

M. Καμπουρίδης, Dolphin Capital : Τα ακίνητα το πολυτιμότερο περιουσιακό στοιχείο της Ελλάδας «Καρότο» για επενδύσεις τα Condo Hotels

Πιο ενδιαφέρουσες καθιστούν τις επενδύσεις στον τουρισμό μεταξύ άλλων η αύξηση του ποσοστού που δύναται να πωληθεί στα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα, η θεσμοθέτηση condo hotels στις περιοχές εντός σχεδίου και σε γήπεδα πάνω από 50 στρέμματα και η ένταξη παραθεριστικών χωριών.

Αυτό επισημαίνει ο Μίλτος Καμπουρίδης, συνιδρυτής και Managing Partner στην Dolphin Capital Partners στη Free Money, προσθέτοντας ότι η αξία των ακινήτων στην Ελλάδα ξεπερνά και το 1 τρις. ευρώ.

Συνέντευξη: Έλενα Ερμείδου

FreeMoney: Κύριε Καμπουρίδη, μόλις λίγες ημέρες πριν δημοσιεύθηκε η ετήσια έκθεση UNCAD, World Investment Report 2013 και η Ελλάδα είναι στον πάτο της κατάταξης των μνημονιακών χωρών στην προσέλκυση ξένων επενδύσεων. Αναφέρεται δε ως η πιο εσωστρεφής χώρα. Ως μεγάλος ξένος επενδυτής, τί είναι αυτό που φτάνει κατά την γνώμη σας και τί διορθωτικές κινήσεις πρέπει να γίνουν;

Μίλτος Καμπουρίδης: Τα τελευταία χρόνια η εικόνα της χώρας προς τους ξένους επενδυτές δεν ήταν ιδιαίτερα θετική. Τα ξένα μέσα μαζικής ενημέρωσης μιλούσαν, αναφερόμενα στην Ελλάδα, για πολιτική αστάθεια, κίνδυνο εξόδου από την Ευρωζώνη, μέτρα που θα έπρεπε να ληφθούν αλλά δεν λαμβάνονταν, συνεχείς απεργίες και κοινωνικές αναταραχές. Όλα αυτά συνέθεταν ένα τοπίο εξαιρετικά αφιλόξενο και φυσικά αυτό δεν μπορεί να ξεχαστεί από την μία στιγμή στην άλλη. Ωστόσο είναι και όλες αυτές οι εξελίξεις που δημιουργούν τις επενδυτικές ευκαιρίες τελικά.

Είναι γεγονός πως από το Σεπτέμβριο του 2012 έχουν γίνει πολλά βήματα για τη βελτίωση της εικόνας της χώρας και της ανταγωνιστικότητά της. Η κακή κατάσταση που λαμβάνει η Ελλάδα ανάμεσα στις μνημονιακές χώρες θα πρέπει κατά τη γνώμη μου να μεταφραστεί ως ότι οι ξένοι επενδυτές περιμένουν να δουν την πρακτική εφαρμογή των μέτρων που έχουν ψηφιστεί ή αναμένεται να ψηφιστούν στο άμεσο μέλλον.

Στην παρούσα φάση λοιπόν θα πρότεινα άμεση ενεργοποίηση των φιλικών προς τις επενδύσεις νόμων, ασφάλεια δικαίου, προώθηση των εφαρμοστικών μέτρων και στελέ-

χωση των απαραίτητων υπηρεσιών, ώστε να κινούνται γρήγορα η διαδικασία. Όσον αφορά στις διορθωτικές κινήσεις, θεωρώ ότι θα πρέπει να το δούμε σε επίπεδο κάθε τομέα δραστηριότητας.

