

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO
TUJE NEPOSREDNE INVESTICIJE NA OTOKU BALI

Ljubljana, oktober 2008

KATJA ZUPANČIČ

IZJAVA

Študentka Zupančič Katja izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom doc. dr. Redek Tjaše, in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne _____

Podpis: _____

KAZALO

UVOD.....	1
1 OTOK BALI.....	2
1.1 Gospodarski razvoj od 1970 do 2006	3
1.2 Gospodarski položaj danes	9
2 NEPOSREDNE INVESTICIJE NA BALIJU	16
2.1 Privlačnosti in slabosti Balijske kot destinacije za tuje neposredne investicije	16
2.1.1 Investicijska klima na otoku Bali	18
2.1.1.1 Infrastruktura.....	18
2.1.1.2 Birokracija.....	20
2.1.1.3 Davčna politika	20
2.1.1.4 Delovna sila.....	21
2.1.1.5 Politična stabilnost, varnost in pravna varnost.....	22
2.1.1.6 Makroekonomske razmere	23
2.1.1.7 Nezakoniti stroški, povezani s korupcijo	24
2.2 Politika za pritegnitev tujih neposrednih investicij.....	25
2.3 Proces pridobitve soglasij za investicije	25
2.4 Odprtost gospodarstva	26
3 INVESTICIJE V NEPREMIČNINSKEM SEKTORJU	28
3.1 Rast cen nepremičnin.....	28
3.2 Obseg turizma in z njim povezan dohodkovni potencial.....	31
3.3 Kupci nepremičnin na Baliju	34
3.4 Analiza trenutnega stanja na trgu.....	35
3.5 Prednosti in slabosti trga nepremičnin na otoku Bali	38
SKLEP	40
LITERATURA IN VIRI.....	Napaka! Zaznamek ni definiran.
PRILOGE	1

KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Upad števila turistov v obdobju 2000-2003 (po kontinentih in posameznih državah)</i>	<i>6</i>
<i>Slika 2: Upad stopnje zasedenosti glede na rang hotela po mesecih (2002-2003).....</i>	<i>7</i>
<i>Slika 3: Zasedenost hotelov (2005-2007) in trajanje obiska turistov (Bali, Jakarta)</i>	<i>11</i>
<i>Slika 4: Porast plač v letu 2007 po različnih regijah (v %).....</i>	<i>12</i>
<i>Slika 5: Ocena podjetij glede na davčne vidike.....</i>	<i>21</i>
<i>Slika 6: Problemi povezani z delovno silo za tuja podjetja, ki prihajajo iz EU</i>	<i>22</i>
<i>Slika 7: Vpliv makroekonomskih razmer na poslovno aktivnost</i>	<i>23</i>
<i>Slika 8: Stanje makroekonomskih kazalcev</i>	<i>24</i>
<i>Slika 9: Vrednost zemljišč 2000-2007 (plaža/pečina) v milijonih Rp/Aro(100 m²)</i>	<i>30</i>
<i>Slika 10: Cene zemljišč 2000-2007 (notranjost (ne plaža/ne pečina) v milijonih Rp/Aro(100 m²).....</i>	<i>30</i>
<i>Slika 11: Zemljevid Balijskega</i>	<i>32</i>
<i>Slika 12: Zasedenost vil, ki jih upravlja Bali Homes Management (BHM) na Baliju (2003-2005).....</i>	<i>33</i>
<i>Slika 13: Povprečne cene zemljišč v milijonih Rp/Aro (100 m²) na območju Seminyak-Changgu za leto 2007</i>	<i>35</i>
<i>Slika 14: Povprečne cene zemljišč v milijonih Rp/Aro (100 m²) na območju Bukit.....</i>	<i>36</i>

KAZALO TABEL

<i>Tabela 1: Rast BDP-ja v regiji Jabalnustra (v %)</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 2: Rast regionalnega bruto domačega proizvoda v drugi četrtini leta 2008 ob konstantnih 2000 cenah v provinci Bali po posameznih panogah</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 3: Populacija Balijske nad 15 let glede na tip aktivnosti, februar 2008 (v tisoč).....</i>	<i>13</i>
<i>Tabela 4: Gini koeficient po letih (2002-2007) v %.....</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 5: Število prebivalcev Balijske, ki živijo na pragu revščine 1999-2008 (v tisoč).....</i>	<i>14</i>
<i>Tabela 6: Ocena Indonezije glede investicijske klime</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 7: Ocena konkurenčnosti Indonezije</i>	<i>18</i>
<i>Tabela 8: Rast cen zemljišč na Baliju po različnih območjih (1996-2006)</i>	<i>29</i>
<i>Tabela 9: Obseg obiskovalcev na otoku Bali po posameznih državah za leto 2007</i>	<i>31</i>
<i>Tabela 10: Trenutna ponudba visoko kakovostnih vil na trgu</i>	<i>37</i>

KAZALO PRILOG

<i>Priloga 1: Struktura gospodarstva v letu 2000 – Bali.....</i>	<i>1</i>
<i>Priloga 2: Izpad dohodka prodajalcev na plaži in sejemskih trgovcev (Bali, 2003)</i>	<i>2</i>
<i>Priloga 3: Prikaz poslovnih indikatorjev za mala, velika in srednja podjetja.....</i>	<i>2</i>
<i>Priloga 4: Indikator stopnje osipa šol po različnih območjih Balijske za leto 2003</i>	<i>3</i>
<i>Priloga 5: Tuje neposredne investicije v Indonezijo</i>	<i>3</i>
<i>Priloga 6: Primer predvidene strukture vračila investicije nakupa vile podjetja C151 Smart Villas, Seminyak.....</i>	<i>5</i>
<i>Priloga 7: Seznam kratic.....</i>	<i>7</i>

UVOD

Obdarjen z bogato kulturo, s prelepo pokrajino in prijaznimi ljudmi, se je Bali razvil v eno izmed najprivlačnejših potovalnih destinacij. Otok ima visoko razvito turistično industrijo ob dostopnih cenah, kar privablja vse tipe obiskovalcev od takih, ki iščejo eksotično doživetje, do tistih, ki iščejo razkošje v letoviščih s petimi zvezdicami ali zasebnih vilah. Bali je postal popularna destinacija ne le za turiste, ki se vedno znova vračajo, temveč tudi za tujce, ki si tu poiščejo dom, predvsem upokoјence in razne investitorje. Veliko ključnih območij države močno temelji na rastočem turizmu. Investicije na teh območjih naraščajo izredno hitro, od česar ima koristi lokalno gospodarstvo, rezultat pa so tudi visoki kapitalski donosi investitorjev. Gradnja vil in butičnih letovišč (angl. *butique resorts*) je dobesedno preplavila otok, kar opazi že vsak povprečen obiskovalec otoka, zato sem se odločila področje podrobneje raziskati.

Namen diplomskega dela je ugotoviti, kaj vse žene tuje investitorje v investicije na Bali, zakaj je veliko kapitala usmerjenega v gradnjo nepremičnin, zlasti vil, kako to vpliva na gospodarstvo Baliја in seveda kdo so kupci nepremičnin in zakaj.

V prvem poglavju sem orisala otok Bali, njegove značilnosti, kulturne posebnosti, zgodovino, predvsem pa sem se osredotočila na gospodarski razvoj, pri čemer sem izpostavila turistično industrijo, ki je neposredno povezana z nepremičninskim sektorjem. Želela sem opozoriti kako pomemben in hkrati krhek je lahko turistični sektor, saj v veliki meri vpliva na gospodarstvo Baliја, poleg tega pa nanj vplivajo nepredvidljivi zunanji dejavniki, kar lahko predstavlja precejšen problem z vidika stabilnosti gospodarstva. Predstavila sem glavne makroekonomske kazalce, nekatere pomembnejše sem primerjala s kazalci, ki veljajo za celotno Indonezijo in na ta način želela opozoriti na blaginjo, ki jo uživa Bali v primerjavi s celotno Indonezijo, k čemur pripomore predvsem razvita turistična industriја.

V drugem poglavju sem se osredotočila na tuje neposredne investicije (v nadaljevanju TNI), predstavila glavne podatke o tujih investicijah, nato sem se posvetila politiki za pritegnitev TNI, opisala proces pridobitve soglasij za TNI, predstavila vladne omejitve glede TNI, predvsem pa sem se osredotočila na privlačnosti in slabosti otoka Bali kot destinacije za TNI, kjer sem izpostavila konkurenčnost Indonezije in analizirala investicijsko klimo na otoku Bali (infrastruktura, pridobivanje dovoljenj, davčni sistem, delovna sila, politična stabilnost in pravna varnost, makroekonomski indikatorji, korupcija), saj le ta predstavlja največji problem pri pritegnitvi TNI v Indonezijo.

V tretjem poglavju sem predstavila trg nepremičnin na otoku Bali. Opisala sem rast cen nepremičnin, obseg turizma in z njim povezan dohodkovni potencial, profilirala kupca in poskušala odgovoriti na vprašanje, zakaj se toliko kupcev odloči za nakup vile na Baliју, analizirala trenutno stanje na trgu in izpostavila prednosti in slabosti trga nepremičnin na

otoku Bali, kjer sem ugotovila tudi, zakaj je destinacija privlačna za investitorje, ki se odločajo za gradnjo nepremičnin.

1 OTOK BALI

Bali (Bali&Lombok, 2006, str. 19-72) je otok v indonezijskem arhipelagu in upravna provinca Republike Indonezije. Na Baliju živi okrog 3,5 milijona prebivalcev, po religijski pripadnosti je največ hindujcev (93 %), nato muslimanov (5 %), kristjanov pa le nekaj več kot odstotek.

Provinca Bali je razdeljena na glavno mesto (Denpasar) in 8 drugih upravnih enot: Badung, Bangli, Buleleng, Gianyar, Jembrana, Karangasem, Klungkung in Tabanan. Leži v Malem Sundskem otočju med Nusa Tenggara na vzhodu in Javo na zahodu. Je pretežno gorat otok vulkanskega izvora s površino 5561 km². Vulkani so še delno aktivni (Batur, 1994; Agung, 1963), v ugaslih kraterjih pa so nastala jezera (Bratan, Batur). Poseljenost je izredno gosta (559 prebivalcev/km²), večina prebivalcev pa živi v južnem priobalnem pasu, kjer se je turistična industrija najbolj razvila. Življenje zunaj največjih mest je vezano na vaške skupnosti, ki so razdeljene v manjše enote imenovane banjar.

Bali ima značilno tropsko podnebje z visokimi temperaturami in zračno vlago, saj leži le 8 stopinj južno od ekvatorja. Povprečna temperatura skozi vse leto je okoli 30°C. Za deževno dobo, ki traja od oktobra do marca, so značilni visoka zračna vlaga in temperature, ki dosežejo vse tudi do 35°C. Skoraj vsakodnevni nalivi, ki se pojavijo iznenada in tako hitro tudi ponehajo, pustijo za seboj poplavljenе ulice in visoko vlago. Za suho sezono, ki traja od aprila do septembra, pa so značilne nizka zračna vlaga, zelo malo padavin in nižje temperature, ki so čez dan v povprečju 27°C, ponoči pa se lahko spustijo tudi do 5 stopinj nižje.

Otok so v srednjem veku naseljevali stari prebivalci Bali Aga, ki so bili muslimani. Njihovi potomci še danes živijo v nekaterih vaseh na vzhodnem delu otoka. Ob muslimanskem zavzetju Jave, so se stare javanske hinduistične kraljevske družine selile proti vzhodu in se končno umaknile na Bali, ob tem pa prvotne prebivalce pregnale v gorske predele. Postopno so se v večjih mestih razvili dvori z lokalnimi kralji, ki so bili zelo spoštovani. Najpomembnejši kolonialni lastniki otoka so bili Nizozemci. Na otok so vpeljali lastno oblast, ki pa ni trajala dolgo. Kmalu po koncu druge svetovne vojne je Indonezija razglasila neodvisnost. V tem času so tudi na Baliju izvedli nekatere politične čistke, od takrat naprej pa do pred kratkim večjih pretresov ni bilo. Oktobra 2002 se je zgodil teroristični bombni napad na plesni klub v kraju Kuta, ki je terjal smrt 202 ljudi, predvsem turistov iz tujine, tri leta pozneje pa vnovičen napad na restavracije v kraju Kuta in na plaži Jimbaran.

Najbolj razširjena jezika sta balijski in indonezijski. Večina prebivalcev govori oba ali tudi več jezikov. Vsi tisti, ki delajo v turističnih centrih, govorijo še angleško, nekateri pa znajo tudi po osem ali devet jezikov s presenetljivo dobrim besednim zakladom. Poleg tega je na otoku več jezikov prvotnih domorodcev, vendar počasi izumirajo. Uporabo določenega jezika je včasih določal kastni sistem, v sodobnem svetu pa to ne velja več. Pravzaprav je tretji jezik otoka angleščina, ki jo dobro govori veliko prebivalcev, predvsem zaradi vedno večjega števila turistov, katerih *lingua franca* je seveda angleščina.

V preteklosti je gospodarstvo Balijskega otoka temeljilo predvsem na kmetijstvu, ki je zaposlovalo večino prebivalstva in predstavlja glavno družbenega proizvoda. Turizem trenutno predstavlja največjo industrijo na Baliju, zaradi česar velja Bali za eno najbogatejših regij Indonezije. Teroristični bombni napadi so pustili močne posledice na gospodarstvo.

Kljub dejstvu, da predstavlja turizem največjo industrijo pri ustvarjanju družbenega proizvoda, pa ima kmetijstvo še vedno zelo pomembno vlogo pri zagotavljanju zaposlitve, saj še vedno ustvari glavno delovnih mest. Večina prebivalcev se ukvarja s kmetijstvom – gojijo predvsem riž. Zelo veliko obdelovalnih površin je v hribovitih predelih, kjer obdelujejo lične in fotogenične riževe terase. Poleg riža gojijo še sadje in zelenjavo. Veliko prebivalcev pa se ukvarja tudi z ribištvom. Prav tako so domačini izredno spretni v izdelovanju ročnih izdelkov, batika¹, kot tudi oblek, lesorezov in srebrnine. Rezbarstvo v lesu in kamnu je še vedno dobro razvito kot tudi umetna obrt (spominki).

1.1 Gospodarski razvoj od 1970 do 2006

Do leta 1970 je gospodarstvo Balijskega otoka temeljilo na kmetijstvu. Turistična industrija je imela v tem obdobju neznaten vpliv na gospodarstvo vse tja do leta 1980. Turizem na Baliju se je začel razvijati v poznih 30-ih letih, vendar so takrat turisti predstavljali majhno elito, bilo jih je le nekaj sto na leto. Konec vojne na Pacifiku in s tem povezanih političnih nemirov je prinesel tudi prvi veliki porast turizma v letu 1970, ko je število turistov naraslo na okoli 100.000 turistov na leto. V letu 1980 se je število turistov potrojilo in v letu 2004 doseglo milijon turistov. V povprečju je bilo 25 % vseh turistov Avstralcev, velik odstotek pa so poleg slednjih predstavljali še japonski turisti (Vickers, 2006, str. 4). Delež domačih turistov (angl. *domestic tourism*) je predstavljal prav tako pomemben vpliv na turistično industrijo Balijskega otoka, toda kljub temu nas rezultat študije UNDP-World Bank Study iz leta 2003 opozori na dejstvo, da samo domači turisti niso dovolj, da bi podpirali gospodarstvo Balijskega otoka (*Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia*, 2003, str. 16).

Leta 1980 so se balijske turistične oblasti odločile, da bodo usmerile napore v pritegnitev petičnih turistov (ang. *higher end tourist market*). To so dosegli z gradnjo luksuznih

¹ Batik je indonezijski ročni način vzorčenja tkanin z voskom.

hotelov predvsem na območju Nusa Due, medtem ko so masovni turizem obdržali v Kuti, posledica tega je bilo povečanje stopnje zaposlenosti in BDP-ja. Bali je imel leta 1990 enega najvišjih BDP *per capita* v celotni Indoneziji, ki se je kosal le z Jakarto in Batamom. Turistična industrija na Baliju je razvila harmonično razmerje z drugimi industrijami. Celotno gospodarstvo Balija, vključno s kmetijstvom je postalo vezano na turizem, kar 97 % potreb je zadovoljila domača proizvodnja (Dermawan, 1999, str. 22).

Razvoj turizma je omogočil razvoj ostalih industrij, predvsem tekstilne industrije, ki je od leta 1980 igrala pomembno stransko vlogo pri zaposlovanju in uspešnosti Balija. Bali sicer ni predstavljal največjega središča tekstilne industrije v Indoneziji, toda zagotavljal je dostopnost surovin (batik z Jave) in dizajn, ki je izhajal tako iz njihove tradicije kot tradicije emigrantov (angl. *expatriate community*), ki so imeli možnost izvoza produktov v druge države sveta skozi svoje mreže. Emigranti so imeli tako pomembno vlogo pri vzdrževanju turizma in promociji Balija. Ostale industrije, kot npr. pohištvena industrija z Jave, so zgradile marketinške povezave skozi Bali in tako pomembno vplivale na njegovo gospodarstvo, saj se večina razstavnih galerij nahaja na Baliju, kjer se tudi sklepa glavna poslova (Vickers, 2006, str. 5).

Liberalizacija indonezijske ekonomije konec leta 1990 je vključevala liberalizacijo lastništva nad zemljišči in liberalizacijo kapitalnih investicij. To je povzročilo razcvet gradbenega sektorja na Baliju, začela se je gradnja hotelov, letovišč in preostale infrastrukture, kar je posledično pripeljalo do ogromnih notranjih selitev prebivalcev, v večji meri s sosednjih revnih otokov - Jave in Lomboka, ki so prišli na Bali zaradi zaslužka (Vickers, 2006, str. 5).

Leta 1998 je Indonezijo pretresla vsesplošna finančna in gospodarska kriza, ki je zajela vsa hitro rastoča gospodarstva JV Azije. Vzroki se skrivajo v rastočem kratkoročnem zunanjem dolgu, parcialni finančni liberalizaciji, povečanem koeficientu odprtosti, realni apreciaciji in ekspanziji bančnega kreditiranja (Strašek, 1999, str. 81).

Kriza je imela na gospodarstvo Indonezije katastrofalne posledice, ki jih je čutiti še danes. Indonezija je okusila velik padec v proizvodnji, padec cen nafte, regionalno finančno nestabilnost, socialne nemire in končno tudi spremembo oblasti. Največji je bil padec BDP-ja, znašal je kar okoli 14 %, spremljala pa sta ga visoka, 80 % letna inflacija in beg tujega kapitala. Nenadoma se je domači finančni sektor znašel v položaju, ko je bil prisiljen sam odplačevati dolgove. Pojavil se je strah pred lakoto, saj je močno padla kupna moč, še posebej pri dohodkovno nižjih skupinah. Maja 1998 pa je končno odstopil predsednik Suharto, ki je vladal kot diktator. Legalne volitve so bile razpisane za maj 1999. Nova vlada je sprejela stabilizacijske ukrepe, ki so uspeli zmanjšati inflacijo in učvrstiti domačo valuto (Ploj, 2006, str. 15).

