

ΓΝΩΣΤΑ ΚΑΙ ΑΓΝΩΣΤΑ

Γράφει ο Αντώνης Αμπατζής → ampandonis@gmail.com



ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΦΟΥΣΚΕΣ Οι οικονομικές συγκυρίες και που οδηγούν

Τα χαμηλά βασικά επιτόκια της κεντρικής τράπεζας έχουν πυροδοτήσει μία τεράστια φούσκα ακινήτων, η οποία χρηματοδοτείται επί πιστώσει. Το πιθανότερο είναι να εκραγεί σύντομα, αφού η Αυστραλία υποφέρει από την τεράστια πτώση των εξαγωγών της στην Κίνα. Όλοι όσοι πάντως κατηγορούν τους Έλληνες για υπερχρέωση λόγω των αγορών τους επί πιστώσει, καλά θα κάνουν να βλέπουν τι ακριβώς συμβαίνει σε άλλες χώρες – όπως στην Αυστραλία, στην Ολλανδία, στη Σουηδία κ.κ.

Τα δάνεια «λιπαίνουν» την οικονομία ενώ, μόνο σε εκείνες τις χώρες που επικρατεί εμπιστοσύνη σε σχέση με τη θετική εξέλιξη των εισοδημάτων, τόσο όσον αφορά τα νοικοκυριά, όσο και τις επιχειρήσεις, αυξάνεται ο δανεισμός – επομένως η κατανάλωση και οι επενδύσεις, με αποτέλεσμα να ακολουθεί η ανάπτυξη.

Σε χώρες βέβαια όπως η Ελλάδα, στην οποία έχει καταρρεύσει η πιστοληπτική ικανότητα νοικοκυριών και επιχειρήσεων από τα βουνά των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το κράτος, τις τράπεζες και τους λοιπούς οργανισμούς, οι τράπεζες προειδοποιούν για στάση πληρωμών δανείων, οι υπερβολικοί φόροι καταστρέφουν ότι έχει απομείνει ακόμη όρθιο, ενώ η απαισιοδοξία σχετικά με το μέλλον έχει φτάσει στο ζενίθ, το να αναφέρεται κανείς σε «λιπαντικά» δάνεια, σε κατανάλωση, σε επενδύσεις και σε βιώσιμη ανάπτυξη είναι κάτι περισσότερο από ευκολόγιο ή/και ουτοπία.

Περαιτέρω, η αύξηση των δανείων είναι το ελιξίριο της ανάπτυξης – τα θεμέλια, επάνω στα οποία στηρίχθηκε η άνοδος της Δύσης. Εννοούμε φυσικά τον υγιή δανεισμό, μέσω του οποίου διεξάγονται ορθολογικές επενδύσεις που μπορούν να εξυπηρετούνται – όπως είναι, για παράδειγμα, η αγορά ενός σπιτιού από κάποιο νοικοκυριό σε μία σωστή τιμή, με ένα δάνειο τα επιτόκια του οποίου κοστίζουν

λιγότερο από το ενοίκιο, παγίων από κάποια επιχείρηση που αποφέρουν κέρδος μεγαλύτερο των τόκων κοκ.

Το σύνολο των χρεών τώρα του ιδιωτικού τομέα, χωρίς το χρηματοπιστωτικό κλάδο, τοποθετείται πάντοτε σε σχέση με το ΑΕΠ της χώρας – έτσι ώστε να μπορεί κανείς να συγκρίνει τα κράτη μεταξύ τους. Εν προκειμένω κατανοεί κανείς πως η πτώση του ΑΕΠ επιδεινώνει το δείκτη ιδιωτικού χρέους/ΑΕΠ – όπως ακριβώς συμβαίνει με τον αντίστοιχο δείκτη του δημοσίου χρέους.

Στα πλαίσια αυτά, η σχέση ιδιωτικού χρέους προς το ΑΕΠ καθώς επίσης η εξέλιξη του στην Κίνα, σε σύγκριση με την Αυστραλία, είναι εντυπωσιακή – αφού και οι δύο χώρες ευρίσκονται στην κορυφή, με βάση στοιχεία της τράπεζας διεθνών διακανονισμών.

