

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΤΕΛΟΣ ΤΟΥ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΤΟΥΣ

Διανύουμε την τελευταία εβδομάδα του οικονομικού έτους το οποίο μας αποχαιρείται σε 4 ημέρες.

Συνηθίζεται να κάνουμε απολογισμό πεπραγμένων στο τέλος μιας περιόδου για να δούμε που πήγαμε καλά και που αποτύχαμε και να αναλύσουμε τους λόγους και τις αιτίες για τα αποτελέσματα που πετύχαμε.

Το οικονομικό έτος 2014-2015 δεν ήταν ούτε πολύ καλό ούτε πολύ άσχημο για την Αυστραλία. Χαρακτηρίστηκε όμως από ακραία φαινόμενα στο χώρο των αγορών, τα οποία δυστυχώς είχαν την αφετηρία τους στο εξωτερικό, πράγμα που σημαίνει πως δεν είχαμε τη δυνατότητα να τα επηρεάσουμε.

Από τον Ιούλιο του 2014 μέχρι τον Ιούνιο του 2015, οι τιμές των μετάλλων και του πετρελαίου κατέρευσαν στις διεθνείς αγορές. Η κυριότερη εξαγωγική πρώτη ύλη της Αυστραλίας, το σιδηρομετάλλευμα, έπεσε από τα US\$ 95 στα US\$50 και στην καθοδική πορεία της τιμής του σιδηρομεταλλεύματος παρασύρθηκαν πολλές μικρές εταιρείες των οποίων το κόστος εξόρυξης ήταν μεγαλύτερο από την τιμή πώλησης στις διεθνείς αγορές. Το αποτέλεσμα ήταν να κλείσουν αυτές οι εταιρείες και να απολυθούν οι εργαζόμενοι σε αυτές. Οι μεσαίου μεγέθους που κατάφεραν να σταθούν στα πόδια τους, ξεκίνησαν προγράμματα εξοικονόμησης πόρων, και σταμάτησαν τις εργασίες στα μικρότερα ορυχεία και απέλυσαν χιλιάδες εργαζόμενους. Οι μεγαλύτερες που έχουν μερίδιο ευθύνης στη διαμόρφωση της τιμής με την πολιτική που ασκούν, ανέβασαν τους ρυθμούς εξόρυξης χωρίς όμως να προσλάβουν περισσότερο προσωπικό. Έτσι η τιμή του σιδηρομεταλλεύματος οδήγησε σε άνοδο της ανεργίας και μικρότερα έσοδα για το ταμείο του κράτους.

Παρόμοια εικόνα είχαμε και με την τιμή του πετρελαίου που έπεσε από τα US\$103 τον Ιούλιο του 2014 στα US\$59 τον Ιούνιο του 2015. Εδώ δεν είχαμε χιλιάδες απολύσεις εργαζόμενων αφού στο χώρο κυριαρχούν 4 μεγάλες εταιρείες ενώ οι μικρότερες περιορίζονται στις έρευνες για πετρέλαιο και όταν ανακαλύψουν κάποιο κοιτάσμα, για να αποφύγουν τα μεγάλα έξοδα που απαιτούνται για την άντλησή του, συνήθως πουλάνε τα δικαιώματα στις μεγάλες εταιρείες. Επηρεάστηκε όμως αρνητικά το ταμείο του κράτους από τα χαμηλότερα έσοδα και επωφελήθηκαν όλες οι επιχειρήσεις και οι καταναλωτές από τη χαμηλότερη τιμή του πετρελαίου. Ένα μέρος όμως της ωφέλειας που θα είχαν εξανεμίστηκε από την πτώση στην ισοτιμία του δολλαρίου, αφού η τιμή στα πρατήρια καθορίζεται από την τιμή χονδρικής πώλησης στη Σιγκαπούρη και πληρώνεται σε Αμερικάνικα

δολάρια. Παρ'όλο που η Αυστραλία είναι πετρελαιοπαραγωγική χώρα, οι κάτοικοί της δεν έχουν την παραμικρή έκπτωση στην τιμή του πετρελαίου. Αντίθετα επιβαρύνονται με όλο και αυξανόμενους φόρους στην τιμή του.

Το ίδιο σκηνικό επαναλήφθηκε με την τιμή του κάρβουνου το οποίο επίσης εξαγει σε μεγάλες ποσότητες η Αυστραλία. Η τιμή του τον Ιούλιο του 2014 ήταν US\$61 και τον Ιούνιο του 2015 έπεσε στα US\$43. Πολλές μικρές εταιρείες έκλεισαν και απέλυσαν προσωπικό και συνεχίζουν να απολύουν αφού δεν φαίνεται καμμία βελτίωση στην τιμή του κάρβουνου στις διεθνείς αγορές.

Από το εξωτερικό μας ήρθε και η άλλη μεγάλη αλλαγή σε τιμές και αφορά τις τιμές των ακινήτων, ιδιαίτερα στις μεγαλουπόλεις και περισσότερο στο Σύδνεϋ και στη Μελβούρνη. Η επιθυμία των Κινέζων να φυγαδεύσουν τα χρήματά τους στο εξωτερικό είτε διότι τα απέκτησαν παράνομα είτε επειδή θέλουν να επενδύσουν και σε κάποια άλλη χώρα, τους οδήγησε και στην Αυστραλία.

