

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΠΑΣΙΑΚΟΣ
ΒΟΥΛΕΥΤΗΣ Ν. ΒΟΙΩΤΙΑΣ – ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΑΝΑΦΟΡΑ

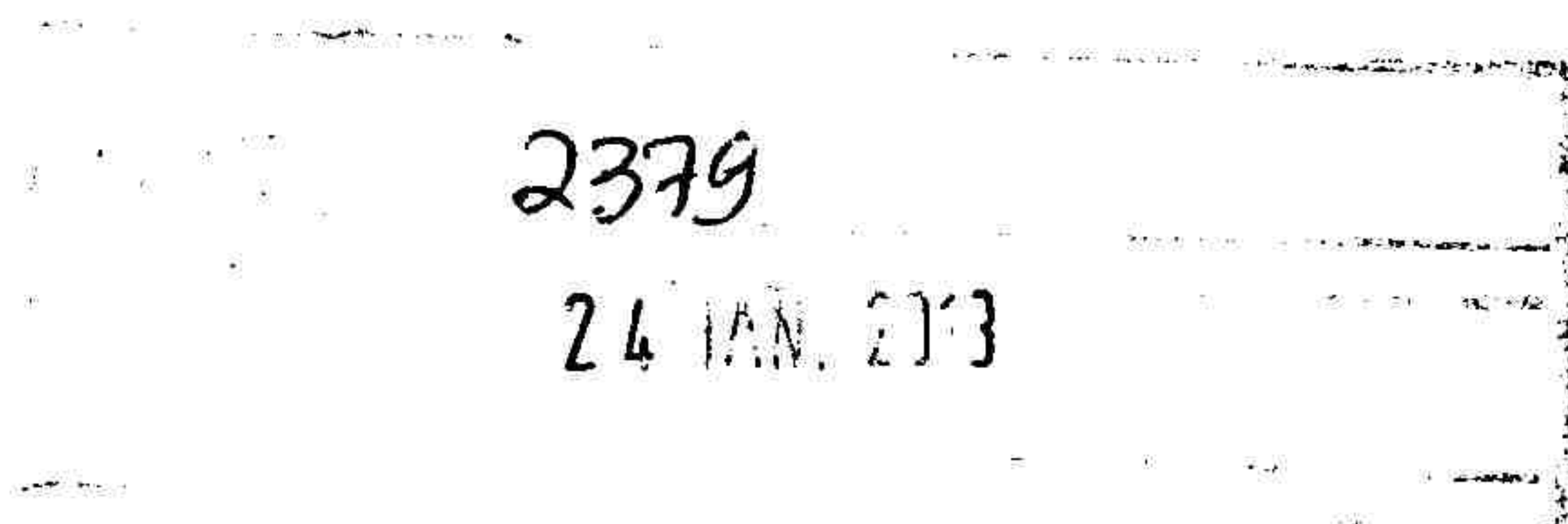
Για: Τον Υπουργό Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων

ΘΕΜΑ: Αξιολόγηση και εκτίμηση του διαφαινόμενου ενδιαφέροντος για αναζήτηση αγροτικών εκτάσεων από επενδυτές.

ΣΧΕΤΙΚΟ: Δημοσίευμα Εφημερίδας «Καθημερινή» της 13/1/2013.

Αθήνα, 17/1/2013

Ο Βουλευτής



ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΜΠΑΣΙΑΚΟΣ

Επενδυτικός πυρετός για τοποθετήσεις σε αγροτική γη

Ξένοι και Έλληνες αναζητούν εκτάσεις
για καλλιέργειες μεγάλης κλίμακας

Του ΗΛΙΑ Γ. ΜΠΕΛΛΟΥ

Σε αναζήτηση μεγάλων αγροτικών εκτάσεων στην ελληνική επικράτεια, κατόλων για γεωργικές εκμεταλλεύσεις μεγάλης κλίμακας, βρίσκονται ξένοι αλλά και Έλληνες επενδυτές στο πλαίσιο μιας ευρύτερης διεθνούς τάσης που προσανατολίζεται σε τοποθετήσεις στις αγροτικές γαίες.

