

## ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



## Η ΑΡΧΗ ΤΟΥ ΤΕΛΟΥΣ;

Την περασμένη εβδομάδα η επιτροπή που επιβλέπει την εφαρμογή των κανονισμών στις οικονομικές συναλλαγές (APRA), ανακοίνωσε πως οι 4 μεγάλες τράπεζες της Αυστραλίας, Commonwealth Bank, Westpac, National Bank και ANZ, θα πρέπει να αυξήσουν το «ζυγισμένο» ποσοστό επιχειρηματικού κινδύνου για δάνεια που δίνουν σε επενδυτές για αγορά σπιτιών και διαμερισμάτων. Οι κανονισμοί για τη λειτουργία των τραπεζών, απαιτούν να έχουν οι τράπεζες ένα ποσοστό δικά τους κεφάλαια πριν δανείσουν. Το ποσοστό αυτό είναι ανάλογο με τον κίνδυνο που διατρέχει η τράπεζα να χάσει το κεφάλαιο αν ο δανειζόμενος χρεωκοπήσει. Ο γενικός κανόνας είναι πως τα δάνεια που πηγαίνουν για αγορά κατοικίας για ιδιοκατοίκηση, είναι περισσότερο ασφαλή από τα δάνεια σε επενδυτές.

Μέχρι την περασμένη εβδομάδα, οι μικρές τράπεζες και άλλοι δανειοδοτικοί οργανισμοί έπρεπε να έχουν ποσοστό ιδίων κεφαλαίων ύψους 35% της αξίας των δανείων που έχουν δοθεί σε επενδυτές για αγορά κατοικίας. Οι 4 μεγάλες τράπεζες, είχαν την ευχέρεια να καθορίζουν μόνες τους το ποσοστό αυτό και το είχαν καθορίσει περίπου στο 16% των ιδίων κεφαλαίων. Έτσι είχαν ένα οικονομικό πλεονέκτημα απέναντι στις μικρότερες τράπεζες που έπρεπε να έχουν υπερδιπλάσια κεφάλαια για να δανείσουν το ίδιο ποσό με τις μεγάλες τράπεζες. Το αποτέλεσμα ήταν οι μεγάλες τράπεζες να έχουν τη δυνατότητα να δανείζουν με χαμηλότερα επιτόκια και να παίρνουν μεγαλύτερο μερίδιο της αγοράς ή αν κρατούσαν τα επιτόκια στο ίδιο επίπεδο με τις μικρές τράπεζες έκαναν μεγαλύτερο κέρδος.

Με αφορμή τις αλλαγές των κανονισμών για τη λειτουργία των τραπεζών σε διεθνές επίπεδο και για την αποφυγή μεγάλων ζημιών από τυχόν υπερθέρμανση της αγοράς ακινήτων στην Αυστραλία, η APRA, προχώρησε στην αλλαγή που υποχρεώνει τις 4 μεγάλες τράπεζες να έχουν πλέον 25% ίδια κεφάλαια για δάνεια σε επενδυτές στην αγορά κατοικίας.

Οι νέοι κανονισμοί θα ισχύουν από την 1η Ιουλίου 2016, που σημαίνει πως οι 4 μεγάλες τράπεζες έχουν στη διάθεσή τους ένα ολόκληρο έτος για να προετοιμαστούν και να έχουν τα ανάλογα κεφάλαια στα αποθέματά τους.

Τα αποθέματα των τραπεζών μπορούν να αυξηθούν με έκδοση και-

νούριων μετοχών σε επενδυτές στην ελεύθερη αγορά, έκδοση καινούριων μετοχών στους υπάρχοντες μετόχους με επανεπένδυση του μερίσματος από τα κέρδη (Dividend Reinvestment Plan) ή πληρώνοντας μικρότερο ποσοστό από τα κέρδη στους μετόχους για να διαθέσουν τα υπόλοιπα στα αποθεματικά. Φυσικά μπορεί να γίνει ένας συνδυασμός μεταξύ των τριών μεθόδων. Η έκδοση καινούριων μετοχών βέβαια, θα οδηγήσει σε μικρότερο ποσό μερίσματος ανά μετοχή και άμεσο αποτέλεσμα θα είναι η πτώση στις τιμές των μετοχών της τράπεζας που διαλέγει αυτή τη μέθοδο.

Επειδή όμως υπήρχε έντονη φημολογία από καιρό πως θα γίνει κάτι τέτοιο μετά την κατάθεση της έκθεσης του κ. David Murray για το χρηματοπιστωτικό σύστημα της Αυστραλίας, οι τράπεζες είχαν έτοιμα σχέδια για άμεση εφαρμογή και αυτά τα σχέδια βέβαια είχαν στόχο την προστασία της τιμής των μετοχών τους.

