

Galéria novostavieb - nástroj na zefektívnenie realitného trhu

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 18.02.2010

Devätnásťka projektov „pod jednou strechou“

Galéria novostavieb, ktorá prvýkrát otvorila svoje brány v budove Výstavníctva Bratislava na Prievozskej ulici koncom roka 2009, ponúka úplne novátorský spôsob získavania komplexného prehľadu a porovnania projektov na bývanie od viacerých developerov „pod jednou strechou“. Potenciálny klient má príležitosť zorientovať sa v širokom výbere bytov, domov, pozemkov a apartmánov pomocou zjednotených kritérií. Dá sa prakticky vylúčiť, že by sa do zoznamu vystavovaných stavieb dostali tie, ktoré utrpeli fiasko vďaka tomu, že boli špekulatívneho charakteru.

Komplexná ponuka pod mottom „Výber a nákup bývania na úrovni, ktorú si zákazník zaslúži“ zahŕňa takisto informácie o možnosti financovania bývania v novostavbe od všetkých bánk, ktoré poskytujú na slovenskom trhu hypotéky, ako aj rozsiahly balík výhod, zliav a benefitov zákazníckeho programu pre toho, kto si nehnuteľnosť kúpi resp. podpíše Zmluvu o budúcej zmluve na základe informácií z Galérie novostavieb (napríklad do konca februára návrh interiérového dizajnu nového bytu či domu od špecialistov z architektonickej dielne Collegium).

Na výstave sa prezentuje spolu 19 nasledujúcich rezidenčných projektov:

- 9 bratislavských (Devínsky dvor, Atria Vlkovka, Karpatia Dúbravka, Nové byty Slanec, Condominium Renaissance, Jégého Alej I+II, Eden Park, RUCEN-Ružinovské centrum, Retropark Ružinov)
- 7 satelitných (5 element, Triangel Čierna Voda, Green Resort Hrubá Borša, Jurský obytný park, Viladomy Dunajská Lužná, Lehnice, Eberhard)
- 3 mimobratislavské (Bytový dom Cassalle Trnava, Familia Smokovec, Gentiana Mýto pod Ďumbierom).

Komplexný prehľad v štandardizovanej štruktúre

Internetový časopis Stavebné fórum.sk v tejto súvislosti oslovil s niekoľkými otázkami jedného z partnerov projektu Galérie novostavieb Ing. Borisa Škodu.

Pokúste sa zhrnúť v kocke základnú motiváciu a ciele zriadenia Galérie novostavieb. Prečo vlastne vznikla?

Ide o prvú platformu svojho druhu, kde záujemca porovnáva jednotlivé projekty na základe informácií, ktoré má k dispozícii na jednom mieste v štandardizovanej a jednotnej štruktúre. To je veľmi dôležité. Naším prvotným motívom bolo zjednodušiť nákup nehnuteľností. Chceli sme mu dať fazónu resp. úroveň, ktorú si jednoznačne zasluhuje. Sme totiž toho názoru, že táto tu doteraz vo väčšine prípadov nebola dosiahnutá. Následne prišli ostatné efekty, ako napríklad spracovanie údajov podľa spoločných, a tým pádom porovnateľných kritérií. Koncept Galérie ako takej zároveň prináša väčšiu efektívnosť marketingovej komunikácie a predajného procesu samotným developerom. Galériu Novostavieb teda vnímame ako nástroj, ktorý prispieva k zefektívneniu realitného trhu celkovo. Myslím, že najmä posledné mesiace ukazujú, že tento efekt je potrebný a pomôže tak kupujúcim, ako aj predávajúcim.

V čom vidíte pridanú hodnotu celého zámeru?

Súčasťou ponuky je Centrum služieb zákazníkom. Naši kolegovia z tohto oddelenia všetky projekty osobne navštívili, takže dokážu zákazníkovi poskytnúť relevantné, kompletne a overené informácie z prvej ruky nielen o tom, koľko akých bytov je voľných, za akú cenu, ale aj o filozofii projektu, jeho širších vzťahoch k okoliu. Takisto poradiť mu pri výbere nehnuteľnosti a prispôbiť ponuku jeho potrebám. Okrem ponuky nového bývania pomôžeme návštevníkom zorientovať sa aj v ponuke financovania nehnuteľností bankami. Nie sme však realitná kancelária a ani sa tak nesprávame - od nás odchádza zákazník na stretnutie s developerom. Reálne ten právny vzťah vzniká medzi nimi, čo je popri spomínanom zjednodušení nákupu v rámci novostavieb veľmi zaujímavá pridaná hodnota. Klient vyjednáva priamo s developerom podľa svojich potrieb - či už ohľadom ceny alebo iných parametrov.

Aká je prezentačná kapacita vašej výstavy?

Hovorme skôr o galérii, lebo výstava je niečo krátkodobé a Galéria novostavieb bude prístupná dlhodobo - od 10. do 20. hodiny sedem dní v týždni. Ak to spočítam, teraz máme asi 13 malých oddelených kójí a 24 panelov, to znamená 37 reklamných a prezentačných priestorov. S tým, že v rámci kójí môže developer propagovať dva projekty, v rámci panelu iba jeden.

Kto a podľa akého kľúča robil výber projektov?

Snažíme sa osloviť čo najväčšie množstvo developerov. Prichádzajú sem takí, ktorí sú ochotní prezentovať sa vedľa konkurencie, čo je pre zákazníka obzvlášť dôležité. Hlavný kľúč alebo pravidlo, podľa ktorého sme projekty vybrali, je to, že nerokujeme s tými, o ktorých kvalite pochybujeme. Určitým indikátorom korektnosti developera je fakt, že na výstavných paneloch nemôže komunikovať a prezentovať niečo, čo nie je potvrdené. Čiže všetky informácie máme overené - či už obhliadkami, komunikáciou s developermi, prípadne aj s úradmi. Týka sa to aj vizualizácií. Mali sme napríklad prípad, keď nám developer poskytol vizualizáciu ešte z prípravnej fázy výstavby, pričom realita je dnes trochu iná. Ten projekt je rovnaký, ale za ním postavenú ďalšiu budovu jeho vizualizácia už nezachytávala, takže ju musel zmeniť presne podľa toho, ako vyzerá aktuálny skutkový stav.

Veríte, že jedným z poslání tejto galérie môže byť aj oživenie dopytu, ktorý dlhodobo stagnuje, a prispieva tak k nerovnováhe voči ponuke?

My sa na to spoliehame. A to nielen z toho dôvodu, že ľudia špekulujú a kalkulujú so znížením cien či s výhodnejším nákupom v budúcnosti, čo my, samozrejme, ovplyvniť nevieme. Najmä v minulých obdobiach sa pod krízu do veľkej miery podpísala aj nedôvera voči developerom. Nechcem teraz polemizovať, či oprávnená alebo nie. Práve Galéria novostavieb však môže byť nástrojom na to, aby sa spomínaná dôvera obnovila. Existujú developeri, ktorí robia dobré a férové projekty (časť z nich je umiestnená aj v našej galérii), a aj preto predpokladám, že ľudia sa k novostavbám postupne vrátia.

Foto - Galéria novostavieb

18.02.2010 08:00, SF / Juraj Pokorný