



Στο επίκεντρο του επενδυτικού ενδιαφέροντος βρίσκονται ακίνητα στη Βουλγαρία, με ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην περιοχή του Μπουργκάς στη Μαύρη Θάλασσα

Μπουργκάς: Ένας διεθνής πόλος έλξης επενδύσεων

Ο Πολ Αγαθοκλέους αναπτύσσει στην «Κ» το πεδίο δράσης της Smartbuy στη Βουλγαρία

Συνέντευξη στη
ΕΤΑΔ ΓΡΗΓΟΡΙΟΥ

- Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μια έκρηξη επενδύσεων από Κύπριους επιχειρηματίες στις χώρες των Βαλκανίων. Σε ποιο επίπεδο κινούνται σήμερα αυτές οι επενδύσεις και ειδικότερα στη Βουλγαρία, όπου η δική σας εταιρεία δραστηριοποιείται;

Με την ένταξη της Βουλγαρίας στην Ευρωπαϊκή Ένωση άλλαξαν πολλά πράγματα στη Βουλγαρία και τα Βαλκάνια γενικότερα. Η ανάγκη για ταχείς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης και σύγκλισης με τα υπόλοιπα κράτη-μέλη προσδίδει στη βουλγαρική οικονομία ένα σημαντικό πλεονέκτημα. Ήδη, στο επίκεντρο του επενδυτικού ενδιαφέροντος βρίσκονται επενδυτικές δραστηριότητες σε ακίνητα στη Βουλγαρία, με ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην περιοχή του Μπουργκάς στη Μαύρη Θάλασσα. Σε αυτή την περιοχή δραστηριοποιείται η πολυεθνική εταιρεία Smartbuy Group.

- Ποιοι κίνδυνοι είναι δυνατόν να υπάρχουν σε τέτοιου είδους επενδύσεις για κάποιον που επιθυμεί να επιλέξει τη Βουλγαρία για σκοπούς αγοράς ακινήτων;

Δεν υπάρχει κανένας κίνδυνος για κάποιον που επιθυμεί να επενδύσει στη Βουλγαρία, εάν τηρηθούν οι σωστές νόμιμες διαδικασίες μέσω μιας αξιόπιστης εταιρείας. Αυτό κάνει η εταιρεία μας, η Smartbuy Group, και μέχρι τώρα δεν είχαμε κανένα πρόβλημα στην εξασφάλιση αναγνωρισμένων τίτλων ιδιοκτησίας. Το κτηματολόγιο της Βουλγαρίας θεωρείται από τα πιο σύγχρονα στην Ευρώπη, με πολύ καθαρές και νόμιμες διαδικασίες.

- Πώς η εταιρεία σας διασφαλίζει ότι δεν θα προκύψουν προβλήματα ή απορριπτικοί επιχειρηματικοί κίνδυνοι, ώστε να προσελκύσει και νέο ενδιαφέρον από μέρους των Κυπρίων επενδυτών, επιχειρηματιών ή πολιτών;

Η Smartbuy Group προσφέρει μια ολοκληρωμένη υπηρεσία που περιλαμβάνει δοκιμασμένους ντόπιους συνεργάτες, καθώς και γνωστά διεθνή και τοπικά δικηγορικά, λογιστικά, και χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που ειδικεύονται με οικόπεδα και



Η οικονομική ανάπτυξη στη Βουλγαρία, σύμφωνα με τον κ. Αγαθοκλέους, βρίσκεται σήμερα στο σημείο που βρισκόταν η Κύπρος πριν από περίπου δέκα χρόνια.

άλλα ακίνητα. Για να κάνουμε τον νέο επενδυτή να νιώσει ασφάλεια και σιγουριά, διοργανώνουμε ταξίδια στη Βουλγαρία, ώστε να δει κανείς από κοντά το ακίνητο που θέλει να αγοράσει. Στο γραφείο μας στο Μπουργκάς δίδονται όλες οι αναγκαίες ε-

Επενδυτικές στρατηγικές από Ε.Ε.

