

■ Σε αγορές εκτός βαλκανικών χωρών προσπαθούν να εισέλθουν

Στον αέρα όλα τα ελληνικά

Ρεπορτάζ Α. Γ. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΑΚΗΣ

Με μια τσάντα παραμάσχαλα έχει εξαμοληθεί στα Βαλκάνια, στη Δυτική Ευρώπη αλλά και στον αραβικό κόσμο ο κ. Γιώργος Μυλωνάς, πρόεδρος της Αλουμύλ αλλά και του Συνδέσμου Βιομηχανιών Βορείου Ελλάδος, παρ' όλο που από την τελευταία θέση σκοπεύει να αποσυρθεί.

Ο λόγος του «μεγάλου τρεξίματος» είναι φυσικά η κρίση που έχει χτυπήσει την πόρτα της Ευρώπης και σχετίζεται με έναν σημαντικό τομέα της πραγματικής οικονομίας, την κατασκευή και την αξιοποίηση ακινήτων, από την οποία εξαρτάται και ο βιομηχανικός όμιλος αλουμινίου του κ. Μυλωνά.

«Όλα τα μεγάλα σχέδια για real estate στα Βαλκάνια τα οποία εξαρτώνται από ιδιωτική, δηλαδή τραπεζική, χρηματοδότηση έχουν παγώσει εντελώς και απλώς ολοκληρώνονται μόνο αυτά που βρίσκονται σε τελική φάση» λέει ο κ. Μυλωνάς περιγράφοντας την κρίση στα ακίνητα στα Βαλκάνια, σε έναν τομέα που τα τελευταία δέκα χρόνια είχε γνωρίσει μεγάλη άνθηση για τους Έλληνες επιχειρηματίες. «Οι Έλληνες έχουν ανοιχτεί πολύ στον κλάδο αυτόν, κυρίως στη Βουλγαρία, στη Ρουμανία και στη Σερβία, αλλά δεν είναι οι μεγαλύτεροι παίκτες του real estate σε αυτή την περιφέρεια. Εμείς όμως δουλεύουμε όχι μόνο με τους Έλληνες αλλά και με τους Γερμανούς και με τους Γάλλους, οι οποίοι έχουν κάνει τεράστιες επενδύσεις στον χώρο αυτόν, γι' αυτό και καταλαβαίνουμε το επερχόμενο πρόβλημα και προσπαθούμε να το προλάβουμε» προσθέτει.

■ Το ελληνικό δαιμόνιο

Το θέμα είναι τι ακριβώς μπορεί να σκαρφιστεί το... ελληνικό δαιμόνιο σε περιόδους κρίσης ώστε να ξεπεράσει το πρόβλημα ή τουλάχιστον να περιμένει χωρίς μεγάλες απώλειες ώσπου να αρχίσει να αλέθει ξανά ο μύλος της οικονομίας. «Απλούστατα τρέχουμε σε αγορές που δεν πλήττονται από την κρίση για διαφορετικούς λόγους. Π.χ., η Γερμανία δεν έχει πρόβλημα στις κατασκευές διότι οι περισσότερες οφείλονται στο πρόγραμμα δημοσίων επενδύσεων του γερμανικού κράτους, το οποίο δεν επηρεάζεται

μέχρι στιγμής και το οποίο έχει χρόνο μπροστά του για να υλοποιηθεί. Επίσης κανένα πρόβλημα δεν υπάρχει σήμερα αλλά και στο άμεσο μέλλον στο τεράστιο κατασκευαστικό πρόγραμμα των χωρών του Αραβικού Κόλπου και κυρίως των Εμιράτων και του Κατάρ. Εκεί ακριβώς έχουμε ρίξει το μεγάλο βάρος των προσπάθειών μας το τελευταίο διάστημα διαβλέποντας ότι στις υπόλοιπες αγορές θα υπάρξει φρενάρισμα».

Μοιραία μια συζήτηση με τον κ. Γιώργο Μυλωνά δεν θα μπορούσε να μην περιλάβει και το έντονο προσωπικό στοιχείο που σφράγισε η δυσάρεστη υπόθεση της απαγωγής του, η οποία ευτυχώς είχε αίσιο τέλος: «Μήπως, κύριε Μυλωνά, ταξιδεύετε συνέχεια για να ξεφύγετε λίγο και από την ελληνική πραγματικότητα με τις αναμνήσεις του πρόσφατου παρελθόντος;» ήταν η ερώτηση του «Βήματος» που ήρθε μάλλον αυθόρμητα στο μέσον μιας επιχειρηματικής κουβέντας.

