



Στην αναμονή βρίσκεται η συμφωνία μεταξύ επενδυτών της BlackRock και του Δημοσίου.

Οι «εγκλωβισμένες» επενδύσεις ακινήτων

Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ ΚΑΛΕΙΤΑΙ ΝΑ ΕΠΙΛΥΣΕΙ ΓΡΑΦΕΙΟΚΡΑΤΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΝΑ ΞΕΜΠΛΟΚΑΡΟΥΝ ΤΑ PROJECTS

Της **ΜΑΡΙΝΑΣ ΠΡΩΤΟΝΟΤΑΡΙΟΥ**
protmarina@yahoo.gr

Τη λύση του γόρδιου δεσμού, που καθυστερεί τις μεγάλες επενδύσεις στον κλάδο του real estate και εγκλωβίζει επενδυτικά κεφάλαια που είναι ικανά να φέρουν μεγάλα έσοδα στα δημόσια ταμεία και να δημιουργήσουν πληθώρα θέσεων εργασίας, καλείται να δώσει η κυβέρνηση, προκειμένου να αξιοποιήσει μια μοναδική συκυρία, που προκύπτει από το αυξημένο ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων επενδυτών να προχωρήσουν σε μεγάλα μεγέθους ανάπτυξη ακινήτων.

Και αυτός ο γόρδιος δεσμός δεν είναι άλλος από την επίλυση μιας σειράς γραφειοκρατικών και άλλων προβλημάτων που έχουν να κάνουν με το επενδυτικό θεσμικό πλαίσιο και έχουν καθυστερήσει ή ακυρώσει μεγάλο αριθμό επενδύσεων. Μεταξύ άλλων, σε αυτό το καθεστώς βρίσκονται οι επενδύσεις της Lamda Development στο Ελληνικό, η συμφωνία μεταξύ επενδυτών της BlackRock και του Δημοσίου για να υπογραφεί το σύμφωνο συνεργασίας και να προχωρήσει επένδυση 300 εκατ. ευρώ στο Academy Gardens, καθώς και η επένδυση στα Αφάντιο, μετά την κάρυζή τους σε αρχαιολογικό χώρο.

ΑΛΛΑΓΕΣ. «Μια χώρα που θέλει να λέγεται φιλική στις επενδύσεις πρέπει να μπορεί να λύνει θεσμικά τα ζητήματα και να μη χρειάζεται παρέμβαση του πρωθυπουργού ή των υπουργών για το κάθε τι», είπε στο «MoneyPro» ο Αριστοτέλης Καρυτινός, διευθύνων σύμβουλος της Εθνικής Πανοσίας ΑΕΕΑΠ. «Πρέπει να βρεθεί τρόπος να αλλάξουν κάποιες διαδικασίες, να μισήσουν χρονοδιαγράμματα, να γίνει

πο αποτελεσματικό το θεσμικό πλαίσιο, ώστε τα θέματα να λύνονται και να μην καταλήγουμε σε μια πόλωση, μια μόνιμη μάχη επενδυτών εναντίον αρχαιολόγων. Ούτε πρέπει να δίνεται η δυνατότητα κωλυσιεργίας σε δημόσιες υπηρεσίες ή στον οποιοδήποτε θέλει απλώς να εμποδίσει μια επένδυση, προσφεύγοντας χωρίς επιχειρήματα στο ΣτΕ. Το θεσμικό πλαίσιο πρέπει να γίνει σαφές και αποτελεσματικό και οι διαδικασίες διαφανείς, για να προχωρήσουν οι επενδύσεις, ακολουθώντας ξεκάθαρους κανόνες.

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ. Στην ανάγκη ενός πιο ξεκάθਾਰου θεσμικού πλαισίου αναφέρθηκε και ο δικηγόρος Γεώργιος Α. Γεωργιάδης, διαχειριστής εταιρίας της ομώνυμης δικηγορικής εταιρείας, μιλώντας στο «MoneyPro»: «Απαιτείται ένα νέο, και γενναίο από πλευράς μεταρρυθμίσεων, νομοθετικό πλαίσιο (για τέτοια προσπάθεια ήταν ο Ν. 4146/2013, για τη διαμόρφωση φιλικού αναπτυξιακού περιβάλλοντος για τις εταιρικές και ιδιωτικές επενδύσεις), κυρίως όμως επιβάλλεται η εφαρμογή του οποίου ρυθμιστικό πλαίσιο από τη διοίκηση και τις επιμέρους υπηρεσίες της, ώστε να εδραιωθεί στους

υποψήφιους επενδυτές η πεποίθηση ότι η χώρα μας επικρατεί επενδύσεις στο έδαφός της και προβάλλει να τις διευκολύνει τόσο κατά το στάδιο της αδειοδότησης όσο και κατά το στάδιο της υλοποίησης».

