construcția în primul semestru al anului viitor, imediat după obținerea autorizației de construire.

**Reporter:** În ce alte zone ale țării urmează să dezvoltați investiții imobiliare?

**Sorin Apostol:** Suntem permanent în căutare de noi oportunități pe piața imobiliară, cu misiunea de a dezvolta proiecte sustenabile, la standarde moderne, atât în București, cât și în marile orașe ale țării. Vizăm locații în care să putem implementa cele două modele ale noastre de succes: Greenfield și Lu-

xuria. Ne uităm către orașele cunoscute ca mari centre universitare, orașe care primesc constant un flux de noi rezidenți, motiv pentru care cererea de locuințe este mult mai mare decât oferta și unde proiectele noastre fanion care se adresează segmentelor medium-high și high să-și poată găsi cumpărători.

Am identificat și orașe unde cererea pentru proiecte care oferă un standard de locuire modern, cu finisaje premium și facilități de top, este mare, iar oferta pe acest segment este mică. Unul dintre aceste orașe este Constanța, unde în prezent dezvoltăm un proiect rezidențial premium, Boreal Plus, care

include 18 vile și 673 de apartamente.

**Reporter:** Ce alte proiecte imobiliare aveți în dezvoltare?

**Sorin Apostol:** În momentul de față, avem în dezvoltare trei proiecte rezidențiale, în București și Constanța.

Pe segmentul de piață medium-high, continuăm lucrările în cadrul cartierului Greenfield Băneasa, cea mai mare comunitate urbană din sectorul 1 al Capitalei, care numără deja peste 6000 de rezidenți. Pregătim dezvoltarea celui mai mare centru comunitar dintr-un ansamblu rezidențial, reprezentând o premieră pentru Impact, un proiect menit să aducă locuitorilor un



*"Pe segmentul de piață medium-high, continuăm lucrările în cadrul cartierului Greenfield Băneasa, cea mai mare comunitate urbană din sectorul 1 al Capitalei, care numără deja peste 6000 de rezidenți".*

nou standard de confort, prin includerea tuturor funcționalităților necesare unei mari comunități.

Greenfield Plaza se desfășoară pe o suprafață de 32.071 mp și include o zonă comercială și de servicii, un centru de fitness și SPA, școală și grădiniță de stat, zone de promenadă și recreere, dar și transport public și un punct ISU. Noile spații de fitness vor completa activitățile sportive pe care locuitorii le pot face în natură, în Pădurea Băneasa, promovând și mai bine în rândul rezidenților Greenfield viziunea noastră - un stil de viață activ și sănătate prin sport.

Pe segmentul de lux, dezvoltăm ansamblul Luxuria Residence, amplasat în noul pol de birouri din Expoziției, fiind cel mai avansat proiect rezidențial din zonă. Luxuria Residence este un ansamblu care ridică standardul de calitate și eficiență energetică pe piața rezidențială, fiind singurul proiect rezidențial care beneficiază de certificarea BREEAM Excellent, ceea ce aduce rezidenților beneficii pe termen lung în temeni de consum energetic și cheltuieli.

Întreg proiectul, care cuprinde 630 de apartamente, este dezvoltat pe un teren de 22.500 mp, 42% (9.650 mp) din această suprafață fiind alocată spațiilor verzi. Locuințele din cartierul

Luxuria sunt completate de o gamă de facilități care anticipează nevoile rezidenților, astfel încât aceștia beneficiază de un standard ridicat de calitate a vieții: acces securizat în ansamblu, pază umană, supraveghere video și recepții disponibile 24/7, parcări exclusiv subterane, parc privat, centru de fitness și lounge. Locația proiectului, între Bulevardul Expoziției și strada Aviator Popișteanu, asigură o bună conectivitate cu centrele de interes ale orașului, precum parcuri (5 minute de condus până la Parcul Herăstrău), spitale, unități educaționale, restaurante, cluburi de wellness și centre comerciale.

Primele 232 de apartamente aferente primei faze de dezvoltare au fost deja predate, iar recent s-a efectuat recepția pentru faza a doua (268 apartamente). În paralel, continuăm lucrările la ultima fază, care include 130 de apartamente construite la standarde de înaltă calitate.

