

Někdy je lepší přijít na trh až druhý. Ten první vám totiž prošlape cestičku

★ Rozhovor

Martina Marečková
martina.mareckova@economia.cz

V Česku začal Belgičan Serge Borenstein podnikat v 90. letech. Po povodních v roce 2002 vsadil na velkou vodu zdevastovaný pražský Karlín, když tam developerská Karlín Group (kterou spoluvlastní) investovala do nemovitostí několik miliard korun. Karlín se posledních 10 let mění i díky němu. Borenstein teď zároveň pravidelně cestuje do Kalifornie, kde žije jeho syn. Frekvence pendlování mezi USA a Prahou se možná časem zvýší, pokud se Borensteinovi v Novém světě podaří nakoupit pozemky, na kterých by chtěl pro Američany stavět bytové projekty ve středoevropském stylu. Jinak má ale Karlín Group v Česku stále co na práci – přesně za týden pořádá slavnostní otevření kancelářské budovy Keystone.

HN: Kvůli vaší cestě do USA na sklonku dubna jsme naše setkání museli odložit. Je jste tam soukromě, nebo pracovně?

Byl jsem navštívit našeho druhého syna, který žije s rodinou v severní Kalifornii. Vyučtuje tam bojové umění. Jezdívám tam pravidelně i kvůli čtyřletému vnukovi. Syna jsme adoptovali před 33 lety z Kambodže a on si vzal za manželku Američanku. Rád bych v okolí Santa Cruz, kde žije, investoval do pozemků.

HN: Dopusud Karlín Group investovala jen v Praze. Co vás vede k záměru investovat v Kalifornii?

Různé důvody, jedním z nich jsou rodinné dřívody. Také se mi líbí, že Kalifornie je od ostatních států USA velmi odlišná. V 60. letech vzniklo v San Francisku hnutí hippies a v Kalifornii je mentalita lidí naprosto jiná než například v Texasu. A Kalifornie má velký respekt k životnímu prostředí.

HN: A máte ho i vy?

Neříkám, že jsem ekolog, ale vždy jsem se snažil své budovy přizpůsobit stylu života lidí. Chci, aby lidé mohli pracovat a žít v dobrých podmínkách, a to je také o životním prostředí. A o tom se příliš nemluví.

HN: Jak byste chtěl s pozemky v Kalifornii naložit?

Myslím, že je tam prostor pro rezidenční development, který je podle mě velmi konvenční a zrovna mě nenadchl. Rád bych v okolí Santa Cruz nabídl lidem koncept bydlení ve stylu střední a východní Evropy. Ale na druhou stranu v jižní Kalifornii, v Palm Springs, jsem viděl neuvěřitelný development inspirovaný puebly amerických indiánů. Byl to nový development. Rád bych se tam vrátil a udělal z toho fotoreportáž. Jen tak pro sebe.

HN: Takže když vám nevyšel developerský projekt v běloruském Minsku, chcete zkoušet Západ?

Dva a půl roku jsem se v Bělorusku snažil rozjet administrativní projekt. Někdy je ale lepší přijít na trh až druhý. Ten před vámi vám totiž prošlape cestičku. Pár lidí, co vstoupilo do Běloruska po mně, je tam úspěšných. Ale nelituji, že to v Bělorusku nevyšlo. Šel jsem tam za byznys, protože jsem měl pocit, že se země otevře světu. Když ale teď vidím, co se tam děje, nelituji. Ten diktátorský režim... na to bych nebyl dvakrát pyšný.

HN: Jaký byl ale důvod neúspěchu? Financování?

Byrokracie. A také bylo velmi těžké získat tam financování. Dlouhé měsíce jsme jednali s úřady o pozemku, který nám slibily, prezentovali jim projekt, který nakonec i schválily. Ale nakonec si to rozmyslely a pozemek

Vybrané projekty Karlín Group

Keystone

Se svou kubisticky laděnou fasádou na nároží ulic Pobřežní a Šaldova v Praze-Karlíně se stala tato kancelářská budova nejčerstvějším přírůstkem do portfolia Karlín Group. Dům s celkem 6500 m² ploch k pronájmu byl dokončen teprve nedávno – příští týden bude slavnostně otevřen. Budovu navrhli švýcarské architekti Mathias Müller a Daniel Niggli z ateliéru EM2N. Téměř celou budovu si pronajímá společnost Průmstav ze skupiny Vinci Construction, přestěhovala se do ní i Karlín Group.

River Garden

V průběhu následujících pěti let má v tomto komplexu vzniknout přímo u Vltavy na Rohanském nábřeží 700 až 800 bytů. Výstavbu prvních 120 luxusních bytů chce Karlín Group zahájit ještě letos v létě. Architektem projektu je stejně jako v případě budovy Keystone švýcarská architektonická kancelář EM2N.



Serge Borenstein (63)

Jeho adoptovaný syn žije s rodinou v Kalifornii. I kvůli tomu hledá belgický podnikatel žijící v Praze vhodné pozemky na investici v tomto státě USA. Stavět by tam chtěl rezidenční projekty ve středoevropském stylu. FOTO: HN - MATEJ SLÁVIK



Rád bych v okolí kalifornského Santa Cruz nabídl lidem koncept bydlení ve stylu střední a východní Evropy.

nám nepříklesly. Stálo nás to peníze a čas, nehledě na přípravu projektu a provoz kanceláře.

HN: Ve vašem plánovaném pražském komplexu River Garden chcete během pěti let postavit 700 až 800 bytů. V jaké fázi přípravy se nacházíte?

Do dvou měsíců chceme zahájit výstavbu tohoto luxusního rezidenčního komplexu, máme stavební povolení. Momentálně jednáme s klienty, kteří mají zájem koupit si větší část bytů, o standardech. Mohli by si zamluvit třetinu ze 120 bytů první etapy.

HN: O jaké klienty se jedná?

Jsou to soukromí investoři z Ruska. Často kupují byty pro své děti, které v Praze studují. Naším cílem je být vždy lepší, poučít se z chyb z minulosti. V projektu River Diamond byla část bytů do ulice a ty se hůře prodávaly. To u River Garden nebude – bytovky budou stát u Vltavy. Cíleme dělat lepší byty za nižší ceny a to je těžký úkol. Chceme na průměrnou cenu 65 tisíc korun za metr čtvereční plus DPH, ale chceme nabídnout

lepší produkt než River Diamond, kde byla průměrná cena 70 tisíc korun za metr čtvereční bez daně.

HN: Vlastníte pozemky v Praze 4-Modřanech a i nedalekou budovu Microna. Jak pokročily vaše plány tam? Naproti Microně máme asi 10 hektarů, kde chceme postavit rezidenční projekt na zhruba 55 tisících metrech čtverečních, což by odpovídalo asi 700 bytům. Zatím máme jen územní rozhodnutí. Bytové domy vzniknou přímo u golfového hřiště v Hodkovičkách. Co se týče cen, uvědomujeme si, že to jsou Modřany, takže bychom nechtěli jít nad 60 tisíc korun za metr bez daně.

Ráno jsem měl schůzku v Hubu v Praze 5 a i když mám zkušenosti s developmentem kancelářských budov, byl jsem nadšen – není to novinka, taková pracoviště fungují v Anglii, ale vyšel jsem odtamtud plný energie, mám k zakladatelům respekt. Myslím, že tato pracoviště nám seberou část našeho byznysu (development administrativních budov, pozn. red.). A myslím, že Microna by byla pro takové pracoviště ideální. Ne lokalitou – na okraji Prahy, ale industriální budova jako taková.