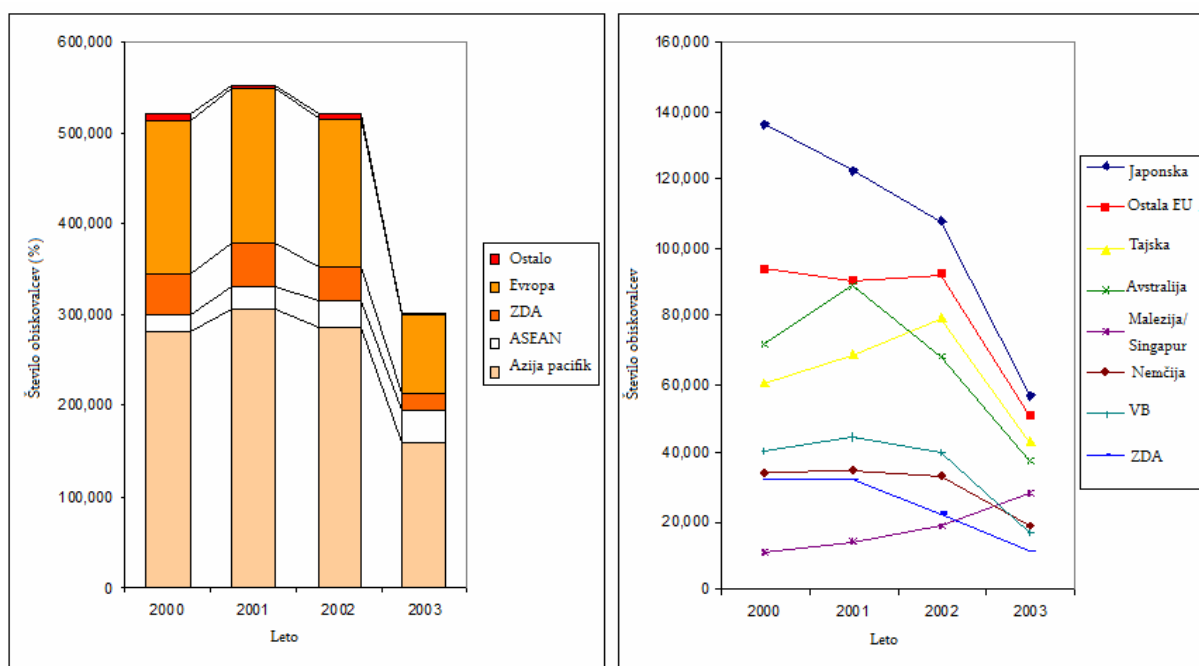
Azijska ekonomska kriza, ki je v letu 1998 močno zamajala indonezijsko gospodarstvo, na gospodarstvo Balijske ni imela večjih posledic. Padec BDP-ja se je med letoma 1997 in 2000 zmanjšal le za 0,5 %, kar je bistveno manj kot v celotni Indoneziji, kjer se je BDP v istem obdobju zmanjšal za 6,48 % (National Socio-Economic Survey, 2000). Razlog za to se skriva predvsem v razviti turistični industriji, na katero kriza ni imela neposrednega učinka. Padec tečaja rupije (v nadaljevanju tudi Rp) in s tem povezana nizka vrednost denarja je posledično vplivala na povečano število tujih turistov, ki so s seboj prinesli tujo valuto, jo dobro zamenjali in zato ceneje kupovali. Padec BDP-ja za Bali in Indonezijo v obdobju od 1997 do 2000 je prikazan v Prilogi 1.

Na gospodarstvo Balijske je imel največji vpliv teroristični bombni napad, ki se je zgodil v turističnem kraju Kuta 12. oktobra 2002. V bombnem napadu sta bila ubita 202 človeka, med njimi največ Avstralcev (Wijaksana, 2003). Turistični sektor, kjer je Bali predstavljal glavno turistično destinacijo, je utrpel največje posledice. V zadnjih dveh desetletjih je bil prav turizem glavni motor gospodarske rasti na otoku. Rezultat tega je bila nizka stopnja revščine, ki je pred bombnim napadom znašala le 4 % (2002), kar je bilo v primerjavi s stopnjo revščine v celotni Indoneziji (16 %) izredno malo. Turizem je namreč omogočal visoko stopnjo blaginje. Bombni napad je neposredno prizadel prav turistični sektor, kar je imelo globoke posledice za gospodarstvo Balijske (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 7).

Z namenom prikazati kako pomembna je turistična industrija za Bali in hkrati kako krhek je lahko turistični sektor, sem se odločila, da na kratko opišem posledice, ki jih je imel bombni napad iz leta 2002 na gospodarstvo Balijske.

Bombni napad, ki se je zgodil na Baliju oktobra 2002, je imel močan vpliv na prihod tujih turistov. Takoj po krizi so ti predstavljali komaj tretjino prej zabeleženih prihodov in po rahlem okrevanju, ki je bilo posledica posebnih ponudb in diskontiranih cen, v začetku leta 2003 pristali komaj na polovici. Kmalu po tem, ko si je turistična industrija malo opomogla (v letu 2003), pa so se učinki bombnega napada povezali z učinki iraške vojne in epidemije SARS, kar je turiste še dodatno odvrnilo od potovanj in vplivalo na upad turizma v celotni regiji. Kriza je prinesla tudi določene spremembe v strukturi tujih turistov. Največjo izgubo so predstavljali turisti iz Avstralije in Evrope (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 7). Slika 1 na naslednji strani prikazuje upad števila turistov v obdobju od 2000 do 2003 (po kontinentih in po posameznih državah).

Slika 1: Upad števila turistov v obdobju 2000-2003 (po kontinentih in posameznih državah)

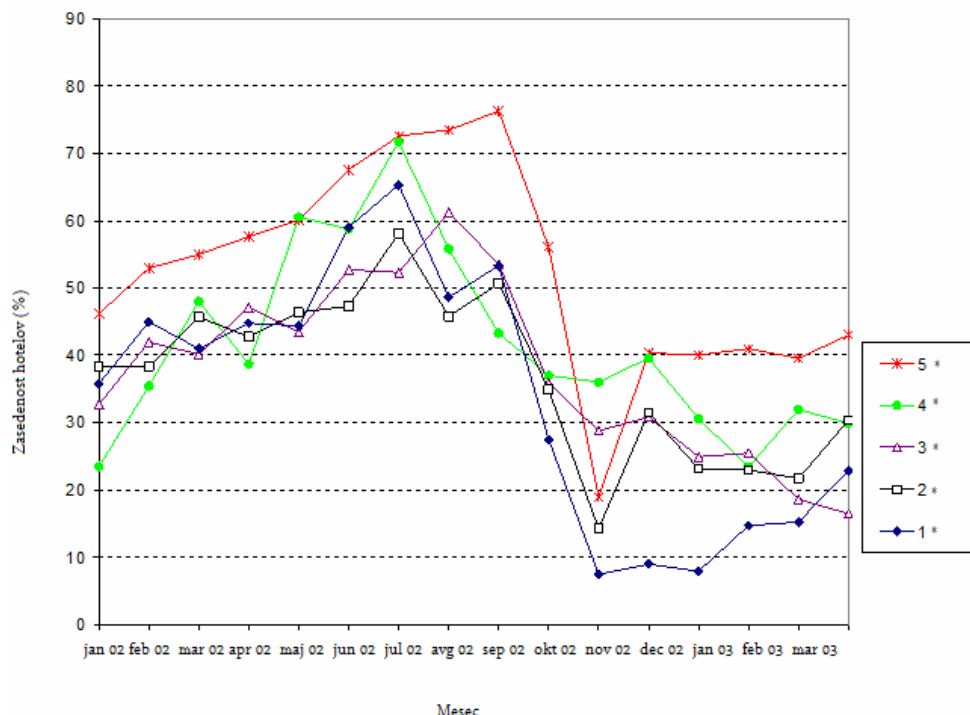


Vir: Bali Beyond the Tragedy: Impact and challenges for Tourism-led Development in Indonezia, 2003, str. 14.

Leta 2003 so bili prihodi mednarodnih turistov še vedno precej pod povprečjem iz prejšnjih let, vendar so že dosegali okoli 70 % prejšnjih stopenj. Toda struktura turistov se je po bombnem napadu precej spremenila, kajti hoteli so morali ponuditi visoke popuste za pritegnitev turistov, prav tako je bila potrošnja turistov precej manjša v primerjavi s turistično potrošnjo v preteklosti (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 15).

Zmanjšanje števila prihodov tujih turistov je posledično vplivalo na nizke stopnje zasedenosti v hotelskem in ostalih nastanitvenih sektorjih. Stopnje zasedenosti hotelov so se po bombnem napadu spustile na 20 %, kar je povzročilo pravo recesijo, saj so bile stopnje zasedenosti v letu 2002 v povprečju 70 %. Luksuznim hotelom (5 zvezdic) je uspelo stabilizirati razmere na 40%-no stopnjo zasedenosti v obdobju od decembra 2002 do marca 2003; predvsem jim je to uspelo doseči s promocijskimi cenami in pospešenim marketingom. Agresivna strategija zniževanja cen in promocij luksuznih hotelov je pritegnila turiste, ki bi običajno ostali v drugih segmentih trga, sedaj pa so migrirali v luksuzni segment. Mednarodni luksuzni hoteli imajo tudi boljši dostop do tujih trgov preko svojih marketinških povezav kot nižje rangirani hoteli, zaradi česar so lažje pridobili turiste. Hotelom z 1 do 3 zvezdicami je v povprečju uspelo doseči le 17%-no zasedenost v prvi polovici leta 2003, predvsem zaradi migracij v luksuzni segment. Upad stopenj zasedenosti hotelov za obdobje od januarja 2002 do aprila 2003 glede na njihov rang (število zvezdic) je prikazan na Sliki 2 na naslednji strani (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 18).

Slika 2: Upad stopnje zasedenosti glede na rang hotela po mesecih (2002-2003)



Vir: *Bali Beyond the Tragedy: Impact and challenges for Tourism-led Development in Indonesia*, 2003, str. 18.

Ranljivost Balijskega turizma je postala očitna, ko se je turistično povpraševanje nenadoma drastično zmanjšalo. V obdobju od oktobra 2002 pa do maja 2003 je dohodek na Baliju upadel v povprečju za 43 %. Največji povprečni upadi so bili zabeleženi na območju Karangasem (49%) in Gianyar (47 %), najnižji pa na območju Bulelangu (39,6 %) in Denpasaru (40,7 %). Zmanjšano povpraševanje skozi daljše obdobje je vodilo do izgub tudi nad 60 % v nekaterih poklicih. Sejamski trgovci, prodajalci na plažah in taksisti so zabeležili upad dohodka med 32 % (Pasar Badung) in 71 % (Pasar Ubud) (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 18). Izpad dohodka prodajalcev na plaži in sejamskih trgovcev za leto 2003 je prikazan v Prilogi 2.

Brezposelnost je narasla. Ocenjeno je, da je kar 29 % delavcev v obdobju od januarja 2003 do aprila 2003 izgubilo zaposlitev. Uradna statistika formalnega sektorja zaposlitve kaže, da je do maja 2003 po grobih ocenah izgubilo zaposlitev 50.000 zaposlenih v hotelskem sektorju, okoli 1.400 hotelskih delavcev je bilo odvečnih. Po neuradnih podatkih naj bi kar tri četrtine delavcev zaposlenih v hotelskem sektorju delalo na ukinjenih delovnih mestih ali pa so bili začasno na čakanju. Večina delavcev je po izgubi zaposlitve v turističnih predelih na južnem delu Balijskega migrirala nazaj v svoje domače vasi. Uradna statistika kaže, da se je več kot polovica ljudi vrnila v svoje vasi (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 21, 22).

Majhna in srednje velika podjetja so se prilagodila z odpuščanjem delavcev, v nekaterih panogah tudi do 60 %. Veliko podjetij ni bilo zmožno plačevati svojih finančnih obveznosti, veliko malih in družinskih podjetij pa je bilo prisiljenih prodati svoje premoženje (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 18, 19). Prikaz poslovnih indikatorjev za mala, velika in srednja podjetja je prikazan v Prilogi 3.

Padec dohodka in povečanje brezposelnosti med prebivalstvom sta vplivala tudi na izobraževalni sektor. Prišlo je namreč do precejšnjega šolskega osipa; eden od razlogov je, da starši niso mogli več plačevati šolnin, drugi razlog pa tiči v dejstvu, da je prišlo do velikih notranjih selitev prebivalstva. Ljudje so se po izgubi zaposlitve vračali v svoje rodne vasi. Stopnje osipa so bile po območjih različne, najvišjo stopnjo so zabeležili v severno vzhodnem pasu Balijskega otoka, in sicer v krajih Buleleng (60 %) in Karangasem (55 %) (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 27, 28). Indikator stopnje osipa šol po različnih območjih Balijskega otoka za leto 2003 je prikazan v Prilogi 4.

Bombni napad je imel vpliv ne samo na Bali, temveč je upad turizma vplival tudi na sosednji otok Lombok, kjer je bil upad dohodkov v povprečju kar 50%-en. Zmanjšano povpraševanje po ročnih izdelkih in tudi zmanjšanje zaposlitvenih priložnosti za delavce, ki so migrirali iz Lomboka na Bali, sta še povečevala negativne učinke. Turistična industrija Lomboka je močno prepletena s turistično industrijo Balijskega otoka, saj se večina turistov odloči za obisk otoka Lombok šele po obisku Balijskega otoka (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 25-30).

Vzhodna Java je utrpela precej manjše posledice, predvsem z vidika makroekonomskih kazalcev. Vpliv je bilo zaznati predvsem v določenih vaseh in območjih, ki so močno gospodarsko vezani na Bali. Gre predvsem za industrije srebra in lesa (Pasuruan), granita (Tulungagung), bambusa (Banyuwangi), ki so vse utrpeli izgubo prometa v povprečju za 50 % (Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia, 2003, str. 32-35).

Leta 2005 se je zgodil drugi teroristični bombni napad na Bali, ki pa je imel precej manjše posledice kot prvi, toda vseeno je vplival na prihod turistov. Posledice so bile kratkotrajnejše. V letih, ki so sledila, je vlada intenzivno delala na uresničevanju načrta za obnovo turistične industrije, kar je dosegla s poostrenim nadzorom, z varovanjem, obnovo infrastrukture, s promocijo turizma in liberalizacijo gospodarstva, kar je posledično pripeljalo nove tuje neposredne investicije, ki so bile močno usmerjene v gradnjo nepremičnin, predvsem vil.

Vlada si je prizadevala izboljšati podobo Indonezije kot turistične destinacije, kar ji je postopoma uspelo. Pridobila je sočutje širše javnosti. Ukrepi za povečano varnost so se

nanašali predvsem na povečano število policistov in varnostnikov na vseh turističnih območjih, izboljšali so standarde turističnih storitev; uvedli so vizo ob prihodu (angl. *visa on arrival*), naporji so bili usmerjeni k povečevanju vloge indonezijskih ambasad v tujini z namenom izboljšati podobo v svetu (WTO in Asia and the Pacific 2004, 2004, str. 12). Vse to je postopoma izbrisalo negativno podobo Balijskega otoka in ponovno vrnilo zaupanje turistov. Število turistov se je začelo postopoma povečevati, kar je povzročilo, da so se cene ustalile na ravneh, ki so veljale pred bombnima napadoma, v nekaterih segmentih je prišlo celo do povišanja cen. Zasluge gre iskati predvsem v novo nastalem segmentu vil.

Bali ima veliko skupnost emigrantov s celega sveta, ki so se na otok naselili zaradi ugodnih življenjskih pogojev in toplega podnebja. Posledično se je razvila vsa pripadajoča infrastruktura, kot so mednarodne šole in restavracije, supermarketi z uvoženo hrano, medicinska oskrba, trgovine itd. Lahko rečemo, da so prav emigranti tisti, ki so omogočili pospešen razvoj Balijskega otoka, saj so le ti odgovorni za razvoj novo nastale infrastrukture, kar pa posredno vpliva tudi na turistično industrijo, saj turiste poleg kulture in narave privlači prav raznovrstna ponudba na vseh področjih. Gradnja vil se je sprva začela z namenom zadovoljevanja lastnih potreb novo naseljenih emigrantov. Toplo podnebje je omogočalo gradnjo »tropskih hiš«, katerih značilnosti so velike bivalne površine, odprt dnevni prostor, tropski vrt in bazen. Tropska gradnja je zaradi poceni delovne sile pritegnila mnoge tujce, saj je omogočala precej drugačen življenjski stil v primerjavi z življenjem v njihovih rodni državah. »Tropski stil« pa ni navdušil le emigrantov, temveč tudi turiste, ki so na ta način doživeli drugačno izkušnjo bivanja v primerjavi z bivanjem v hotelih. Pojavilo se je veliko povpraševanje po namestitvah v vilah, kar je vplivalo na nepremičninski trg in strukturo turistov.

Leta 2004 se je struktura turistov spremenila, saj je nova ponudba vil, restavracij in trgovin vplivala na prihod petičnih gostov, ki jih je privabil življenjski slog. Vedno večje število turistov se je namreč odločalo za namestitev v privatnih vilah, posledica česar je bilo povečanje turizma in razvoj nepremičninskega sektorja. Gradnja vil se je sprva začela (l. 2003) na območju Seminyak/Oberoi, kjer se je posledično razvila tudi vsa pripadajoča infrastruktura, kot so restavracije in trgovine, kasneje pa se je začela širiti na druga bolj oddaljena območja, saj je povpraševanje močno presehalo ponudbo. Kraj Kuta, ki je v preteklosti veljal za območje masovnega turizma s poceni nastanitvami, pa je ta položaj do danes tudi obdržal. Rast števila turistov je ponovno vplivala na gospodarsko stanje, ki je od leta 2006 ponovno v vzponu.

1.2 Gospodarski položaj danes

Pri opisu gospodarskega položaja Balijskega otoka sem za primerjavo razvitosti Balijskega otoka z ostalo Indonezijo izpostavila nekaj kazalcev, ki se nanašajo na celotno Indonezijo, da prikažem, da Bali uživa blagostanje. Vzrok tega je predvsem razvit turizem.

Leto 2007 je prineslo za gospodarstvo Indonezije vsesplošno izboljšanje, kar se je odrazilo v najvišji ekonomski rasti doseženi v post-kriznem obdobju. Na strani povpraševanja je povečana rast posledica živahne javne porabe in investicij. Kljub manjši upočasnitvi je ostala rast izvoza relativno močna, kljub svetovni vsesplošni ekonomski upočasnitvi. Raztezanje na strani povpraševanja se je prav tako odrazilo v okrepljeni zmogljivosti skozi skoraj vse gospodarske sektorje. Glavni sektorji, ki so podpirali vsesplošno gospodarsko rast, kot so proizvodnja, kmetijstvo in trgovina, kot tudi hoteli in restavracije, so odgovorni za povečano rast v primerjavi s prejšnjimi leti. Kreпки gospodarski rasti pa so sledili tudi višja stopnja zaposlenosti, dvig dohodka na prebivalca, zmanjšanje stopnje revščine itd.

Bali skupaj z Nusa Tenggara in vzhodno Javo tvori regijo z imenom Jabalnustra. Gospodarska rast v tej regiji je dosegla 6,2 % v letu 2007, kar je precej več kot v prejšnjih letih, ko je ta znašala okrog 5,4 %. Na strani povpraševanja je na rast vplivala predvsem višja potrošnja, na strani ponudbe pa so na rast vplivali trgovinski, kmetijski in proizvodni sektor (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 53).

Tabela 1: Rast BDP-ja v regiji Jabalnustra (v %)

	2005	2006	2007
Jabalnustra regija	5,6	5,4	6,2
Regija zahodne Jave	5,6	6,0	6,4
Regija centralne Jave	5,3	5,2	5,5
Regija vzhodne Jave	6,0	5,8	6,0

Vir: 2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 53.

Gospodarska rast na Baliju se je v drugi četrtini leta 2008 v primerjavi s prvo četrtino leta 2008 povišala za 2,92 %. V Tabeli 2 je prikazana rast po posameznih panogah.