Με όπλο την τεχνολογία και συγκεκριμένα τις πρακτικές της «γεωργίας ακριβείας» ή αλλιώς precision farming ή και precision agriculture, οι οποίες επιτρέπουν τη μεγιστοποίηση της παραγωγής και τη μείωση του κόστους της, οι επενδυτές αναζητούν στην Ελλάδα ενιαίες εκτάσεις της τάξης των 500 στρεμμάτων τουλάχιστον, με σκοπό την ανάπτυξη της καλλιέργειας κυρίως ελαιόδεντρων από ποικιλίες που μπορούν να δώσουν καρπό από πολύ μικρή ηλικία, αλλά και αμπελοκαλλιέργειών. Ο συνήθης κατακερματισμός ωστόσο της ελληνικής αγροτικής ιδιοκτη-

επιστιτιστικό πρόβλημα που τροφοδοτείται και από το δημογραφικό προφίλ των αναδυόμενων αγορών, αλλά και τα βιοκαύσιμα, έχει οδηγήσει τις τιμές των σιτηρών και άλλων τροφίμων πρωτογενούς παραγωγής σε ιστορικά υψηλά επίπεδα δημιουργώντας εύφορο έδαφος για υψηλές αποδόσεις.

Sovereign funds, ασφαλιστικά ταμεία, πλούσιοι ιδιώτες, private equities και κυβερνήσεις ανταγωνίζονται για να ελέγξουν τις διατροφικές πηγές του αύριο, σημειώνει επιχειρηματίας με συμφέροντα στην αγροτική παραγωγή. Είναι χαρακτηριστικό ότι σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της Deutsche Bank για τις αγροτικές γαίες, από το 2000 στη γεωργία καταγράφονται συναλλαγές επενδυτών που υπερβαίνουν τα 830 εκατ. στρέμματα γης στις αναπτυσσόμενες χώρες. Πρόκειται για το 1,7% της γεωργικής έκτασης του πλανήτη, επισημαίνει η γερμανική τράπεζα προσθέτοντας πως οι περισσότεροι από τους ενδιαφερόμενους επενδυτές

Μεγάλες αλλαγές στην αγροτική οικονομία φέρνει το ενδιαφέρον για εκμεταλλεύσεις από hedge funds, κρατικά επενδυτικά οχήματα και πολυεθνικές.

στην εξεύρεση τέτοιων εκτάσεων. Όμως άνθρωποι που είναι σε θέση να γνωρίζουν τις εξελίξεις σημειώνουν ότι η νέα εποχή για την αγροτική οικονομία έχει ήδη ανατείλει και μεγάλα συμφέροντα, που περιλαμβάνουν από hedge funds και κρατικά επενδυτικά οχήματα έως πολυεθνικούς κολοσσούς που δραστηριοποιούνται στην παραγωγή και εμπορία αγροτικών μηχανημάτων και ιδιώτες επενδυτές, σα-ρώνουν αναδυόμενες αγορές και αγο-ρές της ευρωπαϊκής περιφέρειας, ανα-μορφώνοντας τον χάρτη της αγροτι-κής παραγωγής και ιδιοκτησίας του πλανήτη.

Οι αποδόσεις των επενδύσεων αυτών ανέρχονται έως και σε 30% από την εκμετάλλευσή τους χωρίς να συμπε-ριλαμβάνονται οι υπεραξίες της γης που δημιουργούνται και η προοπτικά αυξανόμενη ζήτηση για αγροτικά προ-ϊόντα που μπορούν να πολλαπλασιά-σουν την απόδοση ιδίων κεφαλαίων, σχολιάζει Έλληνας επιχειρηματίας που αναζητεί κατάλληλες γεωργικές εκτά-σεις σε συνεργασία με ξένους επενδυ-τές. Άλλωστε, τα στοιχεία για την επεν-δυτική αυτή τάση, παγκοσμίως, είναι συγκλονιστικά.

Η αγροτική γη, σύμφωνα με τη Mac-quarie Agricultural Funds Manage-ment, αποτελεί παγκόσμια αγορά αξίας 8,4 τρισ. δολαρίων. Τα τελευταία λίγα χρόνια θεσμικοί επενδυτές έχουν το-ποθετήσει περί τα 30 με 40 δισ. δολ. στην εξαγορά τέτοιων εκτάσεων και η δραστηριότητά τους αυτή κλιμακώ-νεται καθώς αλλάζουν οι δομές της παγκόσμιας ιδιοκτησίας γης. Το μεγάλο

βέρνωση, υψηλή απόδοση και καλή

προσβασιμότητα.

