

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



Ο ΑΔΥΝΑΜΟΣ ΚΡΙΚΟΣ

Αναμφισβήτητα, η οικονομία της Αυστραλίας, αναπτύχθηκε πολύ καλύτερα από όλες τις Δυτικές χώρες, αφού έχει πετύχει μία συνεχή ανάπτυξη επί 24 χρόνια και συνεχίζει με 3% το χρόνο. Αυτό το μικρό οικονομικό θαύμα, επιτεύχθηκε κυρίως λόγω της άνευ προηγουμένου οικονομικής ανάπτυξης της Κίνας και την έκρηξη στις τιμές των πρώτων υλών, τις οποίες η Κίνα αγοράζει κυρίως από την Αυστραλία. Τα μέτρα που είχε πάρει η κυβέρνηση με το ξέσπασμα της χρηματοπιστωτικής κρίσης το 2008, διέσωσαν την Αυστραλιανή οικονομία, όχι όμως χωρίς κόστος αφού το δημόσιο χρέος το οποίο είχε αποπληρωθεί από τον πακτωλό χρημάτων που ερχόταν από την Κίνα, ανέβηκε ξανά σε μεγάλα ύψη και απειλεί πλέον το μέλλον της Αυστραλίας σε συνδυασμό με το ιδιωτικό χρέος, το οποίο έχει εκτοξευθεί σε δυσθεώρητα ύψη μετά τη μεγάλη άνοδο στις τιμές των ακινήτων και των μετοχών.

Η πολιτική της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας να κρατάει τα επιτόκια σε πολύ υψηλά επίπεδα σε σχέση με άλλες αναπτυγμένες χώρες, οδήγησε στην έλλειψη κατοικιών αφού οι κατασκευαστές απ' ενός δεν είχαν κίνητρο να χτίσουν λόγω του περιορισμένου κέρδους και απ' ετέρου δεν έβρισκαν εύκολα τεχνίτες, οι οποίοι είχαν σαγηνευθεί από τους υψηλούς μισθούς που προσέφεραν τα ορυχεία για την κατασκευή ολόκληρων κωμωπόλεων που φιλοξενούσαν τους εργαζόμενους στα ορυχεία. Όταν έπεσαν οι τιμές των πρώτων υλών και η Αποθεματική Τράπεζα έριξε πολύ γρήγορα τα επιτόκια στο 2% (ποσοστό σχετικά υψηλό σε σχέση με αυτά άλλων αναπτυγμένων χωρών), έγινε ευκολότερο για τους υποψήφιους αγοραστές σπιτιών και διαμερισμάτων για ιδιοκατοίκηση ή για επένδυση, να βγούν στην αγορά και να πληρώνουν υψηλότερες τιμές για να αποκτήσουν το ακίνητο που επιθυμούσαν. Η ψυχολογία της αγοράς άλλαξε και οι μεν υποψήφιοι αγοραστές για ιδιοκατοίκηση κυριαρχήθηκαν από φόβο πως θα μείνουν έξω από την αγορά όταν άρχισαν να ανεβαίνουν οι τιμές, οι δε επενδυτές καταλήφθηκαν από απληστία για τεράστια μελλοντικά κέρδη. Το ίδιο συνέβη και με τους κατασκευαστές, οι οποίοι άρχισαν να αγοράζουν οικοπέδα και παλιά σπίτια και να βάζουν σχέδια στις δημαρχίες για την ανέγερση μεγάλων συγκροτημάτων διαμερισμάτων, τα οποία πουλούσαν αμέσως μόλις εγκρίνονταν τα σχέδια. Στην τιμή πωλήσεως όμως συμπεριλάμβαναν και ένα μέρος από την αναμενόμενη άνοδο στην τιμή, την οποία ευχαρίστως πλήρωναν οι επενδυτές αφού πίστευαν πως η τιμή θα συνεχίσει να ανεβαίνει και θα μείνει ένα καλό ποσοστό κέρδους και γι αυτούς. Αυτό πράγματι ισχύει στο πρώτο στάδιο της ανόδου στις τιμές των ακινήτων. Η

αγορά συνεχίζει να κινείται ανοδικά, όσο δεν υπάρχουν εναλλακτικές πηγές εισοδήματος για τους αυτοχρηματοδοτούμενους συνταξιούχους που έχουν μεγάλα χρηματικά ποσά αποταμιευμένα, που όμως δεν τους αποδίδουν αρκετά για να ζήσουν ευπρεπώς από τα χαμηλά επιτόκια που τους προσφέρουν οι τράπεζες. Έτσι αναζητούν καλύτερη απόδοση στην θερμαινόμενη αγορά ακινήτων, την οποία οι ίδιοι υπερθερμαίνουν με την απόφαση που παίρνουν κατά χιλιάδες στο ίδιο χρονικό διάστημα, να βγουν στην αγορά και να πληρώνουν τεράστια ποσά στις δημοπρασίες. Η εντύπωση που κυριάρχησε επί δύο χρόνια στις μεγάλες πόλεις εκτός αυτών που είχαν γύρω τους ορυχεία, ήταν πως οι τιμές των ακινήτων θα συνεχίσουν να ανεβαίνουν επ' άπειρον. Το ίδιο συνέβη και στο χρηματιστήριο όπου η απόδοση των μετοχών σε μέρισμα, ήταν πολύ καλύτερη από το πενιχρό εισόδημα που απέφερε μία ισόποση προθεσμιακή κατάθεση στην τράπεζα. Έτσι τόσο οι τιμές των ακινήτων, όσο και οι τιμές των μετοχών των μετοχών (πλην των μεταλλευτικών εταιρειών), συνέχισαν να ανεβαίνουν. Το σύστημα συνεχίζει να προσελκύει όλο και περισσότερους αγοραστές, μέχρι κάτι να αλλάξει.

