

Ekonomska tveganja v JZP: kaj zanima zasebne partnerje?

Mag. Anton Kožar

Inštitut za nepremičnine d.o.o.

11.6.2013



Ekonomska tveganja: kaj je zanima zasebne vlagatelje

Ekonomska tveganja v projektih JZP, ki se morajo dogovoriti so:

1. Ekonomski cikel: Sprememba inflacije (ciljna inflacija v EMU =2% p.a.); optimistična, pesimistična (worst case) varianta
 - Ekonomski cikel: Sprememba obrestne mere (YTM za SLO državne papirje, ki znaša v razdobju 2004-2012= nominalno 4,5% p.a., posojilne obrestne mere, pribitki, spremembe deželnega tveganja-country risk)
 - Ekonomski cikel:Tveganje spremembe cen od storitev/blaga iz JZP in omejevanja cen (npr. za komunalne storitve)
 - Ekoomsk cikel:Tveganje v številu kupcev storitve iz JZP
2. Tveganje davkov (DDV, davek na dobiček, davki na plače)

Ekonomska tveganja: kaj je zanima zasebne vlagatelje

3. Tveganje spremembe zakonodaje (ZIPRO, ZSPDLS itd., občinski proračuni, spremembe okoljskih in tehničnih normativov)
4. Tveganje jasnosti urbanističnih predpisov (konflikt pravil stroke restavriranja in varovanje kulturne dediščine s pravili stroke gradbeništva, DIIP- dokument identifikacije investicije projekta)
5. Tveganje sporov in časa reševanja sporov (dilema: ali reševati spore na rednih sodiščih ali s pomočjo Stalne arbitraže pri GZS), zlasti zaradi KRITERIJA izbire partnerja: minimalna cena, zato so potrebni aneksi. Rešitev: 40% teže pri izbiri bi morali imeti ne-cenovni kriteriji izbora partnerja.

Ekonomska tveganja: kaj zanima zasebne vlagatelje

6. Tveganje kapitalske ustreznosti zasebnega partnerja (primeren obseg lastniškega kapitala glede na obseg posla: kapital/prihodki, kapital/obseg investicije; 1-5% oz. 20-40%), da ne bo šel v prisilno poravnavo ali stečaj

7. Tveganje časa (ki je ena ključnih spremenljivk v dolgoročni pogodbi o JZP); kako je regulirano podaljšanje časa pogodbe ali predčasno zaključevanje;

8. Operativna tveganja na strani dobavitelja: zagotavljanje kakovosti, vzdrževanja, časovne odzivnosti, ko je potrebna pomoč in na škodne dogodke, napake itd, nadalje tveganja v upravljanju z dobavljeno investicijo;

9. Tveganje financiranja: ali so projekti JZP s finančno konstrukcijo zaprti, kar pomeni, da so zagotovljeni viri (začetni vložek, posojila in garancije bank) do zadnjega evra investicije, da se dokonča.

Ekonomska tveganja: kaj je zanima zasebne vlagatelje

DELITEV in UPRAVLJANJE S TVEGANJI:

- Pogosto se pričakuje, da bo zasebni partner prevzel kar vsa tveganja
- Primeri nekritičnega sklepanja pogodb s kapitalsko podhranjenimi podjetji (ravnokar ustanovljeni, s premalo kapitala, z zelo omejenimi kadrovskimi potenciali)
- Reševanje konflikta: javni in zasebni interes
- Delitev tveganj je področje, kjer je ogromen prostor za izboljšave in trdnejšo dolgoročno pogodbo
- Način reševanja tveganj: konflikt med „gospodarnostjo“ in spoštovanjem „pravnih procedur“, ki jih mora spoštovati država in občina (zakonodaja je vendarle nekoliko toga, administracija pa se pogosto oklepa ravno napisanih pravil, na škodo „časa“ zasebnega partnerja

Ekonomska tveganja: kaj je zanima zasebne vlagatelje

Kaj zanima zasebnega vlagatelja:

1. DOBIČEK NA VLOŽEK, ki ga želi realizirati v obdobju JZP, predvsem pa, da bo dobil celoten vložek povrnjen.
2. Drugi cilji zasebnega partnerja so podredni: (v kriznih letih je to lahko preživetje družbe, pridobitev reference, obnašanje družbeno odgovorno, ustvarjanje pozitivne podobe v širši javnosti, športu)

WWW.INRE.SI

Hvala za pozornost!

(Anton.Kozar@inre.si)

