

Vienna Gate - obrat o 180 stupňov vďaka výmene manažmentu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 11.06.2010

Ubehlo vyše roka od právoplatného skolaudovania Vienna Gate. Aká je súčasná bilancia projektu, ktorý výrazne prispel k rehabilitácii pravobrežnej časti Bratislavy nielen po stránke architektonickej, estetickej a funkčnej, ale i morálnej?

Opatrenia vedúce k zvýšeniu predajnosti

Obohatiť segment bývania o komplex s vysokou úrovňou služieb a koncepcne nadväzujúci na existujúcu zástavbu. Taký bol podľa investora - Vienna Gate 1, a.s. - zámer projektu. „Kráľovná pravého brehu“ alebo „Udávatel' nového životného štýlu Petržalky“ - takéto alternatívne prívlastky si vyslúžil od svojho počiatku. Tie mu však akosi nepomohli. Nižší záujem o apartmánové bývanie, informácie o problémoch developera a o následnom reštrukturalizačnom procese sa podpísali na vlašajšej stagnácii predaja.

Pokúsme sa z externej informácie zosumarizovať v bodoch jednotlivé opatrenia, ktoré nový manažment aplikoval s cieľom výrazne zvýšiť príťažlivosť, a tým aj predajnosť projektu:

- zníženie cien bytov a apartmánov,
- predpokladané zníženie nákladov na bývanie o 20 percent výberom nového správcu objektu,
- poskytnutie možnosti zriadiť si trvalý pobyt v tomto type nehnuteľnosti,
- cielené informovanie o možnosti odpočtu DPH pri kúpe na firmu,
- možnosť zhladať jednotlivé typy apartmánov naraz a bez potreby kontaktovať realitnú kanceláriu,
- možnosť obhliadok denne vrátane víkendov do 20. hodiny večer, čo zamestnaní záujemcovia o bývanie privítali.

Mesiac otvorených dverí „odomkol“ trinásť komnaty

Dni otvorených dverí sa stávajú čoraz osvedčenejším marketingovým ťahom predávajúcich, hoci nie vždy ich môžu vyhodnotiť ako vydarené. Utrafiť správny čas je totiž nielen umením, ale často aj dielom náhody. Májové dni otvorených dverí pritiahli pozornosť najmä Petržalčanov. „Denne navštívi Vienna Gate priemerne 10 potenciálnych klientov a niektoré typy bytov sú už dokonca vypredané,“ hovorí tlačová správa marketingovej agentúry Key2B, s.r.o. V komplexe pribudla nová recepcia a 14. poschodie v

apartmánovom dome Viedeň sa počas mája stalo prezentačným poschodím pre záujemcov o obytné priestory.

Pozrime sa teraz na štruktúru záujemcov o bývanie vo Vienna Gate a jej evolúciu. Podľa informácie investora pred roka boli medzi nastávajúcimi rezidentmi najväčšou skupinou mladí ľudia vo veku 25-35 rokov pochádzajúci z celého Slovenska, ktorí po skončení VŠ získali prácu v Bratislave a hľadali si prvé vlastné bývanie. Ich záujem sa sústredil najmä na byty 1- až 2-izbové s rozlohou do 65 m², ktorých je asi tretina. Dnes sa situácia trochu obrátila: nové byty priťahujú najviac záujemcov z Petržalky. Kým spočiatku chodili na obhliadky jednotlivci, momentálne sú to prevažne rodičia s osamostatňujúcimi sa deťmi, známami a kamarátmi tých, ktorí už vo Vienna Gate bývajú, dopĺňa spomínaná správa. Akcia Máj - mesiac otvorených dverí zožala nečakaný úspech: vďaka nej prekročil predaj hranicu 50 percent, čo primälo nový manažment k jej predĺženiu do ďalších mesiacov.

Lepšie podmienky aj pre nájomníkov obchodnej galérie

Komplex Vienna Gate pozostávajúci z troch častí - obchodnej galérie a z dvoch obytných domov: Viedeň (apartmánový) a Brána (bytový) - obohatil bratislavský rezidenčný trh o 296 nových bytových jednotiek, ktoré sa výmerou pohybujú od 43 do 180 m² a v priemernej cene 1 500 eur vrátane DPH za meter štvorcový.

