

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΚΑΗΚΑΝ ΟΙ ΚΙΝΕΖΟΙ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ

Τα στοιχεία που δόθηκαν στη δημοσιότητα από την Επιτροπή Αναθεώρησης Ξένων Επενδύσεων, (FIRB), δείχνουν ανάγλυφα την εικόνα των Κινέζικων επενδύσεων στην Αυστραλία τα τελευταία 3 χρόνια.

Σύμφωνα με τα στοιχεία, οι Κινέζοι συνεισέφεραν \$92.6 δισεκατομμύρια στην εθνική οικονομία της Αυστραλίας μέσω επενδύσεων, μετανάστευσης και σπουδών.

Το 2012 και το 2013, οι Κινέζοι, επένδυσαν \$18.8 δισεκατομμύρια σε εταιρείες εξόρυξης ορυκτών και κυρίως σιδηρομετάλλευμα, κάρβουνο, πετρέλαιο και φυσικό αέριο. Την ίδια περίοδο, επένδυσαν άλλα \$21.2 δισεκατομμύρια σε ακίνητα και γη.

Στο χρηματιστήριο επενδύθηκαν άλλα \$9.2 δισεκατομμύρια ενώ οι Κινέζοι σπουδαστές συνεισέφεραν \$4.1 δισεκατομμύρια.

Το πρόγραμμα μετανάστευσης επιχειρηματιών, απέφερε \$6 δισεκατομμύρια.

Όμως η κατάσταση δεν είναι καθόλου ρόδινη για τους Κινέζους επενδυτές παρ' όλο που οι τιμές των ακινήτων έχουν ανέβει σημαντικά τα τελευταία 2 χρόνια.

Αυτό ωφείλεται στο γεγονός πως το δολλάριο Αυστραλίας έχει πέσει από τα 110 σεντς Αμερικής το 2012, στα 70 σεντς το 2015, μία πτώση της τάξεως του 36% με προοπτική για ακόμα χαμηλότερα επίπεδα.

Επειδή το Κινέζικο νόμισμα ήταν προκολλημένο σε σταθερή ισοτιμία με το δολλάριο Αμερικής μέχρι πρόσφατα, το δολλάριο Αυστραλίας έπεσε σε σχέση και με το γουάν. Αν λοιπόν οι Κινέζοι επενδυτές θελήσουν να επαναπατήσουν τα κεφάλαιά τους, θα διαπιστώσουν πως έχουν χάσει από τη διαφορά στην ισοτιμία των νομισμάτων, το 36% της αξίας της επένδυσης. Αν τα ακίνητα έχουν ανέβει πάνω από 36%, τότε έχουν κάποιο κέρδος. Αν έχουν ανέβει κάτω από 36%, τότε θα έχουν υποστεί ζημία.

Τελείως διαφορετική όμως είναι η εικόνα με τις επενδύσεις στις εταιρείες εξόρυξης ορυκτών. Εκεί έχει σημειωθεί μείωση στις αξίες κατά 35% κατά μέσο όρο, λόγω της πτώσης στις τιμές των περισσότερων ορυκτών. Σε συνδυασμό με την πτώση του Αυστραλιανού δολλαρίου κατά 36%, η ζημία που έχουν υποστεί οι Κινέζοι επενδυτές παίρνει διαστάσεις οικονομικής πανωλεθρίας. Βέβαια οι Κινέζοι έχουν επενδύσει για απόδοση σε βάθος χρόνου αλλά κυρίως για να εξασφαλίσουν πως θα έχουν πρόσβαση στις πρώτες ύλες που χρειάζονται για τη βιομηχανία τους στο μέλλον και σε καλλιεργήσιμη γη για να τροφοδοτούν την αγορά

τους με δημητριακά, φρέσκα φρούτα και λαχανικά και κτηνοτροφικά προϊόντα. Επομένως δεν τους ενδιαφέρει και πολύ η προσωρινή διακύμανση στις τιμές ή στην ισοτιμία του γουάν.

Αυτό όμως δεν σημαίνει πως δεν θα λάβουν υπ' όψιν τους μελλοντική διολίσθηση του Αυστραλιανού δολλαρίου η οποία θα τους προκαλέσει μεγαλύτερες απώλειες στις επενδύσεις τους. Έτσι θα είναι περισσότερο προσεκτικοί στο που τοποθετούν τα χρήματά τους και κυρίως πόσο πληρώνουν για να αποκτήσουν ένα ακίνητο ή οτιδήποτε άλλο στην Αυστραλία. Ανάλογα με τις εξελίξεις στο εσωτερικό της Κίνας, υπάρχει μεγάλη πιθανότητα να μειωθούν οι Κινέζικες επενδύσεις στην Αυστραλία.

Παρόμοια κατάσταση είχε δημιουργηθεί με τις Ιαπωνικές επενδύσεις στην Αυστραλία τη δεκαετία του '80 και ιδιαίτερα στη Χρυσή Ακτή. Ο πυρετός των Ιαπωνικών επενδύσεων σε γη και ακίνητα εκείνη την εποχή, ανακόπηκε απότομα με την μεγάλη πτώση στον χρηματιστηριακό δείκτη Nikkei που ξεκίνησε το 1990 και συνεχίστηκε μέχρι το 2011. Ο δείκτης Nikkei έπεσε από τις 39,000 μονάδες, στις 8,500 σε διάστημα 21 χρόνων. Σήμερα βρίσκεται στις 20,000, δηλαδή περίπου στα μισά του επιπέδου που βρισκόταν πριν 25 χρόνια. Φυσικά, κάθε σκέψη για μαζικές επενδύσεις στο εξωτερικό από τους Ιάπωνες επενδυτές, εγκαταλείφθηκε στα συντρίμια του δείκτη Nikkei.

