

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

Χρήστος Μπελέρχας → Διευθύνων Σύμβουλος Rothsay Accounting Services Miranda P/L



ΧΑΜΗΛΑ ΕΠΙΤΟΚΙΑ

Η Αποθεματική Τράπεζα της Αμερικής, στην τελευταία συνεδρίασή της την Πέμπτη το πρωί ώρα Ανατολικής Αυστραλίας, έδωσε έμμεσα μήνυμα πως θα ανεβάσει τα επιτόκια στο άμεσο μέλλον, όπως αναμενόταν. Άλλαξε όμως την πρόβλεψή της για το επίπεδο των επιτοκίων για τα επόμενα χρόνια στην Αμερική και τώρα προβλέπει χαμπλά επιτόκια για πολλά χρόνια και αδύναμη οικονομική ανάπτυξη στην Αμερική, καθώς επίσης και χαμπλό πληθωρισμό.

Η πρώτη αύξηση στα επιτόκια στην Αμερική, αναμένεται να γίνει τον Ιούνιο ή σύμφωνα με άλλους αναλυτές, τον Οκτώβριο του 2015. Η Αποθεματική Τράπεζα της Αμερικής στην ανάλυσή της, υποστηρίζει πως η Αμερικάνικη οικονομία είναι ακόμα πολύ αδύναμη για να αντέξει μία αύξηση των επιτοκίων και γι αυτό το λόγο θα την καθυστερήσει για μερικούς μήνες.

Τα σχόλια της Αμερικάνικης Αποθεματικής Τράπεζας δεν είναι απλά λόγια που λέγονται στην τύχη. Οι συνέπειες που έχει η κάθε λέξη στην παγκόσμια οικονομία είναι τεράστιες. Όταν ανέλαβε την θέση της προέδρου της Janet Yellen στο τέλος του 2014, οι φήμες έλεγαν πως θα ανεβάσει τα επιτόκια αμέσως μετά τα Χριστούγεννα. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την άμεση άνοδο του Αμερικάνικου δολλαρίου απέναντι σε σχεδόν όλα τα ξένα νομίσματα αφού οι βιαστικοί τυχοδιώκτες που διαχειρίζονται διάφορα επενδυτικά ταμεία, έτρεξαν να αγοράσουν Αμερικάνικα δολλάρια ή παράγωγα, ώστε να τα πουλήσουν με κέρδος αργότερα όταν ανέβει η τιμή του. Είχε επίσης σαν αποτέλεσμα, άλλες χώρες που θέλουν το νόμισμά τους σε χαμπλότερα επίπεδα σε σχέση με το Αμερικάνικο δολλάριο, όπως για παράδειγμα η Αυστραλία, να καθυστερήσουν τη μείωση των επιτοκίων τους περιμένοντας να ανέβουν τα επιτόκια στην Αμερική για να πέσει το νόμισμά τους. Όσοι αγόρασαν παράγωγα με ημερομηνία λήξης έως και 3 μήνες και τα κρατάνε ακόμα, χάνουν σημαντικά ποσά ή ολόκληρο το κεφάλαιο που επένδυσαν αφού τα επιτόκια δεν πρόκειται να αυξηθούν τουλάχιστον μέχρι τον Ιούνιο. Τα χρηματιστήρια σε όλο τον κόσμο ανεβαίνουν σε όλο και υψηλότερα επίπεδα αφού αν τοποθετήσει κανείς τα χρήματά του στην τράπεζα, ο τόκος που παίρνει είναι αμελητέος ενώ αν τοποθετήσει σε μετοχές,

το μέρισμα από τα κέρδη είναι πολλαπλάσιο από τον τόκο.

Με τον ίδιο τρόπο ανεβαίνουν και οι τιμές των ακινήτων σε πολλές χώρες αφού οι επενδυτές προσδοκούν σε μελλοντικό κέρδος από την υπεραξία που αποκτά ένα ακίνητο όταν ανεβαίνει η τιμή του. Επομένως τα σχόλια της Αποθεματικής Τράπεζας της Αμερικής μετά την τελευταία συνεδρίασή της, θα αναταράξουν τις αγορές. Ήδη τα χρηματιστήρια σημείωσαν σημαντική άνοδο αμέσως μετά την δημοσίευση των σχολίων και της απόφασης της Αποθεματικής Τράπεζας. Στην Αυστραλία η πρώτη αντίδραση πήγε στην άνοδο του Αυστραλιανού δολλαρίου που ανέβηκε πάνω από τα 78 Αμερικάνικα σεντς και φυσικά η άνοδος στο χρηματιστήριο. Με δεδομένο πως η Αυστραλιανή οικονομία δεν αναπτύσσεται με τους ρυθμούς που θα ήθελε η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας αλλά και η κυβέρνηση, θα πρέπει να περιμένουμε μείωση των επιτοκίων στην επόμενη συνεδρίαση της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας τη πρώτη Τρίτη του Απριλίου ή του Μαΐου. Συνήθως η Αποθεματική Τράπεζα περιμένει να δημιουργήσει ο προϋπολογισμός της Ομοσπονδιακής κυβέρνησης και μετά να προχωρήσει σε αλλαγή του επιπέδου των επιτοκίων. Αυτή τη φορά όμως, δεν έχει την πολυτέλεια να περιμένει αφού η οικονομία είναι αδύναμη και το πολιτικό κλίμα δεν εμπνέει καρμία σιγουριά στους πολίτες. Μιά νέα μείωση των επιτοκίων θα τροφοδοτήσει το χρηματιστήριο με νέο χρήμα που θα αναζητεί καλύτερη απόδοση από τους τόκους που προσφέρουν οι τράπεζες. Θα προσφέρει επίσης πρόσβαση σε υψηλότερα ποσά δανεισμού στους υποψήφιους αγοραστές ακινήτων και επομένως υψηλότερες τιμές στα ακίνητα. Ήδη οι τιμές των ακινήτων βρίσκονται σε εξωφρενικά υψηλά επίπεδα σε σχέση με το επίπεδο των μισθών και θα ανεβουν ακόμα περισσότερο τους επόμενους μήνες λόγω των χαμπλών επιτοκίων και της αλλαγής του επενδυτικού προσανατολισμού των επενδυτών πλικάς άνω των 55 και των αυτοχρηματοδοτούμενων συνταξιούχων. Αυτοί οι επενδυτές έχουν δικά τους σημαντικά κεφάλαια και δυνατότητα να δανειστούν ακόμα περισσότερο και σαν αποτέλεσμα, δεν διστάζουν να πληρώσουν «κάτι παραπάνω» προκειμένου να εξασφαλίσουν το ακίνητο που τους ενδιαφέρει. Φυσικά τα χαμ-

