



ΝΟΕΜΒΡΙΟΣ 2016

Invest

ΕΛΛΗΝΙΚΟ

ΑΛΛΑΖΟΝΤΑΣ ΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η υλοποίηση του project του Ελληνικού αρχίζει το 2017 και είναι η μεγαλύτερη ιδιωτική επένδυση που έχει σχεδιαστεί στη χώρα.

Του Νίκου Χ. Ρουθάνογλου

Ε

ΙΝΑΙ ΑΡΧΕΣ ΚΑΛΟΚΑΙΡΙΟΥ και οι πρώτες ζέστες έχουν αρχίσει να κάνουν την εμφάνισή τους. Κατηφορίζω με το αυτοκίνητο προς τη θάλασσα διασχίζοντας την παραλιακή λεωφόρο Ποσειδώνος. Κατεβάζω το παράθυρο για να μπει ο απογευματινός αέρας, που όμως παραμένει ζεστός. Ξαφνικά, στο ύψος του παλιού αεροδρομίου, με χτυπά ένα κρύο ρεύμα, σαν να λειτουργούν δεκάδες κλιματιστικά μηχανήματα ταυτόχρονα. Αυτό εννοούσαν όταν έλεγαν ότι το

νέο μητροπολιτικό πάρκο των 2.000 στρεμμάτων θα δημιουργήσει ένα νέο μικροκλίμα στην περιοχή, σκέφτηκα από μέσα μου. Η δροσιά είναι τόσο έντονη, που ασυναίσθητα ανεβάζω λίγο το παράθυρο. Λίγο παρακάτω αντικρίζω τον πύργο των διαμερισμάτων που ατενίζουν τον Αργοσαρωνικό. Ζηλεύω αυτόν που κάθεται να απολαύσει το δείπνο του μ' αυτή τη θέα.



INVEST ΕΛΛΗΝΙΚΟ

ΑΥΤΕΣ ΕΙΝΑΙ μερικές από τις εικόνες από το όχι και τόσο μακρινό μέλλον της Αθήνας, και ιδίως των νοτιών προαστίων, καθώς εντός του 2017 εκτιμάται ότι θα ξεκινήσει η υλοποίηση της μεγαλύτερης ιδιωτικής επένδυσης που έχει πραγματοποιηθεί ποτέ στην Ελλάδα, μετά και την πρόσφατη κύρωση της σύμβασης από τη Βουλή. Ο λόγος για την ανάπλαση της έκτασης 6.200 στρεμμάτων του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού, που θα απαιτήσει κεφάλαια ύψους 7,2 δισεκατομμύρια ευρώ, πλέον 915 εκατ. ευρώ, που είναι το κόστος απόκτησης της έκτασης από το ελληνικό Δημόσιο.

Ο επενδυτικός όμιλος Global Investment Group (GIG) που έχει αναλάβει το έργο απαρτίζεται από τη Lamda Development, την κινεζική Fosun και την Eagle Hills από το Άμπου Ντάμπι.

Σύμφωνα με τον διευθύνοντα σύμβουλο της Lamda Development Οδυσσέα Αθανασίου, το μέγεθος της επένδυσης είναι τέτοιο, που ουσιαστικά θα δημιουργηθεί μια ιδιότυπη μικροοικονομία γύρω από το έργο. «Με την έναρξη των εργασιών θα απαιτηθούν χιλιάδες εργαζόμενοι από δεκάδες διαφορετικούς κλάδους – όχι μόνο τον κατασκευαστικό. Σκεφτείτε μόνο τις εταιρείες που θα



**Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ
ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ
ΘΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΗΣΕΙ
ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΕΣ
ΑΠΟ 75.000
ΠΡΟΣΘΕΤΕΣ
ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ
ΕΩΣ ΤΟ 2041**

— ΟΔΥΣΣΕΑΣ ΑΘΑΝΑΣΙΟΥ



χρησιμοποιούμε προκειμένου να μας προμηθεύσουν, ότι θα χρειαστούμε για να δημιουργήσουμε το πάρκο:

από υλικά επιστρώσης των ποδηλατόδρομων συνολικού μήκους 50 χιλιομέτρων, μέχρι τους κοινόχρηστους χώρους πρασίνου, τους φωτισμούς, τα συστήματα άρδευσης κ.ο.κ. Παράλληλα, πλην των αρχιτεκτόνων, των μελετητών και των τεχνιτών, στα διάφορα στάδια της ανάπλασης θα απασχοληθούν σύμβουλοι κάθε είδους: γεωπόνοι, δικηγόροι, οικονομολόγοι, επικοινωνιολόγοι και στελέχη marketing. Πρόκειται για τον ορισμό του πολλαπλασιαστικού οφέλους, καθώς, εκτός από τα επτά δισεκατομμύρια ευρώ που θα επενδύσουμε εμείς, εκτιμούμε ότι θα επενδυθούν ακόμα τρία δισεκατομμύρια ευρώ από τις εταιρείες που θα ασχοληθούν με το έργο στα διάφορα στάδια ανάπτυξης και μετέπειτα λειτουργίας του».