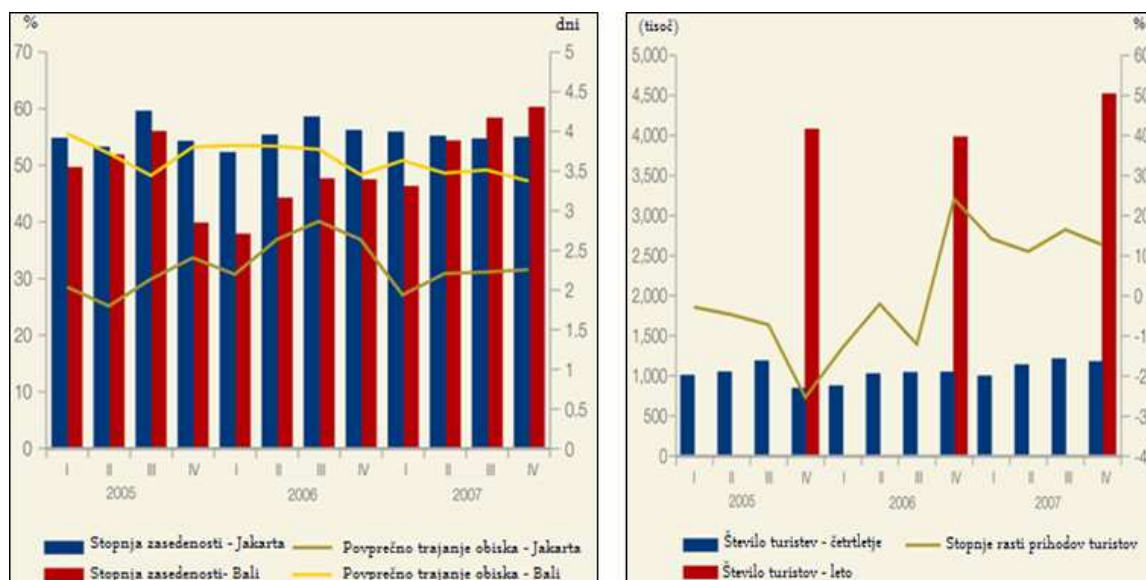
Tabela 2: Rast regionalnega bruto domačega proizvoda v drugi četrtini leta 2008 ob konstantnih 2000 cenah v provinci Bali po posameznih panogah

Industrija	Gospodarska rast v 2/4 leta v primerjavi 1/4 leta 2008 (v %)
01. Kmetijstvo, živinoreja, ribištvo	0,72
02. Rudarstvo	1,46
03. Proizvodnja	7,13
04. Električna, plin, vodovod	0,77
05. Gradbeništvo	0,49
06. Trgovina, hoteli&restavracije	3,24
07. Transport & komunikacije	6,1
08. Finance in poslovna dejavnost	3,49
09. Storitve	0,7
BDP	2,92

Vir: Growth of Gross Domestic Regional Product (GDRP), 2008.

Rast je v hotelskem sektorju dosegla 8,5 % v letu 2007 in se je povečala v primerjavi s prejšnjim letom, ko je bila 6,4 %. Povečana rast je posledica dejavnosti v trgovinskem podsektorju. V podsektorju hotelov in restavracij pa gre zasluga za povečano rast predvsem v povečanemu obisku tujih turistov in večji zasedenosti hotelskih namestitev, kar prikazuje Slika 3 (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 34).

Slika 3: Zasedenost hotelov (2005-2007) in trajanje obiska turistov (Bali, Jakarta)

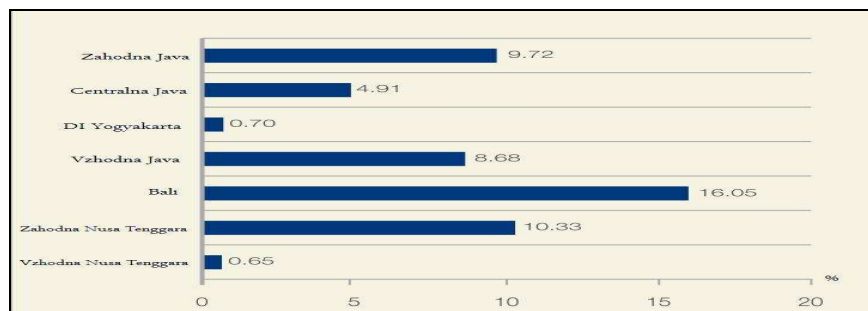


Vir: 2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 34.

Na strani povpraševanja sta na povečano gospodarsko rast vplivala povečana poraba gospodinjstev in povečan izvoz. Povečana potrošnja je bila posledica večje kupne moči, njen vzrok je bil porast minimalnih plač in izboljšana menjalna razmerja v kmetijstvu v vseh provincih regije Jabalnustra, vključno z Balijem. Indeks menjalnih razmerij v kmetijstvu je indeks, pri katerem primerjamo ceno, ki jo proizvajalec ponudi kmetu, s ceno, ki jo je kmet pripravljen plačati proizvajalcu. Indeks menjalnih razmerij v kmetijstvu za provinco Bali je v mesecu juliju 2008 dosegel rekordnih 102.32 in je v primerjavi z mesecem junijem 2008 narasel za približno 2,64 % (July 2008's, Farmers' Term of Trade (FTT) Index, 2008).

Minimalne plače so na Baliju v letu 2007 narasle za 16,05 % v primerjavi s predhodnim letom (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str.54). Prav na Baliju je bila porast plač v primerjavi z drugimi regijami največja, kar kaže na okrepitev gospodarstva, predvsem na račun povečanega turizma. Na Sliki 4 na naslednji strani je prikazana porast plač v letu 2007 za različne regije vključno z Balijem.

Slika 4: Porast plač v letu 2007 po različnih regijah (v %)



Vir: 2007 Economic Report, 2008, str. 54.

Stabilna inflacija in gospodarska rast sta pomagali pri povečevanju kupne moči, večjih prihodkih in večji absorpciji delovne sile. Ti pogoji so ključni pri izboljšanju kvalitete življenja v regiji Jabalnustra.

V Indoneziji je bila inflacija v letu 2007 stabilna (6,95 %) zaradi nizkih nivojev inflacije v nekaterih najpomembnejših regijah, kot sta Jabalnustra (6,31 %) in Jakarta-Banten (6,05 %). V obeh regijah je na nizko inflacijo vplivala nizka inflacija v prehranbenem sektorju, kar je posledično prispevalo k nižji nacionalni inflaciji (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 56).

Inflacija na Baliju je leta 2007 znašala 5,91 %, kar je prav tako precej pod nacionalno ravniyo (6,95 %). Padec inflacije se je zgodil kot odgovor na znižanje cen riža. Zadostna proizvodnja in gladka distribucija v regiji sta ključna dejavnika pri znižanju inflacije (Inflation Rate in Denpasar City in August 2008, 2008).

Devizni tečaj je bil glavna skrb investorjev zaradi nihanja vrednosti rupije od leta 1997. Moč Rp je odvisna od prihodnjih odločitev indonezijske vlade in pa tudi od splošne politične in ekonomske stabilnosti. Ob nastopu novega predsednika julija 2001 je bil tečaj Rp 11.440/US \$, pred tem pa je variiral od 2.500/US \$ pred azijsko finančno krizo leta 1997 do najnižjega 17.000/US \$ v januarju 1998 (Doing Business in Indonesia, 2006, str. 17).

V letu 2007 je bila dinamika deviznega tečaja zaznamovana s trendom rahle apreciacije. Povprečna vrednost rupije je znašala 9.140 za US \$, kar pomeni 0,3%-no apreciacijo v primerjavi s predhodnim letom, ko je bila vrednost rupije 9.167 za US \$. Na apreciacijo rupije so vplivali dvig presežka v plačilni bilanci, zmanjšanje tveganja in vabljeni donosi pri naložbah. Zadnjih nekaj let stabilnost rupije ponovno vrača zaupanje investorjev (Economic Report on Indonesia, 2008, str. 3). Od leta 2000 mora vsak prebivalec Indonezije prijaviti vse menjave višje od 10.000 US \$ (Doing Business in Indonesia, 2006, str. 24).

Povečanje gospodarske rasti v letu 2007 je privedlo do povečanja zaposlenosti, kar je nekoliko zmanjšalo stopnjo brezposelnosti. Število brezposelnih na Baliju je v letu 2007 doseglo 95.000 prebivalcev, kar je precejšnji upad v primerjavi z letom 2006, ko je bilo uradno brezposelnih 103.830 prebivalcev (Wardany, 2008).

Odstotek brezposelnosti za celotno Indonezijo je v mesecu avgustu leta 2007 znašal 9,1 %, kar je nekoliko nižje v primerjavi s prejšnjim letom, ko je znašal 10,3 %. Na Baliju pa je odstotek brezposelnosti avgusta 2007 znašal 4,8 %, kar je precej nižje kot v letu 2006, ko je znašal 6,2 % (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 36, 37). V Tabeli 3 je prikazana populacija Balijskega nad 15 let, glede na tip aktivnosti.

Tabela 3: Populacija Balijskega nad 15 let glede na tip aktivnosti, februar 2008 (v tisoč)

Tip aktivnosti	Podeželje	Mesto	Skupaj
1. Populacija nad 15 let	1.330,60	1.373,20	2.703,80
2. Delovna sila	1.058,70	1.036,00	2.094,70
a. zaposlenost	1.026,80	972,4	1.999,20
b. brezposelnost	31,9	63,6	95,5
3. Neaktivno prebivalstvo	271,9	337,2	609,1

Vir: Open unemployment per February 2008: 95,5 thousand people, 2008.

Največje število delavcev so v letu 2007 zaposlovale panoge, kot so kmetijstvo (41 %), trgovina (20,6 %) in industrija (12,4 %). V letu 2006 je bila struktura zelo podobna. (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 37).

Raziskave BPS kažejo, da je bilo v letu 2007 69,1 % vse delovne populacije zaposlene v neformalnem sektorju, preostanek pa v formalnem. Skoraj 30 % moških opravlja fizično delo (angl. *blue-collar workers*), medtem ko 33,2 % žensk opravlja delo gospodinjske pomočnice (Suharmoko, 2008) .

Predsednik za socialno statistiko na BPS Arizal Ahnaf (Suharmoko, 2008) je zaskrbljen nad obsežnostjo neformalnega sektorja, saj to pomeni, da lahko delavci zlahka preidejo v druge panoge v bližnji prihodnosti, prav tako pravi, da gre del krivde za tako veliko obsežnost neformalnega sektorja iskati v šibki investicijski klimi, ki upočasnjuje vzpon formalnega sektorja, ki bi zagotavljal pravno stabilnost in boljše dohodke v primerjavi z neformalnim sektorjem. Močnejši formalni sektor naj bi se lažje bojeval z revščino, ki predstavlja v Indoneziji velik problem. V letu 2007 je bilo revnih 19,03 milijona prebivalcev Republike Indonezije.

Gini koeficient, ki meri dohodkovne razlike na Baliju, je rahlo narasel v primerjavi s preteklim letom, kar kaže na slabšanje trenda v dohodkovnih razlikah. Gre za rast

dohodkov visokih dohodkovnih razredov in poslabšanje dohodkov srednjih in nizkih dohodkovnih razredov, kar prikazuje Tabela 4.

Tabela 4: Gini koeficient po letih (2002-2007) v %

Kategorija prebivalstva	2002	2003	2004	2005	2006	2007
40 % z najnižjimi prihodki	21,55	20,57	20,80	20,12	19,75	19,10
40 % s srednjimi prihodki	39,99	37,10	37,13	34,97	38,10	36,11
20 % z najvišjimi prihodki	38,46	42,33	42,07	44,9	42,15	44,79
Gini koeficient	0,30	0,32	0,32	0,33	0,33	0,37

Vir: Income Distribution by Classification World Bank and Gini Ratio Indonesia , 2008.

Število državljanov republike Indonezije, ki živijo na pragu revščine, je v letu 2007 padlo, kar je posledica zmanjšanja brezposelnosti. Celotna populacija, ki živi na pragu revščine, je v letu 2006 predstavljala 39,3 milijone prebivalcev oziroma 17,8 % in je v letu 2007 padla na 16,6 % oziroma 37,2 milijona prebivalcev. Zmanjšanje revščine je bilo opaziti predvsem v ruralnih območjih, kjer se je zmanjšala za 1,2 milijona prebivalcev, medtem ko se je število revnih v urbanih naseljih zmanjšalo le za 0,9 milijona prebivalcev. Takšno razmerje gre pripisati predvsem robustni rasti v kmetijskem sektorju, kar je posledično generiralo zaposlitve delavcev iz ruralnih območij in pripomoglo k zmanjšanju revščine. Kljub povedanemu pa ostaja odstotek revnih iz ruralnih območij v razmerju vseh revnih še vedno relativno visok, in sicer znaša 63,4 % (2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 38).

Na Baliju je odstotek prebivalcev, ki živijo na pragu revščine v primerjavi z Indonezijo nekoliko nižji in znaša 14,8 %. Razlog za to je predvsem v pomembni vlogi turistične industrije, saj turizem omogoča možnost postranskega zaslužka in s tem nižja revščino, poleg tega pa je na turizem vezana praktično vsa ostala industrija, vključno s kmetijstvom, ki zagotavlja največ delovnih mest. Število prebivalcev, ki živijo na pragu revščine, je v letu 2008 štel 215.700 ljudi in je v primerjavi z letom 2007 padlo (229.100), posledica tega je večja gospodarska rast in ponoven vzpon turizma. Tabela 5 prikazuje število prebivalcev Balija, ki živijo na pragu revščine po letih, in sicer od leta 1999 pa do 2008.

Tabela 5: Število prebivalcev Balija, ki živijo na pragu revščine 1999-2008 (v tisoč)

Leto	Podeželje	Mesto	Skupaj
1999	114,5	143,3	257,8
2002	98,9	122,9	221,8
2003	99,7	146,4	246,1
2004	87	144,9	231,9
2005	105,9	122,5	228,4
2007	119,8	109,2	229,1
2008	115,1	100,7	215,7

Vir: Population Under Poverty Line in Bali Province per March 2008, 2008.

Svetovna Banka je v svojem poročilu o MDG (Millenium Development Goals) programu za leto 2007/2008 zavzela stališče, da je Indoneziji uspelo uresničiti večino ciljev, zastavljenih za leto 2008. Na področju revščine in lakote je bil odstotek prebivalcev, ki živi z 1 US \$ na dan zmanjšan na 7,5 %, kar je pod ciljno mejo 10 %. Kljub temu pa je Svetovna Banka opozorila na pomanjkanje pomembnega izboljšanja ostalih indikatorjev revščine, kot so globina revščine (angl. *poverty depth*) in sorazmerje porabe revnih. Ostali kazalci izboljšanja so zmanjšanje števila umiranja otrok in povečano število otrok, vpisanih v osnovno- in srednješolsko izobraževanje (Indonesia: Economic and Social Update, 2007, str. 20).

Bali je kot center turistične industrije zaslužen za štiri-petine letnega dohodka iz naslova turizma, ki velja za eno pomembnejših dejavnosti poleg kmetijskega in trgovinskega sektorja (Doing Business in Indonesia, 2006, str. 13).

Kljub dejstvu, da ima kmetijstvo še vedno zelo pomembno vlogo pri ustvarjanju zaposlitve, saj ustvari glavnino delovnih mest, pa predstavlja turizem največjo industrijo v smislu ustvarjanja družbenega proizvoda in tako vpliva na makroekonomske kazalce. V prejšnjem razdelku sem prikazala, kako pomemben vpliv ima turistična industrija na Bali, saj je tako neposredno kot posredno povezana z vsemi ostalimi industrijami na otoku.

Gospodarstvo Balijsi si je v letu 2007 v večji meri opomoglo od upočasnitve, povzročene zaradi bombnega napada v letu 2005 (Wardany, 2008). Indonezija je zabeležila 11,4 %-no rast prihoda tujih turistov v prvih sedmih mesecih leta 2008, predvsem zaradi izboljšane varnosti in agresivne oglaševalske kampanije. Podatki BPS kažejo na povečanje turizma v Indoneziji s 3,2 milijona na 3,47 milijona v prvih sedmih mesecih leta 2008, v primerjavi z enakim obdobjem v letu 2007. Po podatkih BPS ostaja Bali najbolj popularna destinacija v Indoneziji; v prvih sedmih mesecih leta 2008 so zabeležili 1,5 milijona obiskovalcev, kar je 21,5 % več kot leto prej, ko je število turistov, ki so obiskali otok, doseglo 953.014 (Trends of the Selected Socio-Economic Indicators of Indonesia, 2008, str. 87-91). K temu je pripomoglo tudi dejstvo, da je ameriška vlada po osmih letih umaknila opozorilo potovanja (angl. *travel warning*) v Indonezijo, kar je ponovno okrepilo mednarodno zaupanje glede varnosti v Indoneziji, največji muslimanski državi na svetu.

Na Baliju je porast turizma prinesel tudi rast nepremičninskega sektorja. V zadnjih petih letih je gradnja butičnih letovišč in vil močno v vzponu, kar je posledično spremenilo strukturo turistov na Baliju. Butična letovišča in vile po mnenju Gde Nurjaya, predsednika turistične zveze Balijsi, povečujejo mednarodno zanimanje za Bali. Po njegovem mnenju rast butičnih letovišč in vil vpliva na rast v števila turistov, ki obiščejo Bali, predvsem evropskih turistov, ki v povprečju ostanejo najdlje (Wisnu, 2008).

Povpraševanje po nepremičninah na Baliju se iz leta v leto povečuje, kljub upočasnitvi cen v letih 2002 in 2005, ko sta se zgodila bombna napada, čeprav tudi takrat ni bilo zaznati padca v cenah nepremičnin, temveč so že v letu 2006 začele zopet strmo naraščati (Dewi, 2007).

2 NEPOSREDNE INVESTICIJE NA BALIJU

Ena izmed osnovnih gonilnih sil kot tudi posledic globalizacije so mednarodni tokovi neposrednih in portfolio investicij. Tuje neposredne investicije so investicije tujih investorjev z namenom vzpostavitve trajnih ekonomskih vezi in pridobitve možnosti učinkovitega vpliva na upravljanje podjetja ali druge organizacije. Pri 10 % tujem lastniškem deležu portfolio investicija postane tuja neposredna investicija. TNI zaradi svoje razmeroma trajne narave in številnih spremljajočih dejavnikov in posledic sodijo med najpomembnejše vezne člene globalnih ekonomij in imajo močan neposreden učinek na vse podtrge nepremičnin (Zakrajšek, 2004, str. 16).

Podatkov o TNI, ki bi se nanašali konkretno na Bali, mi ni uspelo najti. Eden od razlogov je, da večina zemljišč, na katerih tujci izvajajo nepremičninsko dejavnost, dejansko pripada domačinom, kar sem izpostavila v poglavju Odprtost gospodarstva. Podatki o nepremičninah na Baliju in TNI s tega naslova so zelo skopi, kajti nobena uradna statistika jih ne beleži. Podatke o TNI, ki se nanašajo na celotno Indonezijo, sem predstavila v Prilogi 5 z namenom širšega pregleda gospodarstva in tujih neposrednih investicij.

2.1 Privlačnosti in slabosti Balija kot destinacije za tuje neposredne investicije

Glavni problem Indonezije v zadnjih letih je obnova gospodarstva po finančni in širši gospodarski krizi in izboljšanje gospodarske rasti. To bi zmanjšalo stopnjo brezposelnosti, ki je v obdobju med krizo skokovito narasla. Investicije imajo zelo pomembno vlogo v gospodarstvu, saj povečujejo gospodarsko rast in ustvarjajo nova delovna mesta. Investicijska aktivnost pozitivno vpliva tako na gospodarsko razvitost države kot posamezne regije.

Izziv vlade je pritegniti investitorje, tako domače kot tuje, da investirajo v državo. Da bi postale investicije v državo zanimive za tuje investitorje, poskušajo države ustvariti različne spodbude, ki bi jih pritegnile. Za države v razvoju, med katere spada tudi Indonezija, z relativno nizko domačo stopnjo varčevanja in zato omejenimi investicijskimi sredstvi, je pritegnitev tujih investicij najboljši način ustvarjanja investicij. Teoretično postane strateški korak pri zaustavitvi začaranega kroga revščine.

V zadnjih letih, še posebej azijske države, tekmujejo v dajanju spodbud, ki bi pritegnile tuje investitorje. Spodbude so lahko v obliki infrastrukturne opremljenosti, davčnih olajšav, davčnih in zemljiških reform, dostopnosti do licenc. Razne spodbude drugih azijskih držav so spodbudile Indonezijo, da je po letu 1980 tudi sama postala ena izmed investicijskih destinacij in na ta način ohranila konkurenčnost.