Τονίζοντας τις δυσκολίες που πρέπει να αντιμετωπίσει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στον χώρο του real estate, σημείωσε: «Σήμερα η διαδικασία αδειοδότησης είναι πράγματι ένας από τους -αρκετούς- ανασταλτικούς παράγοντες στο να επενδύσει κάποιος τα κεφάλιά του στη χώρα μας, ειδικά όταν δεν είναι εξοικειωμένος με την ελληνική πραγματικότητα. Και δεν αναφέρομαι μόνο στις επενδύσεις στο real estate, αφού τα ίδια λίγο-πολύ προβλήματα εντοπίζονται σε όλους τους τομείς της ελληνικής οικονομίας που θα μπορούσαν να ενδιαφέρουν υποψήφιους επενδυτές (είναι χαρακτηριστικό το παράδειγμα των υδατοδότησεων, επένδυση που είναι «βαλτωμένη» τα τελευταία τέσσερα χρόνια). Για να εκδοθεί άδεια για την υλοποίηση οποιασδήποτε επένδυσης (και) στο real estate, απαιτούνται δεκάδες έγγραφα, που εκδίδονται από διάφορες υπηρεσίες, κατόπιν εισηγήσεων/γνωμοδοτήσεων διάφορων συμβουλίων, τα οποία σε αρκετές περιπτώσεις δεν συνεδριάζουν καν (ιδίως, π.χ., έχει παραιτηθεί κάποιο μέλος τους και δεν έχει οριστεί ο αντικαταστάτης του, με αποτέλεσμα να αδυνατούν να συγκροτηθούν σε σώμα) ή αναβάλλουν την απόφασή τους για διάφορους λόγους, που δεν έχουν σχέση με τον επενδυτή (χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση των συνεδριάσεων του ΚΑΣ για την επένδυση στο Ελληνικό). Και βέβαια δεν λείπουν οι μισοφρονιές και οι αιτήσεις ακυρώσεως στο Συμβούλιο της Επικρατείας όσων, για τους δικούς τους λόγους, τάσσονται κατά της επιδιωκόμενης επένδυσης».

Αυξημένο ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων επενδυτών να προχωρήσουν σε μεγάλο μεγέθους ανάπτυξη ακινήτων

600

εκατ. ευρώ θα επενδύσουν οι Αραβες του Jermyn Street στον Αστέρα, με στόχο τη μετατροπή της έκτασης σε τουριστικό θέρετρο υψηλών προδιαγραφών

Οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ στο επίκεντρο

Σημειώνεται ότι οι ελληνικές ΑΕΕΑΠ προετοιμάζονται και επιδιώκουν να αντλήσουν ρευστότητα και να τύχουν της στήριξης των ξένων επενδυτών. Οι μεγάλοι του κλάδου, Grivalia Properties και Παναγία, έχουν ήδη επενδύσει κατά τη διάρκεια της κρίσης πάνω από 1 δισ. ευρώ για την αγορά ακινήτων σε όλη την Ελλάδα, ενώ δρομολογούν επενδύσεις ακόμη 1,5-2 δισ. ευρώ μέσα στα επόμενα 2-3 χρόνια και τα μεγάλα projects θα πληθαίνουν. Η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ απέκτησε το 80% των μετοχών της Ναυσικά Α.Ε., μισθώτριας των μυθικών «Αστεριών», και προχωρά στο σχέδιο ανάπτυξης του παραλιακού τόξου, ενώ οι Αραβες του Jermyn Street θα επενδύσουν 600 εκατ. στον Αστέρα, με στόχο τη μετατροπή της έκτασης σε τουριστικό θέρετρο υψηλών προδιαγραφών. Την ίδια στιγμή, οι ξένοι επενδυτές επιλέγουν σταθερά τις ελληνικές ΑΕΕΑΠ, η αμερικανική Verde τη Lamda Development, ενώ ασφαλιστικές εταιρείες και επενδυτικοί βραχιόνες ασφαλιστικών ομίλων (PIMCO, Odyssey Reinsurance Company, Clearwater Select Insurance Company) μπήκαν με 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Grivalia ΑΕΕΑΠ από τη Eurobank, στην οποία συμμετέχουν με σημαντικά ποσοστά και ασφαλιστικές θυγατρικές του ομίλου Fairfax. Τέλος, αναμένουν με ενδιαφέρον τις επερχόμενες αυξήσεις κεφαλαίου των μεγάλων του κλάδου.

80%

των μετοχών της Ναυσικά Α.Ε., μισθώτριας των μυθικών «Αστεριών», απέκτησε η Grivalia Properties ΑΕΕΑΠ