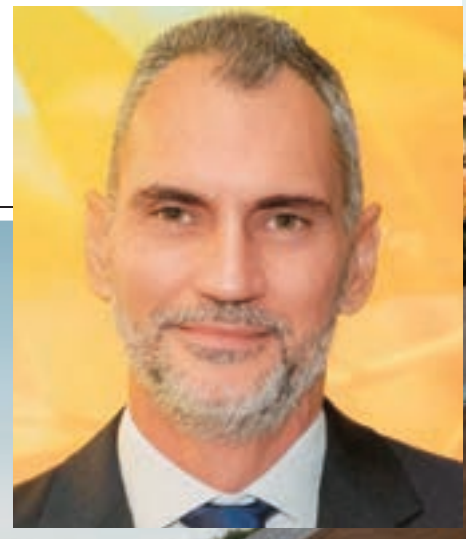


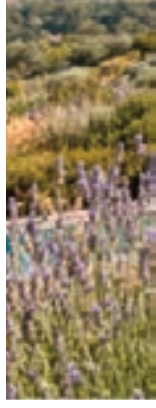
Της
Στεφανίας Σούκη
stefaniasouki@gmail.com

Τουρισμός





«Θέλουμε να εισαγάγουμε ένα νέο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης», δηλώνει ο διευθύνων σύμβουλος της ONYX Λεωνίδας Ζησιάδης. «Εμείς δεν επιθυμούμε να φτιάξουμε ένα ακόμη resort. Σχεδιάζουμε ένα θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης, προορισμένο για μια νέα γενιά βιωματικού τουρισμού. Εναν προορισμό όπου η γη και η μακροζωία αποτελούν τον πυρήνα της φιλοξενίας»



ΕΠΕΝΔΥΣΗ 387 ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ ΣΤΗ ΧΑΛΚΙΔΙΚΗ

Συνδέοντας τον τουρισμό με την αναγεννητική γεωργία και την ευεξία

Ολο το σχέδιο της ONYX για το νέο θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης με εξασφαλισμένη χρηματοδότηση από το Ταμείο Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) και στρατηγική συνεργασία με τον όμιλο AKTOR

Ένα επενδυτικό σχέδιο ύψους 387 εκατ. ευρώ που θα συνδέει τη φιλοξενία με την αξιοποίηση της παραγωγικότητας της γης, την ευεξία, τη λειτουργική μακροζωία και τον πολιτισμό.

Αυτό είναι το μοντέλο πίσω από τη νέα επένδυση της ONYX στη Χαλκιδική, με εκτιμώμενη έναρξη κατασκευής σε έναν χρόνο από τώρα, το φθινόπωρο του 2027.

Ο **Λεωνίδας Ζησιάδης**, διευθύνων σύμβουλος της εταιρείας, μιλάει αναλυτικά στο **«business stories»** για τον σχεδιασμό του πρώτου Regenerative Retreat Resort, όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά, ή αλλιώς θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης, το οποίο πρόκειται να αναπτυχθεί στην Κασσάνδρα. Ο ίδιος, τρίτη γενιά ενός από τα πλέον γνωστά ονόματα στον τουρισμό (αν ληφθεί υπόψη και η πρότερη παρουσία της οικογένειας με μία διαδρομή που έχει τις ρίζες της κάποιες δεκαετίες πριν, αυτές του '60-'70, με το «Sani Resort», απ' όπου ρευστοποίησε τη συμμετοχή της το 2015), παρουσιάζει στο «b.s.» το μοντέλο της νέας ανάπτυξης και εξηγεί ότι η Κασσάνδρα Χαλκιδικής *«μπορεί και πρέπει»*, όπως αναφέρει ο ίδιος, να εξελιχθεί σε έναν προορισμό τεσσάρων εποχών.

