



Χορό δισεκατομμυρίων ευρώ έχουν στήσει γύρω από τις καλλιεργούμενες εκτάσεις του πλανήτη μεγάλα ιδιωτικά funds αλλά και κρατικά κεφάλαια, καθώς ο ακήρυκτος παγκόσμιος πόλεμος για τον έλεγχο της τροφής έχει μεταφερθεί πλέον στο πιο βασικό από τα μέσα παραγωγής: Την αγροτική γη. Σύμφωνα με στοιχεία της Deutsche Bank, από το 2000 έως σήμερα έχουν αλλάξει χέρια περισσότερα από 830.000 στρέμματα γης στις αναπτυσσόμενες και όχι μόνο χώρες, αριθμός που αντιστοιχεί στο 1,7% των γεωργικών εκτάσεων του πλανήτη. Πίσω από ένα πολύ μεγάλο κομμάτι αυτών των συναλλαγών «κρύβονται» μερικά από τα πλέον γνωστά ονόματα από την αγορά των private equities και των hedge funds. Όχι, όμως, μόνο αυτά, καθώς η καλλιεργήσιμη γη προσελκύει, επίσης, κρατικούς επενδυτικούς οργανισμούς αλλά υγιή ασφαλιστικά ταμεία που αναζητούν σίγουρες επενδυτικές επιλογές με μεγάλες προοπτικές απόδοσης.

Τα παραδείγματα που αναφέρει η Deutsche Bank είναι ενδεικτικά: Πάνω από 4,2 εκατ. στρέμματα «μετράει» στη Βραζιλία το αμερικανικό συνταξιοδοτικό ταμείο TIAA-CREF Retirement Equity Fund δαπανώντας περί τα 1,24 εκατ. δολάρια, ενώ στην ίδια χώρα η γερμανική αγροτική επενδυτική εταιρεία Acasis έχει αγοράσει 560.000 στρέμματα έναντι 77 εκατ. δολαρίων. Από το κυνήγι της αγροτικής γης δεν θα μπορούσαν να λείπουν βέβαια οι Άραβες με το κρατικό Abu Dhabi Fund for Development (πρόσφατα πρόσθεσε στη... συλλογή του 300.000 στρέμματα στο Σουδάν) και τη σαουδαραβική Al Amoudi (έχει αγοράσει τεράστιες εκτάσεις σε πλήθος χωρών) να δίνουν τον τόνο. Τη μερίδα του λέοντος, βέβαια, στις συναλλαγές κρατούν οι ιδιωτικές επιχειρήσεις και δη επενδυτικοί κολοσσοί όπως οι Brookfield Asset Management, Louis Dreyfus, Mitsui, Hyundai, Black River Asset Management, Sollus Capital κ.ά. Ορισμένοι εξ αυτών και πιο συγκεκριμένα εκείνοι που δραστηριοποιούνται ή έχουν επεκτείνει τις δραστηριότητές τους στον αγροτικό τομέα και την παραγωγή τροφίμων, αξιοποιούν τις αποκτηθείσες εκτάσεις για ίδια χρήση. Η πλειοψηφία ωστόσο, και ειδικότερα τα μεγάλα επενδυτικά funds αποβλέπουν στα κέρδη από τη μεταπώληση των εκτάσεων αυτών σε ιδιωτικά και κρατικά κεφάλαια. Δεκάδες ακόμα επιχειρήσεις και funds έχουν ανοίξει το εύρος των δραστηριοτήτων τους προς αυτήν τη κατεύθυνση. Οι επενδύσεις στον τομέα της γεωργίας και των καλλιεργήσιμων εκτάσεων είναι ελκυστικές στους επενδυτές για τέσσερις κυρίως λόγους:

▢ Παρέχουν εξαιρετικές προοπτικές για την παραγωγή εισοδήματος -με αποδόσεις από την παραγωγικότητα της γεωργίας-, επειδή σε μακροπρόθεσμη βάση η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης για γεωργικά προϊόντα αναμένεται να οδηγήσει σε περαιτέρω ενίσχυση των τιμών. Οι αποδόσεις ποικίλλουν ανάλογα με την περιοχή και το είδος της γης και ξεκινούν από το 10% για αρχικές επενδύσεις στην Αφρική και ανέρχονται πάνω από 20% ή ακόμα και 30% στη Βραζιλία.

▢ Οι τιμές των αγροτικών γαιών βρίσκονται σε ανοδική πορεία λόγω των προβλέψεων ότι η ζήτηση για γεωργικά προϊόντα – ως τρόφιμα αλλά και ως βιοκαύσιμα- θα συνεχίσει να αυξάνεται.

▢ Δίνει στους επενδυτές τη δυνατότητα για διαφοροποίηση του επενδυτικού τους χαρτοφυλακίου. Ο πολύ χαμηλός συσχετισμός των αποδόσεων με τις παραδοσιακές κατηγορίες περιουσιακών στοιχείων, όπως οι μετοχές και οι αγορές ομολόγων, συχνά αναφέρεται ως ένα ελκυστικό χαρακτηριστικό της επένδυσης σε γεωργική γη.

▢ Πρόκειται για επενδύσεις που είναι «θωρακισμένες» τρόπον τινά απέναντι στον πληθωρισμό, με τις αποδόσεις τους μάλιστα να θεωρούνται τυπικά υψηλότερες από αυτόν.

Ο ανεξάρτητος οργανισμός Land Matrix αναφέρει ότι το σημείο καμπής για την έξαρση του ενδιαφέροντος στην αγροτική γη ήταν η διατροφική κρίση του 2007-2008. Την επόμενη κιόλας χρονιά, το επενδυτικό ενδιαφέρον εκτοξεύτηκε με περίπου 300 εκατ. στρέμματα καλλιεργήσιμων εκτάσεων να αλλάζουν χέρια μόνο μέσα στο 2009. Τα δύο τρίτα της γης που είναι στο στόχαστρο των αγορών βρίσκονται στην Αφρική (ιδίως στην Υποσαχάρια) ενώ μεγάλο είναι και το ενδιαφέρον για τη Λατινική Αμερική και δη τη Βραζιλία. Πλήθος αγοραπωλησιών γίνονται και στην Ευρώπη, ωστόσο αφορούν πολύ χαμηλότερα μεγέθη. Σε κάθε περίπτωση, οι επενδυτές αναζητούν σχετικά μεγάλες εκτάσεις, γι' αυτό και μέχρι πρόσφατα η Ελλάδα των μικρών κλήρων δεν βρισκόταν στην πρώτη γραμμή του ενδιαφέροντος. Ωστόσο, η οικονομική συγκυρία στη χώρα μας και οι επενδυτικές ευκαιρίες που συνεπάγεται δεν αφήνουν αδιάφορα τα ιδιωτικά funds τα οποία, σύμφωνα με παράγοντες της αγοράς, έχουν αυτή τη στιγμή στο μικροσκόπιό τους αγροτεμάχια 500 στρεμμάτων.