FreeMoney: Ας επικεντρωθούμε στον τουρισμό, που είναι στους τομείς των ενδιαφερόντων σας. Ποιες είναι οι προοπτικές του και τί αλλάζει πλέον με το νέο Τουριστικό Νομοσχέδιο, τον νέο Αναπτυξιακό Νόμο;

Μίλτος Καμπουρίδης: Τα ακίνητα αποτελούν για την Ελλάδα το μεγαλύτερο και πολυτιμότερο περιουσιακό της στοιχείο, με αξία ίσως μεγαλύτερη του 1 τρις. ευρώ. Αυτό τα καθιστά τον πρώτο - με διαφορά - τομέα, που μπορεί να προσελκύσει ξένες άμεσες και έμμεσες επενδύσεις για την χώρα.

Το τουριστικό νομοσχέδιο και ο νέος αναπτυξιακός νόμος βελτιώνουν τους όρους βάσει των οποίων μπορεί κανείς να επενδύσει στον τουρισμό. Η αύξηση του ποσοστού που δύναται να πωληθεί στα Σύνθετα Τουριστικά Καταλύματα και η θεσμοθέτηση condo hotels στις περιοχές εντός σχεδίου και σε γήπεδα πάνω από 50 στρέμματα, το fast track, η δυνατότητα έκδοσης προεδρικών διαταγμάτων για τον χωροταξικό προσδιορισμό, την επενδυτική ταυτότητα, τη χρήση γης, τη χωροθέτηση και την παραχώρηση αιγιαλού και παραλίας για τις στρατηγικές επενδύσεις και η ένταξη παραθεριστικών χωριών καθιστούν τις επενδύσεις στον τουρισμό πιο ενδιαφέρουσες.

Η χορήγηση αδειών διαμονής σε υπηκόους τρίτων χωρών που επενδύουν στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα θεωρώ ότι είναι από τα πιο σημαντικά μέτρα που ενεργοποιούνται, αφού δίνεται η ευκαιρία για πωλήσεις κατοικιών πολλών δισεκατομμυρίων, με την αγορά της Κίνας να έχει ήδη δώσει σοβαρά δείγματα ενδιαφέροντος.

Με βάση τα στοιχεία της Κύπρου η Ελλάδα θα μπορούσε να επιτύχει τζύρο από πωλήσεις ακινήτων σε Κινέζους άνω του 1 δισεκατομμυρίου ευρώ το χρόνο. Αυτό που πρέπει όμως άμεσα να δρομολογηθεί, είναι να υποστηριχθεί το μέτρο νομοθετικά και να δημιουργηθούν οι συνθήκες γρήγορης ανάπτυξης, ώστε να μην απορροφηθεί η ζήτηση από ανταγωνιστικές αγορές.

Με το Τουριστικό Νομοσχέδιο, το οποίο θα κατατεθεί άμεσα στη Βου-

λή, παλαιά ξενοδοχεία εντός σχεδίου πόλεως μπορούν να μετατραπούν σε κατοικίες. Το μέτρο αυτό, μπορεί να βοηθήσει στην αναμόρφωση της σημερινής εικόνας των πόλεων, και να επιφέρει πολλά εκατομμύρια εσόδων στο κράτος τόσο από την ανακατασκευή των κτηρίων όσο και από τις πράξεις πώλησης, ενώ μπορεί να έχει πολύ άμεσα αποτελέσματα.

Με το νέο Ειδικό Χωροταξικό Πλαίσιο για τον Τουρισμό που επιτρέπει την Χωροθέτηση Οργανωμένων Υποδοχέων και Σύνθετων Τουριστικών Καταλυμάτων και με τον νόμο για τις στρατηγικές επενδύσεις, δημιουργούνται οι βάσεις για την δημιουργία Ολοκληρωμένων Τουριστικών Θέρετρων με την λειτουργία γκολφ ή/και ξενοδοχείου. Με τη δημιουργία 25 resorts με κατασκευαστικό κόστος 200 εκατ. ευρώ το κάθε ένα, θα εισέρεαν 5 δισ. ευρώ στην ελληνική αγορά, τονώνοντας την οικονομία.