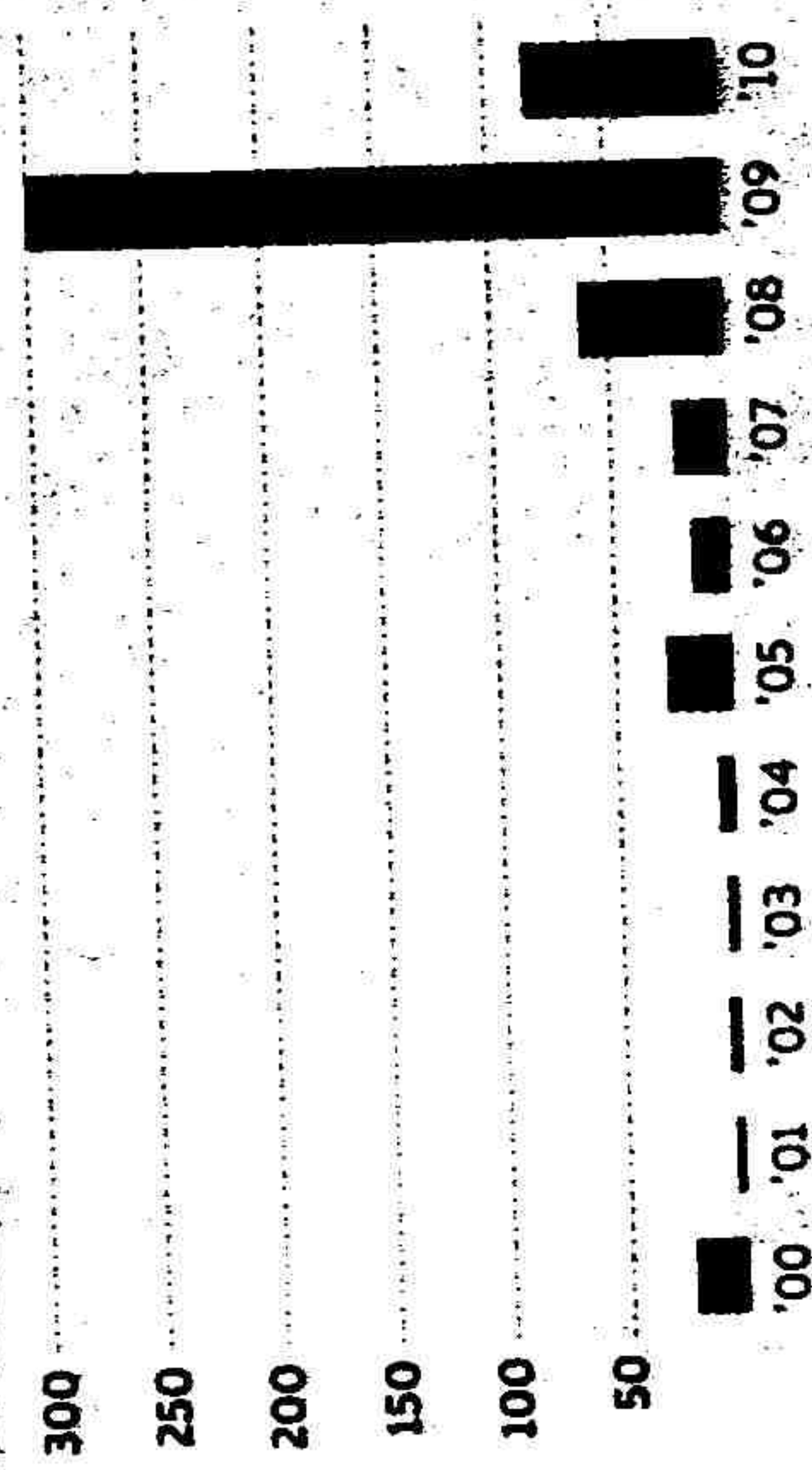
Αφρική - Βραζιλία

Τα δύο τρίτα της γεωργικής γης που είναι στο στόχαστρο των αγορών βρί-σκονται στην Αφρική, κυρίως στην υποσαχάρια, ενώ μεγάλο είναι και το ποσοστό που καλύπτει η Βραζιλία. Οι επενδυτές αυτοί συχνά αντιπροσω-πεύουν δημόσια, κρατικά συμφέροντα και προέρχονται από τις αναδυόμενες χώρες, ιδιαίτερα την Κίνα, την Ινδία, τη Βραζιλία και τη Μαλαισία. Όμως γερμανικά, αμερικανικά και άλλα funds συμμετέχουν επίσης και συχνά μεσο-λαβούν μεταξύ πωλητών και αγοραστών και καρπώνονται σημαντικές υπεραξίες. Σε παγκόσμιο επίπεδο, οι ιδιώτες επεν-δυτές είναι κυρίως από την Αμερική και την Ευρώπη και από χώρες του Περσικού Κόλπου.

