

**SOS ΕΚΠΕΜΠΟΥΝ** οι επιστήμονες για την υπερθέρμανση της Γης. Κορυφαίοι επιστήμονες χτυπάνε το καμπανάκι της «Αποκάλυψης» και προειδοποιούν, ούτε στους χειρότερους επιπτώσεις μας δεν έχουμε δει τις τρομακτικές κλιματικές αλλαγές που θα λάβουν χώρα στον πλανήτη μας μέσα στα λίγα επόμενα χρόνια του αιώνα μας υποβαθμίζοντας δραματικά την ποιότητα της ζωής δισεκατομμυρίων συνανθρώπων μας, ως αποτέλεσμα της αχαλίνωτης εξάρτησης του σύγχρονου πολιτισμού από την καύση πετρελαίου και άνθρακα, που οι εκπομπές τους προκαλούν το φαινόμενο του Θερμοκηπίου. Η ανθρωπογενής αυτή υπερθέρμανση είναι ένα αδιαμφισβήτητο φαινόμενο που έχει ήδη βάλει φωτιά στην Υδρογείο.

**ΟΙ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ** των ειδικών επιστημόνων επιβεβαιώνονται. Ήδη η θερμοκρασία αυξάνει με γρήγορους ρυθμούς, η πάγοι στους πόλους λιώνουν, η στάθμη στις θάλασσες ανεβαίνει, με συνέπεια να απειλούνται με εξαφάνιση παράκτιες περιοχές. Επίσης, είναι πιο συχνά τα ακραία καιρικά φαινόμενα που προκαλούν μεγάλες καταστροφές με ανθρώπινα θύματα. Υπεύθυνη, βεβαίως, είναι η αλόγιστη καταστροφική ανθρώπινη δραστηριότητα. Και ενώ οι ειδικοί επιστήμονες χτυπάνε το καμπανάκι της «Απο-



Γράφει η Δέσποινα Μπαχά

κάλυψης» και προειδοποιούν ότι η Παγκόσμια Κοινότητα έχει περιθώρια μόνο 15 χρόνια για να σώσει τον Πλανήτη από την καταστροφή, οι κυβερνήτες του κόσμου συμπεριλαμβανομένου και του δικού μας Κέβιν Ραντ προσπερνούν τις επισημάνσεις των επιστημό-

φορούσαν την μείωση των εκπομπών αερίων όσο το δυνατόν συντομότερα. Γιατί, αν δεν αρχίσει τώρα η λήψη μέτρων για να μειωθούν οι εκπομπές των ρυπογόνων αερίων, κατά τον πιο άγριο τρόπο η φύση θα εκδικηθεί τους βιαστές της, αφανίζοντας τα πάντα. Γιατί

## Τι Υποκρισία κ. Ραντ

νων, υποκύπτοντας στις πιέσεις των μεγάλων οικονομικών συμφερόντων.

**ΙΔΟΥ** του λόγου το αληθές! Τα Διεθνή Συνέδρια που γίνονται κατά καιρούς καταλήγουν στο ίδιο πάντα συμπέρασμα, ότι υπάρχει σοβαρό πρόβλημα με τα καυσαέρια που δημιουργούν το φαινόμενο του Θερμοκηπίου και πρέπει να μειωθεί η παραγωγή τους. Αλλά μέχρι εκεί πάει το θέμα και όταν οι Συνέδριοι επιστρέφουν στα κράτη τους συνεχίζουν να παράγουν τα καυσαέρια με ρυθμούς σχεδόν αμειώτους παρά τις συμφωνίες. Σε έναν ιδεοκόσμο, αυτές οι συνομιλίες θα α-

φορούσαν την μείωση των εκπομπών αερίων όσο το δυνατόν συντομότερα. Γιατί, αν δεν αρχίσει τώρα η λήψη μέτρων για να μειωθούν οι εκπομπές των ρυπογόνων αερίων, κατά τον πιο άγριο τρόπο η φύση θα εκδικηθεί τους βιαστές της, αφανίζοντας τα πάντα. Γιατί

**ΤΙ ΥΠΟΚΡΙΣΙΑ** όμως! Ο Ομοσπονδιακός Πρωθυπουργός κ. Ραντ αρνήθηκε να μειώσει τις εκπομπές ρυπογόνων αερίων που προκαλούν το Φαινόμενο του Θερμοκηπίου και αντί αυτού του σωστικού μέτρου απαγορεύει στους Ιθαγενείς στη χερσόνησο Κέιπ Γιόρκ οποιαδήποτε βιομηχανική και γεωργική δραστηριότητα κατά μήκος των τριών ποταμών που διασχίζουν την

πολιτεία αυτή του Κουίνσλαντ, γιατί θέλει σχεδόν ολόκληρη αυτή την περιοχή να διατηρηθεί προστατευόμενο φυσικό πάρκο. Δηλαδή για να σωθεί το περιβάλλον πρέπει να απαγορευθεί στους Ιθαγενείς κάθε γεωργική δραστηριότητα από την οποία αποζούν και να τους βυθίσουμε πιο πολύ στην ανέχεια! Και η Εργατική Κυβέρνηση της Πολιτείας για να μας δείξει δήθεν ότι κόπτεται για την προστασία του περιβάλλοντος στηρίζει τους οικολόγους για να ικανοποιήσει τους (ψηφο)πράσινους.

