

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΣΕ ΑΓΝΩΣΤΑ ΝΕΡΑ

Η ανακοίνωση της Αυστραλιανής Στατιστικής Υπηρεσίας σχετικά με τον πληθωρισμό κατά τον Μάρτιο του 2016, επιβεβαίωσε πως η οικονομία της Αυστραλίας, πλέει σε αχαρτογράφητα και άγνωστα νερά. Δηλαδή κινείται όπως ακριβώς κινούνται οι οικονομίες όλων των αναπτυσσόμενων χωρών. Η στατιστική υπηρεσία ανακοίνωσε πως ο πληθωρισμός τον Μάρτιο, ήταν -0.20%, δηλαδή είχαμε αποπληθωρισμό (deflation). Σε ετήσια βάση ο πληθωρισμός ήταν 1.30%, ποσοστό που είναι χαμηλότερο από τον στόχο του 2-3% που έχει βάλει η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας. Οι το μείζ που σημείωσαν σημαντική πτώση, ανήκουν στην πραγματική οικονομία, όπου ο ανταγωνισμός αλλά και η χαμηλή ζήτηση, εσπρωξαν τις τιμές προς τα κάτω. Αναλυτικά, στις μεταφορές σημειώθηκε πτώση -2.50% λόγω της χαμηλής τιμής του πετρελαίου, στα ρούχα και παπούτσια -2.60%, λόγω της ασυνήθιστα υψηλής θερμοκρασίας όπου ο πληθυσμός φοράει ακόμα τα καλοκαιρινά, στις επικοινωνίες -1.50% λόγω υψηλού ανταγωνισμού στον κλάδο, στην ψυχαγωγία -1.00% λόγω άλλων μεγαλύτερων αναγκών, στα έπιπλα και οικιακό εξοπλισμό -0.40%, λόγω της χαμηλότερης δραστηριότητας στην αγορά κατοικίας και στα μη αλκοολούχα ποτά -0.20% λόγω πληθώρας προϊόντων και ισχυρού ανταγωνισμού. Όπου το κράτος ή κάποιο μονοπώλιο έχει τον πρώτο λόγο και δεν υπάρχει ανταγωνισμός, οι καταναλωτές δεν έχουν άλλη επιλογή και πληρώνουν όποια και να είναι η τιμή ή δεν χρησιμοποιούν την υπηρεσία. Έτσι είχαμε αύξηση του πληθωρισμού στην εκπαίδευση 3.10%, στην υγεία 1.90%, στα τσιγάρα και τα αλκοολούχα ποτά 0.90%, στις τραπεζικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες 0.60% και στο κόστος κατοικιών 0.30%. Το χαμηλό ποσοστό του πληθωρισμού, σε συνδυασμό με την υψηλή τιμή του δολλαρίου, ανοίγουν το δρόμο στην Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας για να ρίξει τα επιτόκια σε ακόμα χαμηλότερο επίπεδο από το ιστορικά χαμηλότερο όλων των εποχών 2.00%. Το αρνητικό πρόσημο στον πληθωρισμό, δείχνει μεγάλη αδυναμία στην αγορά. Η πτώση στις τιμές όμως δεν περιορίζεται στα καταναλωτικά αγαθά τα οποία συμπεριλαμβάνει η στατιστική υπηρεσία όταν μετράει τον πληθωρισμό. Η μεγαλύτερη πτώση σημειώνεται στα περιουσιακά στοιχεία των επιχειρήσεων και των πολιτών και όπως έχει αναφέρει η στήλη σε προηγούμενα άρθρα, εκεί η πτώση θα είναι μεγαλύτερη και έχει

