

Bulharsko + Rumunsko: atraktivní, ale problematický investiční přístav



Author: SF / Petr Bým | Published: 24.11.2008

„Bulharsko je na trase hlavních evropských dopravních koridorů,“ ozřejmila na semináři SF jednu z hlavních „realitních“ předností této země Diliana Georgieva z bulharské ambasády. To ostatně zdůrazňují i průzkumy a prognózy leckterých poradenských společností, ovšem s tím, že potřebnou infrastrukturu je třeba teprve vybudovat. Pravdou je, že leckteré ekonomické parametry Bulharska i Rumunska jsou v současné Evropě značně unikátní. Lákavá je zejména levná pracovní síla, na druhé straně v kontextu Unie jde o země hospodářsky zaostalé. Úroveň HDP v přepočtu na jednoho obyvatele dosahuje v případě Bulharska 38 % průměru EU, v Rumunsku 41 % a tomu odpovídá stav veškeré infrastruktury, právního rámce podnikání a podnikatelského prostředí vůbec - v tomto ohledu průzkumy IBRD (Světové banky) Bulharsko a Rumunsko řadí na 46. a 48 příčku na světě.

Rozvojový boom

„Na lince Praha - Sofie je čilý provoz. Dělá to na mne dojem, jako by Bulharsko bylo tam, kde se Česko nacházelo počátkem devadesátých let. České podnikatele do Bulharska přitahuje především zjevně menší konkurence,“ říká Martin Vacek z advokátní kanceláře Peterka & Partners, která už v Sofii otevřela svou pobočku. Jeho slova potvrzují i údaje o přílivu přímých zahraničních investic do bulharské ekonomiky. V minulém roce jejich hodnota činila nezanedbatelných 6,5 mld. eur, zatímco letos - zjevně v důsledku globální finanční krize - se zájem trochu zmenšil: v období leden - srpen v zemi zakotvily investice za 2,9 mld. eur, takže loňské úrovně se nejspíš nepodaří dosáhnout. Za zmínku ovšem stojí skutečnost, že mezi zahraničními firmami, které se v Bulharsku angažují, ty české mají velmi čestné místo: k největším investorům v zemi patří ČEZ, který investuje do tamější energetiky, vedle toho se v Bulharsku angažují mj. společnosti Korado a CK Alexandria.

Právě zahraniční investice jsou hlavním motorem hospodářského růstu, který v posledních letech dosahuje v Evropě nadprůměrného tempa (v II. letošním čtvrtletí to bylo 7,1 %). Bulharsko se snaží pro investory vytvořit optimální podmínky. V mnohém se jí to daří: v zemi platí rovná 10% daň z příjmů právnických i fyzických osob, do budoucna vláda hodlá přispívat na sociální zabezpečení zaměstnanců, což nepřilíší vysoké náklady na pracovní síly ještě sníží (průměrná měsíční mzda činí 265 eur), lákavé jsou i nízké ceny energií, když pro realitní transakce jsou velkou výhodou rychlé zápisy změn vlastnických práv. Nikoli nepodstatným rysem bulharské ekonomiky jsou přebytkové státní rozpočty i vazba domácí měny (leva) na euro, což omezuje kurzovní rizika.

Hodně podobně vypadá i situace v Rumunsku, jehož hlavní předností v porovnání s Bulharskem je podstatně větší populace (21 versus 8 milionů obyvatel). Mj. Rumunsko zahraničním investorům nabízí speciální nízkou daň z příjmů pro „mikrospolečnosti“, jejichž parametry jsou stanoveny na maximálně 9 zaměstnanců a obrát do 100 000 eur. Pro realitní obchody je nepochybně určující poslední vývoj cen na realitním trhu. „Hlavně na rezidenčním trhu se ceny dostaly na naprosto nerealistickou úroveň, nyní se vracejí k normálu,“ říká Florin Popovici z Národní unie realitních kanceláří Rumunska. Přitom výstavbu tento vývoj nijak neovlivnil, stavebnictví letos zaznamenalo přírůstek ve výši 10 %. A stejně tak se Rumunsku vyhýbá i ochlazení zájmu investorů - v prvních osmi měsících tohoto roku přímé zahraniční investice činily 8,8 mld. eur, což v porovnání s rokem předchozím (6,5 mld. eur) představuje nárůst o více než třetinu.

Balkánské stíny

Ani rumunská, ani bulharská ekonomika však nemají jenom pozitivní stránky. Stínů, které hospodářskou aktivitu v těchto zemích podvazují, je také poměrně mnoho. Velkým problémem je korupce, která proniká všemi složkami hospodářského života včetně justice. „Je lepší se nesoudit,“ tvrdí Martin Vacek s poukazem na neodhadnutelnost konečného výsledku soudních pří a celkovou liknavost justice v Bulharsku. Tady dosáhla korupce dokonce takové úrovně, že Unie Sofii pozastavila čerpání 800 mil. eur z unijních fondů. S tím souvisí i jistá neprostupnost státního aparátu. „Kdo nemá razítko, ten neexistuje,“ upozorňuje na jeden z rysů vysoké byrokratizace rumunské společnosti Petra Ftorková ze společnosti accace, která se zabývá daňovým a účetním poradenstvím a angažuje se nejvíce právě v regionu střední a východní Evropy. Jak ona, tak Hana Ševelová z advokátní kanceláře Konečná & Šafář, která mj. působí i v Bukurešti, říká, že lze byrokratické překážky překonat různými cestami, například nepružnost ve výkladu leckdy nejasných právních norem vypracováním vlastního návrhu řešení daného problému.

Problémy mají i jinak na první pohled prosperující ekonomiky obou balkánských zemí. V Bulharsku jsou to například vysoké úrokové sazby, které navíc stoupají, takže průměrné úročení úvěrů podnikům překračuje 11 %. Tamější podniky jsou také velmi zadlužené a tomu odpovídá i platební morálka - průměrná délka splatnosti faktur je 55 dní, zatímco průměr zemí EU je 30 dní. Problémy jsou i s financováním developerských projektů. „Současné podmínky jsou nepřijatelné a to bude trvat podle našich odhadů ještě zhruba rok či rok a půl,“ hodnotí aktuální nabídku rumunských bank a možnosti financování realitních projektů v Rumunsku F. Popovici.

24.11.2008 09:01, SF / Petr Bým