- Ποια χαρακτηριστικά έχει η βουλγαρική αγορά, ώστε να κινήσει το ενδιαφέρον των Κυπρίων;

Η γεωγραφική θέση της Βουλγαρίας και οι φυσικές ομορφιές της την κάνουν έναν θαυμάσιο τουριστικό προορισμό. Εν τούτοις και παρά τη δυναμική πρόσφατη ανάπτυξη της, οι τιμές των ακινήτων είναι ακόμα προσιτές σε σύγκριση με άλλες χώρες της Ε.Ε. Ήδη η Ε.Ε. άρχισε επενδυτική στρατηγική στη Βουλγαρία, ύψους 6,8 δισεκα-

τομμυρίων ευρώ μέχρι το 2013. Παράλληλα, η Βουλγαρία προσελκύει αρκετή ξένη Άμεση Επένδυση (FDI) ιδιαίτερα στον κτηματικό, στον τουριστικό και στον τραπεζικό τομέα. Στις βουλγαρικές ακτές της Μαύρης Θάλασσας η οικοδομική βιομηχανία σημείωσε νέα ρεκόρ, με την περιοχή του Μπουργκάς να βρίσκεται στην πρώτη γραμμή, με περίπου 900 νέα τουριστικά συγκροτήματα. Η ξενοδοχειακή βιομηχανία στη χώρα βρισκε-

Το προφίλ της εταιρείας

- Μιλήστε μας τέλος για το προφίλ της εταιρείας σας. Η Smartbuy Group είναι μια πολυεθνική εταιρεία που ιδρύθηκε το 2000 και ασχολείται με επενδύσεις στην ακίνητη ιδιοκτησία σε Ελλάδα, Αγγλία, Μέση Ανατολή και Ανατολική Ευρώπη. Στην Ανατολική Ευρώπη, η εταιρεία μας κυρίως επενδύει στη Βουλγαρία και στην περιοχή Μπουργκάς. Τα κεντρικά γραφεία βρίσκονται στην Κύπρο στην οδό Σινά 22 στην Έγκωμη, στη Λευκωσία. Επίσης, έχουμε γραφεία στη Βουλγαρία και στην Ελλάδα. Το τηλέφωνο επικοινωνίας είναι 22459520.

πηγήσεις, σε σχέση με τις διαδικασίες που απαιτούνται στην περίπτωση απόκτησης ακινήτων περιουσίας.

- Ποια η σχέση των κυπριακών εταιρειών με την κυβέρνηση και τις αρμόδιες Αρχές στη Βουλγαρία; Βλέπετε ότι υ-

Το επενδυτικό ενδιαφέρον της πολυεθνικής εταιρείας είναι τον τελευταίο καιρό στραμμένο στην αγορά ακινήτων στην περιοχή της Μαύρης Θάλασσας

πάρχει η διάθεση και η συνεργασία μαζί σας για στήριξη νέων εταιρειών στη χώρα; Ευνοείται, δηλαδή, ένα τέτοιο ανταγωνιστικό περιβάλλον στη Βουλγαρία;

Η εταιρεία μας συνεργάζεται στενά με τις τοπικές Αρχές του Μπουργκάς, μέλη των οποίων γνωρίζουμε προσωπικά. Οι Αρχές του Μπουργκάς έχουν αρκετή πείρα και ικανότητα σε όλα τα κτηματομεσιτικά θέματα, αφού το Μπουργκάς είναι ένας διεθνής πόλος έλξης για επενδυτές που ενδιαφέρονται για κτήματα, ξενοδοχεία, υπηρεσίες και γενικά όλες τις απόψεις του τουρισμού. Ας σημειωθεί ότι το Μπουργκάς ελκύει εκατομμύρια τουρίστες για πολλούς μήνες του έτους.

Η εταιρεία μας έχει συνάψει σχέσεις με το Μπουργκάς τα τελευταία δέκα χρόνια περίπου και γνωρίζει καλά την αγορά εκεί και τις διάφορες δυνατότητές της.

