

Radim Passer, Passerinvest Group: Krize skončí nejdříve v druhé polovině příštího roku

Author: SF / Petr Bým | Published: 25.06.2009

Obvykle formální otázka „jak se máte?“ má dnes ve sféře podnikání trochu jiný, věcnější podtón. Tedy: jak se máte?

Určitě nejsem v situaci, kdy bych měl právo si stěžovat. Nepochybně ale musíme v naší společnosti leccos přehodnocovat, některé záměry odkládáme. Tento čas je pro komerční development velmi rizikový.

Pokud vím, rozvázali jste smlouvu i s vaší dlouholetou PR agenturou. Šetříte?

Určitě nešlo o nějakou nespokojenost s jejich prací. Ale jak jsem říkal, zamýšleli jsme se a přehodnocovali naše plány na několik let dopředu a zvolili jsme způsob dělat PR in-house.

Převěd'me toto „přehodnocování“ do praktické roviny - které vaše projekty jsou v chodu?

Ve výstavbě je pouze budova Filadelfie v BB Centru na Praze 4. A pro tento náš klíčový projekt máme ještě dvě další platná stavební povolení. A jedno pro Ostravu.

V Ostravě jde o Novou Karolinu. Vaše společnost o tento projekt v konsorciu s ECE usilovala sama. Neuspěli jste, pak se na Karolinu po dohodě s MULTI Developmentem přece jen dostali, což jistě bylo zadostiučinění. Takže nyní přichází druhé zklamání?

Určitě ne. Především je pro nás svým způsobem tento výsledek výhodnější, náš společný projekt s ECE nám jaksí na hrb dával i bytovou výstavbu. Nyní už jde jenom o administrativní budovy, toto je pro nás lepší varianta. To, že se práce na Nové Karolině zastavily, souvisí s celkovou situací na trhu. Banky dnes trvají na značných objemech předpronájmů. Až budou nájemci, bude financování a pak se práce na Nové Karolině zase nastartují. Navíc: naše výstavba časově navazuje na práci MULTI Developmentu, a to se zpožděním devíti měsíců. To znamená, že ještě v tom okamžiku, kdy naši partneři na Nové Karolině začnou stavět, máme určitý časový náskok.

To, že banky se dnes do úvěrování komerčního developmentu nijak nehrnou, je už notorieta. Filadelfii tedy stavíte z vlastních zdrojů?

My sice nedostatkem vlastních zdrojů nijak netrpíme, ale v tak turbulentní době je pro každého developera velmi rizikové a nerozumné rozbíhat projekty s nejistým návratem vložených vlastních prostředků. Filadelfie má standardní bankovní financování - sjednávali jsme ho totiž v závěru roku 2007, kdy to ještě nebyl zásadní problém. Projekt běží zcela podle harmonogramu a tak by také měl být dokončen ve druhém čtvrtletí roku 2010.

Kdy podle vašeho odhadu bude znovu zájem ze strany investorů o takové budovy?

Trh administrativních budov se zastavil, zamrzl. Podle mého soukromého odhadu můžeme obrát situace očekávat nejdříve v druhé polovině příštího roku, zhruba tedy za rok a kousek. Je zapotřebí, aby banky změnilly svou úvěrovou politiku, a to bude možné v okamžiku, kdy budou disponovat schopností se dostatečně refinancovat dlouhodobými zdroji.

V tom okamžiku se objeví bonitní nájemci i investoři. Vy a ostatní ale nestavíte, nebudete mít co nabídnout?!

Nejde o nás, ale o banky. Dříve, nebo chcete-li před krizí, nájemci hledali potřebné prostory tak šest či devět měsíců před okamžikem, kdy je reálně potřebovali. Pokud jste nestavěl v předstihu, neměl jste jim co nabídnout. Banky ale tehdy byly ochotné u kvalitních projektů spekulativní výstavbu financovat. Dnes tomu tak není, ovšem chování nájemců se víceméně nezměnilo. Takže je to takový začarovaný kruh: nájemce má zájem se maximálně do roka stěhovat do nových prostor, ale to je samozřejmě příliš krátká doba na realizaci jakéhokoli projektu. Stavět jaksi dopředu, tedy spekulativně, ale nelze, banky trvají na předpronájmech i v objemu 70 - 80 %. Nájemci, kteří by si chtěli administrativní prostory zajistit s předstihem dvou či více let, jsou výjimkou, ostatně stejně jako v minulých letech. Výsledkem je, jak jsem už říkal, takřka totální zmrazení trhu, nová výstavba dnes v podstatě neexistuje. Samozřejmě se pronajímá, ale nestaví.

