

## «Τι τους θέλουμε τους ξένους επενδυτές;»



\* Ο κ. Τάσος Κοτζαναστάσης είναι ιδρυτής και Διευθύνων Σύμβουλος της 8G Capital Partners Limited

Με την Ελληνική κτηματαγορά ασχολήθηκα για πρώτη φορά ως διαχειριστής επενδύσεων στο Λονδίνο πριν από 10 περίπου χρόνια. Τα κεφάλαια που διαχειριζόμουν προέρχονταν κυρίως από το ΗΒ και τις ΗΠΑ – ήμουν δηλαδή ένας «ξένος επενδυτής». Στο διάστημα αυτό, η ομάδα μου και εγώ προβήκαμε σε επενδύσεις της τάξης των €350 εκατομμυρίων (και πέραν των €500εκ αν συμπεριληφθούν και τα δικαιώματα αγοράς του υπολοίπου 50% μίας από τις επενδύσεις μας). Το ποσό αυτό δεν αποτελούσε παρά μικρό μέρος των χαρτοφυλακίων μας και είχαμε κάθε επιθυμία να αποκτήσουμε μεγαλύτερη έκθεση στην Ελλάδα. Αυτό που με απασχολούσε πάντα όμως, δεν ήταν οι επενδύσεις που ολοκλήρωσα, αλλά αυτές που δεν κατάφερα να κλείσω λόγω της έχθρας του συστήματος απέναντι στους (ξένους) επενδυτές. Θυμάμαι όταν λαμβάναμε τις εκθέσεις των φορολογικών μας συμβούλων οι οποίες πάντα άρχιζαν με την αυστηρή προειδοποίηση ότι το φορολογικό σύστημα στην Ελλάδα είναι εξαιρετικά ρευστό και ότι οποιοσδήποτε φορολογικός σχεδιασμός ενδέχεται να ανατραπεί. Παρόλο που δουλεύαμε με αναδυόμενες αγορές, η μεταβλητότητα του Ελληνικού συστήματος ήταν ασύλληπτη. Τα τελευταία σχόλια των ξένων είναι ότι με το καινούργιο νομοσχέδιο, η Ελλάδα ξεπέρασε εαυτόν...

Σε μια περίπτωση εξετάζαμε την αγορά και ανακαίνιση ενός ακινήτου (σήμερα λειτουργεί ως πολυκατάστημα στην κεντρική πλατεία της Αθήνας) και μας προβλημάτιζε ο κίνδυνος καθυστέρησης / μη λήψης αδειών. Απευθυνθήκαμε σε δημόσιο φορέα υπεύθυνο για την προσέλκυση επενδυτών στην Ελλάδα για να μας διαφωτίσει για τις διαδικασίες. Ο λειτουργός με επέπληξε που δεν ήθελα να «δώσω κάτι τι στον υπαλληλάκο για να γίνει η δουλειά μου».

Για να μην παρεξηγηθώ, η συζήτηση δεν έγινε επί συγκεκριμένης αίτησης ή υπαλλήλου – απλά ο εκπρόσωπος του κράτους εξήγησε με την επίσημη ιδιότητα του στον «ξένο επενδυτή» ότι την δεδομένη στιγμή που θα αποταθεί στο σύστημα για άδειες, να μην παραλογοιστεί ότι το λάδωμα είναι μεμπτό... Κάποια στιγμή επιβλήθηκε το 3% στις εταιρείες ειδικού σκοπού και το κράτος απαίτησε την αποκάλυψη των φυσικών προσώπων πίσω από αυτές. Μάταια προσπαθήσαμε να εξηγήσουμε ότι πρόκειται για θεσμικά επενδυτικά ταμεία με 150,000 συνταξιούχους ή για εισηγμένη εταιρεία με 200,000 μέτοχους. Η λύση ήταν σχετικά απλή και εφαρμόζεται αλλού στην Ευρώπη (αν δεν απατώμαι, ο νόμος μεταφράστηκε από τα Γαλλικά αλλά το νόημα χάθηκε κάπου στη μετάφραση). Είχαμε και συνάντηση σε ανώτατο επίπεδο όπου πασκίσαμε να εξηγήσουμε ότι ο παραλογισμός της διαδικασίας (δεν διαφωνούσαμε με την ουσία) θα έδιωχνε τους ξένους επενδυτές. Τότε, Γενικός Γραμματέας του υπουργείου μας είπε το αμίμητο: «ελάτε τώρα, τι τους θέλουμε τους ξένους επενδυτές;» Τι τους θέλουμε τους «ξένους επενδυτές»; Ένα κινέζικο ρητό λέει 'να προσέχεις πολύ τι εύχεσαι'. Η ευχή της κυρίας Γ.Γ. επαληθεύτηκε: τα περιθώρια του δεκαετούς ομολόγου ακούμπησαν τις 400 μ.β. και η προσφυγή στο ΔΝΤ μοιάζει πλέον με βεβαιότητα. Με την άρση της μονιμότητας στο δημόσιο να μπαίνει από την πίσω πόρτα, δεν αποκλείεται το 'φάντασμα των εκδιωχθέντων επενδυτών' να στοιχειώσει όλους αυτούς τους δημόσιους 'λειτουργούς' που με την στάση τους έκαναν την Ελλάδα τον επενδυτικό παρία της Ευρώπης.

