

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΤΣΟΥΝΑΜΙ ΕΙΝΑΙ ΚΑΙ ΕΡΧΕΤΑΙ

Οταν τα νερά τραβήχτηκαν στις παραλίες της Ταϊλάνδης και της Βόρειας Ινδονησίας τα Χριστούγεννα του 2004, οι ανυπόψιαστοι τουρίστες και οι νεαροί ντόπιοι, επωφελήθηκαν από την ευκαιρία να εξερευνήσουν το βυθό που αποκαλύφθηκε ξαφνικά μπροστά τους. Οι γηραιότεροι που κουβαλούσαν ακόμα μέσα τους τους μύθους και τις αρχέγονες παραδόσεις της φυλής τους, πάραν τα βουνά αφού πίστευαν πως τα πνεύματα της θάλασσας είναι θυμωμένα και θα έρθουν με τρομερή δύναμη να μπουν στο δάσος και να καταστρέψουν οιδίποτε βρεθεί στο διάβα τους. Αυτοί γλύτωσαν. Οι υπόλοιποι έπεσαν θύματα της ασταμάτητης δύναμης της φύσης, σε μία από τις μεγαλύτερες ανθρώπινες τραγωδίες του αιώνα μας.

Κάπι παρόμοιο συμβαίνει με την παγκόσμια οικονομία αυτή την εποχή. Τα χαμπλά επιτόκια μετά την πτώση στις τιμές των μετοχών των εταιρειών νέας τεχνολογίας το 2001 και ακόμη περισσότερο μετά την χρηματοπιστωτική κρίση του 2008, δημιούργησαν τέτοιες συνθήκες που οδήγησαν πολλούς να χρεωθούν τεράστια ποσά για να επωφεληθούν από τις ραγδαία αυξανόμενες τιμές των μετοχών και των ακινήτων. Σαν την ανθρωπότητα να ξέκασε πως ο πλούτος της πραγματικής οικονομίας δημιουργείται από τη οωστή διαχείριση των φυσικών πόρων, την τεχνολογία και την ανθρώπινη εργατική δύναμη. Σήμερα κυριαρχεί η ψευδαίσθηση πως ο πλούτος δημιουργείται στα χαρτιά των τίτλων μετοχών και ακινήτων. Είναι αλήθεια πως πολλοί πραγματοποίουν τεράστια κέρδη από τις αγοραπωλούσιες μετοχών και ακινήτων. Όμως δεν προσέθεσαν ούτε ένα δολλάριο στην δημιουργία πραγματικού πλούτου. Απλά καρπίσθηκαν την υπεραξία που δημιούργησαν οι συνθήκες των χαμπλών επιτοκίων. Όμως κωρίς ανάπτυξη της πραγματικής οικονομίας, αυτής που κατασκευάζει όσα χρειάζεται ο άνθρωπος στην καθημερινή του ζωή και του προσφέρει τις υπηρεσίες που κάνουν τη ζωή του ευκολότερη, οι υπεραξίες εξαφανίζονται όταν αλλάζουν οι συνθήκες που τις δημιούργησαν. Μιά γρήγορη ματιά στην επίσημη επιτόκια των μεγάλων οικονομιών μας δείχνει πως βρίσκονται σε μπδενικά ή σχεδόν μπδενικά επίπεδα. Στην Αμερική 0.50% στην Ευρώπη 0.05% στην Ιαπωνία αρνητικά επιτόκια -0.10%. Εξαίρεση αποτελεί τη Κίνα με 4.35% και με την οικονομία της να αναπτύσσεται με ρυθμούς λίγο κάτω από το 7% εποιών, που όμως δεν είναι αρκετό για να ξελαστώσει την παγκόσμια οικονομία. Τα τρισεκατομμύρια δολλαρίων, γουάν, γιέν και Ευρώ που τυπώθηκαν τα τελευταία χρόνια, δεν μπόρεσαν να δώσουν ώθηση στην πραγματική οικονομία. Αντίθετα, ανέβασαν σε δυσθεώρητα ύψη τις τιμές των μετοχών και των ακινήτων. Οι κεντρικές τράπεζες δεν έχουν πιά άλλα περι-