Σύμφωνα με την Deutsche Bank (η οποία όπως και πολλές άλλες επεν-δυτικές τράπεζες έχει περιλάβει τις επενδύσεις σε αγροτικές εκτάσεις στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο που προτείνει στους υψηλότατου εισοδη-ματικού επιπέδου πελάτες της), με-γάλοι αγοραστές παγκοσμίως είναι το αμερικανικό συνταξιοδοτικό ταμείο TIAA-CREF Retirement Equity Fund που έχει αγοράσει 4,2 εκατ. στρέμματα έναντι 1,24 δισ. δολ. στη Βραζιλία, η γερμανική αγροτική επενδυτική εται-ρεία Acasis που έχει αποκτήσει 2 εκατ. στρέμματα στην ίδια χώρα και 560 χιλιάδες στρέμματα έναντι 77 εκατ. δολ. στην Αιθιοπία, το κρατικό Abu Dhabi Fund for Development με 300 χιλιάδες στρέμματα στο Σουδάν και η σαουδαραβική Al Amoudi σε πε-ρισσότερες από μία χώρες.

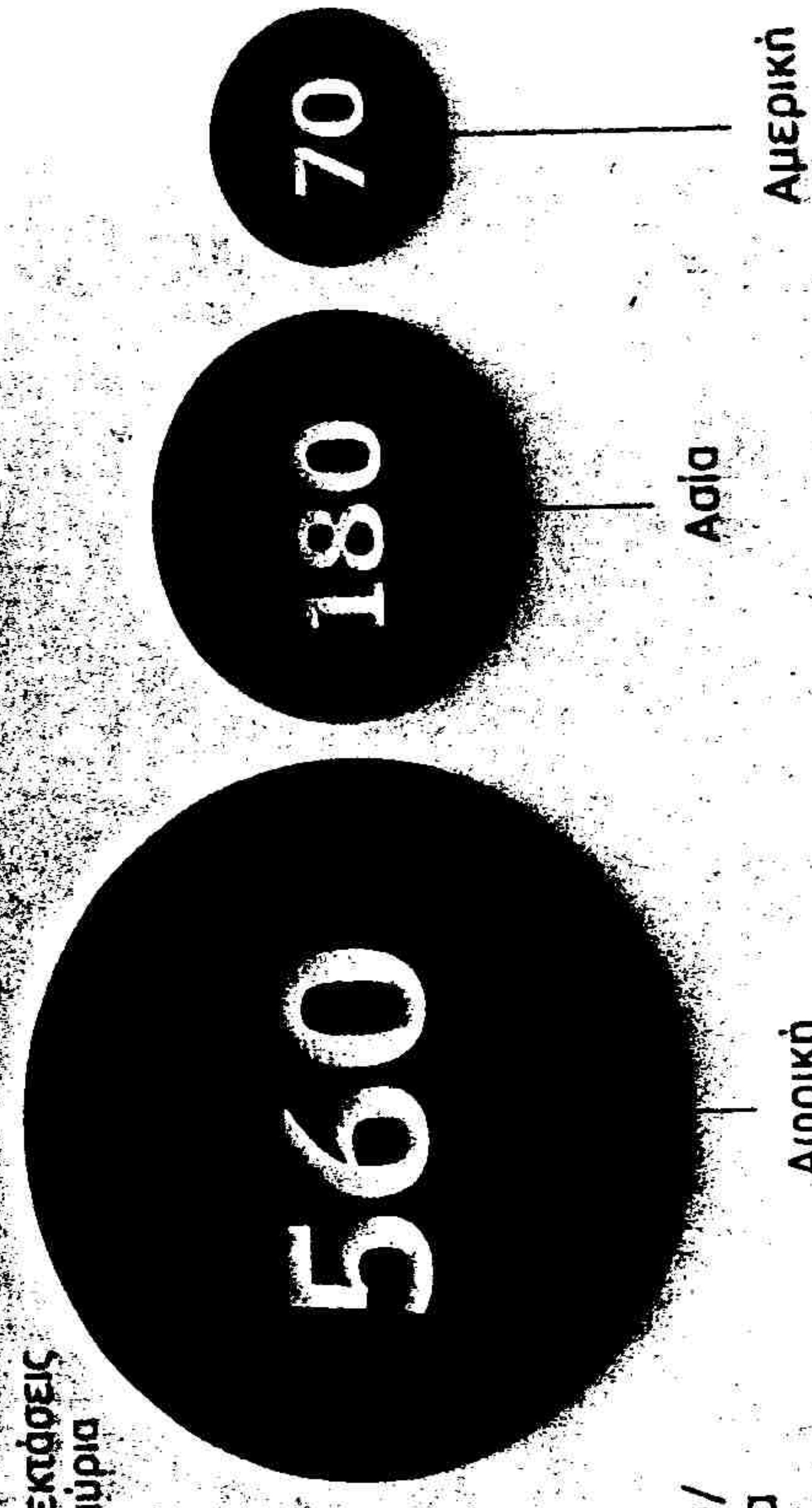
Άλλοι παίκτες που σαρώνουν τον πλανήτη για ευκαιρίες είναι οι Brook-field Asset Management, Louis Dreyfus, Mitsui, Hyundai, Black River Asset Ma-nagement και Solius Capital. Δεκάδες ακόμα επιχειρήσεις και funds έχουν ανοίξει το εύρος των δραστηριοτήτων τους προς αυτή την κατεύθυνση.

ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ
ΣΕ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΓΗ
ΣΕ ΕΚΑΤΟΜΥΡΙΑ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ

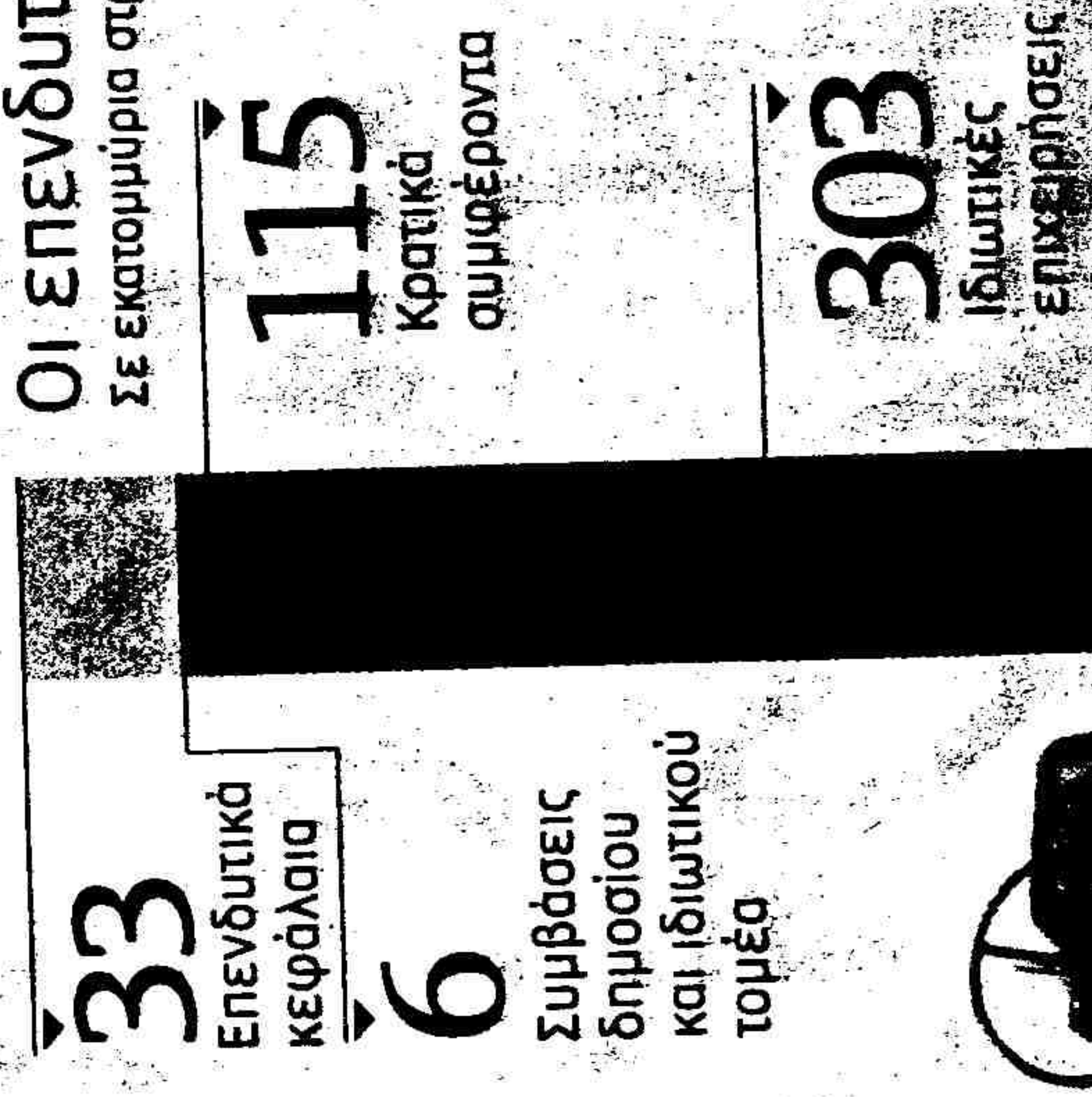