Περισσότερο τυχεροί στάθηκαν οι Αμερικάνοι επενδυτές που επένδυσαν στην Αυστραλία από το 1998 και μετά. Αυτοί είχαν την ευκαιρία να αγοράσουν «κοψοχρονια» μετοχές στις μεγαλύτερες Αυστραλιανές εταιρείες, τα καλύτερα κτίρια σε όλες τις μεγαλουπόλεις της Αυστραλίας, τεράστιες εκτάσεις καλλιεργήσιμης γης και εκατομμύρια κεφάλια βοοειδών και προβάτων. Επίσης κατά πάσα πιθανότητα, αγόρασαν και τους 2,000 τόννους χρυσού που πούλησε ο κοντόφθαλμος Θησαυροφύλακας του κ. Howard, κ. Peter Costello, σε δύο δημοπρασίες σε τιμές μεταξύ US\$250-325 την ουγγιά. Τα ανόματα των αγοραστών δεν δόθηκαν ποτέ στη δημοσιότητα, αλλά για να διαθέσουν γύρω στα US\$20 δισεκατομμύρια για να αγοράσουν τόσο χρυσό, θα πρέπει να είχαν βαθιές τσέπες και ισχυρό νόμισμα. Όπως γνωρίζουμε, η τιμή του χρυσού έφτασε τα US\$1,920 η ουγγιά δίνοντας τεράστια κέρδη στους άγνωστους που αγόρασαν τότε το πολύτιμο μέταλλο που πούλησε η Αυστραλία. Ακόμα και αν δεν πούλησαν τότε, ακόμα και με τη σημερινή τιμή των US\$1,107, κέρδη τους είναι μεγάλα. Μεγάλα κέρδη έδωσαν επίσης τα κτίρια που αγόρασαν οι Αμερικανοί

επενδυτές, οι οποίοι εισέπραξαν και εισπράτουν ενοίκια που αυξάνονται κάθε χρόνο και είδαν τις τιμές των ακινήτων τους να τριπλασιάζονται σε αυτό το διάστημα. Αν μάλιστα πούλησαν όταν το δολλάριο Αυστραλίας ήταν στα 110 σεντς Αμερικής, τότε υπερδιπλασίασαν τα κέρδη τους και από την αλλαγή στην ισοτιμία του νομίσματος, αφού είχαν αγοράσει όταν το δολλάριο Αυστραλίας είχε πέσει στα 48 σεντς Αμερικής.

Σε αντίθεση με την πώληση του χρυσού όπου οι Αποθεματικές Τράπεζες σε όλες τις Δυτικές χώρες ανακοίνωναν πως πουλούσαν χωρίς όμως να ανακοινώνουν ποιός ή ποιοί αγόραζαν, η επιτροπή FIRB, μας ανακοινώνει ποιό αγοράζουν αλλά όχι ποιό πουλάνε. Υπάρχει λοιπόν μεγάλη πιθανότητα, η πλειοψηφία των ακινήτων που αγοράζουν οι Κινέζοι, να πωλείται από Αμερικανούς οι οποίοι επαναπατρίζουν τα χρήματά τους επαυξημένα με τα υπέρογκα κέρδη τους, εφ' όσον το Αμερικάνικο δολλάριο αναμένεται να ανέβει ακόμα περισσότερο έναντι του Αυστραλιανού δολλαρίου.

Μπορεί ο ρυθμός των Κινέζικων επενδύσεων στην Αυστραλία να μειωθεί

μελλοντικά, αλλά δεν πρόκειται να μειωθεί ο αριθμός των Κινέζων που επισκέπεται την Αυστραλία. Αντίθετα, οι αφίξεις Κινέζων τουριστών αναμένεται να αυξηθούν σημαντικά στο άμεσο μέλλον, ιδιαίτερα αν το δολλάριο Αυστραλίας πέσει σε χαμηλότερα επίπεδα έναντι του γουάν.

Σημαντικά αναμένεται να αυξηθεί επίσης ο αριθμός των Κινέζων σπουδαστών και ιδιαίτερα των μαθητευόμενων πιλότων, ώστε να εξυπηρετήσουν τις αυξανόμενες ανάγκες των Κινέζικων αερογραμμών, τόσο για τη μεταφορά εμπορευμάτων όσο και για τη διακίνηση επιβατών.

Όσο και αν έχουν καεί λοιπόν οι Κινέζοι επενδυτές λόγω της πτώσης του δολλαρίου, άλλο τόσο θα επωφελούνται αγοράζοντας προϊόντα και υπηρεσίες σε χαμηλότερες τιμές και απολαμβάνοντας τη φιλόξενη Αυστραλία σε τιμές προσιτές σε πολλά εκατομμύρια Κινέζων που θα ήθελαν να επισκευθούν τη χώρα του Gough Whitlam, του πρώτου Αυστραλού αρχηγού πολιτικού κόμματος που επισκέφθηκε την Κίνα, όταν η υπόλοιπη Δύση την είχε σε απομόνωση.



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