πώλησης. Όμως είναι πολύ δύσκολο να αποφευχθεί η γενικότερη τάση που υπάρχει στην αγορά. Μέχρι τώρα όλοι απέβλεπαν στην μελλοντική υπεραξία και δεν έδιναν μεγάλη προσοχή στα ενοίκια. Τώρα που η αγορά αλλάζει, τα ενοίκια θα τύχουν μεγαλύτερης προσοχής αλλά οι ιδιοκτήτες δεν θα έχουν τη δυνατότητα να ανεβάζουν τις τιμές όσο θέλουν λόγω μεγαλύτερης προσφοράς ακινήτων στην αγορά. Στην Αυστραλία έχουμε περισσότερους λόγους να ανησυχούμε για τις μελλοντικές εξελίξεις. Είναι ξεκάθαρο πώς η εποχή των παχιών αγελάδων για τις εξορυκτικές εταιρείες έχει περάσει ανεπιστρεπτί. Οι συνθήκες που δημιούργησαν την τεράστια ζήτηση οφυκτών και ενέργειας την τελευταία εικοσαετία, δεν υπάρχουν πιά. Οι περισσότερες εξορυκτικές εταιρείες, αντιμετωπίζουν προβλήματα επιβίωσης. Στην υπόλοιπη οικονομία, αν εξαιρέσουμε τις τράπεζες, τις κατασκευαστικές εταιρείες και όσες σχετίζονται με τον τομέα της κατοικίας, λίγα είναι τα παραδείγματα ευημερίας. Ο κατασκευαστικός τομέας επιβραδύνεται και μεγάλες εταιρείες απολύουν προσοχή τους στο εισόδημα που θα τους αποδίδει η επένδυσή τους. Στην περίπτωση των μετοχών, το σημαντικό είναι το μέρισμα που θα πληρώνουν εποιών. Στην περίπτωση των ακινήτων, το ενοίκιο που θα εισπράτουν. Με την πραγματική οικονομία όμως να αναπτύσσεται με χαμπλούς ρυθμούς, εκτός από τις τράπεζες, (που και αυτές θα έχουν προβλήματα σύντομα), λίγες είναι οι εταιρείες που μπορούν να έχουν διαρκώς αυξανόμενα κέρδη και να πληρώνουν μεγαλύτερα μερίσματα. Είτε οι πιό έμπειροι επενδυτές, πουλάνε τις μετοχές τους όσο οι τιμές είναι ψηλά. Επειδή οι έμπειροι επενδυτές είναι συνήθως διαχειρίζομενα ταμεία ή πολυεκατομμυριούχοι ιδιώτες, έχουν στα χέρια τους μεγάλο αριθμό μετοχών και όταν αρχίσουν να πουλάνε, οι τιμές αποκτούν πιωτική τάση λόγω μεγάλης προσφοράς και μικρότερης ζήτησης. Στα ακίντια, η αγορά είναι λιγότερο εύκαμπτη αφ' ενός διότι για την αγορά ενός ακινήτου χρειάζονται περισσότερα χρήματα από όσα χρειάζονται για την αγορά μετοχών όπου απλά μπορεί να αγοράσει κανείς ένα μικρό πακέτο και αφ' ετέρου, υπεισέρχονται συναισθηματικοί παράγοντες τόσο στη διαδικασία της αγοράς, όσο και

πρωθυπουργός, κ. Paul Keating, έχουμε μία ολόκληρη γεννεά, αυτών που είναι μεταξύ 25 και 50 ετών, να μνη έχουν βιώσει συνθήκες οικονομικής ύφεσης. Το μόνο που γνωρίζουν είναι πως οι τιμές των ακινήτων πάντα ανεβαίνουν και οι τιμές των μετοχών μπορεί να πέσουν για λίγο αλλά μετά θα ανέβουν ξανά. Κανένας δεν γνωρίζει πως θα αντιδράσει αυτή η γεννεά σε περίπτωση οικονομικής επιβράδυνσης, συνοδευόμενης από αυξανόμενη ανεργία και πτώση στις τιμές των μετοχών και των ακινήτων. Η μεγαλύτερη πιθανότητα είναι πως στην αρχή δεν θα αντιδράσει και θα περιμένει να δει πως θα εξελιχθούν τα πράγματα. Μόλις συνειδηποτήσει πως πρόκειται για σοβαρή οικονομική ύφεση, κατά πάσα πιθανότητα θα έχει υπερβολική αντίδραση και θα επιταχύνει την πτώση των τιμών των μετοχών και ιδιαίτερα των ακινήτων. Ο πρώπων θησαυροφύλακας της κυβέρνησης του κ. Howard, κ. Peter Costello, δήλωσε πρόσφατα, ακριβώς αυτό που είχε πει ο κ. Keating, αλλά με άλλα λόγια. Είπε ο κ. Costello, πως χρειαζόμαστε μία κρίση για να σταμάτησουν οι υπερβολές στον τρόπο που ζόυμε και να θυμηθούμε τις βασικές αρχές της οικονομίας. Οι μεγαλύτεροι σε πληκτικά τις θυμούνται. Οι νεότεροι, δεν τις γνώρισαν ποτέ.



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**