

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΤΑ ΣΠΙΤΙΑ ΔΕΝ ΣΩΝΟΥΝ ΤΗΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Οκ. Peter Tulip, ερευνητής της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας, μιλώντας σε συνέδριο οικονομολόγων στη Βρισβάνη πριν λίγες μέρες, ανακοίνωσε τα προκαταρκτικά συμπεράσματα έρευνας στην αγορά κατοικίας και είπε πως τα σπίτια είναι φτηνότερα κατά 30% από την πραγματική τους αξία. Έσπευσε όμως να σημειώσει πως αυτό είναι δική του προσωπική εκτίμηση και όχι της Αποθεματικής Τράπεζας. Αυτό βέβαια δεν εμπόδιζε τις εφημερίδες από το να αποφυγούν τον πειρασμό και βγήκαν με πικυαίους τίτλους που έλεγαν πως η Αποθεματική Τράπεζα πιστεύει πως τα σπίτια είναι υποτιμημένα κατά 30% από την πραγματική τους αξία.

Την επόμενη ημέρα άλλη έρευνα είδε το φως της δημοσιότητας και έλεγε πως τα ενοίκια έχουν αυξηθεί με το μεγαλύτερο ποσοστό της τελευταίας πενταετίας στο Σύδνεϋ. Πρόκειται για συντονισμένη προσπάθεια αναζωοπύρωσης του ενδιαφέροντος στην αγορά κατοικίας, τη στιγμή που το ποσοστό των πωλήσεων στις δημοπρασίες πέφτει επί 5 συνεχόμενες εβδομάδες και όλα δείχνουν πως η αγορά κατοικίας θα πέσει σε λήθαργο μέχρι την Άνοιξη και πιθανόν από τον Μάρτιο του 2016, οι τιμές θα αρχίσουν να πέφτουν, αν δεν συμβεί κάτι πολύ δραματικό πριν από τον Μάρτιο.

Αν κοιτάξει κανείς τα ποσοστά αλλαγής των ενοικίων σε ετήσια βάση, θα δει πως υπήρξε αύξηση στα ενοίκια των σπιτιών στο Σύδνεϋ κατά 3.90%, στη Μελβούρνη 2.60%, στην Αδελαΐδα 1.40%, στο Χόμπαρτ 6.50%, στη Βρισβάνη και στην Καμπέρρα σταθερά και στο Ντάρβουιν είχαμε πτώση κατά 7.70% και στην Πέρθη πτώση κατά 6.50%.

Στα διαμερίσματα είχαμε αύξηση των ενοικίων στο Σύδνεϋ κατά 1%, στην Αδελαΐδα αύξηση κατά 1.80% στην Καμπέρρα 1.30% και στο Χόμπαρτ 1.90%. Στη Μελβούρνη σταθερά, στη Βρισβάνη πτώση κατά 1.30%, στην Πέρθη πτώση κατά 6.30% και στο Ντάρβουιν πτώση κατά 9.10%.

Επομένως άλλη είναι η εντύπωση που δημιουργεί ο τίτλος του δημοσιεύματος και άλλη η πραγματικότητα που δείχνουν τα αναλυτικά στοιχεία. Δεν είναι τυχαία και η χρονική στιγμή που ανακοινώθηκαν αυτά τα στοιχεία για να δημιουργήσουν παραπλανητικούς τίτλους. Πέρα από το δημοψήφισμα στην Ελλάδα και τα προβλήματα της οικονομίας εκεί που πολύ λίγο επηρεάζουν την Αυστραλία, είχαμε δραματικές εξελί-

ξεις εκεί που πονά πραγματικά την Αυστραλία.

Η Κίνα είχε τεράστια πώση στο χρηματιστήριο που εξαφάνισε πάνω από \$3.5 τρισεκατομμύρια από την αξία των μετοχών και ταυτόχρονα η τιμή του σιδηρομεταλλεύματος έπεσε κάτω από τα \$50 και η τιμή του πετρελαίου στα \$50.

Αυτό δείχνει πως η Κινέζικη φούσκα έσκασε και ξεκίνησε από το χρηματιστήριο και πρόκειται να επεκταθεί και στην αγορά ακινήτων της Κίνας. Βέβαια η κυβέρνηση της Κίνας παίρνει μέτρα για να περιορίσει τη ζημιά, όπως ήταν η μείωση των επιτοκίων, η άρση περιορισμών στα δάνεια και τελευταία η απαγόρευση πώλησης μετοχών από μεγαλοεπενδυτές. Κατά πόσο θα πετύχουν τα μέτρα να συγκρατήσουν τον κατήφορο είναι αβέβαιο. Εκείνο που είναι βέβαιο, είναι πως η Κινέζικη οικονομία έχει πρόβλημα και θα αργήσει να ανακάμψει.