ξεκινήσει από τις τιμές των μετοχών, όπου οι εταιρείες που εκμεταλλεύονται τον ορυκτό πλούτο έχουν δει τις μετοχές τους να πέφτουν μέχρι και 90%, και οι τράπεζες με πάνω από 30% μέχρι στιγμής. Άλλες λιγότερο κερδοφόρες εταιρείες έχουν σχεδόν εξαφανισθεί. Υπάρχουν όμως τρεις τομείς όπου δεν έχουν σημειωθεί ακόμη δραματικές αλλαγές. Τα ομόλογα, τα οποία όσο πέφτουν τα επιτόκια, τόσο ανεβαίνει η τιμή τους, η αγορά ακινήτων όπου μέχρι πρόσφατα οι τιμές ανέβαιναν παντού και οι επιχειρήσεις όπου τα κέρδη μέχρι τον Δεκέμβριο 2015, βρίσκονταν σε υψηλά επίπεδα. Ο αποπληθωρισμός όμως, «ουκ έρχεται μόνος», αλλά φέρνει μαζί του πολλές αρνητικές συνέπειες, μαζί με κάποιες θετικές. Υπό κανονικές συνθήκες, οι τιμές των ακινήτων θα πρέπει να πέσουν δραματικά. Όμως μία ή περισσότερες μειώσεις των επιτοκίων, θα σπρώξουν όσους δεν έχουν ενδώσει ακόμη στον πειρασμό να βγάλουν τα χρήματά τους από τις τράπεζες όπου το εισόδημα από τους τόκους είναι πενιχρό και να τα επενδύσουν σε κάποιο ακίνητο. Θα συμβάλλουν έτσι στο να κρατηθούν οι τιμές των ακινήτων σε υψηλότερα επίπεδα για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Υπάρχουν όμως άλλες εξελίξεις που θα συμπιέσουν τις τιμές προς τα κάτω, όπως η υπερπληθώρα διαμερισμάτων που ολοκληρώνονται τους επόμενους μήνες και θα είναι διαθέσιμα προς πώληση και ενοικίαση σε μία περίοδο που η ζήτηση μειώνεται. Επίσης οι τράπεζες έχουν προχωρήσει σε μία σειρά μέτρα που δυσκολεύουν τη χορήγηση δανείων σε επενδυτές για αγορά ακινήτων και μόλις αυτή την εβδομάδα, ανακοίνωσαν πως δεν θα χορηγούν πλέον δάνεια σε κατοίκους του εξωτερικού και όσοι είναι μεν κάτοικοι Αυστραλίας αλλά έχουν πάνω από 50% του εισοδήματός τους από πηγές εκτός Αυστραλίας, θα πρέπει να προσκομίζουν τα απαραίτητα πιστοποιητικά. Με αυτό τον τρόπο, αποκλείεται περίπου στο 30% των αγοραστών ακινήτων που προερχόταν από την Κίνα. Οι επιπτώσεις στις τιμές των ακινήτων στις περιοχές που προτιμούσαν οι Κινέζοι επενδυτές, θα είναι πολύ αρνητικές. Θα επεκταθούν και σε άλλες περιοχές αφού αυτοί που πουλούσαν ένα ακίνητο σε καλή τιμή σε Κινέζο επενδυτή, συνήθως αγόραζαν άλλο ακίνητο σε άλλη περιοχή και έσπρωχναν τις τιμές προς τα πάνω. Οι προσπάθειες της Αποθεματικής Τράπεζας να τονώσει την οικονομία με μειώσεις στα επιτόκια, δεν προβλέπεται να αποδώσουν όπως δεν απέδωσαν στην Αμερική,

στην Ιαπωνία και στην Ευρώπη τα μηδενικά ή αρνητικά επιτόκια και η εκτύπωση τρισεκατομμυρίων δολλαρίων την τελευταία τετραετία. Η πρόσφατη αλματώδης άνοδος του δολλαρίου κατά 20% απέναντι στο Αμερικάνικο δολλάριο, ανέκοψε τις προσπάθειες των Αυστραλιανών επιχειρήσεων να κερδίσουν ξανά αγορές του εξωτερικού και θα χρειαστεί περισσότερος χρόνος και μεγάλη πτώση στην τιμή του δολλαρίου για να μπορέσουν να συνεισφέρουν στην οικονομία με αυξημένες εξαγωγές. Οι επικείμενες εκλογές και το τεράστιο εξωτερικό χρέος, προμηνύουν αυξήσεις στους φόρους όποια μορφή και αν πάρουν, που σημαίνει πως οι Αυστραλοί πολίτες θα έχουν λιγότερο χρήμα να ξοδέψουν και χαμηλότερη απόδοση της οικονομίας. Αυτό θα οδηγήσει αναπόφευκτα σε χαμηλότερη ανάπτυξη, μεγαλύτερη ανεργία και μεγαλύτερη πτώση στις τιμές των μετοχών και των ακινήτων. Ο αποπληθωρισμός όμως θα έχει και τα θετικά του αφού οι επιχειρήσεις και οι δανειζόμενοι θα πληρώνουν χαμηλότερους τόκους και οι χαμηλότερες τιμές θα επιτρέπουν σε όσους έχουν ακόμα τη δουλειά τους, να αποταμιεύουν ή

να αποπληρώνουν τα χρέη τους γρηγορότερα. Ο μεγαλύτερος κίνδυνος όμως θα εμφανισθεί πολύ αργότερα, όταν τα ομόλογα που έχει εκδόσει η Αμερική μετά την παγκόσμια χρηματοπιστωτική κρίση του 2008 (που η ίδια προκάλεσε), θα αρχίσουν να λήγουν και θα πρέπει να πληρωθεί το κεφάλαιο στους κατόχους τους. Με δεδομένη τη χαμηλή οικονομική ανάπτυξη και τα τεράστια ποσά που θα πρέπει να αποπληρωθούν, η Αμερικάνικη κυβέρνηση δεν θα έχει τα χρήματα για να τα αποπληρώσει. Θα αναγκασθεί να εκδόσει νέα ομόλογα και να μετακυλίσει την αποπληρωμή στα επόμενα 3, 5 ή 10 χρόνια. Οι επενδυτές όμως για να αγοράσουν, θα ζητούν υψηλότερα επιτόκια. Αυτή θα είναι η αρχή της επόμενης φάσης των υψηλών επιτοκίων, που θα βρει κυβερνήσεις και ιδιώτες υπερχρεωμένους και αναγκασμένους να πληρώνουν πολύ υψηλότερα επιτόκια από τα σημερινά. Η Παγκόσμια οικονομία και πλέον και η Αυστραλιανή, πλέον σε αχαρτογράφητα και άγνωστα νερά γιά όλους, αφού κανένας δεν έχει ζήσει κάτω από παρόμοιες συνθήκες.



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**