

Radim Passer: Není to kdovíjak radostné, ale ...



Author: Petr Bým | Published: 11.09.2012

Když se z nejvyššího patra Filadelfie podíváte dolů na BB Centrum, co cítíte? Hrdost?

Tohle slovo bych nepoužil. Cítím radost.

Rezidenční projekt Baarova je hotov, takže ještě budova G a Delta - a vaše práce na BB Centru bude skončena -

... ale vůbec ne. Je tady určitě místo ještě pro jednu administrativní budovu, jeden či dva rezidenční projekty a vážně uvažujeme také o hotelu.

Mimochodem: jak vám, specialistům na kanceláře, šel od ruky rezidenční development?

Rozdíl je to poměrně značný, jiná výstavba, jiný marketing. Nicméně myslím si, že to zvládáme, domy stojí, kolem 50 % bytů je prodáno, s cenami jsme přitom příliš nehýbali, slevy u vybraných bytů se počítaly v řádu procent. Kanceláře ale určitě budou i do budoucna naším hlavním byznysem, do rezidencí se budeme pouštět jen příležitostně. A jak jsem už řekl, tu příležitost máme především tady v BB Centru.

Stavíte také na Nové Karolině. Váš objekt Nová Karolina Park by měl být hotov do konce roku.

Mohli bychom kolaudovat do konce roku tak, aby první klienti mohli v lednu sedět za svými stoly. Ale zatím ten „nejrychlejší“ požadavek zní na březen, tak možná nebudeme tolik spíchat.

Před časem jste o kancelářském trhu Ostravy mluvil jako „mrtvém“?!

Ano. To se však začalo měnit s otevřením obchodního centra, tím se Karolina stala top-lokalitou celého Ostravska. Projevilo se to i na tamním kancelářském trhu, hlásí se nájemci - a jestliže jsme před pár lety také nějaká jednání měli, mluvili jsme o stovkách metrů, dnes jsou to už tisíce. Na druhou stranu - trh je to stále malý a křehký. Což ostatně platí pro všechny regionální trhy.

Ale v regionech se také staví, sice méně než v Praze, ale staví?!

Regiony jsou obecně pro komerční development velmi riskantní. Náklady máte víceméně stejné jako v Praze - například my jsme za pozemky pro objekt Nová Karolina Park zaplatili dokonce o něco vyšší částku než v případě Filadelfie -, ale výnosy nájemného jsou o desítky procent nižší. Rentabilita projektů v regionech je proto skoro vždy na samé hraně únosnosti. Kromě Prahy je jistý prostor v Ostravě a Brně, a to tak pro dva tři developery. Jinde ho nevidím, snad jen ve výstavbě na objednávku, pro konkrétního nájemce - pokud mluvíme o kancelářích.

A jak vidíte současnou situaci na trhu kanceláří v Praze?

Poptávka uživatelská je poměrně stabilní. Není to kdovíjak radostné, ale zase žádná tragedie.

A co poptávka investorská?

Je velice selektivní. Kupci jsou, ale až na výjimky není snadné, aby se potkala očekávání prodávajících a kupujících.

Budete prodávat Filadelfii?

Prodávat nemusíme. Popravdě řečeno, spíše by nám to přineslo problém, kam peníze z prodeje investovat. Ale určitě jsme připraveni reagovat na dobrou nabídku - tím míním cenu, kalkulovanou z výnosu méně než 6 %.

Kromě BB Centra a Nové Karoliny máte v chodu ještě projekt Roztyly?

My tomu říkáme pozemek Interlovu. Nespěcháme, máme zajímavého potenciálního zákazníka s požadavkem na rok 2018. Běží to svou cestou, rádi bychom tak do dvou let dosáhli potřebných změn v územním plánu. Nutno říci, že - jak se zdá - na magistrátu proběhly docela zásadní změny a věci se už dají řešit normálním způsobem.

Určitě mluvíte o aktivitách náměstka Hudečka. Konečně i vaše společnost má svého zástupce v Ozvučné desce, poradním sboru

magistrátu pro pražskou urbanistiku a architekturu. Jak to celé hodnotíte?

Na jakékoli hodnocení je ještě brzo. Nám pochopitelně záleží na tom, aby to mafiánsko-kmotrovské prostředí, které se za poslední dvě volební období rozrostlo do megarozměrů, bylo alespoň trochu omezeno. A právě ve sféře územního plánování byl a je pro korupci největší prostor. Současný systém developery vystavuje naprosté závislosti na libovůli komunálních politiků. Právě to chce náměstek Hudeček omezit - a to je nepochybně úctyhodná snaha.