«Αυτά τα πράγματα δεν τα ξεπερνάς εύκολα, είτε βρίσκεσαι στην Ελλάδα είτε στο εξωτερικό» ήταν η απάντηση του κ. Μυλωνά, ο οποίος προσέθεσε: «Απλώς μαθαίνει κανείς να ζει με αυτά τα γεγονότα προσδοκώντας να έρθει η γαλήνη για τον ίδιο και την οικογένειά του».

Πόσο όμως μπορεί μια απαγωγή να αλλάξει τον χαρακτήρα ή τις απόψεις ενός ανθρώπου που πλησιάζει τα 50 του χρόνια και έχει διαμορφωμένο το προφίλ ενός «σκληρού» τεχνοκράτη με εξαι-

ρητικά «φιλελεύθερες» απόψεις για την οικονομία και την κοινωνία;

«Σίγουρα η θεώρηση των πραγμάτων αλλάζει έπειτα από τέτοια γεγονότα. Βλέπει κανείς τον κόσμο με διαφορετικό μάτι» λέει ο κ. Μυλωνάς, προσθέτοντας όμως ότι «αυτό που δεν αλλάζει είναι η διάθεση για σκληρή δουλειά, που σήμερα είναι περισσότερο από κάθε άλλη φορά απαραίτητη και λόγω της ύφεσης».

Φαίνεται πάντως ότι στον τομέα του real estate έχει ξεκινήσει ένα ντόμινο ύφεσης σε Βουλγαρία, Ρουμανία, Σερβία, Ουκρανία και Σλοβακία, ενώ στην Πολωνία, όπου επίσης υπήρχε μεγάλη επέκταση στον κλάδο και ελληνική ανάμειξη, προχωρούν μόνο τα δημόσια έργα, ενώ τα ιδιωτικά είναι πλέον κολλημένα. Η Αλβανία ήταν πιο τυχερή αφού δεν είχε real estate και ακόμη και οι Έλληνες μικροκατασκευαστές δεν είχαν εμπιστοσύνη να δουλέψουν εκεί. Στις υπόλοιπες χώρες όμως που προαναφέραμε τα έργα που ήταν όλα με ιδιωτική χρηματοδότηση, είτε αφορούσαν κατοικίες και κτίρια γραφείων είτε εμπορικά κέντρα, έχουν σταματήσει.

«Τα σχέδια για τα έργα υπάρχουν, είναι καθαρά θέμα τώρα δυστοκίας στη χρηματοδότηση τόσο από τις ελληνικές τράπεζες όσο και κυρίως από τις ξένες τράπεζες, που είχαν αναλάβει και το κυριότερο βάρος για τη χρηματοδότηση των σχεδίων αυτών στις χώρες αυτές. Το ίδιο πρόβλημα με τους Έλληνες έχουν και οι ξένοι παίκτες στο real estate των Βαλκα-

«Παγώνουν»
τα σχέδια
της Global
Finance
στο real estate

Η ΚΡΙΣΗ μεταβάλλει προς το παρόν τα σχέδια της Global Finance σχετικά με τη δημιουργία του δεύτερου real estate fund.

Η εταιρεία είχε ανακοινώσει την ίδρυση του fund και είχε ήδη συγκεντρώσει τα 100 εκατ. ευρώ από τα 350 εκατ. ευρώ που ήταν το μέγιστο όριο. Η διοίκηση της Global όμως έκρινε ότι τη δεδομένη στιγμή δεν έχει νόημα να επενδύσεις στον κλάδο αφού τα πάντα έχουν «παγώσει». Η εταιρεία έχει ήδη επενδύσει στον κλάδο 150 εκατ. ευρώ από το πρώτο της fund, το οποίο

οι βιομήχανοι της Βόρειας Ελλάδας

σχέδια στα Βαλκάνια

νίων και της Κεντρικής Ευρώπης, αφού δεν δίνονται κεφάλαια προς το παρόν από τις τράπεζες» σχολιάζει ο κ. Μυλωνάς. Το ερώτημα στην προκειμένη περίπτωση είναι αν οι ανάγκες για εμπορικά κέντρα ή για οργανωμένη κατοικία στις χώρες αυτές, που είναι ταχύτατα αναπτυσσόμενες, έπαψαν να υπάρχουν.

«Οι ανάγκες υπήρχαν και θα υπάρχουν και μάλιστα για πόλεις όπως η Σόφια, που τείνει να εξελιχθεί σε διαβαλκανικό επίκεντρο, οι ανάγκες αυξάνονται. Γι' αυτό και οι Έλληνες που ολοκλήρωσαν κάποιες κατασκευές τώρα πουλάνε, έστω και με δυσκολία. Το πρόβλημα είναι ότι έχουν αναβληθεί όλα τα καινούργια σχέδια που έπρεπε να ξεκινήσουν από το μηδέν» αναλύει ο κ. Μυλωνάς.