Global Competitiveness Report 2008-2009 odkriva, da ostaja investicijska klima največji problem za izvajanje poslov v Indoneziji, zato je nujno, da jo Indonezija izboljša, saj le ta predstavlja predpogoj gospodarskega razvoja. Kombinacija velikega tržnega potenciala in ugodne investicijske klime pozitivno vpliva na TNI. Pritoki TNI se ne bodo kazali le kot razširjana poslovna aktivnost, pač pa bodo prinesli nove tehnologije in inovacije, ki bodo povečale produktivnost gospodarstva. Izboljšave v investicijski klimi morajo odsevati predvsem izboljšave v okornem investicijskem postopku tako na osrednji kot krajevni ravni, izboljšave pri šibki pravni uveljavitvi, odpravo korupcije, vladnih problemov povezanih z administracijo davkov in carin in neprivlačne delovne pogoje (The Global Competitiveness Report 2008-2009, 2008).

V anketi Doing Business 2008, ki je bila izvedena s strani IFC se je ocena Indonezije glede na lahkotnost poslovanja (angl. *ease of doing business*) pred drugimi državami izboljšala, in sicer s 133. mesta je skočila na 123. mesto v letu 2007. Kljub vsemu pa še vedno zaostaja za svojimi sosednjimi državami: Tajsko, Malezijo in tudi Vietnamom. Tabela 6 prikazuje oceno Indonezije glede investicijske klime.

Tabela 6: Ocena Indonezije glede investicijske klime

Države	Lahkotnost poslovanja		Začetek poslovanja		Pridobitev dovoljenj		Zaposlovanje		Registracija zemljišč		Uveljavljanje pogodb		Prenehanje z delom	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Indonezija	133	123	163	168	117	99	154	153	49	51	142	141	137	136
Malezija	21	24	74	74	102	105	43	43	4	4	14	63	53	54
Vietnam	94	91	90	97	62	63	82	84	175	165	41	40	119	121
Tajska	17	15	27	36	11	12	49	49	32	33	26	26	41	44
Kitajska	92	83	128	135	175	175	86	86	81	83	20	20	76	57
Filipini	130	133	135	144	75	77	122	122	141	141	113	113	147	147
Singapur	1	1	11	9	5	5	1	1	2	2	5	4	0,8	2

Vir: Doing Business 2008: Country Profile for Indonesia, 2008.

Ocena Indonezije s strani WEF (World Economic Forum) pa je ostala nespremenjena. Primerjava s sosednjimi državami kaže, da se je konkurenčnost Indonezije izboljšala le pred Vietnamom in Filipini, kar prikazuje Tabela 7 na naslednji strani.

Tabela 7: Ocena konkurenčnosti Indonezije

Države	2008-2009 (131 držav)	2007-2008 (131 držav)
Indonezija	55	54
Malezija	21	21
Vietnam	70	68
Tajska	34	28
Kitajska	30	34
Filipini	71	71
Singapur	5	7

Vir: The Global Competitiveness Index, 2008, str. 10

2.1.1 Investicijska klima na otoku Bali

Študija (Study on Investment Barriers for the FDI from European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi, 2005 str. 3-64), ki jo je pripravila organizacija REDI v sodelovanju z delegacijo komisije Evropske Unije in katere namen je bil izboljšanje investicijske klime v Indoneziji, analizira:

- a) kateri dejavniki podpirajo in kateri dejavniki ne podpirajo poslovnih aktivnosti tujih podjetij na Baliju in
- b) kakšno je trenutno stanje podjetniške klime z vidika tujih podjetij, ki delujejo na Baliju.

Kot ovire pri poslovanju tujih podjetij na Baliju se lahko pojavijo sledeči dejavniki: (1) infrastruktura, (2) birokracija, povezana s pridobitvijo dovoljenj, (3) davčni sistem in postopki, (4) delovna sila, (5) politična stabilnost, varnost, zakonodaja, (6) makroekonomski indikatorji in (7) nezakoniti stroški, povezani s korupcijo.

2.1.1.1 Infrastruktura

Infrastruktura ima zelo pomembno vlogo pri poslovnih aktivnostih tujih podjetij. Najpomembnejši vidiki infrastrukture, ki imajo vpliv na poslovno aktivnost, so: ceste, elektrika, telekomunikacije, čista voda, pristanišča in letališča. Potreba po infrastrukturi s strani tujih podjetij je zelo visoka. Obstajajo trije vidiki, ki lahko postanejo ovira za investicije, gledano z vidika infrastrukture; in sicer: kakovost cest, dostopnost telekomunikacij in dostopnost elektrike. Slabi pogoji sledečih treh vidikov pozitivno vplivajo na možnost, da te postanejo infrastrukturne ovire.

Ceste so eden od pomembnejših dejavnikov, ki vplivajo na tekočo oskrbo regij z dobrinami, in so kot take eden pomembnejših dejavnikov infrastrukture. Cestni sistem, ki

je dobre kakovosti, da doseže poslovne lokacije, bo povečal poslovno aktivnost. Kakovost in razpoložljivost cest na Baliu je relativno dobra, kar nam kaže visok odstotek, in sicer kar 72 % tujih podjetij je zadovoljnih s kakovostjo cest, le 12,2 % jih meni, da je kakovost slaba. Prav tako bi lahko rekli, da je razpoložljivost cest dobra (70,7 %).

84,1 % tujih podjetij na Baliu meni, da je razpoložljivost oskrbe z električno energijo dobra, toda le 57,3 % jih meni, da je kakovost dobra, kar nakazuje na probleme, ki se nemalokrat pojavljajo. Prihaja namreč do vedno pogostejših izpadov elektrike, ki trajajo vedno dlje (tudi do 8 ur). Javno elektro podjetje na Baliu objavlja predvidene izpade električne energije skozi lokalne medije, kot so dnevni časopis Bali Post, vendar pogosto pride tudi do izpadov, ki niso objavljeni, kar predstavlja resen problem za podjetja, zato mora veliko podjetij, predvsem v hotelskem oz. nastanitvenem sektorju, predvideti sredstva za nakup generatorjev. Zaradi pogostih izpadov električne energije, prav tako pa tudi zaradi nihanj v električni energiji, morajo podjetja predvideti tudi dodatne operacijske stroške, povezane z vzdrževanjem električne opreme.

Razpoložljivost telekomunikacijskega omrežja je dobra, in sicer kar 76,8 % tujih podjetij nima problemov s pridobitvijo telekomunikacij. Kakovost telekomunikacijskega omrežja pa je le relativno dobra (69,5 %), na kar vpliva slaba infrastruktura. Dobra razpoložljivost je povezana z vedno večjim številom različnih oblik telekomunikacij, poleg fiksnih linij od PT. Telkom (telekomunikacijsko podjetje) imajo tuja podjetja tudi druge alternative, kot so mobilni telefoni in satelitski telefoni, ki pokrivajo tudi najbolj oddaljena območja.

Razpoložljivost in kakovost čiste vode je na Baliu relativno dobra, zato lahko rečemo, da podpira ekonomsko aktivnost. Dobava vode od javnega vodovodnega podjetja še ne pokriva celotnega območja, zato številna podjetja sama pridobivajo vodo neposredno iz zemlje. Podjetja zvirajo vrtino in porabljajo podzemno vodo (Air Bawah Tanah /ABT). Globina vrtine je približno 60-70 m, strošek vode pa je v tem primeru povezan z elektriko, ki poganja črpalko za črpanje vode.

Infrastruktura pristanišča na Baliu je dovolj dobra za opravljanje poslovne aktivnosti, še zdaleč pa ni zelo dobra. Problemi, ki se pojavljajo, so: majhen prostor, slaba oskrba in veliko nezakonitih stroškov.

65,8 % tujih podjetij meni da je kakovost letališča na Baliu dobra, kar nakazuje da gre zopet za infrastrukturni vidik, ki pozitivno vpliva na poslovno aktivnost. Potreba po letališčih je v današnjem času zelo pomembna in kot taka predstavlja veliko oviro pri poslovanju, če zanje ni dovolj dobro poskrbljeno.

Rezultati študije kažejo, da razpoložljiva infrastruktura na Baliu podpira poslovno aktivnost tujih podjetij.

2.1.1.2 Birokracija

Za tuja podjetja je pridobitev poslovnih licenc zelo pomemben dejavnik pri opravljanju poslovne aktivnosti. Različni birokracijski problemi, ki se pojavijo pri postopku pridobivanja poslovnih licenc, predstavljajo enega glavnih problemov poslovanja že zelo dolgo časa in se do danes niso veliko izboljšali. Ta problem izpostavi tudi analiza, saj le 28 % tujih podjetij na Baliu meni, da trenutna birokracija na področju pridobivanja poslovnih licenc podpira poslovno aktivnost, medtem ko 40,2 % podjetij meni, da trenutna birokracija ovira poslovno dejavnost.

Dejavniki, ki pomembno vplivajo na pridobivanje poslovnih licenc, so: čas, potreben za pridobitev poslovnih licenc, transparentnost stroškov, celotni stroški povezani s pridobitvijo licenc, postopki pridobivanja licenc, in število zahtev, ki morajo biti izpolnjene za pridobitev licence.

Študija kaže, da je za večino Evropskih tujih podjetij čas pridobivanja poslovnih licenc v Indoneziji in posledično na Baliu še vedno dokaj dolg, toda vseeno dovolj kratek, da ne predstavlja resne ovire za poslovno aktivnost podjetij.

41,8 % tujih podjetij meni, da je problem tudi velika netransparentnost stroškov, kar predstavlja problem pri opravljanju poslovnih aktivnosti podjetij. Večina vladnih institucij, zadolženih za izdajo poslovnih licenc, ne zagotavlja transparentnih informacij, ki bi se nanašale na celotne stroške, potrebne za pridobitev posameznega tipa licence.

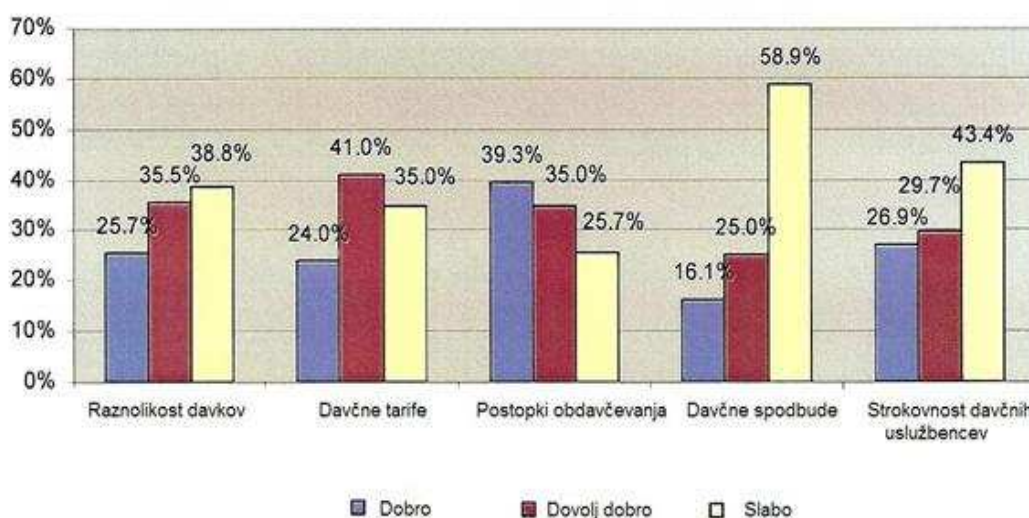
Večina tujih podjetij na Baliu ocenjuje, da so celotni stroški pridobivanja poslovnih licenc relativno visoki. Ocena je podana na podlagi realnih stroškov, ki jih imajo da pridobijo licence. Dodatni problem, ki se pojavlja, pa so tudi nezakoniti stroški, s katerimi se je srečala velika večina podjetij, in sicer gre za korupcijo, ki je še vedno močno prisotna.

V primeru postopka za pridobitev licence 47,8 % tujih podjetij meni, da je postopek relativno zahteven, in le 28,6 % jih meni, da gre za relativno nezahteven postopek. Glavni problem podjetjem predstavljajo številni koraki in postopki v procesu pridobivanja licenc pri vsaki izmed državnih institucij.

2.1.1.3 Davčna politika

Davčna politika trenutno manj podpira poslovno aktivnost. Več kot 24 % tujih podjetij meni, da davčna politika predstavlja eno izmed ovir za poslovno aktivnost. Večina tujih podjetij (38,9 %) meni, da davčna politika ne podpira in ne omejuje poslovne aktivnosti, 36,8 % podjetij pa meni, da jo podpira. Slika 5 na naslednji strani prikazuje oceno podjetij glede na davčne vidike.

Slika 5: Ocena podjetij glede na davčne vidike



Vir: Study on Investment Barriers For the Foreign Direct Investment From European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi, 2005, str. 37.

Verjetnost, da postaneta oviri pri poslovnih aktivnostih, imata dva vidika, povezana z davčnim sistemom, in sicer: raznolikost davkov in davčna stopnja.

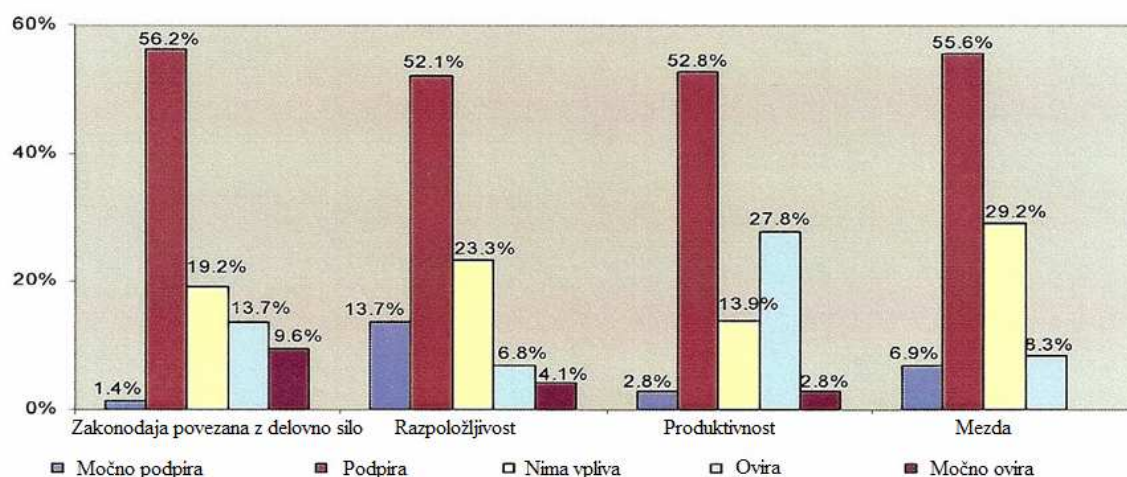
Za evropska investicijska podjetja je odsotnost davčnih spodbud eden od vidikov, ki nekoliko ovira poslovno aktivnost. Le 15,3 % podjetij meni, da davčne spodbude pozitivno vplivajo na poslovno aktivnost. Poleg tega predstavljajo problem tudi raznovrstni davčni tipi. Drug problem, ki se pojavlja, pa je tudi težavno razumevanje davčnega pravilnika, ki si ga vsak davčni uslužbenec razlaga po svoje, zato ima davčni uslužbenec prevladujočo vlogo pri ugotavljanju predmeta obdavčevanja, navedbi davčne stopnje in ostalih vidikov obdavčitve.

Zaradi zahtevnosti razumevanja davčnih pravil veliko tujih podjetij (41 %) ocenjuje, da je davčni pregled eden od zahtevnejših postopkov. Zapleten davčni sistem in davčni postopek zahtevata, da veliko tujih podjetij najame davčnega svetovalca, da se jim pomaga prebiti skozi davčno raznolikost. Prav tako je 30,3 % podjetij pripravljeno plačati dodatne stroške davčnemu svetovalcu, da bi zmanjšali davčne probleme.

2.1.1.4 Delovna sila

Produktivnost delovne sile predstavlja največjo oviro pri poslovanju tujih podjetij, kar je prikazano v Sliki 6 na naslednji strani.

Slika 6: Problemi povezani z delovno silo za tuja podjetja, ki prihajajo iz EU



Vir: Study on Investment Barriers For the Foreign Direct Investment From European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi, 2005, str. 44.

Večina (94,6 %) podjetij uporablja lokalno delovno silo, le 5,4 % tujih podjetij uporablja manj lokalne delovne sile, razlogi za to pa so: le določen odstotek lokalne delovne sile lahko izpolni kvalifikacijske zahteve podjetja, produktivnost lokalne delovne sile je nizka. Produktivnost delovne sile je glavni razlog, da podjetja uporabljajo manj lokalne delovne sile. Za tuja podjetja je problem, ki se pogosto pojavlja, povezan s politiko tuje delovne sile. Zapletena birokracija in nejasen pravilnik za tujega delavca velikokrat povzročata zmedo pri podjetjih, saj je postopek povezan s predložitvijo raznih dokumentov, ki so potrebni za pridobitev licence za tujega delavca. Zmedo prav tako povzročajo nove prijave, obnova starih, veliko vpletenih institucij in zakonodaja, povezana z dvoumno definicijo tujega delavca in pravilnikom.

2.1.1.5 Politična stabilnost, varnost in pravna varnost

Stabilnost politike in varnost sta dva od glavnih dejavnikov za tuje investitorje. Večina tujih podjetij na Baliu meni, da sedanje stanje politične stabilnosti in varnosti podpira njihovo poslovno aktivnost v zadostni meri. Iz študije je moč razbrati, da so tuja podjetja, ki prihajajo iz Evropske Unije, veliko bolj občutljiva za varnost in politično stabilnost kot podjetja, ki prihajajo iz drugih držav. V povezavi z varnostjo velja omeniti, da so življenjski stroški za tujce, ki živijo v Indoneziji oz. na Baliu, relativno visoki, posebno za izobraževanje, zdravje in zavarovanje. Eden od razlogov je, da Indonezija velja za tvegano državo, kar zvišuje zavarovalne premije. Ta problem povečuje dejstvo, da se v medijih pojavlja veliko slabih novic v zvezi z Indonezijo; največkrat poročajo le, kadar pride do kakšnih negativnih tem, kot je bombni napad itd., kar ustvari negativno podobo Indonezije.

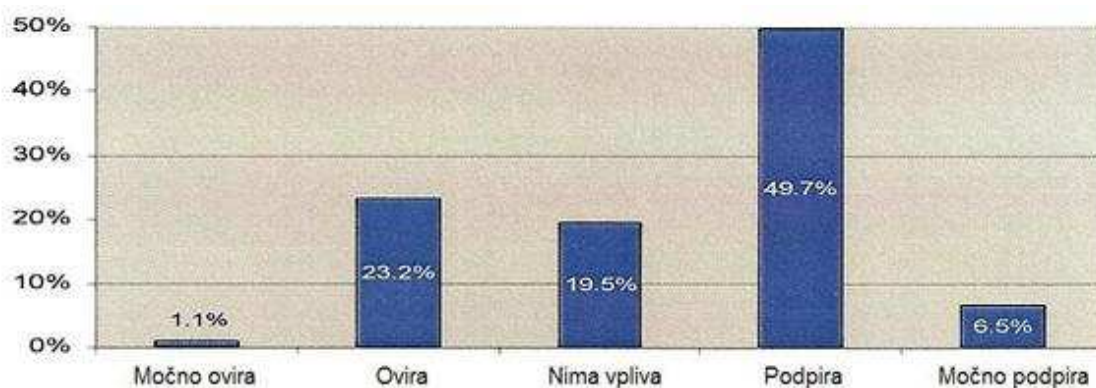
Pravna varnost predstavlja glavni problem za tuje investitorje, ki razmišljajo o investiranju v Indonezijo. Tuji investitorji ocenjujejo, da so odločitve sodišča nepredvidljive. V

nadaljevanju so prav tako ocenili, da je proces indonezijskega prava kompliciran, nepopoln, gre za pomanjkanje pravic in skorumpiran sodni sistem. Raziskava kaže, da je pravna uveljavitev še vedno zelo šibka. Pravna uveljavitev je ocenjena kot šibka zaradi slabe kvalitete pravnih uslužbencev in slabosti sedanje obstoječe zakonodaje.

