

Radim Passer, Passerinvest: Trh je křehký, ale jde to!



Author: Petr Bým | Published: 20.10.2014

Kanceláře se dnes v Praze staví ostošest. Ale také stoupá míra neobsazenosti. Jak se trh jeví vám?

Určitě to není žádný zázrak. Trh je velmi křehký, což je dáno tím, jak funguje světová ekonomika a jak globální korporace. Obrovský tlak na náklady je stále realitou. Vidíme to při sjednávání nájemních transakcí - enormně dlouhé je vyjednávání a pak i schvalování. Ale: světová i česká ekonomika se přece jen zlehka zotavuje a podniky také už vědí, že chtějí-li udržet kvalifikované pracovníky, musí jim nabídnout i dobré pracovní prostředí. Tedy moderní kancelář na jedné straně a zavedenou lokalitu s rozvinutou infrastrukturou na straně druhé. Takže ... to jde.

V Praze se dnes hodně staví, mezi developery se zařadili velké finanční skupiny, v brzké době se konkurence na trhu zjevně zostří?!

Všichni už zjistili, že nemovitosti jsou jedním z mála bezpečných investičních přístavů. Komerční development je ale na know-how hodně náročná oblast, koupit si ho vlastně ani nelze. Samotná výstavba je relativně snadnou záležitostí, náročné to začíná být hlavně potom. Uvidíme, jak se do těch nových kancelářských budov přicházejí nájemci s top kvalitou a zda se je podaří udržet. Samotná finanční síla není zárukou úspěchu. Ale nyní je každopádně brzo na hodnocení, uvidíme za nějakých pět let.

Jakoby z vás mluvily obavy z konkurence. Úspěchy projektů jako Florentium či Quadrio je přece zjevný.

To jsou výborné projekty ve výjimečně dobrých lokalitách. V centrální Praze nové a dobré projekty získají

klienty vždy. Ale ne všechny nové projekty jsou takové. Jinak: komerční development je silně konkurenční oblast podnikání. Proto bych se asi nemohl považovat za duševně zdravého, abych se radoval z dalšího nárůstu konkurence v době, kdy trh je nesmírně zranitelný. Nicméně naše BB Centrum je tak specifické, s vysoce rozvinutou lokalitou, službami a péčí o zákazníky, že se necítíme nijak ohroženi.

Jak vůbec hodnotíte nástup toho „nového“ developmentu - mluvím o PPF, KKCG, J&T atd.?

Už jsem o tom mluvil - uvidíme. Oni staví za své, přinejmenším na začátku, a také bez předpronájmů. Leccos ale staví mimo zavedené lokality - ale ty jsou podle mého mínění předpokladem úspěchu. Nejsem si jist, zda-li korporátní klientela bude mít zájem třeba o Prahu 7.

Nedávno jsme mluvili o podle vás správné, tedy značně opatrné politice bank směrem k novému developmentu - v těchto případech to asi nefunguje?!

V jejich případě regulace ze strany obezřetných bank opravdu nefunguje, jsou dostatečně kapitálově vybaveni. Je ale dobře, že banky stále nefinancují spekulativní projekty. Ani při naší reputaci a zkušenostech nestály frontu s nabídkami na financování budovy Delta. Přesto jsme dvě nabídky dostali a jedna byla taková, že nám to dávalo smysl.

Jak je na tom Delta?

Měla být hotova letos, ale protože jednáme s dvěma klíčovými nájemci, výstavbu jsme zpomalili, abychom našim zákazníkům nevyhazovali peníze z kapes. Delta má celkem 40 000 metrů čtverečních, ty dvě transakce ji obsadí ze 75-90 %. Budova bude dokončována již podle jejich specifických požadavků.

Jak to vypadá na Nové Karolině?

Postupujeme krůček po krůčku. Tam je samozřejmě situace jiná než v Praze, Ostrava je „těžký“ trh. Ale už jsme obsadili téměř 50 %. Jako vedlejší produkt jsme museli koupit starou budovu ČS, která se přestěhovala na Karolinu. Díky Bohu jsme ji vzápětí pronajali městské části Moravská Ostrava. Jednání byla tvrdá, město nakonec získalo skvělé podmínky, nájem za méně než 4 eura na metr a měsíc - to pro nás ještě za daných okolností dávalo hraniční ekonomický smysl. Radost však máme z toho, jak vše proběhlo. Troufám si říci, že je to vzorový příklad pro spolupráci mezi privátním a komunálním sektorem.

Statistiky mluví o tom, že kancelářská prime rate v Ostravě činí zhruba 11,5 eur na „čtverec“. Na Karolině jste jí dosáhli?

Základní nájemné přibližně ano. Někdy je to i více, někdy lehce méně. Závisí to ještě na řadě dalších faktorů. Statistiky ale obvykle neodrážejí reálný život. Pokud se objeví klient se zajímavým požadavkem - a to v Ostravě představuje výměru od 500 metrů čtverečních výše - na dlouhou dobu, pak mu musíme být schopni nabídnout mimořádné podmínky.

Nedávno jste ohlásil záměr investovat v BB Centru, tedy kupovat zpátky to, co jste postavili a pak prodali jiným. Platí to stále?

Ano. Je to naprosto logický krok. Vytvořili jsme novou lokalitu a musíme se o ni starat. Kvalita lokality je už dnes pro nájemce klíčovým faktorem výběru. A my chceme tu vysokou úroveň BB Centra jako kvalitního místa pro práci i život udržet a dále ji zvyšovat. Navíc: investovat do prémiových nemovitostí je vždy výhodné a bezpečné!

Banky dnes raději než development financují investiční nákupy - takže v tomto ohledu nečekáte potíže?

Banky v současné době nabízejí s ohledem na několik posledních let dost mimořádné podmínky. Kdo chce kupovat dobrý a už pronajatý projekt si může skutečně vybírat. Kromě toho musíme nepochybně počítat s vlastním kapitálem a současně jsme vydali emisi obligací v hodnotě zhruba 20 milionů eur. Do vlastní „ekvity“ jsme připraveni v menšinové části umožnit vstup solidním pasivním investorům. Naším cílem je starat se s nejlepší péčí nejen o další rozvoj BB Centra, ale rovněž o všechny dokončené budovy. Cílovým řešením by pak měl být vstup dokončených a pronajatých budov pod jednou entitou na burzu.

Ponechme stranou politiku, téma je to dnes příliš živé a protřásané ze všech stran. Součástí volební kampaně se ale spíše naneštěstí staly také Pražské stavební předpisy, to je věc povýtce praktická. Jak je hodnotíte?

PSP jsou vynikajícím počinem. Pro nás se plánování výstavby díky jim stane přece jen o něco více předvídatelnějším procesem. Ovšem jen tam, kde je vyřešen územní plán. Což je zatím před námi. Zatím tak Praha zůstává banánovou republikou, kde může mít úspěch kdejaký vyděrač požadující výpalné. Já si přece jenom dovolím malou poznámku k těm volbám. Jsem toho názoru, že zavedené celostátní strany jsou z hlediska rozkrádání peněz z veřejných rozpočtů nereformovatelné. Alespoň část voličů očekává nabídku jiných variant, kde se krást nebude. A to výsledky komunálních voleb včetně těch pražských potvrdily.

Radim Passer bude aktivním účastníkem tradiční konference Stavebního fóra [REM Autumn](http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php), která se koná dne 23. října v pražském hotelu angelo. Podrobné informace o konferenci najdete na <http://www.stavebni-forum.cz/...mn/index.php>

20.10.2014 07:49, Petr Bým