«Το Ελληνικό μπορεί να αποτελέσει την ατμομηχανή που θα οδηγήσει την οικονομία της χώρας μας στον δρόμο της ανάπτυξης. Όσο πιο γρήγορα, λοιπόν, ξεκινήσει τόσο το καλύτερο» αναφέρει στο *Fortune* ο υφυπουργός Οικονομίας και Ανάπτυξης Στέργιος Πιτσιόρλας. Σε πρόσφατες δηλώσεις του Βουλή, ο ίδιος είχε επισημάνει τις σημαντικές αλλαγές της νέας τροποποιημένης σύμβασης που υπεγράφη μεταξύ της ομάδας των επενδυτών και του Δημοσίου. Μεταξύ αυτών, περιλαμβάνονται η αύξηση της επένδυσης των έργων υποδομής που θα υλοποιηθούν εντός των ορίων της έκτασης ύψους 1,5 δισεκατομμυρίου ευρώ, η ανάληψη του βάρους για τη συντήρηση του Μητροπολι-

Το 2041 το ΑΕΠ της χώρας αναμένεται να είναι κατά 7,42 δισεκατομμύρια ευρώ (+2,4%) υψηλότερο από αυτό που θα ήταν εάν δεν είχε πραγματοποιηθεί η επένδυση.





τικού Πάρκου, η μείωση της δόμησης κατά ένα εκατομμύριο τετραγωνικά μέτρα, η μειωμένη κάλυψη στην περιοχή της παραλίας, όπου δεν θα ξεπερνά το 15%, και η ανάληψη ενός βάρους της τάξεως του 50% για την επίλυση του προβλήματος των σκουπιδιών για τους όμορους δήμους.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΟΦΕΛΗ

Τα οικονομικά οφέλη της επένδυσης είναι ανάλογα με το ύψος της. Σύμφωνα με τη σχετική μελέτη που πραγματοποιήσε το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ), τα έσοδα λειτουργίας που αναμένεται να δημιουργήσει η αξιοποίηση των εγκαταστάσεων του Ελληνικού (κύκλος εργασιών των αναπτύξεων) ανέρχονται σε 2,4 δισεκατομμύρια ευρώ ετησίως προς το τέλος της εξεταζόμενης περιόδου (2017-2041). Άμεσα οφέλη θα προκύψουν και από τα δημοσιονομικά έσοδα, τα οποία δεν περιορίζονται στο τίμημα για την παραχώρηση της περιοχής, αλλά περιλαμβάνουν και πόρους από την άμεση και έμμεση φορολόγηση του πλούτου που αναμένεται να δημιουργηθεί. Τα φορολογικά έσοδα από την κατασκευαστική δραστηριότητα και τη λειτουργία των επιμέρους επιχειρηματικών δραστηριοτήτων κατά την περίοδο της μελέτης αναμένεται να πλησιάσουν τα 14,1 δισεκατομμύρια ευρώ (κατά μέσο όρο, 563 εκατ. ευρώ ετησίως). Το 2041 το ΑΕΠ αναμένεται να είναι κατά 7,42 δισεκατομμύρια ευρώ (+2,4%) υψηλότερο από αυτό που θα ήταν στην περίπτωση που δεν είχε πραγ-

ματοποιηθεί η επένδυση.

Εξίσου σημαντικό είναι και το ότι η επένδυση στρέφεται σε μεγάλο βαθμό προς την κατεύθυνση της προσέλκυσης τουριστών. Το θεματικό πάρκο, το καζίνο, τα κτίσματα που φιλοδοξούν να αποτελέσουν αρχιτεκτονικά ορόσημα, το ενυδρείο, η παραλία, το πάρκο, όλες οι επιμέρους αναπτύξεις έχουν προσανατολισμό προς το εξωτερικό. Δεν είναι τυχαίο που το ΙΟΒΕ προβλέπει αύξηση των ξένων επισκεπτών στην Αθήνα κατά ένα εκατομμύριο, αριθμός σχεδόν διπλάσιος από τον σημερινό. Η επίδραση μιας τέτοιας εξέλιξης θα είναι τεράστια για την οικονομία.