Η ONYX, όπως δηλώνει ο κ. Ζησιάδης, θέλει να εκφράσει *«ένα διαφορετικό μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης, για το οποίο θεωρούμε ότι δεν υπάρχει σήμερα αντίστοιχο στην Ελλάδα. Αντιλαμβανόμαστε την ανάγκη να λειτουργήσουμε όχι απλά ως εταιρεία τουρισμού και real estate, αλλά κυρίως ως φορέας αναγεννητικής αντιληπτικής, σχεδιασμού και υλοποίησης (Regenerative Thinker & Doer), επιχειρώντας να επαναπροσδιορίσουμε τη σχέση της φιλοξενίας με τη γη, τη φύση και την παραγωγή, με αφετηρία μία απλή αλλά θεμελιώδη παραδοχή: η γη δεν αποτελεί απλώς το οικόπεδο της επένδυσης, αποτελεί το βασικό της κεφάλαιο»*.

Για τον λόγο αυτό, όπως εξηγεί ο ίδιος, ο πυρήνας της ανάπτυξης βρίσκεται συνειδητά όχι πάνω στο θαλάσσιο μέτωπο, αλλά στην ενδοχώρα της Κασσάνδρας Χαλκιδικής, σε έναν τόπο με ιδιαίτερο ανάγλυφο, υψηλή αγροτική παραγωγικότητα και γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά σχεδόν ταυτόσημα με τα τοπία της Τοσκάνης. *«Πρόκειται για ένα τοπίο που αβίαστα αποπνέει γαλήνη και αυθεντική ομορφιά, η οποία δεν επιδιώκει να εντυπωσιάσει, αλλά αποκαλύπτεται σταδιακά σε όποιον τη βιώσει. Το καθιερωμένο μοντέλο τουριστικής ανάπτυξης αξιολογεί τη γη πρωτίστως με όρους δόμησης. Στις περισσότερες παραθαλάσσιες τουριστικές επενδύσεις αξιοποιούνται δύο βασικοί συντελεστές: η άμεση σχέση με την ακτογραμμή και η θέα προς τη θάλασσα, καθώς και η αξιοποίηση ενός υψηλού συντελεστή τουριστικής δόμησης.*

Το δικό μας μοντέλο στηρίζεται συνειδητά σε τέσσερις βασικές παραμέτρους. Στον αναγεννητικό σχεδιασμό και την ανάδειξη του υψηλού παραγωγικού δυναμικού των γαιών, στην αξιοποίηση εξίσου ευνοϊκών όρων δόμησης, που διασφαλίζονται μέσω του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων - ΕΣΧΑΣΕ, στην αξιοποίηση μιας διαφορετικής, αλλά εξίσου ελκυστικής φυσικής ομορφιάς και τέλος στην αξιοποίηση του γεωθερμικού πεδίου της περιοχής με αυτονόητα, πολλαπλά πλεονεκτήματα. Ενα εγχείρημα αυτής της φιλοσοφίας μπορεί να υλοποιηθεί μόνο σε μια ενιαία έκταση μεγάλης κλίμακας. Γι' αυτό και η ONYX ακολούθησε, την τελευταία δεκαετία, μια συστηματική στρατηγική απόκτησης και συνένωσης γαιών, δημιουργώντας σήμερα μια ενιαία ιδιοκτησία που υπερβαίνει τα 600 στρέμματα. Επιπροσθέτως, η ONYX, λειτουργώντας με στρατηγική πρόβλεψη, προχώρησε στην απόκτηση μιας παραθαλάσσιας έκτασης άνω των 70 στρεμμάτων, με εντελώς διαφορετικά χαρακτηριστικά και μοναδική φυσική ομορφιά η οποία γειτνιάζει με τις λίμνες των βιοτόπων της Σάνης. Στην έκταση αυτή η εταιρεία σχεδιάζει την ανάπτυξη ενός παραθαλάσσιου club, με απολύτως οικολογικά χαρακτηριστικά, το οποίο θα προσφέρει ολοκληρωμένες υπηρεσίες αναψυχής και πρόσβαση στη θάλασσα στους φιλοξενούμενους του θερέτρου που επιθυμούν να απολαμβάνουν την παραλία κατά τη διάρκεια της ημέρας. Με την επιλογή αυτή, η ONYX κεφαλαιοποιεί τη συνολική της επένδυση και εμπλουτίζει ουσιαστικά το φάσμα των παρεχόμενων εμπειριών».