- Σε ποιο βαθμό η παγκόσμια οικονομική κρίση έχει επηρεάσει την αγορά στη Βουλγαρία και τη δική σας εταιρεία;

Η σημερινή οικονομική ύφεση έχει ασφαλώς επηρεάσει και τη Βουλγαρία, αλλά σε μικρότερο βαθμό, κυρίως γιατί η Βουλγαρία βρίσκεται ακόμα σε πρώιμο στάδιο ανάπτυξης.

- Ποιοι αποτιμούνται κοντά σας; Ποιο είναι το πελατολόγιο της εταιρείας σας;

Η Smartbuy Group ειδικεύεται στην πώληση κτημάτων και περιουσιών σε επενδυτές από όλο τον κόσμο. Η εταιρεία διαχειρίζεται ένα σημαντικό αριθμό χαρτοφυλακίων μεγάλων Funds διεθνώς (Λίβανος, Συρία, Τουμπιά, Ελλάδα, Κύπρος), με έμφαση σε υποθετικές με ψηλές αποδόσεις σε ασφαλή ακίνητα με μοναδικές προοπτικές.

ΣΥΝΤΟΜΑ

Υπογραφές για ενίσχυση μικρομεσαίων από ΕΤΕπ

Την ολοκλήρωση της διαδικασίας για την παραχώρηση 228 εκατ. ευρώ από την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων (ΕΤΕπ) για τη χρηματοδότηση των μικρομεσαίων επιχειρήσεων (ΜμΕ) της Κύπρου μέσω των τριών κυπριακών εμπορικών τραπεζών, ανακοίνωσε το ΚΕΒΕ. Τη μερίδα του λέοντος στη στήριξη των ΜμΕ παίρνει η Τράπεζα Κύπρου με 120 εκατ. ευρώ και ακολουθεί η Ελληνική με 58 εκατ. και η Μαρίν με 50 εκατ. Τα δάνεια της ΕΤΕπ αφορούν επενδύσεις μέχρι 25 εκατ. ευρώ, από τα οποία χρηματοδοτούν το 50% της όλης επένδυσης, ενώ τα κριτήρια δανεισμού είναι καθορισμένα από την ΕΤΕπ. Η επένδυση σε ανάπτυξη της αποκλείεται. Για επενδύσεις άνω των 25 εκατ. ευρώ μπορούν όλες οι κυπριακές επιχειρήσεις (ακόμα και με άνω των 250 εργαζομένων) να αποταθούν κατευθείαν στην ΕΤΕπ για χρηματοδότηση. Η τελετή υπογραφής της συμφωνίας θα γίνει στις 10 Ιουλίου.

Κερδοφόρα χρονιά για Lordos Hotels

Το 2008 ήταν ακόμη μια δύσκολη χρονιά για τον κυπριακό τουρισμό και σε αυτά τα σοβαρά διαχρονικά προβλήματα του τομέα προστέθηκαν και αυτά που προκύπτουν από την πρωτοφανή διεθνή πιστωτική και οικονομική κρίση, που επηρέασε αρνητικά την επιχειρηματική και την καταναλωτική εμπιστοσύνη και δραστηριότητα. Αυτό ανέφερε, μεταξύ άλλων, ο πρόεδρος του Δ.Σ. της Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd, στο περιθώριο της 24ης ετήσιας Γενικής Συνέλευσης του Συγκροτήματος. Παρά το αρνητικό αυτό οικονομικό περιβάλλον, πρόσθεσε, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος ήταν ικανοποιητικά. «Είχαμε μια κερδοφόρα χρονιά και η κερδοφορία του Συγκροτήματος διατηρήθηκε στα ίδια επίπεδα καλά επίπεδα του 2007». Ο κύκλος εργασιών έφτασε τα 9,52 εκατ. ευρώ σε σύγκριση με 9,58 εκατ. το 2007. Το μικτό κέρδος έφτασε τα 4,48 εκατ. σε σύγκριση με 4,54 εκατ. και το κέρδος πριν τις χρηματοοικονομικές δαπάνες, τις αποσβέσεις και τη φορολογία (EBIDAT) σε 2,11 εκατ. σε σύγκριση με 2,27 εκατ.