2.1.1.6 Makroekonomske razmere

Makroekonomska stabilnost trenutno podpira poslovno aktivnost tujih podjetij. 56,2 % podjetij meni, da jo podpira, in le 24,3 % podjetij meni, da makro ekonomske razmere zavirajo njihovo poslovno aktivnost. 19,5 % podjetij meni da nima vpliva na njihovo poslovanje. Vidiki makroekonomske spremenljivke vsebujejo: devizni tečaj Rp, inflacijo, obrestno mero in raven dohodka na prebivalca. Glavni oviri z vidika opravljanja poslovne aktivnosti lahko postaneta devizni tečaj in inflacija. Vpliv makroekonomskih razmer na poslovno aktivnost je prikazan v Sliki 7.

Slika 7: Vpliv makroekonomskih razmer na poslovno aktivnost



Vir: Study on Investment Barriers For the Foreign Direct Investment From European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi, 2005, str. 53.

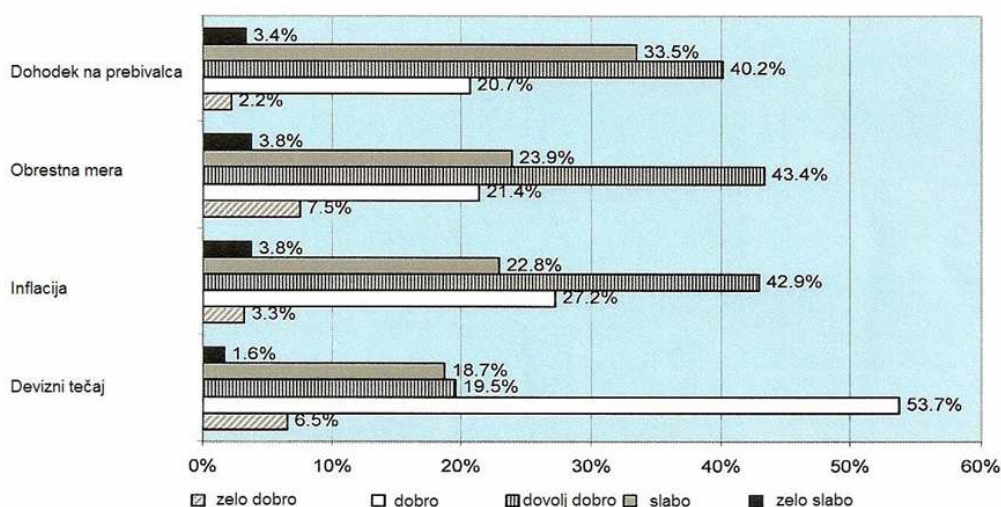
Večina tujih investorjev meni, da je sposobnost vlade in CB za stabilizacijo deviznega tečaja rupije trenutno relativno dobra. Za tuja podjetja je stabilnost deviznega tečaja pomembna spremenljivka pri napovedovanju dohodkov in stroškov podjetja. Nestabilen devizni tečaj rupije vpliva na: povečanje operativnih stroškov in težave pri ugotavljanju prodajnih cen produktov. Ti dve posledici sta neprijetni za podjetja predvsem pri planiranju denarnega toka podjetja, kar lahko negativno vpliva na priliv investicij.

Večina tujih podjetij je ocenila, da je sposobnost vlade pri kontroliranju inflacije relativno dobra (45,7 %), kljub temu pa 36,4 % podjetij meni, da je še vedno slaba. Za tuja podjetja predstavlja inflacija skrb, saj vpliva na stroške proizvodnje in mezno raven.

Tuji investitorji so ocenili, da politika Centralne Banke ni dovolj učinkovita, da zniža obrestno mero posojila. To meni kar 45,9 % podjetij.

Dohodek na prebivalca neposredno vpliva na poslovno aktivnost. Večina podjetij (89,3 %) je ocenila, da je dohodek na prebivalca v Indoneziji trenutno še vedno relativno nizek. Za tuja podjetja, katerih potencialni trg je Indonezija, lahko predstavlja nizka raven dohodka na prebivalca oviro z vidika razvitosti trga, saj vpliva na nizko potrošnjo gospodinjstev. Slika 8 prikazuje stanje makroekonomskih kazalcev. Ocena je podana na podlagi podjetij, ki delujejo na tamkajšnjem trgu.

Slika 8: Stanje makroekonomskih kazalcev



Vir: *Study on Investment Barriers For the Foreign Direct Investment From European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi, 2005*, str. 53.

2.1.1.7 Nezakoniti stroški, povezani s korupcijo

Večina povzročiteljev nezakonitih stroškov so razne družbene organizacije in državne institucije, ki prosijo za donacije. Motivi, lokacije, intenzivnost nezakonitih stroškov in vrednosti pa variirajo po vsotah in tipih. Povzročitelji nezakonitih stroškov so različni. Gre za vladne uslužbence, družbene in socialne organizacije, varnostnike, policiste in vojake.

Večina tujih podjetij ima svoje skrbi, če ne bi izpolnila zahtev po nezakonitih stroških povzročiteljev. Posledice z vidika pridobivanja licenc, v obliki počasnejšega in bolj zapletenega procesa pridobivanja licenc; z vidika varnosti poslovanja podjetja, teror nad podjetji in deportacija tujih delavcev brez razumne logike, so nekatere od posledic neplačevanja nezakonitih stroškov.

Čeprav nezakoniti stroški pogosto predstavljajo problem za poslovanje, vključno tujim podjetjem, pa ne obstaja neka realna rešitev problema s strani vlade. Večina tujih podjetij je namreč ocenila, da vlada ne rešuje problema dovolj resno.

2.2 *Politika za pritegnitev tujih neposrednih investicij*

Kmalu po izdaji zakona o tujih investicijah leta 1967 je vlada Indonezije ustanovila Foreign Capital Investment Advisory Board – BPPMA, saj se je pojavila potreba po koordinaciji med oddelki in ostalimi državnimi organizacijami, ki so bile povezane s tujimi investicijami. Leta 1968 je vlada Indonezije sprejela zakon o domačem investiranju, kar pa je povzročilo zmedo, saj so bile odobritve investicij obravnavane z vidika dveh zakonov, zato je še isto leto ustanovila novo telo, imenovano Technical Committee on Investment - PTPM, in ukinila staro telo BPPMA. Glavna naloga komiteja je bilo proučevanje in ocenjevanje domače in tuje investicijske prijave ter zagotavljanje, da so bile izpolnjene vse zahteve. Slabost, ki se je pojavila v zvezi s tem, pa je bila, da komite ni imel pooblastil za izdajo investicijskih dovoljenj, temveč se je moral zanašati na tehnični oddelek, ki je izdajal dovoljenja. V tem obdobju je vlada ugotovila, da je potrebna boljša usklajenost med posameznimi oddelki in da je potrebno izboljšati stopnjo investicij skozi promocije. Ustanovila je novo telo Investment Coordinating Board - BKPM, ki deluje še danes. BKPM je bil ustanovljen z namenom učinkovitega uveljavljanja zakona o tujih in domačih investicijah. Gre za vladno agencijo, ki direktno odgovarja predsedniku Republike Indonezije in ni razdeljena na različne oddelke, s čimer so odpravili prejšnjo pomanjkljivost. Glavna naloga BKPM-ja je prenesti vladno misijo na področje investicij. Pooblastila, ki se jih poslužuje, se nanašajo na pripravo nacionalnega planiranja investicij na makro ravni, formulacijo investicijske politike v okviru podpore razvoja na makro ravni, odobritev investicij in njihova kontrola, koordinacija investicijskih aktivnosti med drugimi državnimi institucijami, koordinacija in izvajanje investicijskih promocij (BKPM: About Us , 2008).

2.3 *Proces pridobitve soglasij za investicije*

V Indoneziji se investorji delijo na domače in tuje. Naložba s kakršnimkoli deležem tujega kapitala spada med tuje investicije. Tuj investor je lahko podjetje ali posameznik. Imeti mora najmanj 2 managerja/delničarja in vsaj 1 direktorja ter predsednika odbora. Ni nikakršnih omejitev glede višine investicij, toda v proizvodnem sektorju je pričakovano razmerje med dolgom in kapitalom 3:1, medtem ko v kmetijstvu ta delež znaša 6:1 ali več (Doing Business in Indonesia, 2006, str. 29).

Trenutni predpisi dovoljujejo tujim podjetjem, da kupijo lokalna podjetja na področjih, odprtih za tuje investitorje po tem, ko dobijo soglasje od BKPM.

Pri pregledu prijav tujih podjetij, ki nameravajo investirati preko nakupa že obstoječega lokalnega podjetja, BKPM zahteva, da določen delež v podjetju ostane lokalnim kupcem oz. prvotnim lastnikom. V primeru, ko tuj kupec kupuje indonezijsko podjetje v težavah, BKPM zahteva, da investira tudi kapital, ne samo managerskega znanja in tehnologije, ali pa da prevzame vse neporavnane kredite. Proces odobritve prevzema podjetja v težavah lahko traja tudi do 2 meseca. BKPM trdi, da v le 10-ih dneh konča začetni proces odobritve investicij, v praksi pa se ta proces zlahka zavleče od 2-4 tedne, odvisno od razpoložljivosti uradnikov ter ustreznosti predložene dokumentacije (Doing Business in Indonesia, 2006, str. 30).

Začetna odobritev investicij (IIA-Initial Investment Approval) služi kot začasna licenca za obdobje do treh let z možnostjo podaljšanja in omogoča tujim podjetjem, da začnejo s svojim poslovanjem. IIA dovoljuje, da se ustanovi podjetje z omejeno odgovornostjo (Perseroan Terbatas, P.T.), preko pogodbe, overjene pri indonezijskem notarju. Členi, ki morajo biti vključeni v ustanovitveno pogodbo, morajo sovpadati z zakonom št. 15/1995 o družbah z omejeno odgovornostjo. Z ustanovitveno pogodbo podjetje dobi davčno številko. Ta proces traja približno en teden. Tuje podjetje mora prav tako odpreti poseben račun pri indonezijski banki s tujo valuto. Družba z omejeno odgovornostjo postane po tem, ko MOJHR (Ministry of Justice and Human Rights) to odobri. Proces traja največ dva meseca od takrat, ko ministrstvo dobi ustanovitveno pogodbo, davčno številko ter bančni račun. Po pridobitvi dovoljenja s strani ministrstva mora tuje podjetje svojo ustanovitveno pogodbo poslati MOIT (Ministry of Industry and Trade) v roku 30-ih dni. Po tem mora biti ta pogodba objavljena v Tembaran Berita Negara, kar običajno opravi kar notar. IIA lahko tuje podjetje uporablja, dokler ne doseže določene proizvodnje. V tej točki mora zaprositi za Permanent Business Licence (IUT). Vsak IUT je veljaven 30 let z možnostjo obnovitve. Investitor je dolžan oddajati polletna poročila BKPM-ju (Invest in Indonesia, 2008).

2.4 Odprtost gospodarstva

Indonezija se, kljub liberalizaciji gospodarstva še vedno uvaršča med relativno zaprta gospodarstva, saj obstajajo številne omejitve po panogah, ki jih opisujem spodaj. Določene panoge so tako lahko omejene ali popolnoma zaprte za tuje investitorje.

Po podatkih BKPM (Negative Investment List, 2000) indonezijski investicijski zakon dopušča ustanovitve tujih podjetij, katerih lastniki so lahko izključno tujci; izjema so le panoge, ki so na državni negativni investicijski listi. Predsedniški odlok 96/2000 prikazuje listo panog z investicijskimi omejitvami:

- a) med panoge, ki so zaprte za vse investitorje, sodijo proizvodnja, procesiranje ali razvoj marihuane, nevarnih kemičnih produktov, orožja, alkoholnih pijač, kazinojev in sistema za letalski promet;

- b) med panoge, ki so zaprte za tuje investitorje sodijo razvoj mikrobov, gozdne koncesije, prevozne storitve avtobusa in taksija, vodne prevozniske službe, prodaja na drobno, tiskanje, TV, radio, film, kino, vključno z distribucijo in prikazovanjem;
- c) med panoge z omejenim lastništvom za tujce sodijo gradnja in upravljanje letališč in pristanišč, proizvodnja, prenos in distribucija električne energije, tovarne za jedrsko energijo, poštna storitve, železniške storitve, vodovod (pitna voda) in določene medicinske storitve.

Večina panog ima omejitve za tuje naložbe predvsem glede poslovnih lokacij in območij delovanja. Projekti v teh panogah zahtevajo posebna dovoljenja.

Druga področja so rezervirana za domača mala podjetja in srednja ali velika tuja podjetja pod pogojem, da se povežejo z lokalnim malim podjetjem. Taka partnerstva ne potrebujejo določenega deleža domačega lastništva. Vladni predpis št. 20/1994 in odredba št. 15/1994 zahtevata od tujih investorjev s popolnim lastništvom, da del lastništva po 15 letih poslovnega delovanja prepustijo indonezijskem partnerju. Predpis ne določa potrebnega odstotka deleža in lahko v prihodnosti pripelje do samosvojih odločitev vladnih uslužbencev. V BKPM zatrjujejo, da bodo tuji investitorji morali prepustiti 1-5%-ni delež lastništva, vendar nobeno podjetje ni dolžno divestirati pred letom 2008.

Prav tako veljajo določene omejitve glede lastništva zemljišča za tujce; tako tujec posameznik kot tuje podjetje ne more posedovati zemlje. Freehold title (Hak Milik) zagotavlja najbolj varen način posedovanja zemljišča, vendar je odprt le za indonezijske državljane. Tuja investicijska podjetja (PMA) lahko posedujejo naslednje omejene zemljiške naslove (Doing Business in Indonesia, 2006, str. 23, 24):

- a) Hak Pakai (Right of Use) title – pravica do uporabe. Gre za naslov, ki dovoljuje uporabo državne ali lastniške zemlje. Pod trenutnimi spremembami investicijskega zakona v Indoneziji je naslov Hak Pakai podeljen PMA za obdobje 45 let, ki se po preteku lahko obnovi še za nadaljnjih 25 let, kar skupaj predstavlja obdobje 70 let. Obnova je mogoča pod pogoji, da zemljišče še vedno ustreza vladnemu načrtu, da ni bilo zapuščeno in v primeru, ko pripada podjetju, ki še vedno deluje in plačuje davke;
- b) Hak Guna Bangunan (Right to Build) title – pravica do gradnje na zemljišču. Gre za naslov, ki dovoljuje gradnjo in lastništvo nad zgradbami za omejeno obdobje. Pod trenutnimi spremembami investicijskega zakona v Indoneziji je naslov podeljen tujemu investicijskemu podjetju (PMA) za obdobje 50 let, ki po preteku 30 let lahko zaprosi za obnovo pravice za nadaljnjih 30 let, kar predstavlja maksimalno obdobje 80 let;

- c) Hak Guna Usaha (Right to exploit) title – naslov, ki dovoljuje obdelovanje zemlje za različne namene, vključno s kmetijstvom, vzrejo govedi in ribolovnimi območji. Pravica je podeljena za obdobje 35 let z možnostjo podaljšanja za nadaljnjih 25 let.

Glede na velik porast nepremičninskega trga, predvsem zaradi velikega zanimanja tujcev, ki so hoteli imeti zemljišča v lasti, pa so pravne službe v Indoneziji in še posebej na Baliju razvile neuradni sistem posedovanja zemljišč. Gre za sistem pogodb, pri katerih je tujec sicer neuradni lastnik zemljišča, vendar ima vse pravice v zvezi z zemljiščem. Tujec posameznik ali tuje podjetje izbere indonezijskega zastopnika (angl. *nominee*), da kupi zemljišče in poseduje naslov Hak Milik (Freehold title) namesto njih. Lastništvo zemljišča se pri prodaji prenese s prejšnjega lastnika na indonezijskega zastopnika. Tuje podjetje podpiše z indonezijskim zastopnikom sistem pogodb, v katerih je opredeljeno, da je indonezijski zastopnik formalni lastnik zemljišča, vendar prepušča vse pravice v zvezi z zemljiščem tujemu podjetju oz. posamezniku. Te pogodbe praktično onemogočajo indonezijskemu zastopniku kakršnekoli aktivnosti v zvezi z zemljiščem. Pogodbe morajo biti podpisane pred notarjem, tujec pa ne potrebuje delovne vize in z njo povezanega dovoljenja za bivanje (Johnson, 2008, str. 23-29).

Po besedah odvetnice Ary Johnson, soustanoviteljice ene od največjih odvetniških pisarn na Baliju, Austrindo Law Office, se oblasti na Baliju zavedajo, da je velika večina zemljišč posredno v lasti tujcev, toda glede na višino dohodka, ki ga na ta način dobijo v proračun, je bojazen, da bi se razmere na tem področju v bližnji prihodnosti spremenile, odveč (Johnson, 2008, str. 5).

3 INVESTICIJE V NEPREMIČNINSKEM SEKTORJU

Nepremičnine predstavljajo približno 55 odstotkov svetovnega bogastva (Brown, Matysiak, 2000, str.10), kar jim daje precejšnjo pomembnost v primerjavi z drugimi investicijskimi razredi. Razlogi, ki spodbujajo investitorje, da vlagajo v nepremičnine, so zlasti varnost in trdnost naložbe, razmeroma lažja predvidljivost gibanja cen v primerjavi z drugimi naložbami, pomanjkanje boljših naložbenih možnosti in možnost kapitalskega dobička ob dvigu vrednosti nepremičnine (Toš, 1996, str. 28).

3.1 Rast cen nepremičnin

Cene zemljišč so se dramatično povečale v zadnjih desetih letih in so kljub tragičnim dogodkom dosegle rekordne cene, do katerih na Baliju še ni prišlo in ne kažejo nikakršnih znakov upočasnitve. Povpraševanje po zemlji je vzrok zdravega okrevanja turizma po tragični dvojni tragediji v zadnjih letih (bombna napada). Veliko več tujcev skupaj z vedno večjim številom domačih indonezijskih investitorjev je investiralo v nakup zemljišč na Baliju, ker čutijo, da gre za varno naložbo kljub nedavnim nevšečnostim. Dejstvo je, da so

cene zemljišč dramatično rasle tudi po bombnih napadih. V zadnjih desetih letih so cene nepremičnin na svetovnih trgih močno rasle in cene nepremičnin na Baliju prav tako sledijo povpraševanju. Zemljišč, ki ležijo neposredno na pečinah in tistih neposredno na plaži je bilo pred desetimi leti v obilju, prav tako so bila zelo poceni, le nekaj 100 US \$ za 100 kvadratnih metrov, sedaj pa so izginila iz osrednjih območij južnega Balija za vse, razen za tiste investitorje z najglobljimi žepi, saj se sedaj cene gibljejo od 20.000 US \$ naprej. Cene zemljišč na Baliju so odvisne predvsem od območja, v katerem se nahajajo; bližina oceana, centra in pogled na riževa polja so primarni dejavniki, ki vplivajo na ceno zemljišč. Podatki ene največjih nepremičninskih agencij na Baliju, Exotiq Real Estate Agency, ki so prikazani v Tabeli 8 kažejo, koliko so se zvišale cene zemljišč v zadnjih desetih letih od leta 1996 pa do 2006 po različnih območjih (Travers, 2007, str. 5).

