

Bulharsko a Rumunsko - driemajúce „tigre juhovýchodnej Európy“?

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 25.05.2009

Región s vysokým potenciálom rastu

Colin Waddell, riaditeľ pre strednú a východnú Európu CBRE, k tomu poznamenal: „Miestne poradenstvo v spojení so silným medzinárodným zázemím nebolo nikdy také dôležité. Ďalším rozšírením siete si CBRE udržiava schopnosť poskytovať svojim klientom čo najlepšie lokálne i globálne poradenstvo ohľadom príležitostí v náročnom trhovom prostredí. Bulharsko je dôležitou krajinou v danom regióne s vyhlídkami dlhodobého pozitívneho rastu, ktorý sa pre miestny realitný trh stane dôležitým základom. Sme presvedčení, že naši klienti budú zo spojenia s MBL iba profitovať.“

„Po zvážení mnohých alternatívnych ciest pre naše podnikanie sme integráciu s CBRE videli ako jednoznačne najlepšiu voľbu. Prostredníctvom nej budeme môcť rozšíriť rozsah našich služieb v Bulharsku, čo bude pre našich klientov prínosom v ťažkých časoch hospodárskeho poklesu a spomalenia aktivity na trhu. Pevnosť značky CBRE tiež napomôže podnikaniu a zároveň ponúkne našim pracovníkom (ktorých spoločnosť zamestnáva 15 - pozn. autora) zvýšenie kariérnych príležitostí,“ doplnil generálny riaditeľ MBL Asen Lisev.

O úspechoch v regióne strednej a východnej Európy sa takisto nehanbí hovoriť integrovaná realitná skupina Goodman, ktorá globálne vlastní, rozvíja a spravuje logistické a obchodné priestory. Po Veľkej Británii, Nemecku, Holandsku, Belgicku, Luxembursku, Francúzsku, Španielsku, Taliansku, Poľsku, Česku, Maďarsku a Slovensku je to práve Rumunsko, kam vedú nitky jej úspešného ťaženia.

S počtom obyvateľov vyše 7 a 22 miliónov predstavujú Bulharsko a Rumunsko síce menšie európske ekonomiky, ktoré však v posledných rokoch zaznamenali pozoruhodný hospodársky rast. Po spoločnom vstupe do Európskej únie v roku 2007 sa pre ne na dôvažok otvorili nové zdroje financovania z eurofondov. Relatívne menej rozvinutý trh komerčných nehnuteľností ponúka v dlhodobom horizonte vysoký potenciál rastu, a to tak vo sfére ponuky, ako aj dopytu po väčšej škále služieb v regióne. Preto si časť protagonistov európskeho realitného biznisu v duchu kladie otázku, či práve v týchto krajinách potenciálne nedriemu budúce dva „tigre juhovýchodnej Európy“.

Spoločný syndróm: stagnácia realitných trhov

Vlaňajšia 300-miliónová investícia českého developera Alexandria Group do hotelového a apartmánového komplexu Hermes v Careve na bulharskom pobreží a slušný marketingový úspech, ktorý ju sprevádzal, dokazuje, že podnikat' na tunajšom trhu s nehnuteľnosťami nemusí byť nevďačným rozhodnutím. A to napriek chronicky známym nedostatkom, ktoré v tomto východobalkánskom štáte dodnes prežívajú (nízka výkonnosť pracovnej sily, vysoká miera korupcie, rozkošatená byrokracia, slabo rozvinutá dopravná infraštruktúra). Doterajšie skúsenosti napovedajú, že v kurze medzi investormi v Bulharsku sú predovšetkým prímorské lokality, keďže pobrežie je pomerne dlhé a turisticky atraktívne. Mnohé z jeho chátrajúcich úsekov na juhu dnes doslova prahnú po nových investíciách a projektoch. A to dokonca v čase hospodárskej recesie, ktorá poriadne rozkolísala dosiaľ idylickú približnú paritu medzi ponukou a dopytom.

Hoci stagnácia realitných trhov sa považuje za spoločný syndróm oboch krajín, všeobecne sa usudzuje, že bolestivejšie ako Bulharsko sa v krízových křčoch zmieta jeho trikrát početnejší severný sused - Rumunsko. Ako v článku pre Stavební fórum.cz (28. 4. 2009) skonštatovala aj Michaela Virlan z rumunskej pobočky

spoločnosti accace, „najbližšie vyhliadky rumunského realitného trhu nie sú nijako osľňujúce“ - predpokladá sa ďalší, až 20-percentný prepád cien nehnuteľností každého druhu (rezidenčných, komerčných, pozemkov). Na druhej strane to podľa nej môže navadiť kapitálovo sebestačných záujemcov o najlepšie objekty v najlepších lokalitách. A treba upozorniť, že na rozdiel od Bulharska nie je v tomto smere favoritom krátke čiernomorské pobrežie, ale fotogenická rumunská metropola Bukurešť. Podobne ako u nás, aj investori v tejto destinácii túžobne čakajú na obrat úverovej politiky bankového sektoru, od ktorého si sľubujú oživenie ponuky i dopytu, ktoré sa tu momentálne „takpovediac vôbec nestretávajú“.

Právnomu, ekonomickému a účtovnému prostrediu, postaveniu zahraničného investora, ako aj perspektívam podnikania v týchto dvoch postsocialistických štátoch juhovýchodnej Európy sa 27. mája 2009 v bratislavskom hoteli Art Hotel William bude venovať ďalšie z diskusných stretnutí odborného internetového časopisu Stavebné fórum.sk nazvané [Investičné príležitosti v Rumunsku a Bulharsku](#). V úlohe aktívnych rečníkov vystúpia Petra Ftorková (accace), Miroslav Iablonsik (honorárny konzul SR v Rumunsku), Martin Vacek (PETERKA & PARTNERS, v.o.s.) a Vassil Valchev (Veľvyslanectvo Bulharskej republiky v SR). Čestným hosťom podujatia bude mimoriadny a splnomocnený veľvyslanec Bulharskej republiky v SR Ognian Garkov.

Foto - Augusto C. B. Areal (Sofia), Wordpress (Bukurešť)

25.05.2009 09:12, SF / Juraj Pokorný