Krise je doba, kdy se všichni rozhlíží po jiných, řekněme netradičních možnostech a příležitostech?!

Před časem, v roce 2006, jsme zvažovali expanzi do zahraničí, konkrétně šlo o Kyjev a Bukurešť. Nakonec jsme od toho ustoupili.

Mluvil se také o vašem novém megaprojektu v pražských Roztylech - ten záměr ještě trvá?

Projekt Roztyly Garden tvoří zhruba jednu třetinu z celkové plochy „Velkých Roztyl“, jejíž je součástí vedle několika dalších subjektů. Nyní zde probíhá změna územního plánu a celé rozvojové území by se svým významem mohl přiblížit BB Centru. Ale je to ještě zatím jenom plán, jehož realizace nezačne dříve než tak za tři až pět let. Ted' nemá cenu o tom mluvit.

A co samotné BB Centrum? Z hlediska původně plánovaného objemu i investic - 300 tisíc metrů čtverečních užité plochy a 15 miliard korun - je dnes zhruba tak v polovině. Nerevidovali jste nějak tyto záměry?

Ne, jenom dnes už víme, že investice budou vyšší, tak 17 - 18 miliard. Předpokládám, že celý komplex bude hotov do roku 2015.

Právě letos se začne intenzivněji stavět na Pankráci. Tato lokalita je díky metru dopravně snadněji přístupná - nebojíte se této konkurence?

Pankrác je nepochybně přirozeným centrem Prahy 4, BB Centrum je ovšem v současnosti už přirozeným business centrem této části Prahy. Tato tradice, skladba nájemců a také struktura a kvalita komerčních i nekomerčních prostor - jsme v lokalitě víceméně jediní, máme tedy možnost plánovat je efektivněji a lépe než v lokalitě, kde každý objekt má jiného developera - mluví v náš prospěch. Tedy: neobávám se.

Pojďme se vrátit k celkové situaci - nedávno vznikla výzva developerů a stavebních firem směrem k vládě a bankám, v níž její signatáři navrhovali různá protikrizová opatření. Jak tento krok, respektive ty návrhy hodnotíte?

Já o něčem takovém nevím.

Sledujete vůbec politickou situaci?

Naneštěstí musím jako každý podnikatel politický vývoj monitorovat alespoň rámcově. Rozhodně to ale nepřeháním, třeba televizní zpravodajství vůbec nesleduji. Politika mi připadá rok od roku horší, nazval bych to morální bídou.

A jak je na tom z tohoto hlediska dnes development? Svého času - a možná ještě i nyní - to byla dosti ostrá disciplína. Ostatně sám o tom ve své autobiografii leccos prozrazujete.

Není jednoduché být významnějším developerem a ubránit se přitom korupčním tlakům. Jsem Pánu Bohu vděčný, že se nám to daří. Popravdě řečeno, raději bych přestal podnikat, než abych slevil ze svých zásad. S morálními zásadami se nedá kupčit, pak vás to semele, a za to žádné peníze nestojí...

Vaše společnost je považována za jakousi one-man-show, a to další, nicméně nevýznamnou roli v ní sehrával i váš bratr Zbyněk. Už ji zjevně nehraje, co se stalo?

Brácha má záliby a koníčky, které jsou problematicky slučitelné s každodenní prací. Dohodli jsme se stran jeho fungování ve firmě na volnějších pravidlech, ale na jejím řízení se stále podílí, zůstává i v jejích statutárních orgánech.

Passerinvest Group zanedlouho oslaví dvacet let svého trvání. Je to poměrně dlouhá doba, pro vás leckdy byla dosti dramatická. Nejste už unaven, nepomýšlíte na nějaký, alespoň částečný odchod ze scény?

V posledních letech se sice hodně věnuji svým neziskovým aktivitám, ale to neznamená, že už nepracuji. Development mne stále baví, končit nehodlám.

Fotografie a vizualizace: Passerinvest Group

1 - Radim Passer

2-6 - BB Centrum

7 - Nová Karolina

25.06.2009 08:00, SF / Petr Bým