

Petr Palička, PENTA: Boom? Zase tak moc se nestaví!



Author: Petr Bým | Published: 26.09.2013

Developerská premiéra Penty v České republice - Florentinum - se blíží do finále. Kdy to bude?

Ono to tak úplně není pravda, že je to premiéra. Prvním developerským počinem Penty v Česku je naše sídlo, tady na Příkopech, které jsme předělávali pro své potřeby. Ale s pominutím této nesmělé první vlašťovky je Florentinum skutečně náš první projekt v České republice. Provoz zahájíme 2. ledna, se slavnostním otevřením počítáme na jaře.

Jak jste na tom s nájemníky?

Zatím se nám pronájmy daří. Jsem si jist, že na 75% obsazenost to dotáhneme do konce tohoto roku, tedy ještě do zahájení provozu, možná to bude i 80 %. To je bezesporu mimořádný úspěch. Jsem přesvědčen, že do konce roku 2014 bude Florentinum plně obsazené.

Statistiky uvádějí, že kancelářské nájemné se v centru Prahy pohybuje v intervalu 18 - 21 eur za měsíc a „čtverec“. Jak je na tom Florentinum?

Ta čísla, která jste uvedl, odpovídají realitě.

Tytéž statistiky ovšem říkají, že reálné nájemné je vzhledem k četným „pobídkám“ o nějakých 20 - 30 % nižší?

To je snad příliš, ale jinak to odpovídá situaci. Dnes se pohybujeme na trhu nájemníka. Přitom tlak na snižování nájemného ani není tak velký jako spíše právě důraz na poskytování těch různých pobídek. Takhle to prostě je a ani Florentinum není výjimkou. Standardní jsou měsíční nájemní prázdniny za každý rok nájmu, časté jsou i příspěvky na stěhování či úpravu interiéru. A pochopitelně - čím je nájemník větší, tím je jeho vyjednávací pozice lepší. My se to snažíme omezovat, jak umíme, ale nic naplat, taková je současná realita. Na druhou stranu - o nadprůměrném zájmu nájemníků o Florentinum svědčí to, že oproti standardním nájemním smlouvám na pět let, my je uzavíráme na sedm i na deset let.

Vy jste začali stavět za vlastní, tedy bez úvěru. To se nestává často?!

My jsme od počátku věřili, že Florentinum je výjimečný projekt a že bude úspěšný. Jak víte, dnes už úvěr máme, ale v okamžiku, kdy jsme začínali s výstavbou, tak jsme úvěr skutečně zajištěný neměli. Ono nebylo vlastně kam spěchat - banky dnes trvají nejen na tom, abyste měl nějakých 40 % vlastního kapitálu, ale také abyste nejdříve čerpal právě tyto zdroje a teprve pak úvěry. Tudíž jsme na získání úvěru měli čas po celý průběh hrubé stavby budovy. Dokonce jsme i po podepsání úvěrové smlouvy ještě nějakou dobu utráceli vlastní peníze, než jsme požadovanou equitu utratili. Také požadované předpronájmy jsme získávali až v průběhu výstavby, ty jsme také v okamžiku zahájení výstavby neměli.

Slyšel jsem také od bankéřů názor, že s Pentou se těžko jedná, že jde o příliš sebevědomého zákazníka?!

My jsme finančně silní, nemusíme přistupovat na podmínky, které jsou pro nás nevýhodné. Vždy pečlivě zvažujeme a porovnáváme, co je pro nás lepší, zda financovat vlastním kapitálem nebo půjčkami. Ale zase si nemyslím, že bychom pro Florentinum získali úvěr za nějak výjimečných podmínek. Podmínky úvěru jsou sice dobré, ale odpovídají velmi nízkému riziku, které pro banky Penta i projekt Florentinum představují.

Co bude po dokončení Florentina?