Σε ό,τι αφορά την εμπορική δραστηριότητα, προβλέπεται να δημιουργηθεί ένα εμπορικό κέντρο στη λεωφόρο Βουλιαγμένης και μια παραλιακή ανάπτυξη εμπορίου και αναψυχής στα πρότυπα της Μαρίνας Φλοίσβου. Όπως τονίζει ο Οδυσσεάς Αθανασίου, το εμπορικό κέντρο θα είναι μιάμιση φορά μεγαλύτερο από το The Mall Athens, το οποίο είναι και το μεγαλύτερο εμπορικό κέντρο στην Ελλάδα, με εκμισθώσιμη επιφάνεια 50.000 τετραγωνικά μέτρα. «Σήμερα τα νότια προάστια δεν εξυπηρετούνται από κάποιο ανάλογο κέντρο» επισημαίνει. Εκτός από την εμπορική δραστηριότητα, στην περιοχή αναμένεται να κατασκευαστούν και γραφεία συνολικής δόμησης 280.000 τετραγωνικά μέτρα, που πρόκειται να φιλοξενήσουν διάφορες επιχειρηματικές δραστηριότητες.

ΘΕΣΕΙΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

Απασχόληση από την κατασκευή και τη λειτουργία των εγκαταστάσεων του Μητροπολιτικού Πάρκου Ελληνικού-Άγιου Κοσμά.



ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΑΠΟΤΥΠΩΜΑ

Πολλές φορές οι αριθμοί που σχετίζονται με τα οικονομικά οφέλη μιας επένδυσης «χάνονται στη μετάφραση», καθώς λίγοι είναι εκείνοι οι οποίοι δύνανται να αντιληφθούν τι ακριβώς μπορεί να σημαίνουν για την καθημερινότητά τους. Το κοινωνικό αποτύπωμα, ωστόσο, μιας επένδυσης τείνει να είναι πιο εύληπτο. Στην περίπτωση της ανάπλασης του Ελληνικού, αυτό είναι κεφαλαιώδες, αφού, πέρα από το προφανές όφελος που θα προκύψει από την τόνωση της απασχόλησης, τα οφέλη και οι θετικές επιδράσεις θα είναι άμεσα ορατά στη ζωή των πολιτών τόσο των νότιων προαστίων όσο και γενικότερα της Αττικής.

Η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων της περιοχής θα είναι δεδομένη, αφού αποδίδονται προς ελεύθερη χρήση στους κατοίκους σημαντικές εκτάσεις κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και ανοικτών χώρων, αλλά και κοινωφελείς λειτουργίες (π.χ. παιδικό σταθμό, εγκαταστάσεις πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης, πολιτισμικοί χώροι και εγκαταστάσεις πρόνοιας/υγείας). Επίσης, πέρα από τους χώρους πρασίνου, στην έκταση προβλέπονται χώροι περιπάτου και 50 χιλιόμετρα ποδηλατοδρόμων.

Σε ό,τι αφορά την απασχόληση, εκτιμάται ότι η επενέργεια της ανάπλασης στην απασχόληση στο σύνολο της ελληνικής οικονομίας θα ξεπεράσει τις 75.000 πρόσθετες θέσεις εργασίας το 2041. Παράλληλα, με την παραχώρηση των μετοχών από την Ελληνικό Α.Ε. στην εταιρεία των επενδυτών, Hellinikon Global I S.A., αποφεύγεται η απώλεια 10.000 θέσεων εργασίας, αλλά και μια υποχώρηση του ΑΕΠ μέχρι 0,2% το πρώτο έτος εφαρμογής της συμφωνίας.

ΟΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΠΟΥ ΑΠΟΜΕΝΟΥΝ ΜΕΧΡΙ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΩΝ ΑΔΕΙΩΝ

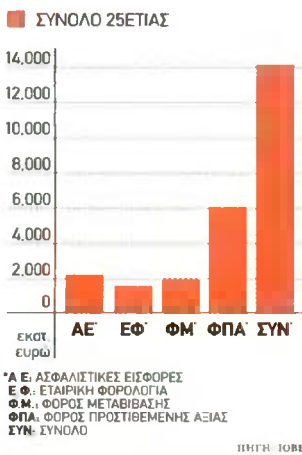
Σε πρώτη φάση απαιτούνται ακόμα κάποιες τεχνικές μελέτες, με σημαντικότερη τη Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, οι οποίες, αφού ελεγχθούν από τις αρμόδιες υπηρεσίες, θα κατατεθούν στο



Το IOBE προβλέπει μόνο από την αξιοποίηση του Ελληνικού αύξηση των ξένων επισκεπτών στην Αθήνα κατά ένα εκατομμύριο, αριθμός σχεδόν διπλάσιος από τον σημερινό.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΕΣΟΔΑ

Υπολογίζονται σε ορίζοντα 25ετίας συνολικά στα 14,067 εκατ. ευρώ.



Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) προς έγκριση. Εφόσον ολοκληρωθεί με επιτυχία η σχετική διαδικασία, θα ανοίξει ο δρόμος για την έκδοση των αδειών. Από την πλευρά της, η πρόεδρος και CEO της Ελληνικό Α.Ε.

Νανά Σπυροπούλου τονίζει ότι η εταιρεία λειτουργεί καθημερινά προς την κατεύθυνση της ταχύτερης επίλυσης των προβλημάτων που προκύπτουν, «σε συνεχή συνεργασία με όλους τους θεσμικούς φορείς και τις τοπικές κοινωνίες». Προσθέτει δε ότι, «στο στάδιο που βρισκόμαστε σήμερα και στο πλαίσιο της σύμβασης για την επένδυση, όπως επικυρώθηκε από το ελληνικό Κοινοβούλιο, προτεραιότητα είναι το θέμα των μετεγκαταστάσεων των φορέων του Δημοσίου που εξυπηρετούνται προσωρινά στο ακίνητο. Από το σύνολο των 69 δημόσιων και ιδιωτικών φορέων, μένει να ολοκληρωθούν οι απαιτούμενες διαδικασίες για έναν μικρό αριθμό. Αναφορικά με τους πρόσφυγες που βρίσκονται στον χώρο, η πολιτεία δρομολογεί τη μετεγκατάστα-

σή τους σε οργανωμένες δομές εντός του προσεχούς διαστήματος».

Προϋπόθεση είναι, βέβαια, η προκήρυξη και ολοκλήρωση του διαγωνισμού για τη δημιουργία καζίνο. Στο σημείο αυτό, ο CEO της Lamda Development αναφέρει ότι απώτερος στόχος των επενδυτών είναι η ανάπτυξη ενός ακινήτου που, εκτός από καζίνο, θα προσφέρει επίσης εκθεσιακό και συνεδριακό κέντρο, ξενοδοχείο, ενώ θα αποτελέσει αρχιτεκτονικό ορόσημο, άρα και πόλο έλξης ξένων επισκεπτών. Ανάλογη είναι η φιλοσοφία και για το ενυδρείο, το οποίο θα είναι ένα από τα μεγαλύτερα στην Ευρώπη, τον οικιστικό πύργο, αλλά και το θεματικό πάρκο.

Η ΠΡΩΤΗ ΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Κατά τα πρώτα τέσσερα χρόνια της επένδυσης, «θα χρειαστούμε 2,5 δισεκατομμύρια ευρώ, συμπεριλαμβανομένης της πρώτης

δόσης προς το Δημόσιο. Στο πλαίσιο της πρώτης φάσης περιλαμβάνονται οι υποδομές, το πάρκο και η αναβάθμιση της παραλιακής. Ήδη έχουμε δεσμεύσει τα πρώτα 500 εκατομμύρια ευρώ, ενώ αναμένουμε την προσέλκυση άλλων 500 εκατομμυρίων ευρώ, μέσω της δημιουργίας ακόμα μιας ομάδας ενδιαφερόμενων επενδυτών, ανάμεσα στους οποίους προσδοκούμε να υπάρχουν και Έλληνες θεσμικοί. Επιπροσθέτως, 500 εκατομμύρια ευρώ αναμένουμε από δανεισμό. Συνολικά στοχεύουμε στην άντληση περί τα 500 εκατομμύρια ευρώ κατά μέσο όρο σε ετήσια βάση» καταλήγει ο Οδυσσεάς Αθανασίου.

Μερικές φορές τα «κλισέ» είναι ο καλύτερος τρόπος για να περιγράψεις κάτι. Στην προκειμένη περίπτωση, η επένδυση στο Ελληνικό μπορεί να αλλάξει την Ελλάδα, βοηθώντας τη χώρα να ξεπεράσει τον φαύλο κύκλο της ύφεσης. 19