Επένδυση 387 εκατ. ευρώ

Το συνολικό μέγεθος της ανάπτυξης ανέρχεται περίπου στα 387 εκατ. και χωρίζεται σε δύο σκέλη, επιχειρησιακά διακριτά. Το πρώτο είναι το επιλέξιμο επενδυτικό σκέλος (ξενοδοχειακές μονάδες, κοινόχρηστες εγκαταστάσεις, υποδομές, ενεργειακά έργα και τοπίο), συνολικού κόστους 286,966 εκατ. ευρώ. *«Η χρηματοδότησή του είναι ήδη συμ-*









βασιοποιημένη. Στις 8 Μαΐου υπογράψαμε με την CrediaBank πρόγραμμα Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικού ύψους έως 229,573 εκατ. ευρώ, στο οποίο εντάσσονται δάνειο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF) ύψους 130,439 εκατ. ευρώ και τραπεζική συγχρηματοδότηση ύψους 99,134 εκατ. ευρώ. Η ιδία συμμετοχή της ONYX ανέρχεται σε 57,393 εκατ. ευρώ, δηλαδή στο 20% του επιλέξιμου κόστους».

Το δεύτερο σκέλος αφορά την ανάπτυξη του οικιστικού μέρους της επένδυσης, συνολικού προϋπολογισμού περίπου 100 εκατ. ευρώ, το οποίο δεν εντάσσεται στο ίδιο χρηματοδοτικό σχήμα. Περιλαμβάνει την ανάπτυξη 120 μεγάλων βιλών με εμπορική επωνυμία γνωστού διεθνούς ομίλου (branded), ως παράρτημα του 5* ξενοδοχειακού συγκροτήματος και 108 μικρότερων branded κατοικιών, σε διαφορετική τοποθεσία, ως παράρτημα του τουριστικού χωριού. *«Εκτιμούμε ότι περίπου το 50% των μεγάλων branded βιλών θα ενταχθεί σε ένα οργανωμένο πρόγραμμα διαχείρισης, κάτω από την ομπρέλα του διεθνούς ξενοδοχειακού ομίλου με τον οποίο θα συνεργαστούμε»*, αναφέρει ο κ. Ζησιάδης προσθέτοντας επιπλέον ότι *«έχουμε υπογράψει μνημόνιο συνεργασίας με τον όμιλο AKTOR και προχωρούμε προς τη συμφωνία και την έναρξη του Early Contractor Involvement - ECI για την έγκαιρη συμμετοχή του κατασκευαστή από τα πρώτα στάδια του σχεδιασμού, η οποία επιτρέπει τον έλεγχο της κατασκευασιμότητας, τη βελτιστοποίηση των τεχνικών λύσεων και των προμηθειών, καθώς και την έγκαιρη αναγνώριση κινδύνων που θα μπορούσαν να επηρεάσουν το κόστος ή το χρονοδιάγραμμα.*

Σε ό,τι αφορά την αδειοδοτική διαδικασία, προχωρούμε μέσω του Ειδικού Σχεδίου Χωρικής Ανάπτυξης Στρατηγικών Επενδύσεων (ΕΣΧΑΣΕ), με την Deloitte σύμβουλο της διαδικασίας. Αυτή την περίοδο ολοκληρώνεται η απαιτούμενη προετοιμασία για τα επόμενα θεσμικά στάδια, την περιβαλλοντική αδειοδότηση και στη συνέχεια την έκδοση των οικοδομικών αδειών».