Teoreticky vzato můžeme jenom přejít ulici a začít znovu - po sedmi letech byla konečně schválena změna územního plánu pro projekt Masarykovo nádraží. Ale pochopitelně - tady jsme teprve na začátku, nemělo cenu cokoli projektovat, dokud se nevyjasnil územní plán. Dnes už primátor Hudeček ty věci skutečně posunul vpřed. Je dobré, že má vůli dotahovat záležitosti, které se táhly řadu let, byť na metropolitní plán si asi budeme muset ještě nějakou dobu počkat.

V nějaké snad ne tak daleké době by tak na Florenci mohla vzniknout zcela nová ulice či spíše bulvár. Na jejím konci směrem do Karlína bude ovšem zakončena Desfourským palácem, ten ovšem není v ideálním stavu?!

Trochu nás to trápí, ale mnoho s tím dělat nemůžeme. Ta budova patří městu a navíc je to památkově chráněný objekt. Jeho revitalizace by jistě stála několik stovek milionů korun a ty Praha momentálně nemá. Pravda, jedno řešení už se nabízelo. Nedávno se ke mně do kanceláře probojoval nějaký člověk a položil mi dosti sugestivní otázku: „Nehodilo by se vám, kdyby ten palác vyhořel?“ Snad nemusím říkat, jak

jsem reagoval.

Nějaký ještě aktuálnější projekt než Masarykovo nádraží Penta nemá?

Vás pravděpodobně zajímá, kde a kdy zase kopneme do země. Tedy - možná ještě letos to bude v jinonickém Waltrovce. To je velký projekt, kombinace administrativy a rezidencí. Na první kancelářskou budovu máme stavební povolení, se kterým jsme ostatně celý projekt od Red Group kupovali. My tento projekt právě teď mírně upravujeme, snažíme se ho přizpůsobit dnešním podmínkám, aby byl výhodnější ekonomicky i prostorově. Celý administrativní komplex podél Radlické ulice představuje přibližně 70 000 metrů čtverečních, ta první budova má 27 000 metrů. Vzhledem k poměrům na trhu je to hodně, ale máme už dokonce nějaké zájemce - takže, jak jsem řekl, možná začneme ještě letos. Máme také ještě malý pozemek u Anděla, tam plánujeme menší administrativní budovu o kapacitě 10 000 metrů čtverečních. Zkrátka: práce máme dost.

Leckdo by z vašich slov vyvodil, že vidíte budoucnost pražského kancelářského trhu v docela růžových barvách. Je to tak?

Pro určitý optimismus je tady více důvodů. V první řadě kancelářské budovy staré 10 - 15 let už dosluhují a potřebují rekonstrukci. Dále jsou tu kancelářské budovy, které vznikly přestavbou bytových domů, a tyto budovy většinou už také nevyhovují a já myslím, že tady bude docházet k jakési zpětné konverzi, a nájemníci se budou přesunovat do moderních prostor. Doufáme také - a poslední vývoj hospodářství tomu nasvědčuje -, že ten dlouhodobý ekonomický útlum už skončí, firmy začnou zase expandovat a poptávka po kancelářích poroste. A snad je na místě zmínit ještě jednu věc. Před časem se často mluvilo o tom, že kanceláře vlastně už nebudou zapotřebí, každý bude pracovat z domova, veškerou komunikaci zajistí moderní komunikační technologie. Myslím, že to tak úplně nefunguje a že společné pracoviště bude i do budoucna nutností pro většinu firem. To vše na kancelářský trh samozřejmě působí pozitivně.

Občas se také už dokonce mluví o novém stavebním boomu!

Já bych byl střízlivější. Zase tak moc se v Praze nestaví, to byla pravda tak před pěti lety, tehdy bylo možné mluvit o boomu. Pochybuji, že by se něco podobného v dohledné době mohlo opakovat.

Petr Palička bude jedním z aktérů konference REM Autumn 2013, vystoupí v panelu, věnovaném komerčním nemovitostem. Akce se koná 17. října v pražském hotelu Andel's (více informací na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php?...>).

26.09.2013 08:00, Petr Bým