Όταν όμως έχει πρόβλημα η Κινέζικη οικονομία, αυτό σημαίνει χαμηλότερες τιμές στις πρώτες ύλες που εξάγει η Αυστραλία και αυτό συνεπάγεται χαμηλότερα εισοδήματα για τις Αυστραλιανές εταιρείες που τα εξάγουν και χαμηλότερα έσοδα από φόρους για την κυβέρνηση.

Η Κινέζικη οικονομία έχει στηριχθεί στις εξαγωγές και στην κατασκευή μεγάλων έργων στο εσωτερικό της Κίνας και στην ανέγερση κατοικιών. Τα μεγάλα έργα ως επί το πλείστον έχουν ολοκληρωθεί, η αγορά κατοικίας δεν μπορεί να απορροφήσει νέες κατοικίες αφού ήδη υπάρχουν ολόκληρες πόλεις ακατοίκητες και οι εξαγωγές μειώνονται λόγω της άσχημης οικονομικής κατάστασης της Ευρώπης και της Αμερικής. Δυστυχώς η Κίνα δεν πρόλαβε να μεταλλάξει την οικονομίας της και να τονώσει την εσωτερική κατανάλωση, δηλαδή να ανεβάσει το βιοτικό επίπεδο των Κινέζων, πριν σκάσει η φούσκα. Η προσπάθεια στην εξωτερική αγορά και η συσώρευση συναλλάγματος το οποίο προσπαθεί να επενδύσει στις Δυτικές χώρες, έκαναν την Κίνα να αγνοήσει τη δική της εσωτερική αγορά με 1.5 δισεκατομμύριο καταναλωτές. Ποτέ δεν είναι όμως αργά να διαθέσει ένα μέρος από το συσσωρευμένο πλεόνασμα για τις ανάγκες της εσωτερικής αγοράς. Έως ότου ανακάμψει η Κίνα, η Αυστραλία θα πρέπει να αναζητήσει εναλλακτικές λύσεις για την αναπλήρωση του χαμένου εισοδήματος και την απασχόληση των Αυστραλών πολιτών ώστε να μην εκτοξευθεί η ανεργία στα ύψη. Η αγορά κατοικίας ήταν η γρήγορη

λύση όταν σταμάτησαν τα έργα στα ορυχεία και απορρόφησε πολλούς τεχνίτες. Όμως δεν είναι αρκετά δυναμική για να μπορέσει να σπρώξει ολόκληρη την οικονομία μπροστά. Με δεδομένη την οικονομική δυσπραγία σε διεθνές επίπεδο και τις συνεχιζόμενες απολύσεις χιλιάδων εργαζομένων εντελώς αθόρυβα από τις μεγάλες επιχειρήσεις, απαιτείται αποφασιστική παρέμβαση της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας και της κυβέρνησης.

Η Αποθεματική Τράπεζα πρέπει να μειώσει δραστικά τα επιτόκια και να επιβάλλει περιορισμούς στις εμπορικές τράπεζες σχετικά με το ανώτατο όριο που θα μπορούν να δανείζουν για αγορά κατοικίας, ώστε να αποφευχθεί η δημιουργία φούσκας στις τιμές των ακινήτων. Ήδη οι εμπορικές τράπεζες με δική τους πρωτοβουλία αποφάσισαν να δανείζουν μέχρι και 80% της αξίας του ακινήτου σε επενδυτές.

Η κυβέρνηση θα πρέπει να δώσει κάποια μορφή βοήθεια στους αυτοχρηματοδοτούμενους συνταξιούχους που θα ζημιωθούν ακόμη

περισσότερο από τη μείωση των επιτοκίων.

Ταυτόχρονα θα πρέπει να ρίξει το βάρος στην κατασκευή δημοσίων έργων που χρειάζεται η χώρα, όπως φράγματα για τη συλλογή νερού και αρδευτικά έργα που θα τονώσουν την αγροκτηνοτροφική παραγωγή, την κατασκευή αεροδρομίων, επέκταση των λιμενικών εγκαταστάσεων, επέκταση του οδικού και σιδηροδρομικού δικτύου και τόνωση του τουρισμού.

Οι συμφωνίες που έχει υπογράψει με την Κίνα, την Ιαπωνία και την Κορέα θα αρχίσουν να αποδίδουν μετά από τέσσερα χρόνια. Στο μεταξύ θα πρέπει να απασχοληθεί το εργατικό δυναμικό της χώρας και είναι η καλύτερη περίοδος να κατασκευαστούν τα μεγάλα έργα όταν άλλοι τομείς είναι αδύναμοι και δεν μπορούν να απασχολήσουν εργατικό δυναμικό. Έτσι όταν θα υπάρξει ζήτηση για εργατικό δυναμικό σε άλλους τομείς της οικονομίας στο μέλλον, καθώς θα ολοκληρώνονται τα έργα, θα μετακινούνται οι εργαζόμενοι όπου υπάρχει ζήτηση.



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 ήσυχοι.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

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