**ΟΦΕΙΛΕΙ** να αντιληφθεί η Ομοσπονδιακή Κυβέρνηση του κ. Ραντ, αν θέλει να παίξει σωστά το οικολογικό της παιχνίδι, να μην στρέφει τα πυρά της κατά της κατασκευασμένης εδώ και αιώνες στην ανέχεια φυλή των Αυτοχθόνων, οι οποίοι αποζούν με τα λίγα λαχανικά που καλλιεργούν κατά μήκος των ποταμών, αλλά σε αυτούς τους ασυνείδητους, τους άρπαγες, τους εκμεταλλευτές, τους αλόγιστους κερδοσκόπους: ΗΠΑ, πυρηνική Γαλλία, εφτά αδελφές του πετρελαίου, που κερδοσκοπούν καταστρέφοντας τον Πλανήτη. Αυτοί είναι κ. Ραντ οι πραγματικοί Δολοφόνοι του Πλανήτη και αυτοί είναι που πρέπει να καθίσουν στο σκαμνί για το Μέγα αυτό Έγκλημα κατά της Ανθρωπότητας και όχι ο αδύναμος αντίπαλος της φυλής των Αυτοχθόνων.

# Αξιοποιώντας τα Αυτό-διαχειριζόμενα Συνταξιοδοτικά Ταμεία (Self Managed Super Funds)

Η διαδικασία της αγοράς ακινήτου μέσω των Αυτό-διαχειριζόμενων Συνταξιοδοτικών Ταμείων γίνεται όλο και ευκολότερη τώρα που αναμειγνύονται οι τράπεζες γιατί υπάρχει καλύτερη ενημέρωση για να αποφύγει κανείς όλες τις παγίδες.

Η αύξηση τιμών των ακινήτων τους τελευταίους 18 μήνες όχι μόνο αύξησε τα κέρδη των ιδιοκτητών και των επενδυτών, διαβεβαίωσε επίσης τα άτομα που είχαν επενδύσει σε ακίνητα μέσω των Αυτό-διαχειριζόμενων Συνταξιοδοτικών Ταμείων τους.

«Το ενδιαφέρον σίγουρα αυξάνεται, με όλο και περισσότερους από τους πελάτες μας να θέλουν να μάθουν πως μπορούν και αυτοί να συμμετέχουν» λέει ο Ray Jamieson της Allied Financial Group του Gold Coast. Όπως εξηγεί ο Jamieson πριν από την αλλαγή νομοθεσίας του 2007, τα Αυτό-διαχειριζόμενα Συνταξιοδοτικά Ταμεία δεν μπορούσαν να δανειστούν για αγορά ακινήτου.

Αλλά χάρη στις πρόσφατες νομοθετικές μεταρρυθμίσεις τώρα μπορούν να αγοράσουν κατοικία, κατάσταση, γραφείο και κάθε άλλο τύπο ακινήτου.

Με δεδομένη την αγάπη των κατοίκων της Αυστραλίας για την ιδιοκτησία ακινήτου, αυτό το είδος επενδυτικής δυνατότητας θα έπρεπε να είχε συμ-



βάλλει στα Αυτό-διαχειριζόμενα Συνταξιοδοτικά Ταμεία να σπεύσουν και να επωφεληθούν από τη νέα νομοθεσία.

Τότε, λόγω του οικονομικού κλίματος η αγορά ήταν επιφυλακτική. Από τα τέλη του 2009 όμως αρχίζει να φαίνεται πως το ενδιαφέρον πάλι επανέρχεται.

Υπάρχουν δυο βασικοί λόγοι για αυτό. Ο πρώτος λόγος αφορά τις απαιτήσεις της νομοθεσίας που πρέπει να εκπληρωθούν για να μπορεί το συνταξιοδοτικό σας ταμείο να αγοράσει ακίνητο. Απαιτείται ειδική δομή η οποία είναι πιο πολύπλοκη και στις πλείστες περιπτώσεις πιο δαπανηρή.

«Αν η δομή δεν ικανοποιεί όλες τις προϋποθέσεις, γίνεται παραβίαση της νομοθεσίας του Συνταξιοδοτικού με νομικές συνέπειες» προειδοποιεί

ο Andrew Buchan της HLB Mann Judd στο Brisbane που είναι εμπειρογνώμονας στα συνταξιοδοτικά.