Έτσι λίγες μέρες μετά την αναγγελία των νέων μέτρων, η μία μετά την άλλη οι μεγάλες τράπεζες ανακοίνωσαν αύξηση των επιτοκίων κατά 0.27% σε δάνεια που παίρνουν επενδυτές για αγορά κατοικιών. Αυτό θα δώσει στις 4 μεγάλες τράπεζες, περίπου \$800 εκατομμύρια το χρόνο επιπλέον κέρδη από τα δάνεια που ήδη έχουν δώσει σε επενδυτές και από αυτά που πρόκειται να δώσουν μέχρι τον Ιούλιο του 2016. Το ποσό αυτό όμως δεν είναι αρκετό για να καλύψει τα \$10 δισεκατομμύρια επιπλέον αποθεματικά κεφάλαια που πρέπει να διαθέσουν οι 4 μεγάλες τράπεζες μέχρι τον Ιούλιο του 2016. Η National Bank ανακοίνωσε επίσης πως ένα μέρος από τα \$5.5 δισεκατομμύρια που μπήκαν στα ταμεία της από την πρόσφατη έκδοση νέων μετοχών, θα διατεθεί για την κάλυψη των επιπλέον αποθεματικών που απαιτούνται και επομένως δεν θα πρέπει να ανησυχούμε.

Η Westpac επίσης ανακοίνωσε πως το πρόγραμμα επανεπένδυσης των μερισμάτων που πληρώνει στους μετόχους, είναι ήδη εγγυημένο (underwritten) από επαγγελματίες επενδυτές. Δηλαδή αν κάποιος μέτοχος επιλέξει να εισπράξει το μερίσμα σε μετρητά αντί να το επανεπενδύσει σε μετοχές της Westpac, τότε οι επαγγελματίες επενδυτές θα αγοράσουν το ανάλογο ποσοστό μετοχών και τα χρήματα θα διατεθούν για τα αποθεματικά. Επομένως ούτε για την Westpac θα πρέπει να ανησυχούμε.

Απομένει να δούμε τι μέτρα θα πά-

ρει η ANZ η οποία ανακοίνωσε πως θα χρειαστεί να ενισχύσει τα αποθέματά της με \$2.3 δισεκατομμύρια, πράγμα που όπως δήλωσε ο εκπρόσωπός της είναι εφικτό, καθώς επίσης και η Commonwealth Bank, η οποία υπολογίζεται πως θα χρειαστεί περίπου \$4 δισεκατομμύρια.

Με τις καθυστερημένες δηλώσεις των 4 μεγάλων τραπεζών, η αγορά συνέχισε να κινείται με τους συντησμένους ρυθμούς της μέχρι που η AMP Bank που δεν είναι από τις μεγαλύτερες τράπεζες, ανακοίνωσε πως σταματά εντελώς τα δάνεια σε επενδυτές για αγορά κατοικίας και ανεβάζει τα επιτόκια στα υπάρχοντα δάνεια που έχει δώσει σε επενδυτές, κατά 0.47%.

Η κίνηση αυτή ήταν κεραυνός εν αιθρία και δείχνει το τι πρόκειται να ακολουθήσει τους επόμενους μήνες. Πιθανότατα οι άλλες μικρότερες τράπεζες θα ανεβάσουν και αυτές τα επιτόκια για τους επενδυτές και θα δίνουν μικρότερα ποσοστά επί της αξίας του ακινήτου σε επενδυτές ή θα σταματήσουν να δανείζουν εντελώς όπως η AMP.

Επίσης υπάρχει πιθανότητα η ANZ και η Commonwealth Bank να κρίνουν πως πρέπει να ανεβάσουν τα επιτόκια περισσότερο από το 0.27% και να ακολουθήσουν η Westpac και η National Bank οι οποίες μπορεί να διαπιστώσουν σε 5-6 μήνες πως δεν έχουν εισπράξει αρκετά για να καλύψουν τα αποθεματικά τους. Αυτό θα έχει σαν αποτέλεσμα, να αποκλειστούν από την αγορά κατοικίας πολλοί επενδυτές ή να έχουν στη διάθεσή τους λιγότερα χρήματα για να αγοράσουν ένα ακίνητο. Με δεδομένο το γεγονός πως οι αγοραστές πρώτης κατοικίας έχουν μείνει στο περιθώριο από την μεγάλη άνοδο στις τιμές των ακινήτων, μένουν μόνο οι Κινέζοι επενδυτές οι οποίοι δεν δανείζονται από τις εγχώριες τράπεζες για να αγοράσουν ακίνητα στην Αυστραλία. Αν είναι πολλοί, τότε οι τιμές των ακινήτων θα συνεχίσουν την ανοδική τους πορεία. Αν είναι λίγοι, τότε η πτώση στις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων είναι αναπόφευκτη.



**ROTHSAY ACCOUNTING SERVICES MIRANDA P/L**  
Suite 4, 1<sup>st</sup> 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](mailto:chris@rothsaymiranda.com)**  
**Ph: (02) 9544 6108 Fax: (02) 9522 2981**