

# Radim Passer, Passerinvest Group: V BB Centru ještě není hotovo



Author: Petr Bým | Published: 11.12.2013

**Při nedávné oslavě svých 50. narozenin jste si svůj aktuální věk pochvaloval s tím, že máte už potřebné zkušenosti a ještě i potřebnou sílu. V BB Centru už máte skoro hotovo, neuvažujete tedy o nějakém dalším velkém projektu?**

Ale kdepak, tady je možná ještě třetina práce před námi. Vyjádřeno v metrech užité plochy: kolem 240 tisíc metrů čtverečních jsme postavili, zhruba 100 000 ještě postavít v pěti etapách chceme. A navíc nám dnes nejde jenom o výstavbu.

???

Láká nás majetkově vstoupit do projektů, respektive, budov, které už jsou hotové. Chceme, aby si celé BB Centrum udrželo svůj prémiový charakter, a tomu rozdrobené vlastnictví samozřejmě nepomáhá. Vybudovali jsme tady město ve městě se vším všudy, kanceláři, bydlením, sportovními i školními kapacitami, a chceme, aby se tato přidaná hodnota neztrácela. A budeme ji posilovat, proto třeba plánujeme ještě hotel a získali jsme pro jeho výstavbu už i potřebné pozemky. Ekonomicky to určitě nebude žádný zázrak, budeme rádi za provozní zisk, ale celá lokalita tím nepochybně získá. Stručně: rádi bychom BB Centrum také kvalitně spravovali.

**Co váš ostravský výboj? První výsledek - kancelářská budova Nová Karolina Park - už je na trhu, pravda, zatím je prázdná.**

Ono to tak dneska vypadá, ale smluvně máme obsazeno už 30 % jejích prostor. Do konce příštího roku ta budova začne opravdu žít, bude to i vypadat radostněji. Obecně vzato, je ale situace ve všech

mimopražských lokalitách složitá. My jsme si před lety mysleli, že Ostrava by mohla převzít roli naší realitní „dvojky“, kterou je zatím Brno. Krize ale všechno změnila, právě v severomoravském regionu všechny segmenty podnikání hodně utrpěly. Proto tuto chvíli nějaké další aktivity v Ostravě neplánujeme.

## **Vraťme se tedy do Prahy - podle všeho tady kancelářský trh chytá druhý dech.**

Nu, oživení je to velmi jemné a hlavně dílčí. Pokud si trh rozdělíme na tři jeho hlavní součásti - poptávku nájemců, možnosti financování a poptávku investiční - , pak je zjevné, že výsledný obraz není ani zdaleka jednoznačný. Nájemní poptávka je skutečně větší než před časem, ale jen po opravdu kvalitních objektech, jejichž developer má dobré reference a delší historii. Ovšem velmi často jde jenom o stěhování z místa na místo, jedna budova se zaplní, ale druhá zase vyprázdní. Takzvaná čistá realizovaná poptávka nijak oslnivá není. Proto se také jen výjimečně staví na spekulativní bázi, proto všechny smluvní procedury dnes zaberou dvojnásobek času než před krizí a proto se také až na výjimky pronajímá až po dokončení výstavby.

## **Jak je to dnes s financováním, respektive dostupností bankovních úvěrů?**

Banky se chovají velmi rozumně a jenom díky jim se nový development drží na úrovni, která nehrozí vytvořit nějakou novou bublinu. Kromě požadavků na předpronájmy mají stále poměrně vysoké nároky na vlastní kapitál, standardně 40 % nákladů projektu, což to křehké oživení udržuje při životě. Já osobně roli bank vnímám velmi pozitivně.

## **A jaká je investiční poptávka?**

Tady je to nejhorší. Praha se z hledáčku globálních institucionálních investorů vytratila, ani výjimečně kvalitní budovy dnes nespádají pod jejich rozlišovací schopnost. A pokud zájem přece jen projeví, nabízená cena neodpovídá riziku, námaze a úsilí developera. Musíme proto hledat alternativní možnosti.