Πέρα όμως από το άμεσο οικονομικό όφελος από την δημιουργία τέτοιων επενδύσεων, η λειτουργία ολοκληρωμένων τουριστικών θέρετρων θα βοηθήσει στην προσέλκυση τουρισμού όλο τον χρόνο και όχι μόνο το καλοκαίρι, στην τόνωση των τοπικών οικονομιών μέσω του εμπορίου, των τουριστικών υπηρεσιών κλπ, στην μείωση του δείκτη ανεργίας, στην αύξηση των εσόδων από άμεσους και έμμεσους φόρους, στη βελτίωση των υποδομών τόσο μέσα όσο και γύρω από την ανάπτυξη και βέβαια στην διαφήμιση της χώρας μέσω της προβολής των έργων αυτών.

FreeMoney: Μπορεί η Ελλάδα να προσελκύσει τα διεθνώς αναγνωρισμένα brand names ξενοδοχείων; Με την έννοια ότι, μπορεί πράγματι μια τουριστική μονάδα να είναι άψογα δομημένη βάσει απαιτήσεων VIP τουριστών, αλλά το υπόλοιπο τοπίο εκτός των συνόρων του ξενοδοχείου είναι κατάλληλο για VIP τουρίστες; Μιλώ για υποδομές, μεταφορές, χώρους πρασίνου, ψυχαγωγίας, ποιότητα παρεχομένων υπηρεσιών.

Μίλτος Καμπουρίδης: Η Ελλάδα μπορεί να προσελκύσει διεθνώς αναγνωρισμένα brands. Έμπρακτη απόδειξη αποτελεί το Amanzoe (www.amanzoe.com) στην Αργολίδα που δημιούργησε ο όμιλος μας, το οποίο σήμερα θεωρείται το πιο ποιοτικό, καινούργιο resort στη Μεσόγειο. Αν και μόλις ενός έτους, έχει ήδη αποσπάσει εξαιρετικές κριτικές από τα

διεθνή μέσα μαζικής ενημέρωσης, τα οποία ήδη το έχουν κατατάξει ανάμεσα στα καλύτερα του κόσμου.

Διαχειριστής του Amanzoe είναι η ασιατική αλυσίδα Amanresorts, γνωστή διεθνώς για τη χαλαρή πολυτέλεια, τις υψηλές υπηρεσίες και τον απόλυτο σεβασμό στις τοπικές κοινωνίες και παραδόσεις. Η συγκεκριμένη εταιρία από μόνη της αποτελεί πόλο έλξης για τουρίστες υψηλών προδιαγραφών όλο το χρόνο, ενώ οι πελάτες της πάντα προσπαθούν να ανακαλύψουν τις περιοχές γύρω από τα ξενοδοχεία τους, κάτι που σημαίνει φυσικά πολλαπλασιαστικά οφέλη για όλους.

Η βελτίωση των υποδομών και κυρίως του οδικού δικτύου σίγουρα είναι απαραίτητη για την προσέλκυση «ακριβού» τουρισμού και ελπίζουμε άμεσα να δούμε και άλλες επενδύσεις σαν το Amanzoe στην Ελλάδα, διότι πραγματικά δίνουν στη χώρα μία διεθνή και πολύ ποιοτική τουριστική κατεύθυνση.

FreeMoney: Πώς μπορεί να αναμορφώσει την εικόνα της χώρας και των πόλεων η θεσμοθέτηση των Condo Hotels;

Μίλτος Καμπουρίδης: Η θεσμοθέτηση των Condo Hotels μπορεί ριζικά να συμβάλει στην αναμόρφωση της σημερινής εικόνας των πόλεων και να επιφέρει πολλά εκατομμύρια εσόδων στο κράτος, τόσο από την ανακατασκευή των κτηρίων όσο και από τις πράξεις πώλησης.