Tabela 8: Rast cen zemljišč na Baliju po različnih območjih (1996-2006)

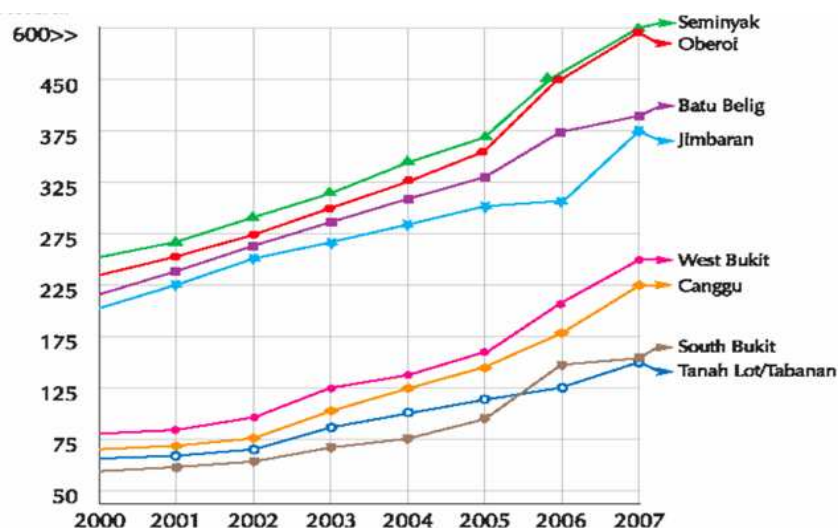
Območja	Cene v US \$/Aro(100 m ²) 1996	Cena v US \$/Aro(100 m ²) 2006	Rast cen v % od leta 1996-2006
Oberoi	2.000	100.000	5000
Bukit -na pečini	2.000	23.500	1175
Seminyak	1.500	25.000	1667
Ubud- ob reki	2.500	12.500	500
Batu Belig	2.500	22.000	880
Jimbaran / ocean	4.000	18.500	462,5

Vir: Travers, Bali property prices continue to skyrocket and show no sign of slowing, Exotiq, 2007, str. 5.

Cene nepremičnin na Baliju so skoraj polovico cenejše v primerjavi s Phuketom (Tajska), ki je manj privlačna, dražja in ima daljšo deževno dobo kot jo ima Bali. "Trg in javnost, ki kupuje, se zaveda, kako dragocena je prvovrstna zemlja na Baliju, tako da bodo cene nepremičnin še rasle. Kljub tem porastom cen, pa je videti, da ne bo konca dobičkom, dobljenim z investiranjem v najboljše nepremičnine" (Travers, 2007, str. 5).

V nadaljevanju predstavljam analize cen zemljišč in nepremičnin na Baliju, ki jih je pripravila nepremičninska agencija Elite Havens, ki aktivno deluje na tamkajšnjem trgu nepremičnin. Slika 9 na naslednji strani prikazuje vrednosti zemljišč od leta 2000 do 2007 na Baliju.

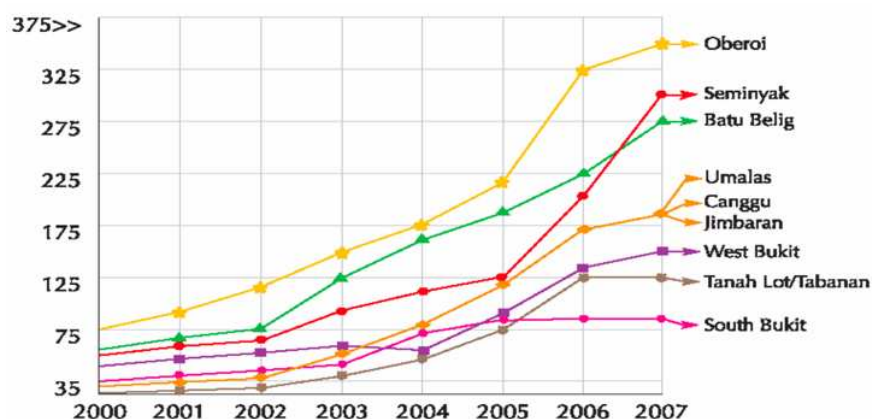
Slika 9: Vrednost zemljišč 2000-2007 (plaža/pečina) v milijonih Rp/Aro(100 m²)



Vir: Beach front land values, 2008.

Cene zemljišč so se najbolj zvišale na območjih Seminyak in Oberoi, kjer se je začel vzpon gradnje luksuznih vil in butičnih letovišč. Na tem območju se je posledično razvila tudi vsa pripadajoča infrastruktura, kot so restavracije, trgovine, nočno življenje itd. Prostih zemljišč na tem območju je sorazmerno malo, zato cene dosegajo vrtooglave številke. Območje Batu Belig, ki se nahaja v neposredni bližini Seminyaka in Oberoi-ja, je bilo pred približno tremi leti še v večji meri preprejeno z riževimi polji, sedaj pa je pozidano s zasebnimi vilami. Območje okoli Seminyaka in Oberoi-ja se stalno povečuje in širi v notranjost, saj je povpraševanje po zemljišču izjemno veliko. V zadnjem času je precej naraslo povpraševanje po območju West Bukit, predvsem po lokacijah, ki se nahajajo neposredno na pečini. Območju sicer manjka turistična infrastruktura, toda strokovnjaki v prihodnosti napovedujejo visoko rast cen na tem območju, saj gre za najlepši del Balija z belimi peščenimi plažami, ki je od Seminyaka oddaljen le slabo uro vožnje.

Slika 10: Cene zemljišč 2000-2007 (notranjost (ne plaža/ne pečina) v milijonih Rp/Aro(100 m²)



Vir: Non beach front land values, 2008.

3.2 Obseg turizma in z njim povezan dohodkovni potencial

Poletna sezona, tako na severni kot južni polobli predstavlja največji vpliv na turizem. Leto 2007 je zabeležilo največje število obiskovalcev, ki so kadarkoli obiskali Bali. Po podatkih urada za turizem je 1,67 milijona turistov pripomoglo k dejstvu, da gre za najboljše leto z vidika obiska. Načrt vlade je še povečati obseg turizma, in sicer napovedujejo 49 % povečanje v letu 2008 (Travers, 2008, str. 16).

Leto 2008 je namreč projektno leto imenovano »Visit Indonesia« na katerem vlada intenzivno dela, da bi dosegla zastavljeni cilj predvidenih 6 milijona turistov. Leta 2007 je bilo število turistov, ki so obiskali Indonezijo 4,8 milijona. Za Bali je predvideno število turistov 2,5 milijona, kar je precej več kot v letu 2007, ko jih je bilo 1,67 milijona. Program »Visit Indonesia 2008« vključuje izboljšave osnovne infrastrukture v nekaterih pomembnih turističnih destinacijah Indonezije (ceste, elektrika, telekomunikacije), poleg tega se bodo skozi celo leto vrstili dogodki mednarodnih razsežnosti, kulturni festivali, umetniške predstave. Kampanija bo obsegala tudi oglaševanje na mednarodnih televizijskih programih, ki je po mnenju ministra za turizem in kulturo Wacik-a, eden od najuspešnejših načinov pritegnitve tujih turistov. Po njegovem mnenju sta si Tajski in Maleziji prav z oglaševanjem na mednarodnih televizijah občutno povečali število turistov (Visit Indonesia Year 2008, 2007). Tabela 9 prikazuje število obiskovalcev otoka Bali, po posameznih državah.

Tabela 9: Obseg obiskovalcev na otoku Bali po posameznih državah za leto 2007

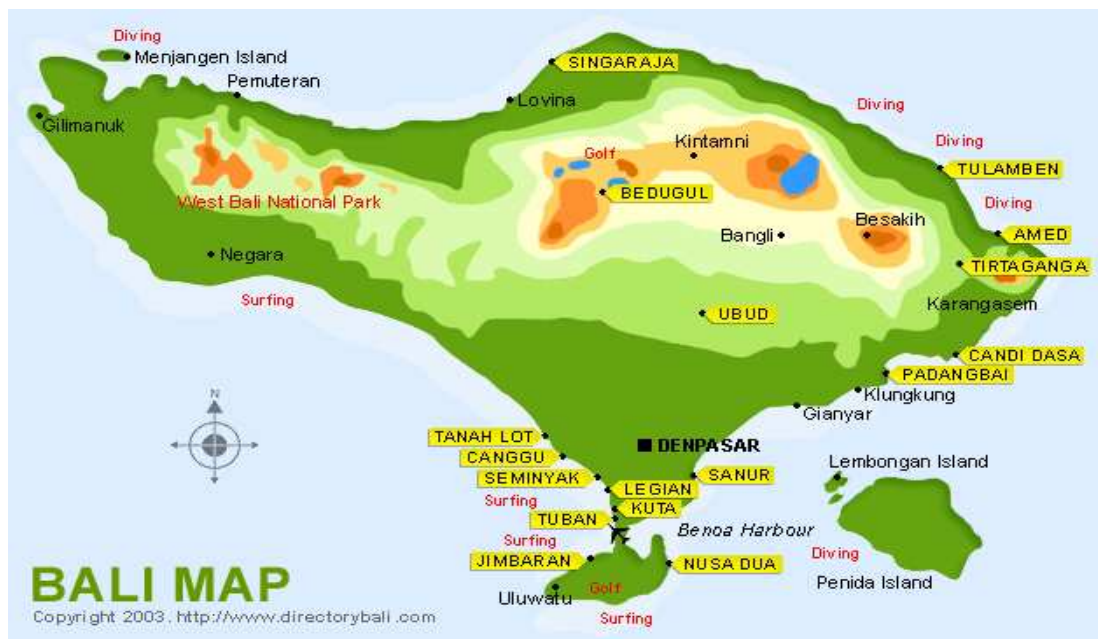
Država	Število obiskovalcev	% od vseh obiskovalcev
Avstralija	182.301	12,01
Hongkong	11.055	0,73
Japonska	327.301	21,57
Južna Koreja	121.858	8,03
Kitajska	77.592	5,11

Taiwan	132.165	8,71
Malezija	92.751	6,11
Singapur	35.085	2,31
ZDA	49.899	3,29
Nizozemska	48.392	3,19
Italija	17.975	1,18
Velika Britanija	64.285	4,24
Nemčija	63.529	4,19
Francija	57.578	3,79
Rusija	31.267	2,06
Španija	16.500	1,09

Vir: Bali Tourism by Country of Origin, 2007, str. 2.

Poletje in čas okoli božiča so najbolj zasedeni meseci z največ tujimi obiskovalci in največjim prilivom denarnega toka. Vedno večje število turistov se odloča za namestitev v zasebnih vilah, ker zagotavljajo zasebnost, ponujajo več prostora in boljši standard, dopuščajo skupinam in družinam možnost, da imajo veliko bolj sproščen skupinski dopust na višjem nivoju. Popularnost območji Changgu in Bukit narašča, toda Seminyak ostaja najbolj popularna izbira za povprečnega obiskovalca, v veliki meri zaradi bližine velikega števila dobrih trgovin, restavracij in nočnega življenja. Po podatkih nepremičninskih agencij je opaziti povečanje trenda povpraševanja po vilah, ki so locirane neposredno na pečini s pogledom na ocean na Bukitu, in sicer gre za visok cenovni razred. Cene se v povprečju gibljejo med 250 in 300 US \$/noč za dvosobne vile v središču Seminyaka, medtem pa se cene za vile, ki so locirane neposredno na pečinah ali na plaži gibljejo od 1.000 US \$/noč naprej. V času poletnih počitnic turisti ostanejo v povprečju 7-14 dni, medtem ko v drugih obdobjih ostanejo v povprečju 5-7 dni. Zaradi boljšega pregleda, kje se nahaja posamezno območje, je na Sliki 11 prikazan zemljevid Balija.

Slika 11: Zemljevid Balija

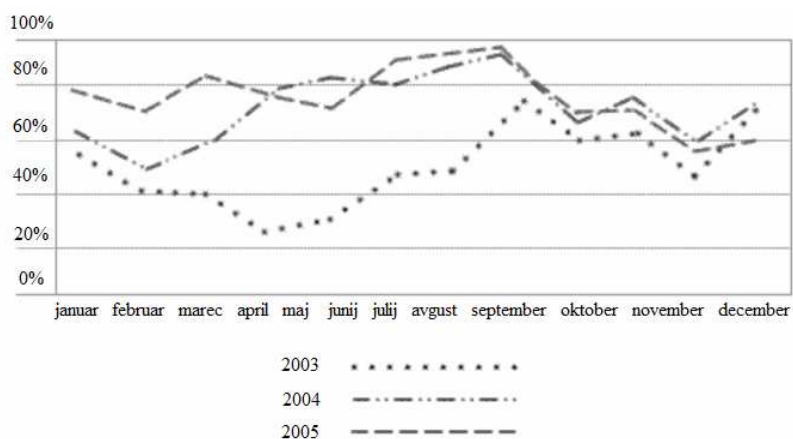


Vir: Map of Bali, 2003.

Investiranje v prestižne vile najvišje kakovosti na Baliju prinese dobiček s pobiranjem najemnin. Ker gre za turistično oddajanje, so cene najema zelo visoke, kar pomeni, da je povračilna doba investicije sorazmerno kratka. Poleg tega lahko, glede na razmere na trgu (15-20%-na letna rast), investitorji pričakujejo stabilno rast vrednosti investicij, predvsem to velja za nepremičnine na najboljših lokacijah. Investicija nakupa vile najvišje kakovosti, naj bi se po ocenah tržnih strokovnjakov povrnila v dobrih petih letih, seveda pa to velja le za projekte najvišjih kakovosti. Primer predvidene strukture vračila investicije nakupa vile najvišje kakovosti je prikazan v Prilogi 4.

Stopnje zasedenosti vil močno nihajo med posameznimi vilami, glede na atraktivnost lokacije in zeleno konfiguracijo. Posedstva, locirana na območju Seminyak in Oberoi, so najbolj zasedena, kar prikazuje Slika 12.

Slika 12: Zasedenost vil, ki jih upravlja Bali Homes Management (BHM) na Baliju (2003-2005)



Opombe:

- a) graf prikazuje le vile, za katere ima podjetje BHM pogodbo o celotnem upravljanju
- b) ko je vila zasedena s strani lastnika, se obravnava kot normalna zasedenost in se upošteva v kalkulacijah
- c) dnevi, ko je bila vila v renoviranju, se odštejejo od dni potencialne zasedenosti v statistiki
- d) nizke stopnje zasedenosti za leto 2003 so posledica bombnega napada (2002) in strahu pred boleznijo SARS (2003)

Vir: Historical Performance, 2006.

3.3 Kupci nepremičnin na Baliju

Letne raziskave med bralci večjih potovalnih revij neprestano potrjujejo dojemanje otoka Bali, kot ene najbolj očarljivih turističnih destinacij na svetu. Prijazni ljudje in varno bivanje sta glavna razloga za tolikšno zanimanje. Zaradi naravnih lepote otoka in številnih atrakcij je Bali v očeh mnogih popotnikov sprejet kot »popoln otok«. Vickers (1989, str. 15) meni, da je podoba Balija plod marketinga iz časov nizozemske prevlade. Bali je po njegovem mnenju globalna znamka, ki v ljudeh vzbuja podobo rajskega otoka in belih peščenih plaž.

Bali je iz nerazvite in težko dostopne lokacije postal prepoznavna turistična destinacija z močno razvito infrastrukturo in lahkim dostopom; redne letalske linije povezujejo Bali z vsem svetom. Na otoku je več mednarodnih šol, na voljo je široka paleta uvožene hrane in pijače. Kuharji, gospodinjske pomočnice, vrtnarji, vozniki in podobno so lahko dostopni za majhen denar, kar pomeni, da je življenje na otoku lahko razkošno ob nizkih stroških. Veliko emigrantov se odloči za upokožitev na »otoku bogov«, ker ponuja dobro vrednost za denar in ugodne življenjske pogoje, poleg tega so upokožitvene vize lahko dostopne za tujce nad 55 let pod pogojem, da so se sposobni financirati sami. Medicinska oskrba v lokalnih bolnicah in mednarodnih klinikah, kot sta na primer »International SOS« in »BIMC« zaposlujeta tudi strokovnjake iz medicinsko bolj razvitih držav. Eden od razlogov za bivanje na Baliju pa je tudi toplo vreme skozi celo leto.

Vsi ti psihološki in kulturni dejavniki vplivajo na odločitve mnogih turistov, emigrantov, ljudi pred upokožitvijo in zavzetih investorjev za nakup vile na Baliju, ki jo lahko oddajajo v najem, medtem ko je ne uporabljajo za svoje osebne potrebe. Na Baliju je nakup vile (še vedno) mnogo cenejši kot na območjih Phuket in Samui na Tajskem. Poleg tega na Baliju ni dolgega deževnega obdobja in problemov, povezanih z varnostjo, ki se pojavljajo v mnogih drugih državah. Kot glavni ekonomski dejavnik za nakup nepremičnine naj omenim, da gre za državo v razvoju, kar pomeni, da je vrednost nepremičnin na Baliju veliko nižja kot na bolj razvitih evropskih trgih, vendar je rast nepremičnin neprimerno višja in v povprečju znaša 15-20 % letno. Poleg tega cene nepremičnin niso padle niti po terorističnem bombnem napadu, ki je imel obsežne posledice za balijsko gospodarstvo. Povpraševanje se stalno povečuje in cene nepremičnin strmo rastejo. Investiranje v prestižne vile najvišje kakovosti na Baliju prinese zagotovljen dobiček z oddajanjem v najem, brez tveganja oziroma odgovornosti. Poleg tega pa zagotavlja tudi stabilno rast vrednosti investicije.

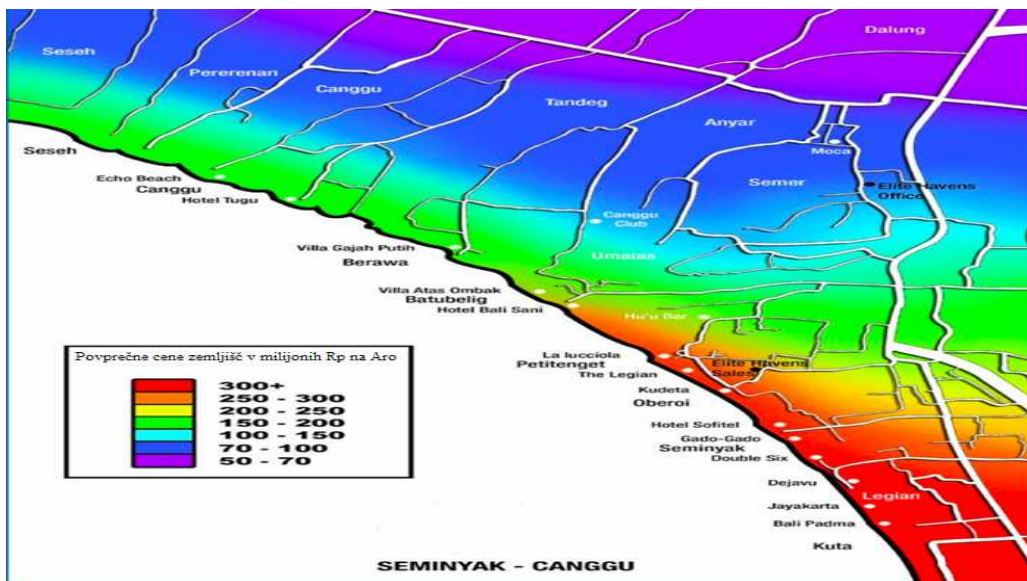
3.4 Analiza trenutnega stanja na trgu

Podjetje Elite Havens je v mesecu februarju leta 2008 izdalo elektronsko brošuro z naslovom Bali Real Estate, v kateri komentirajo situacijo na trgu z naslednjimi besedami: "cene zemljišč na celotnem otoku še naprej rastejo, kar vrača zaupanje novim vstopnikom na trg iz srednjega Vzhoda in povzroča povišanje povpraševanja nasproti krčenju ponudbe".

Na nepremičninski trg na Baliju v zadnjih dveh letih močno vpliva povpraševanje prebivalcev Rusije. Število ruskih turistov, ki je obiskalo Bali v obdobju od januarja do februarja 2008 je naraslo za 37 % na 13.479 obiskovalcev iz 9.826 obiskovalcev v letu 2007 v enakem obdobju. Številka postavlja Rusijo na sedmo mesto z vidika prihodov tujih turistov na Bali. Otok je skupno obiskalo 294.032 tujih turistov v prvih dveh mesecih leta 2008 (Bali gets 37 % rise in Russian tourist, 2008). Vse več ruskih turistov se odloči za nakup vile na Baliju; predstavljajo pomemben del investicijskega povpraševanja, kar jim je uspelo doseči v sorazmerno kratkem času, na kar nas opozori že podatek, da se je število ruskih turistov od leta 2006 do leta 2007 skoraj potrojilo.