V oboru jste vy i Passerinvest Group dvacet let. To je dlouhá doba - co jste tehdy na počátku 90. let o developmentu nevěděl a dnes už víte?

Stručně: tehdy jsem vůbec nevěděl, co to development je! Vždyť to byl tady u nás naprosto neznámý obor podnikání. Ani banky netušily, oč jde - první projektové financování jsme realizovali až v roce 1996.

Tak jinak - co je v developmentu nejdůležitější: lokalita, financování, stav trhu nebo něco jiného?

Podnikatelská intuice. Schopnost vidět věci tak, jak budou vypadat za několik let. Tedy mít reálnou vizi a rozumně ji propočítat. A když k tomu přidáte zkušenosti, je to ještě lepší.

Z BB Centra jste udělali prvotřídní lokalitu, doslova město ve městě - a to ze stavebního dvora pod dálnicí, v sousedství nevzhledných paneláků. Myslíte, že s dnešními zkušenostmi byste se rozhodl pro development na tak málo atraktivním pozemku?

Podnikání je vždy o konkrétních záměrech v příslušném čase. Pozemky dnešního BB Centra by ale i dnes měly prvotřídní vizibilitu a dopravní dostupnost autem. V tom tkví výjimečnost této lokality. Navíc výrazný časový předstih před jinými kancelářskými lokalitami na Praze 4 umožnil BB Centru vybudovat si náskok, o němž věřím, že o něj ani do budoucna nepřijde.

Passerinvest Group letos měla 20. narozeniny, vy sám v příštím roce budete slavit abrahámoviny. Máte ve všech ohledech poměrně dramatický a pestrý život. Co v těch uplynulých takřka padesáti letech pro vás bylo nejdůležitější?

Našel jsem víru v Boha. A Ježíš Kristus vám dává sílu překonávat překážky každý den. Máte totiž životního partnera, který vás absolutně převyšuje a který to s vámi myslí lépe než vy sám. Odevzdáte-li se Bohu, propůjčuje vám moudrost ke správnému nastavení hodnotových priorit, je vám průvodcem vždy a všude a

dává vám sílu k uskutečňování vašeho odhodlání neslevovat z morálních zásad. Abychom ale byli schopni rozpoznat v našem životě Boží vůli, pak je nezbytné pravidelně studovat Bibli. Z jejích stránek promlouvá Pán Bůh do našich každodenních situací. Pak už jde jen o to, odolávat přicházejícím pokušením. Nechci říci, že je to vždy snadné, ale nejhezčí zkušenosti mám právě z těch okamžiků, kdy jsem neuhnul a nepodlehl. To platí hlavně pro okamžiky těch nejtěžších zkoušek - pevnost ve víře vás vždy posílí.

Svůj duchovní vývoj popisujete ve svých pamětech. Jste v nich až nezvykle otevřený také stran svých, řekněme, hříchů či poklesků - nemáte někdy pocit, že vám ta upřímnost uškodila?

Já jsem ty dvě knihy napsal s jediným úmyslem - abych jiným pomohl najít cestu k víře, Ježíši Kristu a věčnému životu. A bez té upřímnosti a otevřenosti bych stěží někoho oslovil. Podívejte se do Bible, i životy těch největších velikánů historie jsou plné poklesků, selhání a pádů. Poselství je jednoznačné: každý má šanci!

BB Centrum v číslech

Lokalita: Michle, Praha 4

Rozloha: 20 ha

Počátek výstavby: listopad 1996 - zahájení realizace první etapy BB Centra - budovy C

Počet dokončených staveb: 15 (10 administrativních budov, 2 rezidenční projekty, Základní a mateřská škola Eliáš, Společenské centrum, budova Brumlovka)

Celková plocha dokončených budov: 200 000 m²

Počet parkovacích stání: 4 300

Počet firem sídlících v BB Centru: 35

Počet lidí pracujících v BB Centru: 10 000

Investice k lednu 2012: přes 11 mld. Kč

Počet plánovaných staveb: 3 administrativní objekty, 2 rezidenční projekty, hotel

Předpokládaný rok dokončení: 2017-2018

11.09.2012 08:40, Petr Bým