## **Což je?**

Třeba investoři ze Středního východu.

## **To, jak říkáte, křehké oživení je patrné na celém realitním trhu a nejspíš souvisí s celkově nadějnější hospodářskou situací. Souvisí?**

Určitě. Informace o růstu HDP, jakkoli se dá se všemi statistikami manipulovat, pro nás nepochybně jsou relevantní. Obnova hospodářského růstu znamená přijímání nových zaměstnanců a vznik potřeby nových kanceláří. Rostou firmy, zvyšuje se počet pracovníků, roste poptávka po kancelářích - to je jednoduchá rovnice.

## **Jsou pro vás relevantní i informace o stavu trhu kanceláří dejme**

## **tomu v Londýně?**

Česko jde v závěsu za globálním vývojem, nežijeme na odlehlém ostrově. Pokud je konjunktura v USA, o něco později přijde do Londýna, pak do západní Evropy a odtud k nám. Není to zcela přímočaré a jsou tam různé časové odstupy, ale vnímat to musíme.

## **A což informace o dění ve Strakově akademii?**

Vazba mezi politikou a naším podnikáním není tak elementární jako v případě ekonomiky, ale nepochybně existuje. Bohužel, současné totální švejkovství, které našemu politickému a vůbec veřejnému životu zcela vládne, působí škody. A značné. Já sám vím nejméně o dvou velkých korporacích, které při expanzi nakonec dali přednost před Prahou Varšavě, ačkoli všechny parametry svědčily ve prospěch Prahy. Investory ale nakonec odradila ta politická nestabilita, kterou jsme už proslulí.

## **Poslední politický vývoj vnímáte také takto negativně?**

Já doufám a věřím, že po těchto volbách nás čeká alespoň dílčí obrat. Snad vznikne nějaké uskupení, které nebude sledovat jen své vlastní kapsy a bude chtít něco udělat i pro tuto zem.

## **Nezní to nijak radostně, ten váš popis reality.**

Podívejte se, já jsem křesťan a jsem proto spokojený s tím, co mám, v tom mi moje víra velmi pomáhá. Mám klidný rodinný život, mám zaměstnání, které je mi koníčkem, a mám před sebou ještě hodně práce.

## **Také jí máte dost za sebou. Abrahámoviny je také doba bilancování. Jaké chyby jste v minulosti ve své profesi udělal?**

Těch bylo hodně, koneckonců řadu z nich jsem popsal ve svých pamětech. Ale díky Bohu, žádná nebyla taková, která by vedla ke krachu mého podnikání. Snažím se je neopakovat, ale zároveň samozřejmě dělám další a nové chyby. Tak to v životě chodí, jde jen o to, aby ty omyly nebyly fatální.

## **Vzpomeňte si na nějakou chybu z poslední doby.**

Třeba jsme hodně času, energie i peněz věnovali problematice nájemního a seniorského bydlení. Dokonce jsme už koupili i pozemky pro takovou výstavbu. Dnes je prodáváme - závěr byl totiž takový, že ekonomicky to u nás zatím ještě není životaschopné.

## **Kde se profesně vidíte v roce 2023?**

BB Centrum bude dokončeno a bude dobře fungovat. A já budu mít energii pro další projekty.

## A kde podle vás bude za deset let Česko?

Kdybych vycházel z vývoje posledních pěti sedmi let, moje odpověď by nebylo možné publikovat, sprostá slova v médiích nemají co dělat. Pokud se na to ale dívám v dlouhodobější perspektivě, pak jsem optimista. Nebudeme-li tolik krást a dokážeme-li si vytvořit celkově lepší právní prostředí, tady mám na mysli hlavně zákony, pak by Česko mohlo být zemí, kde se dá slušně žít i podnikat.

---

11.12.2013 08:00, Petr Bým