

Radim Passer: Náš byznys je rok od roku složitější



Author: SF / Petr Bým | Published: 13.04.2011

Sedíme v budově Filadelfie, která jen září novotou a bezesporu je novou dominantou BB Centra. Ale nezdá se, že by se tady zájemci o nájem přetlačovali?!

(smích) Když srovnáte, jak se dělaly obchody kdysi a nyní, tak zjednodušeně řečeno dnes potřebujete desetinásobné úsilí k tomu, abyste vydělali desetinu. Věříme, že do konce roku Filadelfii obsadíme nájemci. Případný prodej budeme zvažovat až podle situace na trhu.

A co jinak nového v BB Centru?

Stavíme Rezidenční park Baarova, to je 140 bytů, letos na podzim by mělo být hotovo. Co se kancelářských budov týká - máme stavební povolení na domy Delta a G a rádi bychom výstavbu alespoň jednoho z nich odstartovali do konce roku.

Máte aktivity i v Ostravě. Jak pokračujete na Nové Karolině?

Ostrava je složitější než Praha. Jestliže tady kancelářský trh zamrzl, ten ostravský se v podstatě umrtvil. Loni tu byla jakási naděje, když se jednalo s finskou firmou Tieto, ale ta se nakonec pro Novou Karolinu nerozhodla. (Čtrnáctipatrová kancelářská budova Tieto Tower bude už příští rok stát na náměstí Republiky v centru Ostravy. Za více než 50 milionů eur ji postaví CTP - pozn. red.) Proto dnes přemýšlíme o tom, jak náš administrativní projekt pro Karolinu rozdělit na dvě části a v létě tu první začít stavět. Tady bude muset dojít ke kombinaci rozumného předpronájmu, vyššího procenta vlastního kapitálu a bankovního financování. Na Karolině se sice v současnosti intenzívně staví, ale nikoli kanceláře, jde o shopping centrum a byty.

Co Roztyly Gardens?

Zhruba před dvěma lety jsem vám říkal, že tento zajímavý projekt na pořad dne přijde tak během tří až pěti let. Dnes bych ty dva roky neodečetl, maximálně snad jeden. Takže tak za čtyři roky, pokud nenastane nějaká zásadnější komplikace, snad bude o čem mluvit. Ale je nutné říci, že my jsme pouze jednou ze součástí tohoto projektu. Kontrolujeme v tom území kolem 13 hektarů, kde plánujeme zhruba na půlce nízkopodlažní business park kampusového charakteru, zbytek bude veřejná zeleň.

Jste, jak vidím, v hodnocení nejbližších perspektiv velmi střídmy. Jiní ale staví, CPI dokonce mluví o

otevření nové kancelářské lokality v Letňanech...

Za dvacet let v oboru jsem velkých slov v médiích slyšel spoustu. Ale ze zkušenosti vím, že od těch slov k realitě je často velmi daleko. Nikdo není tak naivní, aby větší projekt stavěl za vlastní. Musíte mít sjednané nájemce, teprve pak banka půjčí a pak podle situace na trhu můžete přidávat další etapy. Jiná situace je, když jde o menší objekty v atraktivních lokalitách. Takové si developeri, kteří jsou na tom finančně dobře, mohou za určitých předpokladů dovolit stavět spekulativně. Nějaká poptávka po nových budovách vždycky existuje.

A jak vidíte poptávku po kancelářských budovách jako celek?

Musíme to rozdělit na poptávku uživatelskou a investorskou. Co se té první týká, tady je potřeba zveřejňované údaje brát velmi střízlivě. Když se čísla o uzavřených pronájmech očistí od renegociací nebo stěhování firem z jedné budovy do jiné, někdy i do menších prostor, potom zjistíte, že na trhu se toho tak moc neděje. O nějakém růstu není na místě mluvit, tady přetrvává recese. Zajímavější je poptávka investorská. Řekl bych, že už od loňského roku je patrný obrat k lepšímu. Investory přitom zajímají hlavně nové produkty, které mají před sebou dlouhé nájemní smlouvy.