Συνεχίζοντας ο ιδιωτικός τομέας στην Κίνα, πάντοτε χωρίς το χρηματοπιστωτικό κλάδο, έχει συσσωρεύσει ήδη χρέη της τάξης του 209% του ΑΕΠ – ενώ στην Αυστραλία 206%. **Ως εκ τούτου οι δύο αυτές χώρες ευρίσκονται κοντά στα διεθνή ιστορικά ανώτατα όρια – τα οποία κατείχε η Ιαπωνία στο παρελθόν (221% περί το 1995), ακολουθούμενη από την Ισπανία (218% περί το 2011), με τα γνωστά καταστροφικά αποτελέσματα.**

Ειδικότερα, το χρέος μετατρέπεται τότε μόνο σε πρόβλημα, όταν ο οφειλέτης παύει πια να πιστεύει ότι, είναι σε θέση μακροπρόθεσμα να εξυπηρετεί τα χρέη του, εξοφλώντας τα κάποια στιγμή – όπως συμ-

βαίνει σήμερα στην Ελλάδα, τόσο όσον αφορά το δημόσιο, όσο και το ιδιωτικό χρέος.

Εκείνη ακριβώς τη χρονική στιγμή, όσον αφορά τον ιδιωτικό τομέα, διοχετεύονται όλα τα χρήματα στην εξυπηρέτηση των δανείων αντί στην κατανάλωση ή/και στις επενδύσεις – οπότε το σπирάλ του χρέους αρχίζει να γυρίζει προς τα πίσω, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται προβλήματα στις τράπεζες, να βυθίζονται τα νοικοκυριά σε μία καταστροφική ύφεση ισολογισμών, να περιορίζεται το ΑΕΠ, τα έσοδα του δημοσίου κ.κ.

Έτσι η «πληγείσα» χώρα εισέρχεται στον καθοδικό σπειροειδή κύκλο του διαβόλου (γράφημα), όπως συνήθως αποκαλείται, καταλήγοντας πολύ συχνά στη χρεοκοπία. Δεν ξέρω σχεδόν κανέναν Έλληνα που η τράπεζα του έδινε παραπάνω λεφτά και δεν τα έπαιρνε, όπως επίσης δεν ξέρω κανέναν Έλληνα που όταν έχει άφθονα λεφτά στα χέρια (έτσι δανειακά) δεν συμπεριφέρεται σαν να μην υπήρχε αύριο, ψωνίζοντας ό,τι να 'ναι – όσο να 'ναι, ανεβάζοντας τις τιμές για όλους τους υπόλοιπους.

Οι αγγλοσάξονες έχοντας περισσότερα φορολογικά κίνητρα να παρουν δάνεια είχαν δανειστεί πολύ παραπάνω. Στην ουσία το να μην πάρεις δάνειο σου έβαζε οικονομικό πέναλντι. Και οι άλλοι λαοί στον ίδιο συντελεστή είναι αλλά τουλάχιστον ιστορικά το έχουν ξαναδεί το έργο και φυλάγονται κάπως, εμείς είμαστε και πρωτάρηδες και πέσαμε με τα μούτρα.

Και αμφιβάλλω αν μάθαμε



και τίποτα. Και όσον αφορά γενικότερα την οικονομία. Ποιό το αποτέλεσμα όλου αυτού του δανεισμού;

Ο δημοφιλής μύθος είναι ότι η ανάπτυξη που είχαμε από την είσοδο στο ευρώ και μετά οφείλεται κυρίως στα ελλείμματα του κράτους και τις επιδοτήσεις της ΕΕ. Το οποίο απλά δεν ισχύει. Η κύρια πηγή χρηματοδότησης της οικονομίας εκείνη την περίοδο ήταν ακριβώς τα δάνεια που έδιναν οι ελληνικές τράπεζες, όπως φαίνεται σε μια μελέτη που έχει εκπονήσει ο καθηγητής κος Πελαγίδης.