Με βάση τον σημερινό ενδεικτικό προγραμματισμό, η έναρξη της κύριας κατασκευαστικής φάσης τοποθετείται στο φθινόπωρο του 2027, υπό την προϋπόθεση της ομαλής ολοκλήρωσης των αδειοδοτικών διαδικασιών, της φάσης Early Contractor Involvement (ECI) και της οριστικοποίησης των συμβατικών συμφωνιών. Η ανάπτυξη του έργου θα υλοποιηθεί σε διακριτές φάσεις, με ορίζοντα πλήρους ολοκλήρωσης περίπου πέντε έτη από την έναρξη των κατασκευαστικών εργασιών.

«Σύμφωνα με τον επιχειρησιακό μας σχεδιασμό, οι πρώτες ταμειακές ροές αναμένεται να προέλθουν το 2029 από το οικιστικό σκέλος της επένδυσης, ενώ από το 2030 θα ενισχυθούν περαιτέρω με την έναρξη λειτουργίας της πρώτης φάσης του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Με τον τρόπο αυτό το έργο θα μεταβαίνει σταδιακά από τη φάση της ανάπτυξης στη φάση της πλήρους επιχειρησιακής λειτουργίας».

Σημειώνεται εδώ ότι η εταιρεία βρίσκεται ήδη σε προχωρημένες συζητήσεις με διεθνή ξενοδοχειακό όμιλο πολυτελούς φιλοξενίας που θα αναλάβει το κομμάτι των πωλήσεων και της διαχείρισης των ξενοδοχείων, καθώς και τις πωλήσεις των βιλών στη διεθνή αγορά.

Στο ερώτημα ποιο θα είναι το προφίλ του επισκέπτη, ο κ. Ζησιάδης δηλώνει ότι *«εμείς δεν επιθυμούμε να φτιάξουμε ένα ακόμη resort. Σχεδιάζουμε ένα θέρετρο αναγεννητικής φιλοξενίας και βιωματικής αναζωογόνησης (Regenerative Retreat Resort), προορισμένο για μια νέα γενιά βιωματικού τουρισμού. Έναν προορισμό όπου η γη και η μακροζωία αποτελούν τον πυρήνα της φιλοξενίας και ο οποίος προσκαλεί επισκέπτες και χρήστες των βιλών να επανασυνδεθούν με τη φύση με έναν πιο συνειδητό, ενδοσκοπικό και πολύπλευρο τρόπο, φυσικά και πνευματικά, δημιουργώντας μια νέα σύνδεση με τον πολιτισμό, την ευεξία, την άθληση και τον ίδιο τον τόπο.*

Πρόκειται για έναν προορισμό που συνδυάζει πολλαπλές, αλληλοσυμπληρούμενες εμπειρίες. Στην καρδιά του θα φιλοξενείται ιδιωτικό μουσείο που θα στεγάζει την οικογενειακή αρχαιολογική συλλογή του παππού μου, Γεωργίου Τσολοζίδη, καθώς και κέντρο τέχνης, βιβλιοθήκη επιλεγμένων εκδόσεων, υπαίθριο θέατρο και κέντρο ευεξίας, επανεκκίνησης & ενεργούς μακροβιότητας (Active Aging & Biohacking Center) 12μηνης λειτουργίας, το οποίο θα αξιοποιεί το πλούσιο γεωθερμικό πεδίο της περιοχής. Το οικοσύστημα αυτό θα συμπληρώνεται από πρότυπο οινοποιείο και ελαιοτριβείο μέσα στους αμπελώνες και τους ελαιώνες αντίστοιχα, αλλά και μελισσοκομική μονάδα και κέντρο γερακοθηρίας (falconry centre) στο πευκοδάσος. Τέλος, ως ένα αφιέρωμα στη γη, με την ελπίδα ότι θα αποτελέσει μια διαχρονική παρακαταθήκη για τις επόμενες γενιές, προχωρούμε στη δημιουργία μιας Μεσογειακής Τράπεζας Σπόρων (The Mediterranean Seed Bank), μιας ιδιαίτερης πρωτοβουλίας με σκοπό τη διάσωση, τη διατήρηση και την ανάδειξη του γενετικού πλούτου των μεσογειακών σπόρων.