Nedávno jste vystupoval na Fóru českého stavebnictví, kde se poměrně aktivně prezentovala i současná vláda. Jaký z toho máte pocit?

Porevoluční vládní garnitury osudy stavebnictví či developmentu příliš nezajímají. To je dědictví komunismu. Soukromé podnikání v oblasti nemovitostí nově vznikalo až po revoluci a problematice developmentu a jeho multiplikačním dopadům na ekonomiku vlastně téměř nikdo včetně politiků nerozumí. Navíc je velmi nezdravé, že ve stavebnictví u nás dvě třetiny finančního objemu zakázek přichází z veřejného sektoru. Ve zdravých a vyspělých ekonomikách je ten poměr obrácený.

Politiky development nezajímá, média ho zase vidí spíše negativně, což nejspíš bude souviset. Nedávno byl odvolán ředitel pražského Útvaru rozvoje města, také proto, že příliš ustupuje tlaku developerů. Přinejmenším média vás tedy vidí jako jakési škůdce. Čemu to přičítáte?

To je spojeno s korupcí. Když se město bude chovat racionálně, bude mít rozumný a realistický urbanistický plán, potom si pohlídá, aby development městu neubližoval. Určitě by to šlo, ale to by na rozhodujících místech museli sedět lidé, kterým jde o věc a nikoli o jejich vlastní kapsy.

Korupce má ovšem vždy dvě strany...

Samozřejmě. To, že development i stavební sektor jsou vnímány negativně, je i naše zásluha. Pokud my jsme ochotni politiky upláct, abychom vydělali o milion či miliony navíc tak, že budeme s jejich pomocí rozkrádat peníze z veřejných rozpočtů, postavíme nějaký paskvil nebo to či ono území využijeme do neúnosné míry, pak samozřejmě vzniká ten nesympatický obraz chamtivosti a korupce.

Váhavě, ale přece jen se vládnoucí garnitura snaží korupční praktiky omezovat. Myslíte, že to bude mít nějaké výsledky?

Já zatím vidím pouze proklamace na hony vzdálené realitě. Náš byznys je rok od roku složitější, územní plánování a schvalovací procesy neúnosně dlouhé a jen těžko předvídatelné, a to nakonec platí i pro podnikatelské prostředí jako celek - a to je zase živná půda pro korupci. Pokud nebudou jasná pravidla a pochopitelně i vůle je dodržovat, pak to bude stále stejné. Ale ono to souvisí i s celkovým stavem společnosti a byznysu orientovaného pouze na čísla. Pokud je pro korporace jediným kritériem úspěchu každoroční nárůst zisku například o 10 %, což při dlouhodobé úrovni ekonomického růstu není udržitelné, pak samozřejmě veškerá etika a morálka ustupují do pozadí.

Když je nějaký sektor ekonomiky vnímán hlavně negativně, určitě mu to neprospívá. Nestálo by za to hlavně laické veřejnosti problematiku developmentu trochu přiblížit?

V tomto jsme trochu pozadu. To by mohlo provést pouze nějaké profesní sdružení, a to náš obor dosud nemá.

O developmentu se dnes hodně mluví v souvislosti se zeleným, udržitelným stavěním, ekologickými stavbami - a samozřejmě i s energetickou nebo komplexní certifikací budov. Je to jen móda nebo zásadní vývojový trend?

Určitě to druhé. Musíme se s tím vyrovnat. Certifikace se stala nezbytnou součástí naší profese, ostatně do budoucna pro investory ani nebude možné kupovat budovy, které nějaký ten zelený certifikát nebudou mít. A jeho dosažení není velký problém. Když se věci uchopí rozumně už v projekční fázi, pak to ani nijak dramaticky nezvyšuje stavební náklady.

Problematice pražského územního plánování se bude věnovat diskusní setkání Stavebního fóra „Územní plán Prahy a dopravní infrastruktura“, které se bude konat 12.5.2011 v pražském hotelu Amarilis. Více informací o programu a účastnících a on-line registrační formulář naleznete [na webu diskusí](#).

13.04.2011 09:34, SF / Petr Bým