

Kamil Kosman: Tuto fázi krize vnímám dosti skepticky



Author: SF / Petr Bým | Published: 04.01.2012

Jak se vám daří?

Výborně, skvěle. Naordinoval jsem si oddech, nicnedělání, relax.

Jak dlouhý ho plánujete?

Minimálně šest měsíců. Já jsem si něco takového vlastně plánoval už dávno - po těch patnácti letech v jedné instituci a v podstatě ve stále stejné pozici cítím potřebu si odpočinout. V Česku se tomu tuším říká únava materiálu.

Váš nedávný odchod z České spořitelny byl - řekněme - nečekaný. Jaká se k němu váže legenda, vysvětlení?

Můj odchod z ČS je důsledkem zavádění nového modelu řízení celého realitního byznysu Erste Group. Dohoda se zaměstnavatelem byla snadná. Můj zástupce Petr Merežko se nějaký čas rozmýšlel a i on se posléze rozhodl pro odchod. Řekl bych, že to byl přirozený vývoj.

Takže žádná pachut' nezůstala ani na jedné ze zúčastněných stran?

Vůbec ne, naopak. Jsem stále a řekl bych, že dokonce v úzkém, kontaktu se svými bývalými spolupracovníky z České spořitelny. Nikdo nikomu nic nevyčítá.

Takové zásadní profesní přelomy obvykle vedou i k neobvyklým činům v osobní sféře - třeba k nákupům, které člověk z různých důvodů předtím odkládal. Vy jste sběratel hodinek, designového nábytku, grafiky a kdoví čeho ještě. Dopřál jste si nějakou takovou radost?

Ani ne. A co se třeba hodinek týká, sám pro sebe jsem pro tuto chvíli musel konstatovat, že jich mám celkem dost. A tak se dnes jenom těším z posledního přírůstku své „hodinářské“ sbírky“ - modelu Yacht-Master II značky Rolex.

Pojďme k trhu, byt' to nebude tak potěšitelné. Vývoj v oblasti developmentu zásadním způsobem

ovlivňují banky. Ty ovšem dnes musí řešit hlavně ty úvěry, s jejichž umořováním mají developeři problémy. Loni v lednu jste byl toho názoru, že prolongace splátkových kalendářů tuzemských bankám nedělá zásadnější potíže. Platí to i teď?

Myslím, že ano, byť ta situace trvá. Je třeba prolongovat další půjčky, trh zjevně stále nefunguje a poptávka je velmi limitovaná. Pro bankovní domy to ale není nic fatálního. Ono se také až na několik výjimek nejedná o úvěry tak ohromné, že by odklad splátek mohl věřitele nějak vážněji ohrozit či zásadně ovlivnit jeho hospodářský výsledek. Z reportů ČNB je zřejmé, že banky tvoří stále nové opravné položky, což část bankovních zisků samozřejmě ukrojí, ale není to nic zásadního.

Před rokem jste pro rok 2011 předikoval oživení rezidenčního trhu?!

Ano, přesně takhle nás dohánějí naše vlastní slova a předpovědi - řekl bych, že nejen mne. Letošní vývoj na českém trhu kdosi trefně ilustroval prostřednictvím letních dovolených. Manažeři na ně odjížděli v pozitivní náladě, ovšem vraceli se v rozpoložení negativním. Ten zlom nastal, když v Evropě začaly eskalovat problémy se státními dluhy a začalo se také jasně ukazovat, že politici je nejsou schopni řešit rázně a rychle. Realitní trh reagoval velmi rychle, a to přestože obvykle do určité míry funguje samostatně a nekoreluje tak úplně třeba s vývojem na akciových burzách. Bez ohledu na to jsou ale pro realitní byznys rozhodující makroekonomické parametry, na jejich vývoj je vysoce citlivý. Takže když se začaly objevovat ty skutečně špatné zprávy, trh jakoby zamrzl a to vlastně trvá až dodnes.

Co rok 2012?

Je velkou otázkou, zda v nejbližší době může dojít k nějakým zásadnějším změnám současné nevalné situace. Prosincový záchranný plán Unie sice nalinkoval směry řešení, ale - jak konstatovali i mnozí jiní - neřeší momentální problémy. Je to určitě krok správným směrem, ale akutní potíže budou pro nejbližší rok či dva, možná i tři, trvat. Na tom budou muset politici ještě hodně zapracovat, ale obávám se, že si to vyžádá ještě nějaký čas. Já osobně perspektivy současného vývoje vnímám spíše negativně, i když bych se rád mýlil. V této druhé fázi krize jsem oproti dobám té první naladě více skepticky.

Vlastní profesní budoucnost jistě vidíte v jasnějších barvách. Bude to opět bankovní top-management, nezávislý konzultant ... nebo snad development?

Nerad bych rozhodnutí o další profesní dráze uspěchal. Nynější období relaxace mi slouží také pro odstřížení se od dlouholetých stereotypů, pročištění myšlenek a naslouchání svým pocitům, které by mě měly vést k odpovědi na otázku: zůstat u toho, co jsem dlouhá léta dělal a co mě konec konců stále baví, tedy u financování nemovitostí, anebo zkusit úplně jiný obor, kde bych využil svou manažerskou praxi a třeba i další znalosti, kterými disponuji? Někaké představy samozřejmě mám. I nabídky, ale zatím nikomu nic neslibuji.

Hraje ve vašich budoucích plánech nějakou roli vaše rodné Slovensko?

Slovensko pro mne mělo velký význam i v nedávné minulosti, Kromě České republiky jsem byl totiž odpovědný za realitní byznys také na Slovensku, a to jako supervizor a spolutvůrce realitní strategie Erste. Jezděl jsem na Slovensko velmi často. Co se budoucnosti týká, nadále tam chci být přítomen a zahrnuji jej do svých představ, o kterých jsem mluvil před chvílí.

04.01.2012 09:40, SF / Petr Bým