ΟΙ ΕΞΑΓΟΡΕΣ ΑΝΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΠΕΡΙΟΧΗ

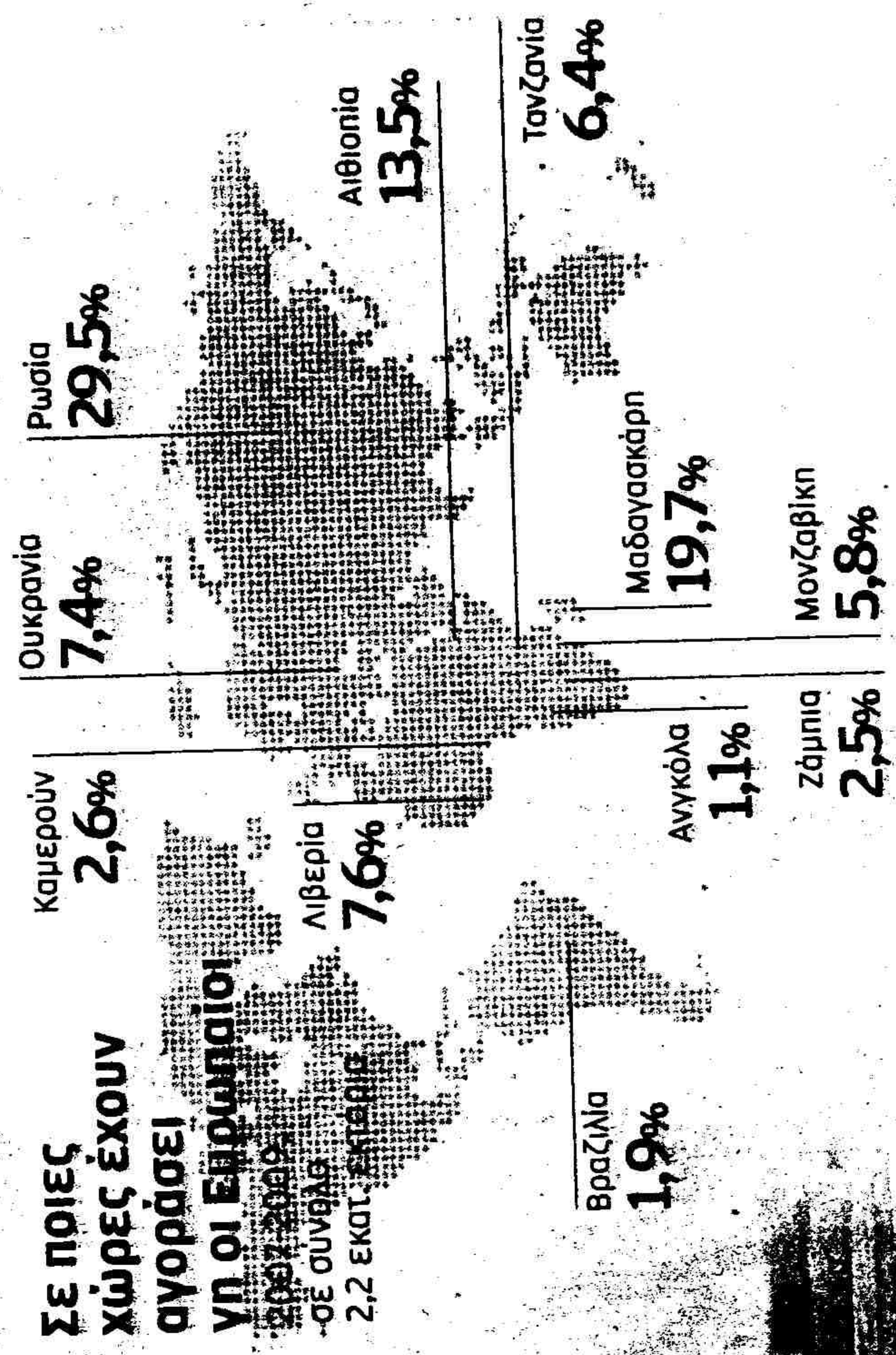
ΣΥΝΟΛΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ
ΣΕ ΕΚΑΤΟΜΥΡΙΑ
ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ



ΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ
ΣΕ ΕΚΑΤΟΜΥΡΙΑ ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ



ΣΕ ΠΟΙΕΣ
ΧΩΡΕΣ ΈΧΟΥΝ
ΑΓΟΡΑΣΕΙ
ΓΗ ΟΙ ΕΥΡΩΠΑΙΟΙ
2007-2009
ΣΕ ΣΥΝΘΕΣΗ
ΣΕ 2,2 ΕΚΑΤ. ΕΚΤΑΡΙΣ



Ευρωπαίοι επενδυτές
ανά εθνικότητα
2007-2009,
σε σύνολο 2,2 εκατ. εκτάρια



Νέα μοντέλα συνεργασίας αγροτών - επενδυτών



Με δεδομένα το εξαιρετικό κλίμα για πολλές καλλιέργειες της ελληνικής γης και την πολύ μικρή αμειψιφορά πλέον του αγροτικού τμήμα στο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν, εκτιμάται ότι οι προοπτικές ανάπτυξης της παραγωγής και των εξαγωγών είναι σημαντικές.

Τα business plans που αφορούν την Ελλάδα βασίζονται στα λεγόμενα «γεωργία ακριβείας», η οποία με τη βοήθεια της τεχνολογίας βελτιστοποιεί την αγροτική παραγωγή.

Με δεδομένα το εξαιρετικό κλίμα για πολλές καλλιέργειες της ελληνικής γης και την πολύ μικρή αμειψιφορά πλέον του αγροτικού τμήμα στο ακαθάριστο εγχώριο προϊόν, εκτιμάται ότι οι προοπτικές ανάπτυξης της παραγωγής και των εξαγωγών είναι σημαντικές. Ενώ οι τιμές κτήσης ή εκμίσθωσης της γης είναι αρκετά ελκυστικές ώστε να δικαιολογούν το κόστος της ακριβούς επένδυσης που απαιτείται.

Σημειώνεται ότι η γεωργία ακριβείας προπαγανδίζεται ως «παραγωγικό σύστημα» ακριβέστερο από τον συμβατικό, αφού χρησιμοποιεί δίκτυα αισθητήρων και συστήματα geolocalizing και global positioning, ώστε να καθορίζει επακριβώς τις ιδανικές παραμέτρους για την ανάπτυξη της κάθε καλλιέργειας.

Μεγάλες είναι παλαιότερες κατασκευές και σύγχρονες αγροτικών μηχανημάτων όπως η αμερικανική John Deere, η οποία είναι πρωτοπόρος στην παραγωγή γεωμετρικών εξοπλισμών που απαιτείται για ακριβή γεωμετρικά σχέδια ανάπτυξης των πόλινων της στη γη και νοτιοανατολική Ευρώπη, που ενδέχεται να υποστηριχθεί σύντομα και από δίκτυο συνεργαζόμενων γεωπόνων.