Neobsadenosť, v lepšom prípade ustavičná fluktuácia nájomníkov v obchodnej časti polyfunkčných komplexov - povestná trauma mnohých súčasných projektov, ktorá sa najmä v krízovom a pokrízovom období ešte zvýraznila. Nový manažment na tento problém nehľadal žiaden zázračný elixír - v trojpodlažnej presklenej galérii obchodu a služieb ponúkol podnikateľom jednoducho lepšie obchodné podmienky. A tak si tu už stihli nájsť svoje miesto Tesco expres, Tatrabanka i Slovenská sporiteľňa. Čo nevidieť majú k nim pribudnúť reštauračné služby, kaviareň a fitness centrum.

Informácia o priam 180-stupňovom obrate v predajnosti bytov známeho petržalského komplexu Vienna Gate rozhodne nepatrí medzi tie každodenné. Po medializovaných problémoch - a nielen v prípade tohto projektu - je príjemné počuť, ako sa nový manažment poučil z omylov starého a podnikol pozitívne kroky.

Vienna Gate vo faktoch a číslach:

Investor: Vienna Gate 1, a.s.

Polyfunkčný apartmánový dom VIEDEŇ:

Počet nadzemných podlaží: 23 (vyhliadková kaviareň na najvyššom podlaží sa už nespomína)

Výška budovy: 77,8 m

Počet rezidenčných apartmánov: 176 (z pôvodne plánovaných 196)

Bytový dom BRÁNA:

Počet nadzemných podlaží: 16 (vyhliadková terasa na najvyššom podlaží sa už nespomína)

Počet podzemných podlaží: 2 (s parkoviskom a ručnou umyvárňou áut)

Výška budovy: 55,93 m

Počet bytov: 120

Plocha obchodov a služieb (1.- 3. NP): 9589,55 m²

Počet parkovacích miest: 329 + 14 pre telesne postihnutých s prístupom pomocou výt'ahov priamo z obytných priestorov.

Neodškriepiteľné tromfy Vienna Gate:

1. Projekt získal globálny ukazovateľ budovy C, pričom v hlavných ukazovateľoch sa jednotlivé objekty pohybovali pri vykurovaní, príprave teplej vody alebo klimatizácii vo vysokom ohodnotení B.

Certifikát poskytuje obyvateľom záruku nízkej energetickej náročnosti.

2. Natočenie obytných veží tak, aby boli bytové jednotky maximálne presvetlené a aby si ich obyvatelia nepozerali navzájom do okien.
3. Vysoký štandard bytov i apartmánov - ich špičkové vnútorné i vonkajšie vybavenie (hliníkové okenné profily, veľkoplošné drevené podlahy, keramický obklad fasády so samočistiacim efektom, nerezové doplnky a špeciálne odhlučnené prevetrávanie v obytných jednotkách).
4. Priestrannosť bytových jednotiek - tak interiérov, ako i vonkajšej terasy - spoľahlivá zvuková izolácia proti ruchom z ulice i od susedov
5. Výhľad na panorámu podunajskej metropoly alebo alpských končiarov,
6. Blízkosť bratislavského historického jadra, nákupného centra Aupark, Sadu Janka Kráľa, možnosti aktívneho oddychu (tenisové kurty, krytá ľadová plocha, kúpalisko, horolezecká stena, bowling, plážový volejbal, badmintonové ihrisko), diaľničného obchvatu s rýchlym napojením na Rakúsko, Maďarsko i ČR alebo vlaku do Viedne za 40 minút.
7. Výnimočnosť polohy zvýrazní medzinárodný projekt moderného železničného spojenia Paríž - Štrasburg - Stuttgart - Mníchov - Linz - Viedeň - Bratislava pomocou francúzskeho rýchlovlaku TGV s odhadovaným trvaním jazdy do 8,5 hodiny.

Foto a zdroj - Key2B / Vienna Gate 1

11.06.2010 09:15, SF / Juraj Pokorný