Θα μου πεις και ποιό το κακό, οι τράπεζες δίνουν λεφτά στην οικονομία η οποία αναπτύσσεται. Ήταν κακό γιατί ήταν φούσκα. Και γιατί ήταν φούσκα;

Το αρμόδιο όργανο στην Ελλάδα να εποπτεύει τις τιμές ακινήτων και να κρούσει την κουδούνα όταν αυτές ανέβουν σε επίπεδα που δεν μπορεί να αντέξει η οικονομία, είναι η Τράπεζα της Ελλάδος.

Οι μελέτες που δημοσίευσε όμως πάνω στην κορυφή της φούσκας η Τράπεζα της Ελλάδος, κατέληγε στο συμπέρασμα ότι οι τιμές είναι..... κανονικές.

Και το βάσιζε στο επιχειρήμα ότι τα νοίκια είναι κανονικά, το έβλεπε δηλαδή απ'τη μεριά του επενδυτή μόνο και σου έλεγε ok θα δώσεις 300 χιλιάδες ευρώ να πάρεις ένα διαμέρισμα, θα το νοικιάζεις και θα σου δίνει μεν χαμηλό νοίκι (3% περίπου, άντε 4%). Κοίτα όμως τί καλά που ανεβαίνουν οι τιμές των ακινήτων άρα τα κέρδη σου θα τα βγάλεις από εκεί όταν πουλήσεις, επένδυσε λοιπόν, αξίζει.

Φυσικά την Τράπεζα της Ελλάδος δεν την απασχολούσε καθόλου το πού θα βρίσκει ο μέσος εργαζόμενος 500-1000

ευρώ το μήνα επί 35 χρόνια για να πληρώνει το στεγαστικό του, κάπου θα τα βρει αυτός και άρα οι τιμές των σπιτιών θα ανεβαίνουν για πάντα.

Το σενάριο όμως αυτό δεν επιβεβαιώθηκε γιατί πολύ απλά οι μισθοί με τίποτα δεν είχαν εκτοξευτεί με τον ίδιο ρυθμό που εκτοξεύονταν τ'ακίνητα, άρα αργά ή γρήγορα θα έφτανε μια στιγμή που κι ο εργαζόμενος (ή και ο μικροεπενδυτής) απλά θα σταματούσε να αγοράζει, όπως συνέβη στην Αμερική, Αγγλία, Ιρλανδία, κλπ και οι τιμές γκρεμίστηκαν ή γκρεμίζονται.

Φυσικά στην Ελλάδα πρόλαβε και έγινε η κρίση κρατικού χρέους και κάλυψε το σκάσιμο αυτής της φούσκας, και τα έριξαν όλοι εκεί, στο κακό κράτος.

Αλλά η φούσκα θα έσκαγε έτσι κι αλλιώς, μπορεί όχι το 2008 αλλά σίγουρα σε λίγα χρόνια. Ιστορικά οι φούσκες ακινήτων ποτέ και πουθενά δεν ξεφούσκωσαν ομαλά, πάντα σκάνε απότομα.

Οι ελληνικές τράπεζες απλά δεν μπορούσαν να αντέξουν τόσα δάνεια που είχανε δώσει, με μαθηματική ακρίβεια θα τους έσκαγε στα χέρια αργά η γρήγορα. Το αντεπιχείρημα φυσικά είναι ότι σε σχέση με τις ευρωπαϊκές είχανε δώσει μάλλον λίγα, το οποίο ισχύει όντως.

Εάν επαληθευτεί τώρα στην Κίνα ή στην Αυστραλία αυτό το σενάριο, κανένας δεν το γνωρίζει. Αυτό που όμως σίγουρα γνωρίζουμε είναι ότι, το ρίσκο είναι πολύ μεγάλο – ειδικά επειδή έχει δημιουργηθεί και στις δύο χώρες μία τεράστια φούσκα ακινήτων, τυχόν σπασίμο της οποίας θα μπορούσε να επιταχύνει τις δυσμενείς εξελίξεις.