Η γεωργία ακριβείας είναι μέθοδος γεωμετρικής διαχείρισης η οποία έρχεται να αντιμετωπίσει την παραγνωρισμένη «παραλλακτικότητα» δηλαδή τις πολλές διαφορές που έχει το κάθε σπ

μείο ενός αγροτεμαχίου, με στόχο να αυξήσει την παραγωγή, να μειώσει το κόστος της και να περιορίσει τις επιπτώσεις των εισροών στο περιβάλλον, όπως για παράδειγμα από την υπερβολική άρδευση. Η τεχνική της βασίζεται στα Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, τη Γεωργική Μαθηματική Μετρήσεις στο Πεδίο τα Συστήματα Εντοπισμού Θέσης (GPS) και την Τηλεπισκόπηση.

Οι επενδύσεις που απαιτούνται στις αναπτυσσόμενες χώρες για την ανάπτυξη της γεωργικής παραγωγής έως το 2050, σε επίπεδα που να ανταποκρίνονται στην προβλεπόμενη ζήτηση, υπολογίζονται σε 83 δισ. δολάρια ετησίως. Τα ποσά αυτά αντιστοιχούν σε ανάγκη αύξησης κατά περίπου 50% σε σχέση με τα σημερινά επίπεδα των επενδύσεων.

Αμοιβαία ωφέλεια

Υπάρχουν αυξανόμενες ενδείξεις ότι επιχειρηματικά μοντέλα συνεργασίας μεταξύ μικρών αγροτών και επενδυτών (συμβάσεις καλλιέργειας) μπορεί να είναι αμοιβαίως επωφέλη. να ενισχύσουν την παραγωγικότητα της γεωργίας και να αυξήσουν το βιοτικό επίπεδο των αγροτικών πληθυσμών, αναφέρει η Deutsche Bank. Υπάρχουν όμως και μεγάλα ρίσκα που συνοδεύουν τις επενδύσεις αυτές. Οι κύριες προκλήσεις είναι ο αβεσμός των οικονομικών και κοινωνικών δικαιωμάτων των τοπικών πληθυσμών, η διατήρηση της περιβαλλοντικής ακεραιότητας και η απορρόφηση μονόπλευρης ανάπτυξης της γεωργίας. Οι επενδυτές συχνά ανταγωνίζονται για να με τις τιμές αγοράζονται κοινότητες. Το θέμα ανήκει

ασφαλώς και σημαντικά ζητήματα που σχετίζονται με την ελκυστικότητα της ελληνικής γης.

«Οι επενδύσεις σε γεωργικές εκτάσεις μπορεί να είναι μια win-win στρατηγική μόνο αν μετριαστούν οι κίνδυνοι αυτοί και εξασφαλιστεί η μακροπρόθεσμη συναινεση και στήριξη του τοπικού πληθυσμού», τονίζει η Deutsche Bank. Εκτός από τα οφέλη για τους επενδυτές και τις χώρες-στόχους, οι επενδύσεις σε γεωργικές εκτάσεις μπορεί να αποφέρουν οφέλη και για τις τοπικές κοινωνίες αυτών των παρόμοια την παγκόσμια γεωργική παραγωγή.

Όσον αφορά την προέλευση των κεφαλαίων, σημειώνεται πως οι κύριες πηγές κονδυλίων για γεωργικές εκτάσεις πέραν των κερδοσκοπικών κεφαλαίων περιλαμβάνουν ευπρόσδεκτες κοινότητες που παραδοσιακά διακρίνονται από υψηλή ρευστότητα, γραφεία διαχείρισης πλούτου μεγάλων οικογενειών και κληροδοτήματα, μεταξύ των οποίων και πολιτιστικά ή θρησκευτικά ιδρύματα.

Η Deutsche Bank διακρίνει μια αξιολογία μεταξύ μεγάλου στραφών συνταξιοδοτικών ταμείων και hedge funds σε αυτή την κατηγορία περιουσιακών στοιχείων. Τα δεδομένα της Land Mark Analytics προαβρίζουν τέσσερα είδη επενδύσεων: ιδιωτικές επιχειρήσεις, κρατικές ή δημόσιες επιχειρήσεις, επενδυτικά κεφάλαια και συμπράξεις δημόσιου-ιδιωτικού τμήμα.

Οι περισσότεροι από τους επενδυτές είναι ιδιωτικές εταιρείες (έχουν σε εξέλιξη 442 μεγάλα έργα) και έπονται κρατικές ή και δημόσιες επιχειρήσεις (με 172 έργα), τα επενδυτικά κεφάλαια (με 32 έργα) και τα ΣΔΙΤ (12 έργα).