Vodilna nepremičninska revija Tropical Living (Hayes, 2008, str. 26) je naredila raziskavo med vodilnimi nepremičninskimi agenti in podjetji, ki imajo v upravljanju vile, in prišla do zaključkov, da sta območji Umalas in Changgu trenutno med najbolj iskanimi. Gre za območji, ki se nahajata severno od Seminyaka. Območji še nista popolnoma pozidani, še vedno se da dobiti dobro zemljiče po dostopni ceni, kar je na Seminyaku praktično nemogoče. Ruralna območja so postala mnogo bolj zanimiva v letu 2007, kajti ljudje iščejo boljšo dolgoročno vrednost in zemljišča, ki so zunaj gradbenih con. Območje Umalas je pridobilo največ zaradi bližine območja Seminyak/Oberoi (najvišje cene). Slika 13 na naslednji strani prikazuje cene zemljišč na območju Seminyak-Changgu za leto 2007.

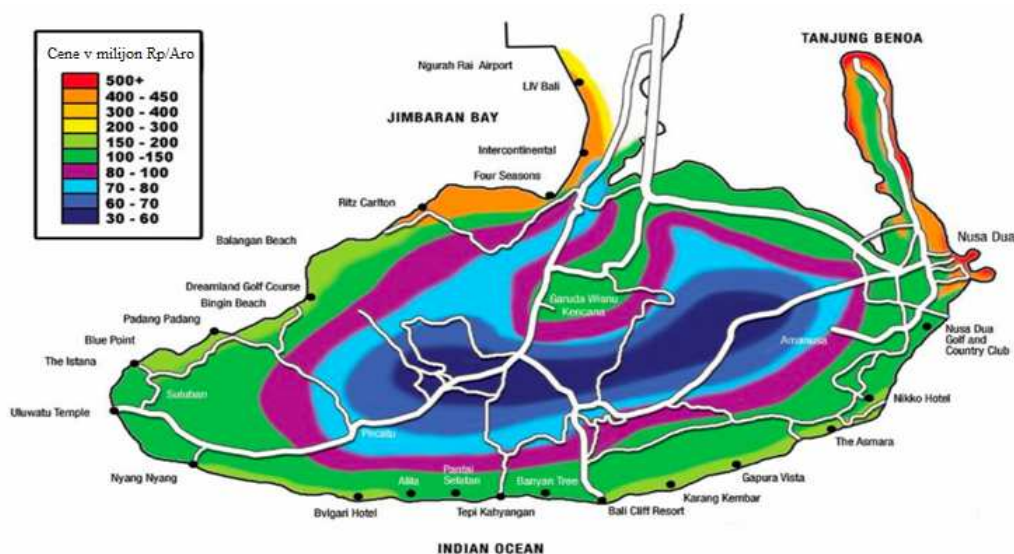
Slika 13: Povprečne cene zemljišč v milijonih Rp/Aro (100 m²) na območju Seminyak-Changgu za leto 2007



Vir: Seminyak Land Value Map, 2008.

Cene zemljišča se trenutno gibljejo med 50 in 300 US \$ za kvadratni meter in nihajo glede na lokacijo; v oddaljenih, zapuščenih območjih se cene lahko spustijo tudi pod 20 US \$ za kvadratni meter. Zemljišče, ki ni preveč oddaljeno od plaže in turističnih območji na južnem delu otoka, doseže ceno od 70 do 150 US \$ za kvadratni meter, če pa je locirano na plaži in ponuja spektakularen pogled ali je v predelu, ki se aktivno razvija, se cene lahko povzpnejo do 300 US \$ za kvadratni meter zemljišča ali celo več. V območjih gosteje poseljenih mest Ubud in Denpasar pa so cene lahko še precej višje. Povprečne cene zemljišč v milijonih Rp/Aro (100 m^2) na območju Bukit so prikazane na Sliki 14.

Slika 14: Povprečne cene zemljišč v milijonih Rp/Aro (100 m^2) na območju Bukit



Vir: Bukit Land Value Map, 2008.

Vedeti je potrebno, da so se cene nepremičnin na Baliju v zadnjih nekaj letih gibale v okviru izjemne visoke in stabilne rasti. Mnogo tujcev je kupilo zemljišče in številni Indonezijci so pridobili nepremičnine na Baliju, ker se počutijo bolj varne kot v ostalih predelih Indonezije. Tudi po terorističnih napadih, ki sta se zgodila leta 2002 in 2005, so cene nepremičnin rasle. Investitorji so obravnavali napad kot izredni dogodek, ki ne more spremeniti dolgoročnega razvoja Balija.

Osnovni stroški izgradnje kakovostne stanovanjske zgradbe se gibajo med 500 in 1.200 ameriški dolarji za kvadratni meter. V to ceno pa niso všteti stroški izgradnje dovoznih poti, priprava zemljišča na gradnjo, stroški priključkov za vodo in elektriko, črpalke za bazensko vodo ali filtracijo, stroški ravnanja z odpadno vodo, električni generatorji, urejanje okolice, stroški arhitektov in svetovalcev ter stroški pridobitve glavnih licenc in dovoljenj, ki so potrebna in podobno (Miller, 2008, str. 5).

Cene obstoječih visoko kakovostnih vil z vrtom in bazenom, zgrajenih pred nekaj leti se gibljejo med 400.000 in 2.000.000 US \$, izjemoma lahko tudi več. Cene kakovostno primerljivih vil so več kot 50 % nižje kot v drugih tropskih destinacijah, kot je na primer Phuket (je mnogo manj atraktiven in ima daljše deževno obdobje kot Bali). Tabela 10 prikazuje ponudbo visoko kakovostnih vil, ki so trenutno na trgu. Visoke cene nepremičnin odražajo visoko povpraševanje.

Tabela 10: Trenutna ponudba visoko kakovostnih vil na trgu

Ime projekta	Velikost zemljišča (v m ²)	Površina vile (v m ²)	Cena (v US \$)	Število enot
ST.REGIS	600	380 (3 spalnice)	1,275 mio	8
	700-900	442 (4 spalnice)	1,5 - 2,2 mio	6
BANYAN TREE	1200	600 (3 spalnice)	2,2 mio	3
ALILA	1500-2200	780 (3 spalnice)	1,7-2,2 mio	25
ANGSANA	360	250 (3 spalnice)	0,83 mio	5
ASMARA	500-600	450 (3 spalnice)	0,75 mio	6
	1000	1000 (4 spalnice)	1,4 mio	2
BULGARI	800	400 (2 spalnici)	1,8 mio	3
	1300	550 (5 spalnic)	6,8 mio	1
C151 DREAMLAND	750-1000	708 (4 spalnice)	3 mio	5
KARMA KANDRA	2600-3400	250 (2 spalnici)	0,75 - 0,95 mio	16
KARANG KEMBAR	1200	550 (4 spalnice)	1,5 mio	4
	1500	700 (6 spalnic)	1,8 mio	2

Vir: Miller, Market Research, 2008, str. 10.

3.5 Prednosti in slabosti trga nepremičnin na otoku Bali

Prednosti in slabosti trga nepremičnin lahko razdelim v dve skupini, in sicer gledano z vidika kupca nepremičnine in gledano z vidika investitorja nepremičnine. Glavni prednosti, ki jih ima nepremičninski trg za kupce nepremičnin, sta: stalno povečevanje vrednosti kapitala in zagotovljeno povračilo investicij. Pomembno vlogo predstavljajo kulturni in psihološki dejavniki, ki se nanašajo predvsem na življenjski stil, druga prednost pa je vsekakor povračilna doba investicij, ki je sorazmerno kratka (5-15 let, odvisno od kakovosti projekta). Zasedenost visoko kakovostnih vil je v zadnjih dveh letih v povprečju precej večja (65 %) kot zasedenost hotelov s petimi zvezdicami (50 %), povpraševanje po vilah se iz leta v leto povečuje, gre namreč za turistično oddajanje, ki dosega visoke cene in tako vpliva na hitro vračanje investicije. Cene, ki jih dosežemo z oddajanjem, so odvisne predvsem od segmenta in lokacije; v segmentu srednjega in nižjega cenovnega razreda je ponudba vil zelo velika, kar je glavni razlog nižjih cen in nižjih stopenj zasedenosti. Najvišjo ceno in stopnje zasedenosti doseže segment višjega cenovnega razreda, saj je ponudba v tem segmentu omejena, povpraševanje v veliki meri presega ponudbo, kar posledično pripelje do kratke povračilne dobe.

Zelo pomemben pa se mi zdi tudi vidik privlačnosti nepremičninskega trga na Baliju z vidika investitorja, saj neposredno vpliva na pospešeno rast nepremičninskega sektorja, ki posledično vpliva na TNI in preko njih na gospodarsko rast in blagostanje Balija.

Kot največjo posebnost trga luksuznih vil na Baliju naj omenim način prodaje, in sicer gre v veliki večini primerov za tako imenovano *Offplan* prodajo, kar pomeni, da investitor po pridobitvi zemljišča izbere arhitekta za izvedbo arhitekturne rešitve, potem pa s pomočjo računalniških simulacij in marketinga prične s prodajo. Investitorji so namreč vedno izpostavljeni nekemu določenemu riziku pri gradnji nepremičnin. Prodaja *Offplan* je dober način zajetja rizika kolikor hitro mogoče. Je tudi veliko bolj ekonomičen način kot alternative v obliki najetja bančnih posojil in kreditov. Enote so pripravljene prodati po nekoliko nižji ceni, saj se zavedajo da se na tej stopnji kupec odloča na podlagi lokacije, umetniškega vtisa diagramov in računalniških simulacij, po drugi strani pa investitorju ni potrebno projekta investirati z lastnimi sredstvi, s čimer zmanjšuje tveganje. Zakonodaja investitorju omogoča, da gradnjo nepremičnine financira s plačili kupca dotične nepremičnine. Investitor mora zagotoviti lastna sredstva za nakup zemlje, za arhitekta in dober marketing, vse ostalo pa lahko naredi s tujimi sredstvi, in sicer z delnimi plačili za nakup. Donos na vloženi kapital je v tem primeru veliko višji, kot če bi vložil lastna sredstva za izgradnjo celotnega projekta. Prav tako je tveganje precej manjše, in sicer:

- a) zemljišče v času pridobiva na vrednosti, v povprečju gre za 15-20%-no letno rast, na najboljših lokacijah tudi več;
- b) strošek arhitekta je v začetni stopnji pred prodajo sorazmerno nizek, saj se ga plačuje po stopnjah, in sicer gre v začetni stopnji le za strošek idejne zasnove in idejnega projekta;
- c) marketing predstavlja zelo pomembno komponento, saj predstavlja glavni vidik prodaje. Strošek je v začetni stopnji namenjen izdelavi in oblikovanju katalogov, makete, promocijskega materiala. Strošek oglaševanja pa se prenese na prodajne agencije, ki dobijo odstotek od prodaje.

Glede na zgoraj povedano lahko rečemo, da je tveganje za izpeljavo projekta minimalno, saj v primeru najbolj črnega scenarija (projekt je nezanimiv za trg) nastanejo le minimalni stroški arhitekta in marketinga, ki pa se glede na rast vrednosti zemljišča v času izničijo, saj vedno obstaja možnost prodaje zemljišča po višji ceni.

Visoke cene kakovostnih vil, ki dosežejo tudi do 3.000.000 US \$ na vilo v nasprotju z nizkimi stroški gradnje (500-1.200 US \$), investitorjem omogočajo visoke dobičke, kar v povezavi z *Offplan* prodajo, ki zmanjšuje riziko investitorjev vpliva na izjemno zanimanje tujih investitorjev.

Kot drugo prednost pa velja omeniti predvsem strukturo povpraševanja po nepremičninah, in sicer so kupci nepremičnin na Baliju predvsem tujci, ki svoj nakup financirajo z lastnimi sredstvi, kar predstavlja prednost z vidika stabilnih cen; nevarnost prenaplajenih cen in s tem povezana nevarnost nenadnega padca cen nepremičnin oz. skrb, da bi nepremičninski balon počil, je odveč. Visoke cene nepremičnin odsevajo realno stanje na trgu, saj odražajo dejansko kupno moč; nepremičnine se financirajo z lastnimi viri in ne z bančnimi posojili, kot je značilno v razvitih državah.

Slabost z vidika kupcev kot investitorjev bi lahko predstavljala naravna katastrofa, bombni napad ali kateri od drugih dejavnikov, ki bi povzročili upad turizma in s tem padec cen. Seveda govorim o kupcih, ki so nepremičnino kupili kot investicijsko naložbo in želijo, da se jim le ta v najkrajšem možnem času povrne. Prav tako lahko na padec cen vpliva presežna ponudba nepremičnin, do česar naj po mnenju strokovnjakov ne bi še prišlo.

SKLEP

Razvit trg nepremičnin pomembno vpliva na vsako nacionalno gospodarstvo in preko tega na celotno gospodarsko aktivnost. Nepremičninski trg na Baliju je pomemben za razvoj gospodarstva, saj gradnja vil vpliva na razvoj pripadajoče infrastrukture (restavracije, trgovine, kozmetični saloni, itd.), ki pa je v neposredni povezavi s turistično industrijo, saj turiste poleg narave in kulture privlači prav raznovrstna ponudba v turističnem segmentu. Razvit turistični sektor omogoča možnost zaposlitve, vpliva na BDP in življenjski standard prebivalcev, preko tega pa omogoča Baliju blagostanje v primerjavi s celotno Indonezijo.

Na Baliju je veliko kapitala usmerjenega v gradnjo nepremičnin, zlasti vil, zaradi velikega povpraševanja kupcev, ki se iz leta v leto povečuje. Tuje investitorje privlači predvsem način financiranja investicije, saj zakonodaja omogoča financiranje s kupčevimi sredstvi dotične nepremičnine, kar zmanjšuje riziko investitorjev, visoke dobičke pa omogoča tudi razlika med visokimi prodajnimi cenami nepremičnin in nizkimi stroški gradnje.

Zaradi močne povezave turističnega sektorja z nepremičninskim trgom so kupci nepremičnin oz. vil na Baliju pravzaprav tudi investitorji. Nepremičnine kupujejo z namenom ustvarjati dohodek s turističnim oddajanjem. Veliko turistično povpraševanje po segmentu vil jim namreč omogoča stalno povečevanje vrednosti kapitala in zagotovljeno povračilo investicij.

Kljub dejstvu, da se Indonezija še vedno uvršča med relativno zaprta gospodarstva in da njen največji problem predstavlja šibka investicijska klima, je položaj na Baliju v primerjavi s celotno Indonezijo malenkost drugačen. Na Baliju so pravne službe razvile neuradni sistem posedovanja zemljišč za tujce, kar je vplivalo na pospešeno rast tujih investicij v sektor nepremičnin. Prav tako je bila investicijska klima s strani tujih podjetij, ki delujejo na Baliju, ocenjena relativno dobro. Glavni problem predstavljajo zahteven postopek in visoki stroški za pridobitev poslovnih licence, odsotnost davčnih spodbud, nizka produktivnost delovne sile, šibka pravna uveljavitev, visoke obrestne mere posojil in korupcija. Gospodarstvo Balija je v zadnjih letih ponovno v vzponu predvsem zaradi razvite turistične industrije in stabilnih makroekonomskih kazalcev, kar vpliva na povečane tuje investicije.

LITERATURA IN VIRI

- 1 *Bali beyond the Tragedy: Impacts and Challenges for Tourism-Led Development in Indonesia*. (2003). UNDP, USAID, World Bank Report. Najdeno 15. septembra 2008 na spletnem naslovu http://www.undp.or.id/programme/conflict/documents/bali%20%beyond%20the%20tragedy_en.pdf.
- 2 *Bali gets 37 % rise in Russian tourists*. (2008, 20. april). Asia Property Report. Najdeno 25. avgusta 2008 na <http://www.property-report.com/aprarchives.php?id=1398>.
- 3 *Bali&Lombok*. (2007). China: Lonely Planet publications Pty Ltd.
- 4 *Bali Tourism by Country of Origin*. (2006). BPS. Najdeno 1. septembra 2008 na spletnem naslovu http://bali.bps.go.id/2006/pressrelease/03_tourism/par_12_2007.pdf.
- 5 *Beach front land values*. (2008). Elite Havens. Najdeno 3. septembra 2008 na spletnem naslovu http://www.elitehavenssales.com/images/stories/pdf/beachfront_land_values_2008.pdf.
- 6 *BKPM: About Us*. (2008). BKPM. Najdeno 7. avgusta 2008 na spletnem naslovu http://www.bkpm.go.id/en/about_us/about_bkpm.
- 7 Brown G. R., Matysiak G. A. (2000). *Real Estate Investment: A Capital Market Approach*. Harlow: Financial Times Prentice Hall. 708 str.
- 8 *Bukit Land Value Map*. (2008). Elite Havens. Najdeno 3. septembra 2008 na spletnem naslovu http://www.elitehavenssales.com/images/stories/pdfs/bukit_land_value_map2008.pdf.
- 9 *C151 Smart Villas*. (2007). Investment Returns. [interno gradivo C151].
- 10 Dermawan, W. (1999). *Tourism and Economic Development: The Case of Bali*. [Master thesis]. Wollongong: University of Commerce.
- 11 Dewi, C. (2007, 23. marec). Bali sees increase in demand for property. *Jakarta Post*. Najdeno 10. julija 2008 na spletnem naslovu <http://www.thejakartapost.com/news/2007/03/23/bali-sees-increase-demand-property.html>.
- 12 *Doing Business 2008: Country Profile for Indonesia*. (2008). IFC. Najdeno 13. julija 2008 na spletnem naslovu http://www.doingbusiness.org/Documents/RegionalReports/DB2008_RP_East_Asia.pdf.
- 13 *Doing Business In Indonesia*. (2006). Jakarta: Ernst&Young.
- 14 *2007 Economic Report on Indonesia*. (2008, 07. julij). Bank Indonesia. Najdeno 20. avgusta 2008 na spletnem naslovu <http://www.bi.go.id/web/en/Publikasi/Laporan+Tahunan/Laporan+Perekonomian+Indonesia/lpi2007.html>.
- 15 *The Global Competitiveness Index*. (2008). WEF. Najdeno 14. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://www.weforum.org/documents/GCR0809/index.html>.
- 16 *The Global Competitiveness Report 2008-2009*. (2008). WB. Najdeno 22. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://gcr.weforum.org/gcr>.