Αυτή ακριβώς είναι η ουσία της φιλοσοφίας μας: να δημιουργήσουμε έναν προορισμό που θα αναγεννά ταυτόχρονα τον άνθρωπο και τον ίδιο τον τόπο. Θέλουμε ο επισκέπτης να αναχωρεί όχι μόνο με αναμνήσεις, αλλά και με μια βαθύτερη αίσθηση ευεξίας, πληρότητας και ουσιαστικής επανασύνδεσης με τη φύση, τον πολιτισμό και τον εαυτό του».

Ο προορισμός «Χαλκιδική»

Ο κ. Ζησιάδης αναφέρει ότι η Χαλκιδική διαθέτει ένα μοναδικό φυσικό περιβάλλον, όμως τον χειμώνα παραμένει σε μεγάλο βαθμό τουριστικά αδρανής. Σε αντίθεση με άλλους ελληνικούς προορισμούς, δεν διαθέτει την κρίσιμη μάζα σημαντικών αρχαιολογικών χώρων, μουσείων ή άλλων πολιτιστικών πόλων έλξης που να διατηρούν αμείωτο το ενδιαφέρον των επισκεπτών καθ' όλη τη διάρκεια του έτους.

«Φιλοδοξούμε η ONYX να πρωτοπορήσει προς αυτή την κατεύθυνση, δημιουργώντας έναν προορισμό που θα λειτουργεί ως λόγος επίσκεψης καθ' όλη τη διάρκεια του έτους. Εάν το πετύχουμε, πιστεύω ότι θα δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις ώστε τόσο οι μεγάλοι tour operators όσο και οι αεροπορικές εταιρείες να αντιμετωπίσουν τη Χαλκιδική ως έναν προορισμό με πολύ μεγαλύτερη δυναμική και διάρκεια. Σε ό,τι αφορά την τοπική κοινωνία, πέρα από τη δημιουργία περίπου 600 νέων θέσεων εργασίας, εκ των οποίων ένα σημαντικό ποσοστό θα είναι μόνιμες, θεωρούμε ότι η μεγαλύτερη προστιθέμενη αξία του έργου βρίσκεται αλλού: στη δημιουργία μιας νέας γενιάς επαγγελματιών της γης. Η φιλοδοξία μας είναι να δημιουργήσουμε ευκαιρίες εκπαίδευσης και εξειδίκευσης σε συστήματα αναγεννητικής γεωργίας στη νέα γενιά καλλιεργητών.

Στόχος μας δεν είναι να περιοριστούμε στην αξιοποίηση της ιδιόκτητης γης μας αποκλειστικά. Σχεδιάζουμε να επεκτείνουμε σταδιακά την παραγωγική μας δραστηριότητα και σε όμορες εκτάσεις, είτε μέσω μακροχρόνιων μισθώσεων, είτε μέσα από μοντέλα συμβολαιακής γεωργίας. Αντίστοιχα, επιδιώκουμε να αναπτύξουμε και συνεργασίες συμβολαιακής αλιείας, δημιουργώντας ένα ευρύτερο δίκτυο τοπικών παραγωγών που θα τροφοδοτεί τον προορισμό με πιστοποιημένα προϊόντα υψηλής διατροφικής πυκνότητας και σωστών προδιαγραφών. Πιστεύουμε ότι η ελληνική γη μπορεί να αποτελέσει πεδίο καινοτομίας, συνεργασίας και επιχειρηματικότητας, δημιουργώντας ένα οικοσύστημα όπου η γνώση, η τεχνολογία και η παραγωγή θα συλλειτουργούν αρμονικά, ώστε ο τουρισμός να εξελιχθεί σε μοχλό αναγέννησης της υπαίθρου, του πρωτογενούς τομέα και τελικά της ίδιας της ελληνικής περιφέρειας».