Η διακρίθεισα Φαίδρα Διομήδους παρέλασε το βραβείο σε εκδήλωση που πραγματοποιήθηκε στο Λονδίνο.

Βραβείο για Κύπρια φοιτήτρια λογιστικής

Μία ταλαντούχα φοιτήτρια της λογιστικής, η οποία εργάζεται στο γραφείο της KPMG στη Λάρνακα, κατέκτησε το Little Prize για την εξαιρετική της επίδοση στο μάθημα της Φορολογίας στις εξετάσεις για τον τίτλο του εγκεκριμένου λογιστή, του Ινστιτούτου Εγκεκριμένων Λογιστών Αγγλίας και Ουαλίας (ICAEW). Η Φαίδρα Διομήδους πήρε την ψηλότερη βαθμολογία στο συγκεκριμένο μάθημα. Οι εξετάσεις οδηγούν στον διεθνώς αναγνωρισμένο τίτλο του εγκεκριμένου λογιστή. Ο τίτλος προϋποθέτει ψηλές επιδόσεις τόσο στο επαγγελματικό σκέλος της διαδικασίας όσο και στο προχωρημένο. Τον τίτλο του εγκεκριμένου λογιστή, που τυγχάνει αναγνώρισης σε πέραν των 160 χωρών, κατέχουν σήμερα περισσότεροι των 130.000 επαγγελματιών διεθνώς.

ΑΡΘΡΟ ΤΟΥ ΜΙΧΑΗΛ ΚΑΜΜΑ

Μείωση επιτοκίων

Ισχυρισμοί ότι οι τράπεζες χρεώνουν υψηλότερα επιτόκια από τα ΣΠΙ στα στεγαστικά δάνεια δεν στοιχειοθετούνται

τους, σε σχέση με όσους είχαν συνάψει δάνεια μετά την 01.01.2008.

Περαιτέρω, σημειώνεται ότι δάνεια που δόθηκαν μετά την 01.01.2008, έχουν ως επιτόκιο το βασικό επιτόκιο της κάθε Τράπεζας, το οποίο καθορίζεται βάσει των παραμέτρων που αναφέρθηκαν πιο πάνω. Αυτή η κατάσταση που επικρατεί στην εγκώρια αγορά δεν θεωρείται υπέρ, αποτελεί στρέβλωση, καθ' όσον ουσιαστικά υπάρχουν δύο ή και περισσότερα βασικά επιτόκια αυτή τη στιγμή. Επίσης, οι δανειολήπτες μετά την 01.01.2008 στην ουσία επκορηγούν τα χαμηλά επιτόκια όσον έλαβαν δάνεια πριν την 01.01.2008.

Αποκλιμάκωση

Ταυτόχρονα, σημειώνεται ότι οι Τράπεζες και τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα (ΣΠΙ) στην Κύπρο αντλούν ρευστότητα από τους καταθέτες τους και λιγότερο από τη διατραπεζική αγορά. Ως εκ τούτου, λόγω της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης και της αστάθειας που επικρατεί στις αγορές, καθώς και τους αυξημένους κινδύνους λόγω της παγκόσμιας ύφεσης, οι Τράπεζες και τα Συνεργατικά Πιστωτικά Ιδρύματα, λειτουργώντας σ' ένα έντονα ανταγωνιστικό περιβάλλον όλο αυτό το διάστημα, προσπαθούν να αντλήσουν ή και να διατηρήσουν τις καταθέσεις τους. Λαμβάνοντας επίσης υπόψη ότι τα πλείστα γραμμάτια καταθέσεων είναι κλειδωμένα με σταθερά ψηλά επιτόκια για ένα έτος, γίνεται αντιληπτό ότι η οποιαδήποτε αποκλιμάκωση των δανειακών επιτοκίων γίνεται με το αργό ρυθμό. Επίσης,

λόγω του σημαντικού ελλείμματος στο Ισοζύγιο Τρεχουσών Συναλλαγών, φεύγει ρευστότητα από την εγκώρια αγορά προς το εξωτερικό, γεγονός που επίσης συντείνει στον αργό ρυθμό μείωσης των επιτοκίων.