- 17 *Growth of Gross Domestic Regional Product (GDRP)*. (2008). BPS. Najdeno 12. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://bali.bps.go.id/2006/indikator/indpdrb.htm>.
- 18 Hayes, A. (2008, julij). Bali Property. *Tropical Living*, str. 26.
- 19 *Historical Performance*. (2006). Bali Homes Management. Najdeno 26. avgusta 2008 na spletnem naslovu http://elitehavenssales.com/images/stories/pdfs/bhm_overview_and_historicals.pdf.
- 20 *Income Distribution by Classification World Bank and Gini Ratio Indonesia*. (2008). BPS. Najdeno 25. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://www.bps.go.id/sector/consumpexp/table6.shtml>.
- 21 *Indonesia: Economic and Social Update*. (2007). WB. Najdeno 12. junija 2008 na spletnem naslovu <http://siteresources.worldbank.org/INTINDONESIA/Resources/Country-Update/ecsos.update.nov2007.pdf>.
- 22 *Inflation Rate in Denpasar City in August 2008*. (2008). BPS. Najdeno 1. julija 2008 na spletnem naslovu http://bali.bps.go.id/2006/pressrelease/01_inflasi/ihk_09_2008.pdf.
- 23 *Invest in Indonesia*. (2008). BKPM. Najdeno 7. Avgusta 2008 na spletnem naslovu http://www.bkpm.go.id/en/invest_in_indonesia.
- 24 Johnson, A. (2008). *Land Purchase*. [Source Book]. Denpasar: Austrindo Law Office.
- 25 *July 2008's, Farmers' Term of Trade (FTT) Index*. (2008). BPS. Najdeno 12. septembra 2008 na spletnem naslovu http://bali.bps.go.id/2006/pressrelease/04_ntp/ntp_09_2008.pdf.
- 26 *Map of Bali*. (2003). Bali Travel Directory. Najdeno 6. oktobra 2008 na spletnem naslovu <http://www.directorybali.com/bali-map.html>.
- 27 Miller, D. (2008, julij). *Market Research*. [Interno gradivo]. Denpasar: GK Indo.
- 28 *National Socio-Economic Survey*. (2000). SUSENAS. Najdeno 1. januarja 2008 na spletnem naslovu http://www.rand.org/labor/bps.data/susenas/susenas_main.htm.
- 29 *Negative Investment List*. (2000). BKPM. Najdeno 1. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://www.bkp.go.id/en/node/16>.
- 30 *Non beachfront land values*. (2008). Elite Havens. Najdeno 3. septembra 2008 na spletnem naslovu http://www.elitehavenssales.com/images/stories/pdfs/non_beachfront_land_values_2008.pdf.
- 31 *Open unemployment per February 2008: 95.5 thousand people*. (2008). BPS. Najdeno 12. avgusta 2008 na spletnem naslovu <http://bali.bps.go.id/2006/indikator/indnaker.htm>.
- 32 Ploj, B. (2006, april). *Industrijska politika azijskih tigrov*. Najdeno 12. marca 2008 na spletnem naslovu <http://epf-se.uni-mb.si/ploj/index.htm>.
- 33 *Population Under Poverty Line in Bali Province per March 2008*. (2008). BPS. Najdeno 5. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://bali.bps.go.id/2006/indikator/indmiskin.htm>.
- 34 *Seminyak Land Value Map*. (2008). Elite Havens. Najdeno 3. septembra 2008 na spletnem naslovu

- http://www.elitehavenssales.com/images/stories/pdfs/seminyak_land_value_map2008.pdf.
- 35 Serkanadi, Y. (2003). *Traders Survey*. Denpasar: Universitas Udayana.
 - 36 *Statistic of Direct Investment*. (2005). Najdeno 12. marca 2008 na spletnem naslovu http://www.bkpm.go.id/en/publications/investment_statistics.
 - 37 Strašek, S. (1998). "Spill-over" učinki azijske krize. Maribor: Bilten EDP.
 - 38 *Study on Investment Barriers for the FDI from European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi*. (2005). [Final Report]. Surabaya: REDI.
 - 39 Suharmoko, A. (2008, 16. maj). Jobless population down 10.6 percent to 9.43 million: BPS. *Jakarta Post*. Najdeno 1. avgusta 2008 na spletnem naslovu <http://www.thejakartapost.com/news/2008/05/16/jobless-population-down-106-percent-943-million-bps.html>.
 - 40 Toš, F. (1996, 17. avgust). Ceno jim določa uporabnost. *Finance*, str. 28.
 - 41 Travers, M. (2007). Bali property prices continue to skyrocket and show no sign of slowing. *Exotiq*, (October), 5.
 - 42 Travers, M. (2008). Summer rentals of private villas in Bali are increasing in popularity. *Exotiq*, (February), 6.
 - 43 *Trends of the Selected Socio-Economic Indicators of Indonesia*. (2008). BPS. Najdeno 26. Septembra 2008 na spletnem naslovu [http://www.bps.go.id/leaflet/Booklet_Maret2008\(new\).pdf?](http://www.bps.go.id/leaflet/Booklet_Maret2008(new).pdf?).
 - 44 Vickers, A. (2006). *Bali: The Rise and Fall of a Tourist Industry*. Wollongong: History and Politic University.
 - 45 Vickers, A. (1989). *Bali: A Paradise Created*. Ringwood: Penguin.
 - 46 *Visit Indonesia Year 2008*. (2007, 20. junij). Business&Economy&Travel. Najdeno 15. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://indonesiamatters.com/1324/visit-indonesia-year-2008>.
 - 47 Wardany, I. (2008, 06. junij). Bali's unemployment rate expected to significantly increase. *Jakarta Post*. Najdeno 1. avgusta 2008 na spletnem naslovu <http://www.thejakartapost.com/node/171163>.
 - 48 Wardany, I. (2008, 04. april). Bali shows poor results in fight to halt poverty. *Jakarta post*. Najdeno 1. avgusta 2008 na spletnem naslovu <http://www.thejakartapost.com/news/2008/04/03/bali-shows-poor-results-fight-halt-poverty.html>.
 - 49 Wijaksana, D. (2003, 22. januar). Bali bombing slow down pace of poverty. *Jakarta Post*. Najdeno 10. septembra 2008 na spletnem naslovu <http://www.thejakartapost.com/news/2003/01/19/bali-bombings-slow-down-pace-poverty-reduction.html>.
 - 50 Wisnu, A. (2008, 25. september). Experts warns against booming boutique resorts. *Jakarta Post*. Najdeno 10. julija 2008 na spletnem naslovu <http://www.thejakartapost.com/news/2008/09/25/expert-warns-against-booming-boutique-resorts.html>.

- 51 *WTO in Asia and the Pacific 2004*. (2004). WTO-World Tourism Organization. Madrid: WTO publication.
- 52 Zakrajšek, P. (2004). *Globalizacija in trg nepremičnin v Sloveniji*. [Magistrsko delo]. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.

PRILOGE

Priloga 1: Struktura gospodarstva v letu 2000 – Bali

	Zaposlenost Bali 2002 (v %) 100 % = 1,71 mio prebivalcev	BDP Bali 2000 (v %)	Rast BDP Bali 1997- 2000 (v %)	Zaposlenost Indonezija (v %) 100 % = 87,29 mio prebivalcev	BDP Indonezija 2000 (v %)	Rast BDP Indonezij 1997-2000 (v %)
Kmetijstvo	32,2	20,6	0,5	44,9	16,0	5,4
Rudarstvo	0,5	0,7	-1,6	0,9	8,7	5,5
Proizvodnja	14,5	9,6	-3,5	12,6	20,9	-11,1
Utilities	0,1	1,3	30,9	0,1	1,0	23
Gradbeništvo	7,9	4,2	-9,6	4,4	4,6	-33,7
Trgovina, gostinstvo in hotelirstvo:	24,2	33,2	1,1	18,3	15,4	-6,8
<i>veleprodaja in maloprodaja</i>	<i>20,2</i>	<i>12,1</i>	<i>-12,2</i>	<i>17,3</i>	<i>12,7</i>	<i>-7,4</i>
<i>hoteli</i>	<i>2,9</i>	<i>12,9</i>	<i>9,1</i>	<i>0,2</i>	<i>0,5</i>	<i>-6,1</i>
<i>gostinstvo</i>	<i>1,1</i>	<i>8,14</i>	<i>7,1</i>	<i>0,7</i>	<i>2,23</i>	<i>2,7</i>
Prevozne storitve in telekomunikacije	5,1	11,3	-2,8	5,6	5,2	4,6
Finančne storitve	1,2	6,0	0,6	0,62	5,4	-17,22
Javne storitve	14,3	13,2	-0,9	12,61	7,13	-2,45
Skupaj	100	100	-0,5	100	100	-6,48

Vir: *Bali Beyond The Tragedy: Impact and Challenges for Tourism-led Development in Indonesia, 2003, str. 6.*

Priloga 2: Izpad dohodka prodajalcev na plaži in sejemskih trgovcev (Bali, 2003)

Lokacija trgovanja	Območje	Tip trga	N	Povprečna dnevna prodaja:		Padec prodaje (v %)	Povprečen dnevni dobiček:		Padec dobička (v %)
				<i>Pred bombnim napadom (Rp)</i>	<i>šest mesecev kasneje (Rp)</i>		<i>Pred bombnim napadom (Rp)</i>	<i>Šest mesecev kasneje (Rp)</i>	
Kuta	Badung	Turizem	102	151.716	60.735	60	48.284	18.578	62
Badung	Badung	Splošen	48	294.167	200.313	32	83.854	68.021	19
Sukawati	Gianyar	Turizem	50	561.000	176.400	69	177.000	35.900	80
Ubud	Gianyar	Turizem	30	398.333	116.667	71	148.333	43.500	71
Amlapura	K'asem	Splošen	30	73.000	275.833	62	101.333	34.167	66

Vir: Serkanadi, Traders Survey, 2003, str. 12.

Priloga 3: Prikaz poslovnih indikatorjev za mala, velika in srednja podjetja

Poslovni indikator	Mikro 1-4 zaposlenih	Majhno 5-20 zaposlenih	Srednje 20+ zaposlenih
% proizvodnje izven Balija	25,0	39,4	35,0
% zmanjšanja zaposlenih	61,4	51,0	29,2
% zmanjšanja proizvodnje	66,6	54,9	38,6
% znižanja cen	21,2	23,3	23,3
% izvoza	18,7	24,5	33,8
% zmanjšanja prodaje	65,1	55,8	41,4

Vir: Bali Beyond The Tragedy: Impact and Challenges for Tourism-led Development in Indonesia, 2003, str. 18.

Priloga 4: Indikator stopnje osipa šol po različnih območjih Bali za leto 2003

	Populacija (v tisoč)	Stopnja revščine (v %)	Globina revščine (v %)	Osip v šolah v mesecu decembru 2002 (v %)	Osip v šolah v mesecu aprilu 2003 (v %)
1-Denpasar	382	1	0,23	0	20,8
2-Badung	312	3,2	0,56	6	14,6
3-Gianyar	337	6,4	1,08	0	19,6
4-Klungkung	164	13,1	3,91	4	28,1
5-Bangli	198	13,2	2,42	0	34,4
6-Karangasem	379	19,5	5,43	0	54,7
7-Tabanan	387	4,2	0,69	4	12,5
8-Jembrana	195	7,4	1,62	4	15,6
9-Buleleng	576	12,1	2,04	0	59,7
Skupaj	2.900	8,9	2,0		31,6

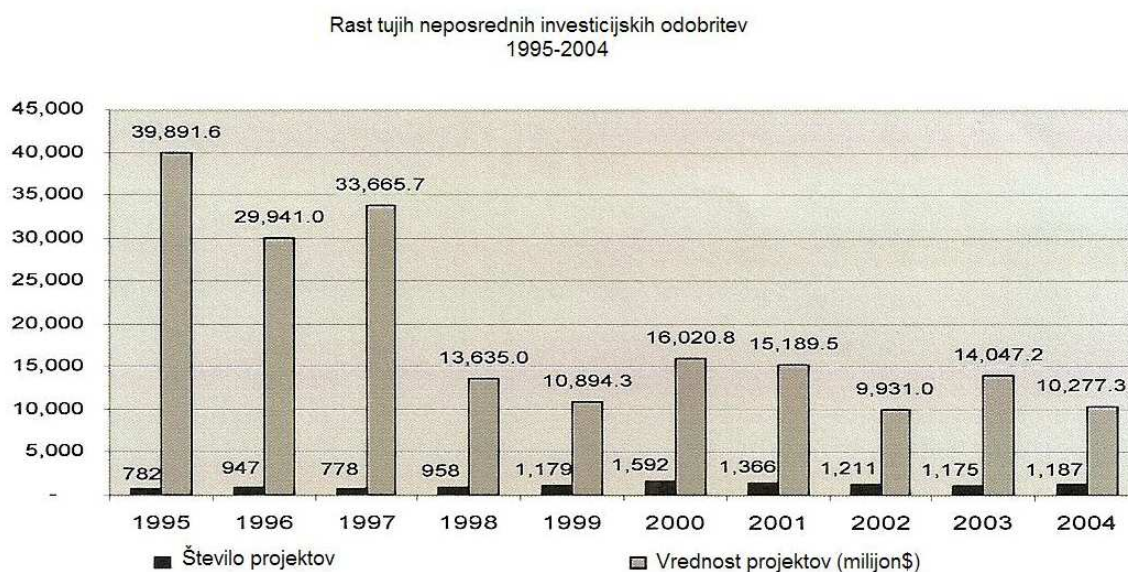
Vir: Bali Beyond The Tragedy: Impact and Challenges for Tourism-led Development in Indonesia, 2003, str. 28.

Priloga 5: Tuje neposredne investicije v Indonezijo

Indonezija šteje tri kategorije za investicije, in sicer: nove investicije, širitve in spremembe statusa. Do spremembe statusa pride, ko tuj investitor kupi domače podjetje, delno ali v celoti. V tem primeru se vse pravice indonezijskega podjetja dodajo k investicijskim odobritvam in tvorijo vsoto. Indonezija spremlja le investicijske odobritve, ki zahtevajo tudi več let, da se realizirajo, če do njih sploh pride.

Po podatkih BKPM (Statistic of Direct Investment, 2005) si vrednost tujih neposrednih investicij v Indonezijo po ekonomski krizi še vedno ni opomogla. Vrednost tujih neposrednih investicijskih odobritev je v zadnjih letih začela ponovno naraščati, vendar so bile do leta 2006 vrednosti relativno majhne. Slika 15 na naslednji strani prikazuje rast TNI odobritev od leta 1995 do 2004.

Slika 15: Rast tujih neposrednih investicijskih odobritev med leti 1995-2004

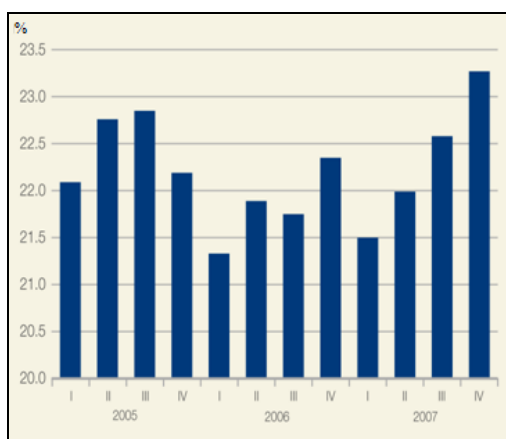


Vir: Study on Investment Barriers For the Foreign Direct Investment From European Union Countries in East Java, Bali, South Sulawesi and North Sulawesi, 2005, str. 5.

V letu 2007 (Bank Indonesia, 2008, str. 9-15) so TNI v Indonezijo dosegle 10,34 mrd US \$, kar je kar 73,3 % več kot v letu 2006. Vsota je presegla vsa pričakovanja, saj je bil zastavljeni cilj doseči 4,5 mrd US \$. Domače investicije so narasle za 57,8 %. Singapur je bil največji vir TNI s 3,75 mrd US \$ v 124 projektih, sledila je Velika Britanija z 1,69 mrd US \$, Južna Koreja s 627,7 mio US \$, Japonska z 618,2 mio US \$ in Taiwan s 469,7 mio US \$. Število TNI odobritev je v letu 2007 doseglo 40,14 mrd US \$, kar je kar 156,48 % več kot v letu 2006.

Prilivi tujega kapitala v obliki TNI ali portfolio investicij so se nadaljevali in narasli v primerjavi s preteklimi leti. Donosi na Rp so bili še vedno privlačni v primerjavi z donosi v sosednjih državah, kar je bilo v povezavi z manjšim dejavnikom tveganja; agencije so dvignile oceno konkurenčnosti, kar je privedlo več tujih investicij v Indonezijo. Podatki kažejo, da je bilo razmerje investicij proti BDP-ju (v povprečju le 21 % v letih 2003-2006) precej nižje kot v obdobju pred krizo. Nizka stopnja investicij je eden od razlogov za nizko rast v obdobju po ekonomski krizi. V primeru odprtosti trgovanja je Indonezija v boljšem položaju, da izkoristi priložnosti iz odprtega globalnega gospodarstva, kar se odraža v precejšnjem povečanju razmerja med izvozom in uvozom proti BDP-ju s 27 % (1993-1996) na 38 % (2003-2006). Slika 16 na naslednji strani prikazuje razmerje investicij glede na stopnjo BDP-ja.

Slika 16: Razmerje investicij glede na stopnjo BDP-ja.



Vir: 2007 Economic Report on Indonesia, 2008, str. 12.

Leta 2007 so se investicije razširile za 9,2 % (na letni ravni), kar kaže na precejšnje izboljšanje v primerjavi z letom 2006, ko je bila rast 2,5 % (na letni ravni). Razmerje investicij proti BDP-je počasi naraščalo do 22,4 %, vendar je bilo vseeno nižje kot v obdobju pred krizo, ko je znašalo 29 %.

Priloga 6: Primer predvidene strukture vračila investicije nakupa vile podjetja C151 Smart Villas, Seminyak

Stopnje zasedenosti

Sezona	Št.dni na sezono	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
Nizka	256	40 %	43 %	46 %	49 %	52 %
Visoka	61	70 %	73 %	76 %	79 %	82 %
Najvišja	48	87 %	90 %	93 %	96 %	99 %
Skupaj	365	51 %	54 %	57 %	60 %	63 %

Cena namestitve/noč v EUR

Sezona	Št.dni na sezono	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
Nizka	256	1.950	2.048	2.150	2.257	2.370
Visoka	61	2.340	2.457	2.580	2.709	2.844
Najvišja	48	2.808	2.948	3.096	3.251	3.413

Dohodki od oddajanja (angl. Rental Revenue) v EUR

Sezona	Št. dni na sezono	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto
Nizka	256	199.680	225.389	253.169	283.164	315.526
Visoka	61	99.918	109.410	119.602	130.539	142.271
Najvišja	48	117.262	127.371	138.197	149.788	162.192
skupaj	365	416.860	462.170	510.969	563.492	619.990

Prihodki in stroški v EUR

	1. leto	2. leto	3. leto	4. leto	5. leto	Skupaj
Bruto dohodek	416.860	462.170	510.969	563.492	619.990	
Stroški marketinga 25 %	125.058	138.651	153.291	169.047	185.997	
Stroški vzdrževanja	12.000	12.840	13.739	14.701	15.730	
Razlika	279.802	310.679	343.939	379.744	418.263	1.732.427

Donos	15 %	16 %	18 %	20 %	22 %	91 %
--------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Cena namestitve na noč temelji na cenah namestitev v hotelih s petimi zvezdicami na Baliju leta 2007

	Nizka sezona (US\$)	Visoka sezona (US\$)	Namestitev
Hotel Legian	1.595	1.950	vila z 2 spalnicama
Four Seasons	940	1.080	vila z 2 spalnicama
Ritz Charlton	925	1.030	vila z 2 spalnicama
Bvlgari	4.700	4.700	vila s 3 spalnicami
Karma	1.450	1.520	vila s 4 spalnicami
Amankila	2.030	2.030	vila z 2 spalnicama
Amandari	2.600	2.600	vila s 3 spalnicami

Smart Villas C151 imajo večje bivalne prostore, unikaten luksuzni koncept in boljšo zasebnost, kar opravičuje njihove cene (C151 Smart Villas, 2007, 3-5).

Priloga 7: Seznam kratic

KRATICA	slovensko	angleško	indonezijsko
<i>BDP</i>	Bruto družbeni proizvod		
<i>BKPM</i>	Organizacija za koordinacijo kapitalnih investicij		Badan Koordinasi Penanaman Model
<i>BPS</i>	Statistični urad		Badan Pusat Statistik
<i>CB</i>	Centralna Banka		
<i>IIA</i>	Začetna odobritev investicij	Initial Investment Approval	
<i>IUT</i>	Začasna poslovna licenca		Izin Usaha Tetap
<i>IFC</i>	Mednarodna finančna organizacija	International Finance Cooperation	
<i>IUT</i>	Začasna poslovna licenca		Izin Permanent Bussines Licence
<i>KITAS</i>	Dovoljenje za bivanje		Kartu Tinggal Terbatas
<i>MDG</i>	Milenijski razvojni cilji	Milenium Development Goals	
<i>MOJHR</i>	Ministrstvo za človekove pravice	Ministry of Juctice and Human Rigts	
<i>MOIT</i>	Ministrstvo za industrijo in trgovino	Ministry of Industry and Trade	
<i>P.T.</i>	Podjetje z omejeno odgovornostjo		Perseroan Terabatas
<i>PMA</i>	Tuje investicijsko podjetje		Penanaman Modal Asing
<i>TNI</i>	Tuje neposredne investicije		
<i>WEF</i>	Svetovni ekonomski forum	World Economic Forum	