Τα δισεκατομμύρια που έρχονται από την Κίνα σε μερπητά μέσα σε βαλίτσες και χαρτοκιβώτια, καταλήγουν και στην αγορά ακινήτων και σπρώχνουν τις τιμές προς τα πάνω. Σε συνδυασμό με τα χαμηλά επιτόκια για στεγαστικά δάνεια και τα ακόμα χαμηλότερα επιτόκια που πληρώνουν οι τράπεζες για τις καταθέσεις, δημιουργήθηκε ένα μεγάλο ρεύμα επενδυτών ώριμης ηλικίας που έτρεξε να επενδύσει σε ακίνητα όπου η απόδοση είναι καλύτερη από τους τόκους της τράπεζας. Το αποτέλεσμα είναι να μένουν έξω από την αγορά ακινήτων τα περισσότερα νέα ζευγάρια που αδυνατούν να αποταμιεύσουν την προκαταβολή που απαιτείται για την αγορά ακινήτου.

Ωφελούνται όσοι είχαν αγοράσει πριν πολλά χρόνια και πραγματοποιούν μεγάλο κέρδος, έστω και αν χάνουν την ευκαιρία να κερδίσουν περισσότερα αν περιμένουν να ανέβουν οι τιμές περισσότερο. Ο μεγάλος ωφελημένος όμως είναι η Πολιτειακή κυβέρνηση, η οποία εισέπραξε \$7.2 δισεκατομμύρια από το χαρτόσημο (Stamp Duty) στην αγορά ακινήτων.

Ο μεγαλύτερος όμως ωφελημένος θα είναι η Ομοσπονδιακή κυβέρνηση αφού όλα τα ακίνητα που δεν είναι η κύρια κατοικία του πωλητή, θα πληρώσουν φόρο υπεραξίας (Capital Gains Tax), όταν θα υποβληθεί η φορολογική δήλωση για το 2014-2015. Ένα ακίνητο που πουλήθηκε \$1 εκατομμύριο, απέφερε στην Πολιτειακή κυβέρνηση \$40,490 από το χαρτόσημο. Το ίδιο ακίνητο, αν πωλήθηκε από επενδυτή που το είχε αγοράσει πριν 15 χρόνια για \$300,000, θα αποφέρει στην Ομοσπονδιακή κυβέρνηση μέχρι \$164,500 από το φόρο υπεραξίας. Αυτός είναι

και ο λόγος που ο κ. Hockey δεν προσπαθεί να εφαρμόσει με ζήλο τους κανονισμούς για την αγορά ακινήτων από ξένους επενδυτές. Μέχρι τώρα μόνο ένας Κινέζος αναγκάστηκε να πουλήσει ακίνητο που αγόρασε παράνομα για πάνω από \$30 εκατομμύρια και αυτόν τον αποκάλυψε δημοσιογράφος και όχι η κρατική υπηρεσία που είναι επιφορτισμένη με τον έλεγχο τέτοιων επενδύσεων.

Το θετικό με την άνοδο στις τιμές των ακινήτων είναι πως έφεραν στην αγορά τους κατασκευαστές διαμερισμάτων και χτίζουν χιλιάδες διαμερίσματα οπότε θα αποσυμφορηθεί λίγο η αγορά και έχουν ελπίδες οι νέοι πως κάποια στιγμή θα μπορέσουν να αγοράσουν το δικό τους διαμέρισμα. Στην ανέγερση αυτών των διαμερισμάτων απασχολούνται πολλοί από τους 135,000 τεχνίτες που έχουν απολυθεί από τα ορυχεία.

Σε ότι αφορά την κυβέρνηση της χώρας, το ξεκίνημα του οικονομικού έτους την είχε βρει να παραπαίει λόγω του σκληρού και άδικου προϋπολογισμού της του Μαΐου 2014. Το κλείσιμο του

οικονομικού έτους την βρίσκει σε πολύ καλύτερη κατάσταση λόγω της έλλειψης ικανής ηγεσίας στην αντιπολίτευση, μεγαλύτερου προϋπολογισμού τον Μάιο του 2015 και της υπογραφής σημαντικών συμφωνιών ελεύθερου εμπορίου με την Κίνα, την Ιαπωνία και την Νότιο Κορέα. Τα ωφέλη από αυτές τις συμφωνίες παρ'όλο που κρύβουν και κινδύνους, θα φανούν μέσα στα επόμενα τέσσερα χρόνια και θα φτάσουν στο μέγιστο σημείο μετά από 15 χρόνια.

Επίσης έχει δημιουργηθεί η ψευδαίσθηση πως οι μικρές επιχειρήσεις επωφελούνται από την φορολογική απαλλαγή έως και \$20,000 δολλαρίων για αγορά εξοπλισμού μέσα στη χρονιά που πραγματοποιούν την αγορά, ενώ θα έπαιρναν την απαλλαγή με βραδύτερο ρυθμό ούτως ή άλλως.

Ο μέσος Αυστραλός πολίτης βλέπει πως η χρονιά που πέρασε δεν ήταν ούτε αρνητική ούτε θετική. Κοιτάζει όμως τη χρονιά που έρχεται με αρκετό προβληματισμό για το τι επιφυλλάσσει, αφού δεν φαίνεται τίποτα θετικό στον ορίζοντα επί του παρόντος.



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 Αλέξ 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 ήσυχoi.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

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