Συμβολή των Τραπεζών

Οι Τράπεζες μέλη του Συνδέσμου καταβάλλουν και θα συνεχίσουν να καταβάλλουν προσπάθειες για περαιτέρω αποκλιμάκωση των επιτοκίων (σχετικές είναι πρόσφατες ανακοινώσεις των), με στόχο τη βοήθεια των επιχειρήσεων και της οικονομίας γενικότερα, παρ' όσον επιμίζονται, όμως, κριτικές από το οποίο απορρέει από την άμεση σύνδεση των δανείων που κορηγήθηκαν πριν την 01.01.2008 και είναι συνδεδεμένα με το βασικό επιτόκιο της ΕΚΤ. Στην προσπάθεια για αποκλιμάκωση των επιτοκίων, όμως, χρειάζεται να ανταποκριθούν όλα τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα. Βάσει έρευνας που διενήργησε η RAI Consultants στις 15 Μαΐου 2009 εκ μέρους του Συνδέσμου, ο μέσος όρος επιτοκίου για στεγαστικό δάνειο ύψους 200.000 ευρώ που προσέφερε σημαντικός αριθμός Συνεργατικών Πιστωτικών Ιδρυμάτων ήταν 6,61%, ενώ το εύρος των σχετικών επιτοκίων κυμαινόταν από 5,50% μέχρι και 8%. Κατά την ίδια περίοδο τα επιτόκια στεγαστικών δανείων που είχαν ανακοινώσει Τράπεζες μέλη του Συνδέσμου ήταν αρκετά χαμηλότερα του σχετικού μέσου όρου των ΣΠΙ. Άρα ισχυρισμοί ότι οι τράπεζες χρεώνουν υψηλότερα επιτόκια στα στεγαστικά δάνεια δεν ανταποκρίνονται στην πραγματικότητα και απορρίπτονται. Πέραν αυτού, είναι σημαντικό να τονισθεί, όπως καταδεικνύει και η έρευνα της RAI, ότι λόγω και του έντονου ανταγωνισμού που υπάρχει, ο καταναλωτής θα πρέπει να κάνει τη δική του έρευνα αγοράς πριν προχωρήσει στη σύναψη οποιουδήποτε δανείου.

Παρά τις αρνητικές συνέπειες της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης επανατονίζεται ότι το κυπριακό τραπεζικό σύστημα παραμένει

υγιές και σταθερό με ψηλή κεφαλαιακή επάρκεια και ικανοποιητική ρευστότητα. Η ρευστότητα που υπάρχει στο σύστημα δίδει τη δυνατότητα στις Τράπεζες να βρίσκονται δίπλα στους πελάτες τους και με διάφορους τρόπους τους παρέχουν διευκολύνσεις και τους βοηθούν να αντιμετωπίσουν την κρίση. Κατηγορίες περι του αντιθέτου είναι άδικες και δημιουργούν σύγχυση. Είναι σημαντικό όμως να τονισθεί ότι η κυπριακή οικονομία υπό τις παρούσες συνθήκες οικονομικής επιβράδυνσης δεν μπορεί να τρέχει με ρυθμούς πιστωτικής επέκτασης, παρόμοιους με εκείνους των προηγούμενων ετών.