Η αλλαγή έγινε όταν η APRA, η επιτροπή που επιβλέπει τη λειτουργία των τραπεζών, τις υποχρέωσε να αυξήσουν τα αποθεματικά τους κεφάλαια και να έχουν αποταμιευμένα 25 σέντς για κάθε δολάριο που δανείζουν. Η προθεσμία που τους έδωσε, είναι μέχρι την 1η Ιουλίου 2016. Το λεγόμενο «έξυπνο» χρήμα, άρχισε να εγκαταλείπει την αγορά ακινήτων και να μειώνει τα ποσοστά μετοχών σε τράπεζες και άλλες μεγάλες εταιρείες, συγκεντρώνοντας χρήμα για αγορές στο μέλλον, όταν οι τιμές θα έχουν πέσει σε πολύ χαμηλότερα επίπεδα. Οι τράπεζες άρχισαν να κάνουν τις απαραίτητες ενέργειες για να ενισχύσουν τα αποθέματά τους και εξέδωσαν νέες μετοχές, συγκεντρώνοντας πάνω από \$20 δισεκατομμύρια από επενδυτές, χρήματα τα οποία είτε θα κατέληγαν σε άλλες μετοχές ανεβάζοντας την τιμή τους, είτε στην αγορά ακινήτων, υπερθερμαίνοντάς την ακόμα περισσότερο. Η έκδοση νέων μετοχών όμως από τις τράπεζες, σημαίνει πως αν τα κέρδη δεν αυξηθούν με το ίδιο ποσοστό, τότε τα κέρδη θα πρέπει να μοιραστούν σε μεγαλύτερο αριθμό μετοχών και η κάθε μετοχή θα πάρει μικρότερο ποσό. Αυτό οδήγησε στην πτώση στις τιμές των μετοχών των τραπεζών (και όχι μόνο), όπου ενδεικτικά η Commonwealth Bank έπεσε από τα \$98 στα \$73 (26%), η Westpac από \$40 στα \$30 (25%), η National Bank από \$40 στα \$26 (35%) και η ANZ από \$37 στα \$23 (38%). Οι τιμές των μεταλλευτικών εταιρειών είχαν ήδη πέσει μέχρι και 90% πριν ακόμα αρχίσουν να πέφτουν οι τιμές των τραπε-

ζών. Οι τράπεζες προέβησαν και σε άλλα μέτρα για να περιορίσουν τη ζημιά που μπορεί να υποστούν από ενδεχόμενη πτώση στις τιμές των ακινήτων, όπως τη μείωση του ποσοστού επί της τιμής του ακινήτου που είναι πλέον διατεθειμένες να δανείζουν σε επενδυτές. Επίσης έδωσαν οδηγίες στους εκτιμητές ακινήτων, να δίνουν χαμηλότερες εκτιμήσεις ώστε οι τράπεζες να δίνουν μικρότερο ποσοστό δανείου, ελαχιστοποιώντας τη ζημιά που μπορεί να υποστούν από μελλοντική πτώση στις τιμές των ακινήτων. Ταυτόχρονα, ανέβασαν τα επιτόκια στα υπάρχοντα και στα μελλοντικά δάνεια, χωρίς να τα έχει ανεβάσει η Αποθεματική Τράπεζα. Έτσι έθεσαν σε κίνηση τον μηχανισμό που σχεδόν με μαθηματική βεβαιότητα, σε συνδυασμό με την πληθώρα διαμερισμάτων που ολοκληρώνεται η κατασκευή τους τους επόμενους μήνες, θα οδηγήσει σε σημαντική πτώση τις τιμές των ακινήτων, όπου ήδη έχει σημειωθεί μικρή πτώση στην αγορά του Σύδνεϋ στο πρώτο τρίμηνο του 2016. Οι τράπεζες, προχώρησαν στην κατάρτιση ενός καταλόγου με 140 προάστια σε όλη την Αυστραλία, όπου αναμένουν σημαντική πτώση στις τιμές των διαμερισμά-

των. Τα δάνεια που θα δίνουν για αγορά σε αυτά τα προάστια, θα εξετάζονται με το μικροσκόπιο και θα δίνονται με μεγάλη δυσκολία, ώστε οι υποψήφιοι αγοραστές να μην μπορούν να προσφέρουν απλόχερα υψηλές τιμές όπως γινόταν τα τελευταία 2 χρόνια.

Έτσι γίνεται φανερό πως ο αδύναμος κρίκος στην Αυστραλιανή οικονομία, είναι η πληθώρα των διαμερισμάτων που έχουν ανεγερθεί τα τελευταία χρόνια αλλά και ο οικοδομικός οργανισμός στα Δυτικά προάστια του Σύδνεϋ όπου το ποσοστό των σπιτιών που πουλιέται σε δημοπρασίες τις τελευταίες εβδομάδες, βρίσκεται γύρω στο 40%, που δείχνει μία πολύ αδύναμη αγορά. Η Αποθεματική Τράπεζα έχει τη δυνατότητα να μειώσει ακόμα περισσότερο τα επιτόκια, αλλά οι εμπορικές τράπεζες δεν φαίνονται διατεθειμένες να μειώσουν τα επιτόκια των δανείων τους. Οδεύοντας προς πιθανή διάλυση Βουλής και Γερουσίας και εκλογές μέσα στους επόμενους μήνες, φαίνεται απίθανο για την αγορά να μπορέσει να κρατηθεί σε ικανοποιητικά επίπεδα. Η πτώση είναι σχεδόν βέβαιη. Μένει να φανεί, το τι θα συμπαρασύρει στην καθοδική της πορεία.



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 Αλεξ 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