Άρα, είναι λογικό ότι θα πάρει κάποιο χρόνο μέχρι ο κόσμος να ενημερωθεί και να εξοικειωθεί πλήρως με τις τεχνικές διαφοροποιήσεις αυτού του προϊόντος.

Ο δεύτερος λόγος βρίσκεται στο γεγονός ότι βασικοί μεσάζοντες, όπως λογιστές και δικηγόροι, χρειάζεται και οι ίδιοι να εξοικειωθούν με την όλη διαδικασία γιατί παίζουν βασικό ρόλο στο στήσιμο των Αυτό-διαχειριζόμενων Συνταξιοδοτικών Ταμείων και την εκμετάλλευση του κεφαλαίου για αγορά ακινήτου.

Πολλοί πλέον αισθάνονται πιο άνετα με το ειδικό αυτό προϊόν και οι μεγάλες τοπικές τράπεζες με μερικές από τις διεθνείς (όπως την Λαϊκή Τράπεζα) έχουν δημιουργήσει ειδικά προϊόντα για τέτοιου είδους δανεισμό.

«Το ενδιαφέρον για αυτά τα δάνεια αυξάνεται με αργό ρυθμό, αλλά είναι τομέας δανεισμού που περιμένω να αναπτυχθεί μελλοντικά» λέει ο Στίβ Παμπρής, Εκτελεστικός Διευθυντής Πίστωσης της Λαϊκής Τράπεζας.

Η Λαϊκή Τράπεζα, θυγατρική της Marfin Popular Bank, δημιούργησε το εξειδικευμένο προϊόν SuperLend που επιτρέπει δανεισμό για τα Αυτό-

διαχειριζόμενα Συνταξιοδοτικά Ταμεία τον περασμένο Ιούλιο και σήμερα είναι ένα από τα πιο προσιτά εξειδικευμένα δάνεια στην αγορά.

Ο κος Παμπρής επικεντρώνει επίσης την συζήτηση για την αύξηση ή μη τέτοιων δανείων στην αβεβαιότητα που επικρατεί λόγω της αναμενόμενης φορολογικής μεταρρύθμισης (Henry Tax Review) αλλά και της απόφασης της Ομοσπονδιακής Κυβέρνησης να μειώσει το μέγιστο ετήσιο όριο συνεισφορών σε ταμεία συντάξεως.

Κάποιος που σκέφτεται να δημιουργήσει και να αξιοποιήσει τις ιδιότητες των Αυτό-διαχειριζόμενων Συνταξιοδοτικών Ταμείων πρέπει πρώτα να εξετάσει βασικά ερωτήματα πριν παρθεί η απόφαση να επενδύσουν μέσω του συνταξιοδοτικού τους ταμείου σε ακίνητο.

Είναι η επένδυση σε ακίνητο ο καλύτερος τρόπος για το συνταξιοδοτικό σας να εξοικονομήσει χρήματα;

Εάν ναι, μέχρι πιο ποσοστό είναι κατάλληλο να δεσμεύσετε από το κεφάλαιο και τι είδος ακινήτου συμφέρει να αγοραστεί;

Καταλαβαίνετε την ειδική δομή του συνταξιοδοτικού και του δανείου σας και πώς να το εκμεταλλευτείτε για την αγορά ακινήτου; Γνωρίζετε πόσο κοστίζει για να στηθεί η δομή

αυτή;

Τι είδος δανείου θα πρέπει να χρησιμοποιήσετε. Θέλετε να χρησιμοποιήσετε ένα τυπικό δάνειο ή ένα που είναι 'πακέτο' με την απαιτούμενη νομική δομή;

Είστε διατεθειμένοι να παρέχετε προσωπική εγγύηση για το δάνειο του συνταξιοδοτικού σας; (Αυτό είναι κάτι που συνήθως απαιτούν οι τράπεζες).

Στις περιπτώσεις αυτές, όταν κάνει νόημα να επενδύσετε σε ακίνητο, η βασική πρόκληση είναι με το πώς θα εξασφαλίσετε το συνταξιοδοτικό σας να τηρεί τους κανόνες.

Όπως εξηγεί ο κος Παμπρής της Λαϊκής Τράπεζας, όταν κάνετε τέτοιου είδους επένδυση, αυτή πρέπει να γίνει με τέτοιο τρόπο ώστε να μην θέτει σε κίνδυνο άλλα περιουσιακά στοιχεία του ταμείου σε περίπτωση που η επένδυση δεν αποφέρει τα αναμενόμενα.

Ίσως ο πιο εύκολος τρόπος για το Αυτό-διαχειριζόμενο Συνταξιοδοτικό Ταμείο, μολονότι δεν είναι ο φθηνότερος, είναι να χρησιμοποιήσετε ένα πακέτο που ενσωματώνει τη νομική δομή που απαιτείται με το δάνειο.

Τμήματα αυτού του άρθρου αρχικά εμφανίστηκε στο περιοδικό του Money Magazine, τεύχος Απριλίου, από τον Peter Freeman.