Εισηγήσεις

Τα δανειακά επιτόκια μπορούν να μειωθούν περαιτέρω όταν αλλάξει το θεσμικό πλαίσιο στην Κύπρο για να επιτρέψει στις Τράπεζες να αντλούν φθηνότερη ρευστότητα. Όπως επισημαίνεται πιο πάνω, οι Τράπεζες σήμερα εξαρτώνται από τις καταθέσεις για άντληση ρευστότητας. Με τη θέσπιση της σχετικής νομοθεσίας για τιτλοποίηση δανείων (securitisation) και έκδοση καλυμμένων ομολόγων (covered bonds) οι Τράπεζες θα μπορούσαν να προσφέρουν ως εξασφάλιση τα ενυπόθηκα δάνεια των πελατών τους για να δανειστούν με χαμηλά επιτόκια από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα. Με αυτό τον τρόπο, τα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα θα μπορούσαν να μεταφέρουν το χαμηλότερο κόστος χρέους στους πελάτες τους.

Ο Συνδέσμος και οι Τράπεζες μέλη επιδιώκουν τη συνεργασία όλων των φορέων και είναι στη διάθεση του Υπουργείου Οικονομικών και άλλων θεσμικών οργάνων του κράτους, με στόχο την εξεύρεση λύσεων, οι οποίες θα βοηθήσουν τη χώρα μας να αντιμετωπίσει τις αρνητικές επιπτώσεις που προκύπτουν λόγω της παγκόσμιας χρηματοοικονομικής κρίσης με το λιγότερο δυνατό κόστος.

Ο δρ Μιχάλης Καμμάς είναι γενικός διευθυντής του Συνδέσμου Τραπεζών Κύπρου

Τους τελευταίους μήνες καταβάλλεται μια σοβαρή προσπάθεια από τις Τράπεζες μέλη του Συνδέσμου για αποκλιμάκωση των καταθετικών και δανειακών επιτοκίων, μετά και από σχετικές παροτρύνσεις του υπουργού Οικονομικών και του διοικητή της Κεντρικής Τράπεζας της Κύπρου (ΚΤΚ).

Παρά τις ενέργειες των Τραπεζών, συστηματικά διάφοροι φορείς και οργανωμένα σύνολα κατηγορούν τις Τράπεζες ότι αντί να μειώνουν τα επιτόκια τα αυξάνουν, ενώ τα βασικά επιτόκια της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (ΕΚΤ) και άλλων Κεντρικών Τραπεζών συνεχίζουν να μειώνονται. Εδώ θα πρέπει να επισημανθεί ότι οι περισσότεροι συγχίζουν το βασικό επιτόκιο, το οποίο καθορίζεται η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα, με τα πραγματικά επιτόκια που επικρατούν στις ευρωπαϊκές αγορές. Στην ευρωζώνη και γενικότερα στην Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) τα επιτόκια αγοράς, δηλ. καταναλωτικά, επιχειρηματικά, στεγαστικά κ.λπ., διαφέρουν αρκετά και είναι ψηλότερα από το βασικό επιτόκιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας. Υπάρχουν επίσης σημαντικές διαφορές στα επιτόκια και μεταξύ των χωρών της ΕΕ λόγω του ότι οι συνθήκες που επικρατούν σε κάθε χώρα είναι διαφορετικές.

Σκοπός του άρθρου αυτού είναι να ενημερώσει και να διαφωτίσει το κοινό για την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί στη χώρα μας σε σχέση με τα επιτόκια. Ως εκ τούτου, είναι σημαντικό να ενημερωσουμε και να επεξηγήσουμε στον αναγνώστη πώς λειτουργεί η αγορά χρήματος.

Α. Η νομοματική πολιτική στη χώρα μας καθορίζεται μετά την ένταξη μας στην ευρωζώνη απ' ευθείας από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα (ΕΚΤ). Η ΕΚΤ καθορίζει το βασικό επιτόκιο του ευρώ, το λεγόμενο euro rate, το οποίο είναι το επιτόκιο το οποίο δανείζει τις Τράπεζες βραχυπρόθεσμα, εφ' όσον πληρούνται κάποιες προϋποθέσεις. Αυτή τη στιγμή το βασικό επιτόκιο της ΕΚΤ είναι 1%.

Β. Το ευριβο είναι το διατραπεζικό επιτόκιο,