Ας δούμε όμως τα πράγματα εποικοδομητικά. Για να ανακάμψει η οικονομία, θα πρέπει η Ελλάδα να αρχίσει να παράγει κάτι που να θέλει ο κόσμος να



αγοράσει. Τα μηνύματα είναι δυσσώιωνα, αφού όλοι μιλούν για καταβαράθρωση της βιομηχανικής βάσης της χώρας και του καταποντισμού της ανταγωνιστικότητας. Ενδεχομένως όμως να υπάρχει μία λύση, η οποία προέρχεται από την κτηματαγορά: η δεύτερη κατοικία. Πρόκειται για ένα τομέα που εκτόξευσε την ανάπτυξη σε χώρες όπως η Ισπανία και η Κύπρος, ο οποίος όμως στην Ελλάδα καταπολεμείται επιμελώς πανταχόθεν. Δεν συζητάμε βέβαια την στήριξη ολόκληρης της οικονομίας στον τομέα αυτό - διαφορετικά θα έχουμε την κατάληξη της Ισπανίας- αλλά την δημιουργία ενός από τους 3-4 πυλώνες που θα βγάλουν την οικονομία από το βούρκο.

Μέχρι τώρα ο τομέας τύχανε εκθρικής αντιμετώπισης. Προβάλλονταν επιχειρήματα όπως η καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και το ξεπούλημα της χώρας στους ξένους. Σε μία χώρα όμως όπου οι πολεοδομικές αυθαιρεσίες αποτελούν τον κανόνα και όπου κτίζονται πολυώροφες οικοδομές σχεδόν πάνω στον αιγιαλό, το επιχείρημα αυτό είναι γελοίο, αν όχι σκέτη υποκρισία. Όσον αφορά το ξεπούλημα..τουλάχιστον δεν μπορούν

να σηκώσουν την έπαυλη τους και να την πάρουν μαζί τους στη Ρωσία! Και περιττό να αναφερθεί ότι αν η οικονομία δεν ανακάμψει, τα νούμερα του δημοσίου χρέους απλά δεν βγαίνουν. Και τότε είναι που θα αντιμετωπίσουμε πραγματικό ξεπούλημα.

Για να ξαναγίνει η Ελληνική οικονομία ανταγωνιστική, θα πρέπει να εστιάσει στα συγκριτικά πλεονεκτήματα της χώρας. Δύο από αυτά εξακολουθούν να είναι η φυσική ομορφιά και το κλίμα (δυστυχώς δεν μπορώ να σκεφτώ και πολλά άλλα..). Δεν βλέπω λόγο γιατί η δεύτερη κατοικία να μην καταστεί εξαγωγίμο προϊόν, νοουμένου βέβαια ότι τα πράγματα γίνουν -επιτέλους - πάνω στη σωστή βάση.

Η απάντηση στο «τι τους θέλουμε τους ξένους επενδυτές» ήρθε με τον σκληρότερο τρόπο. Για πρώτη φορά εδώ και δεκαετίες, η Ελληνική οικονομία θα πρέπει να λειτουργήσει με όρους αγοράς. Η βιομηχανία της δεύτερης κατοικίας είναι ενδεχομένως μίας από τις λύσεις που ψάχνει.

**ΤΑΣΟΣ ΚΟΤΖΑΝΑΣΤΑΣΗΣ\***