■ Η θεραπεία στην κρίση

Ίσως μετά τη διάγνωση το πιο σημαντικό από όλα είναι η... θεραπεία, η οποία σχετίζεται άμεσα με τη χρονική διάρκεια της κρίσης στο real estate, αν αναλογιστεί κανείς ότι μόνο οι ελληνικές επιχειρήσεις έχουν επενδύσει στα Βαλκάνια και στην Κεντρική Ευρώπη περισσότερο από ενάμισι δισεκατομμύριο ευρώ, σύμφωνα με ελληνικούς τραπεζικούς κύκλους. Πόσο λοιπόν μπορούν να αντέξουν αυτό το πάγωμα;

«Ελπίζουμε όλοι ότι σε τρεις μήνες θα ξεκινήσει δειλά δειλά η ανάκαμψη, διότι αν διαρκέσει πάνω από έξι μήνες τότε το πρόβλημα θα είναι τεράστιο. Όταν σταματήσει να δουλεύει η μηχανή, δεν

ξαναρχίζει με το πάτημα ενός κουμπιού ούτε μέσα σε δέκα ημέρες. Θέλει τον χρόνο της διότι πρόκειται για μια επιχειρηματική αλυσίδα που ξεκινά από τις τράπεζες, προχωρεί στην παραγωγή δομικών υλικών, φθάνει στην κατασκευή των έργων και καταλήγει στην εμπορική εκμετάλλευσή» τονίζει ο κ. Μυλωνάς.

Στη Βουλγαρία και στη Ρουμανία πάντως ήδη οι τιμές των ακινήτων πέφτουν αλλά το αγοραστικό ενδιαφέρον δεν αναθερμαίνεται διότι δεν υπάρχει αυτή τη στιγμή η προσμονή απόκτησης υπεραξίας για αυτά τα ακίνητα. Αυτό είναι λογικό επακόλουθο του γεγονότος ότι δεν φαίνεται ακόμη φως στο βάθος του τούνελ της ύφεσης. Οι Έλληνες στις γειτονικές αυτές χώρες έχουν αγοράσει τα τελευταία πέντε χρόνια πολύ καλά ικόπεδα σε πολύ χαμηλές τιμές, γι' αυτό ακριβώς και δεν έχουν πανικοβληθεί.

Για τον ίδιο ακριβώς λόγο δεν είναι ορατός αυτή τη στιγμή ο κίνδυνος να ακουστούν «κανόνια» στην αγορά του real estate, παρά το μεγάλο φρενάρισμα που προαναγγέλλεται.

Ενα άλλο χαρακτηριστικό της ελληνικής δραστηριότητας στη Σερβία, στη Βουλγαρία και στη Ρουμανία είναι ότι έχουν δραστηριοποιηθεί εκεί τα τελευταία πέντε χρόνια μικροί κατασκευαστές από τη Θεσσαλονίκη, τις Σέρρες και την Καβάλα που χτίζουν οικοδομές και μικρά κτίρια γραφείων και καταστημάτων ακόμη και σε μικρότερες πόλεις, όπως το Νις της Σερβίας, το Πλόβνιτς και το Μπουργκάς της Βουλγαρίας και η Κοσταντζα της Ρουμανίας. Κανονικά αυτοί θα έπρεπε να είχαν το μεγαλύτερο πρόβλημα αλλά αυτό αποδεικνύεται στην πράξη ένας ακόμη αστικός μύθος αφού οι μικροκατασκευαστές, ακριβώς επειδή έχουν αποκομίσει πολύ μεγάλα κέρδη από την οικοδομή στην Ελλάδα τα τελευταία 30 χρόνια, αντέχουν περισσότερο στην κρίση διότι είναι πιο ευέλικτοι και προτιμούν να αυτοχρηματοδοτούν τις κατασκευές τους διατηρώντας μια εγγενή επιφυλακτικότητα απέναντι στην τραπεζική χρηματοδότηση και στα επιτόκια.

Μερικές φορές λοιπόν ισχύει το ρητό «small is beautiful».

έχει ολοκληρώσει τρία μεγάλα projects σε Ρουμανία και από ένα σε Σερβία και σε Βουλγαρία.

Το δεύτερο fund θα επένδυε στην αξιοποίηση ακινήτων στα Δυτικά Βαλκάνια, δηλαδή σε Σερβία, Κροατία και για πρώτη φορά και στην Ελλάδα. Η δημιουργία του fund πάντως δεν ματαιώνεται αλλά εκτιμάται ότι από το πρώτο τρίμηνο του 2009 ίσως δρομολογηθούν ξανά οι διαδικασίες για τη συγκέντρωση των κεφαλαίων.