Ca parte a strategiei de extindere la nivel național, anul acesta am început construcția proiectului rezidențial premium Boreal Plus, în Constanța, într-o zonă rezidențială foarte bine cotată, Palazu Mare. Ansamblul va include 18 vile și 673 de apartamente și este proiectat conform standardelor clădirilor verzi, având un sistem de colectare selectivă, gestionare a deșeurilor și iluminat eficient energetic alături de infrastructura specializată pentru recuperarea și gestionarea apei uzate. Pe lângă standardele premium de locuire, proiectul reprezintă o premieră pe piața locală, prin integrarea unui supermarket Kaufland, pentru accesul facil al rezidenților la cele mai importante servicii de retail.

**Reporter:** Ce oportunități de dezvoltare are piața de profil?

**Sorin Apostol:** Pe piața rezidențială am remarcat oportunități pentru dezvoltarea de proiecte sustenabile, eficiente ener-

getic, în special de tipul mixed-use pe segmentele premium și lux. Acestea sunt tipurile de produse pentru care a crescut foarte mult cererea în ultimii ani, datorită unei transformări a profilului cumpărătorului. Cumpărătorii sunt mult mai atenți la facilitățile unui proiect, la finisajele locuințelor și la reputația dezvoltatorului, lucru care încurajează dezvoltarea de proiecte de calitate. Oferta de apartamente premium, precum și de locuințe eficiente energetic, este încă scăzută în majoritatea orașelor mari din țară, inclusiv în Capitală. Așadar, avem o cerere mare pe segmentele premium și de lux și o ofertă care

nu poate acoperi cererea.

**Reporter:** Cum vedeți evoluția sectorului în vreme de pandemie?

**Sorin Apostol:** Proiectele noastre în curs de dezvoltare sau planificate vor continua independent de pandemie. Chiar și pe perioada stării de urgență, noi am menținut ritmul construcției la proiectele pe care le dezvoltăm, respectând toate normele de siguranță. Credem că vom asista în continuare la o evoluție pozitivă a pieței rezidențiale, deoarece nevoia de locuire este în continuare ridicată. Ba mai mult, această pandemie a accentuat nevoia de a locui într-un spațiu mai mare, cu tera-

se generoase, într-un proiect sustenabil, cu spații verzi și multiple facilități la îndemână. Mulți oameni lucrează de acasă, așa că simt nevoia unei locuințe aerisite, luminoase, își doresc să iasă la plimbare într-un spațiu sigur, fără să părăsească ansamblul și să aibă în imediata apropiere magazine și săli de sport. Noi oferim toate aceste facilități în cadrul proiectelor noastre.

De asemenea, în condițiile în care noul sistem de lucru hibrid devine o normalitate în rândul companiilor din întreaga lume, amenajarea unei zone office în cadrul propriei locuințe este un aspect luat în calcul de angajați. Iar faptul că Luxuria a fost gândit încă de la stadiul de proiect astfel încât să includă opțiunea unei camere office în apartament, constituie un avantaj pentru cumpărători în actualul context de viață.

**Reporter:** Cu ce rezultate financiare a încheiat prima jumătate din an compania?

**Sorin Apostol:** Impact s-a si-

tuat pe un trend pozitiv chiar și în contextul actual plin de provocări, înregistrând în primul semestru venituri din vânzări în valoare de 212 milioane de lei, un profit de 8,7 milioane de lei și o EBITDA de 17,6 milioane de lei. Ritmul de vânzări a fost unul susținut, până la finalul semestrului fiind contractat 60% din stocul de 487 de apartamente disponibil în Greenfield și Luxuria Residence. La acestea s-au adăugat și 102 precontractate pentru apartamentele din fazele noi de dezvoltare, care urmează să fie livrate în perioada următoare.

**Reporter:** Vă mulțumesc!

*"Am identificat și orașe unde cererea pentru proiecte care oferă un standard de locuire modern, cu finisaje premium și facilități de top, este mare, iar oferta pe acest segment este mică. Unul dintre aceste orașe este Constanța, unde în prezent dezvoltăm un proiect rezidențial premium, Boreal Plus, care include 18 vile și 673 de apartamente".*