λά επιτόκια έκουν στην αγορά τους μεγάλους κατασκευαστές διαμερισμάτων, οι οποίοι κατασκευάζουν χιλιάδες νέα διαμερίσματα που όσα δεν έχουν πουληθεί από τα σχέδια, θα βγουν στην αγορά με την ολοκλήρωση της κατασκευής τους. Τα περισσότερα θα βγουν στην αγορά γύρω στο Σεπτέμβριο του 2015 και τόσο όσοι αγόρασαν από τα σχέδια όσο και όσοι θα αγοράσουν έτοιμο διαμέρισμα, θα φύγουν από κάπου αλλού όπου διέμεναν μέχρι να αγοράσουν το δικό τους διαμέρισμα. Ετοιμάζουν άδεια ταυτόχρονα, χιλιάδες άλλα ακίνητα που θα ψάχνουν για ενοικιαστή. Αν η ζήτηση δεν είναι στα ίδια επίπεδα με την προσφορά, αυτό θα οδηγήσει σε μείωση των ενοικίων.

Χαμπλότερα ενοίκια, σηματοδοτούν μείωση στις τιμές των ακινήτων αφού πέφτει η απόδοσή τους. Αν αυτό γίνει σταδιακά, θα έχουμε σταδιακή μείωση στις τιμές. Αν συνοδευτεί με οικονομική ύφεση και υψηλά ποσοστά ανεργίας, θα έχουμε κατάρρευση στις τιμές των ακινήτων.

Στο χρηματιστήριο, οι τιμές των

μετοχών θα ανεβαίνουν όσο το μέρισμα που πληρώνουν θα είναι ελκυστικότερο των τόκων που προσφέρουν οι τράπεζες. Οι εταιρείες που θα ανεβάζουν τα κέρδη τους θα έχουν και σημαντική άνοδο στην τιμή της μετοχής τους. Όσες για οποιοδήποτε λόγο χάσουν το τρένο της ανάπτυξης θα δουν την τιμή της μετοχής τους να κατρακυλά. Φυσικά οι παράγοντες που επηρεάζουν την κερδοφορία και την τιμή της μετοχής μιας εταιρείας δεν είναι μόνο τα επιτόκια. Η οικονομική κατάσταση στις χώρες στις οποίες δραστηριοποιείται η εταιρεία είναι σημαντικός παράγοντας όπως και οι εξελίξεις της νέας τεχνολογίας, συναγωνισμός από άλλες εταιρείες του κλάδου καθώς και στρατηγικές αποφάσεις της διοίκησης της.

Για αυτούς τους λόγους, η κίνηση της Αποθεματικής Τράπεζας της Αμερικής, μπαίνει κάτω από το μικροσκόπιο και αναλύεται για να βοηθηθούν οι επενδυτές να επιλέξουν τις δικές τους κινήσεις με μεγαλύτερη σιγουριά.



ROTHSAY ACCOUNTING SERVICES MIRANDA P/L
Suite 4, 1st Floor, 167 Port Hacking Rd, Miranda NSW 2228

Μην αγχώνεστε με τα λογιστικά και τα φορολογικά. Ελάτε στους ειδικούς. Ο Χρήστος και ο Άλεξ Μπελέρχας και το ειδικευμένο προσωπικό τους, φροντίζουν και την παραμικρή λεπτομέρεια.

- ❖ Επενδυτές ακινήτων
- ❖ Τεχνίτες
- ❖ Μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις
- ❖ Βιομηχανίες
- ❖ Καταστήματα
- ❖ Χρηματιστές και επενδυτές μετοχών

- ❖ Προσωπικές δηλώσεις
- ❖ Συνεταιρισμοί
- ❖ Εταιρείες
- ❖ Family Trusts
- ❖ Unit Trusts
- ❖ Superannuation Funds

Επωφεληθείτε από την πείρα μας και τη μεγάλη ποικιλία υπηρεσιών που προσφέρουμε.

Για να κοιμάστε ήσυχοι.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

**Email:chris@rothsaymiranda.com
Ph: (02) 9544 6108 Fax: (02) 9522 2981**