Με βάση το τουριστικό νομοσχέδιο παλαιά ξενοδοχεία εντός σχεδίου πόλεως μπορούν να μετατραπούν σε κατοικίες. Αυτό στην πράξη σημαίνει ότι θα ανακαινιστούν και θα αποκτήσουν πάλι ζωή, αφού πολλά από αυτά σήμερα δε λειτουργούν ή υπολειπόμενα λειτουργούν. Και αυτό δεν θα περιοριστεί στα όρια της εκάστοτε επιχείρησης, αφού εκ των πραγμάτων θα δημιουργήσει την ανάγκη να βελτιωθεί και ο περιβάλλον χώρος.

FreeMoney: Στην Ελλάδα κρατικοί και ιδιωτικοί φορείς ζηλεύουν την εικόνα που παρουσιάζει σήμερα η Ισπανία στο κομμάτι του τουρισμού. Άνθρωποι ωστόσο των Βορείων χωρών της Ευρώπης και κυρίως από την Μεγάλη Βρετανία, παρομοιάζουν την Ισπανία ως την Αίγινα της Ελλάδας. Μήπως τελικά πάμε να ανηγάψουμε ένα λάθος μοντέλο, αντί να σχεδιάσουμε το μοντέλο που ταιριάζει σε εμάς;

Μίλτος Καμπουρίδης: Κανένα από τα μέτρα που λαμβάνονται ή έχουν ληφθεί, δε στοχεύει στο μοντέλο της Ισπανίας ή της Κύπρου. Οι περιορισμοί στην Ελλάδα είναι ιδιαίτερα αυστηροί. Η χώρα είναι τόσο πίσω στον τομέα των τουριστικών υποδομών, όπως γκολφ και μαρίνες και τόσο πίσω στην οργανωμένη τουριστική κατοικία, που δεν κινδυνεύουμε από καμία υπερανάπτυξη για πολλά χρόνια.

FreeMoney: Πώς μπορεί να συντελέσει στην ανάπτυξη του κλάδου του τουρισμού η απελευθέρωση επαγγελματιών;

Μίλτος Καμπουρίδης: Απελευθέρωση επαγγελματιών σημαίνει καλύτερες υπηρεσίες σε χαμηλότερες τιμές. Ο τουρισμός είναι ένα σύνολο πολλών υπηρεσιών και επομένως θα επωφεληθεί τα μέγιστα.

FreeMoney: Ακτοπλοία και αεροπλοία. Είναι κάτι που δεν κάνουν σωστά και συντείνει αρνητικά στην προσέλκυση επενδύσεων;

Μίλτος Καμπουρίδης: Η ακτοπλοία και η αεροπλοία είναι βασικοί πυλώνες ανάπτυξης του ελληνικού τουρισμού λόγω της μορφολογίας και του νησιώτικου χαρακτήρα της χώρας. Είναι ίσως πιο κρίσιμη από ποτέ η άρση των αντικινήτρων και η εξομάλυνση της λειτουργίας τους, η μείωση των άμεσων και έμμεσων φόρων και η περαιτέρω εξυγίανση του θεσμικού πλαισίου. Πρέπει οι ιδιωτικοποιήσεις όλων των περιφερειακών αεροδρομίων και μαρίνων να προχωρήσουν άμεσα και όσα παραμείνουν στο κράτος να συντηρηθούν, ενώ κάποια άλλα όπως της Στίας να ολοκληρωθούν. Επιπλέον, μια παράμετρος που αφορά και στους δύο τομείς είναι η ανεπτυγμένη προσπάθεια εισαγωγής της λειτουργίας υδροπλάνων, που ελπίζω πλέον να καρποφορήσει.

FreeMoney: Το τελευταίο διάστημα έχουμε επικεντρωθεί στον ΦΠΑ και στη μείωση του συντελεστή. Θα βοηθήσει αυτό στην προσέλκυση των επενδυτών στο τομέα του τουρισμού;

Μίλτος Καμπουρίδης: Ασφαλώς. Κάθε μείωση έμμεσων και άμεσων φόρων αυξάνει τη ροή των επενδύσεων και τον τζύρο των επιχειρήσεων και φυσικά μειώνει την ανεργία και αυξάνει το βιοτικό επίπεδο.