

Δεν ξέρουν τι δάνεια παίρνουν οι Αυστραλοί, προειδοποιεί η UBS

- Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της S & P, το 36% δεν έχει ιδέα από οικονομικά
- Σε δεινότερη θέση όσοι έχουν πάρει στεγαστικά με την υποχρέωση να καταβάλουν για μια περίοδο μόνο τους τόκους

Το ένα τρίτο των δανειοληπτών που έχει στεγαστικό δάνειο που τους δίνει την δυνατότητα να αποπληρώνουν για μια περίοδο μόνο τους τόκους μπορεί και να μην συνειδητοποιεί τι είδους δάνειο έχει πάρει, προειδοποιεί η διεθνής επενδυτική τράπεζα UBS μετά από σχετική έρευνα. Η UBS εξέτασε τις περιπτώσεις πάνω από 900 δανειοληπτών που είχαν πάρει στεγαστικά δάνεια κατά το παρελθόν έτος, στο πλαίσιο της έρευνάς της για τα λεγόμενα «δάνεια του ψεύτη», (αυτά δηλαδή τα δάνεια που οι τράπεζες δεν ελέγχουν σε βάθος τη δυνατότητα του δανειολήπτη να τα αποπληρώσει) και διαπίστωσε ότι μέχρι και το ένα τρίτο των συμμετεχόντων στην έρευνα είχαν λάβει ανακριβείς πληροφορίες σχετικά με το δάνειο τους.

Οι αναλυτές διασαύρωσαν τα αποτελέσματα των ερευνών τους με τα επίσημα στοιχεία για να διασφαλίσουν ότι το δείγμα τους ήταν αντιπροσωπευτικό της κατάστασης στην ευρύτερη αγορά ενυπόθηκων δανείων. Η UBS παρατήρησε μια μεγάλη ανωμαλία στα δάνεια όπου ο δανειολήπτης αποπληρώνει μόνο τόκους. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο πελάτης της τράπεζας που παίρνει ένα στεγαστικό δάνειο δεν αποπληρώνει το κεφάλαιο για ορισμένο χρονικό διάστημα κατά την έναρξη του δανείου, πράγμα που σημαίνει ότι οι μηνιαίες αποπληρωμές τους είναι χαμηλότερες στην αρχή, αλλά μεγαλώνουν δραματικά αργότερα.

Αυτά τα δάνεια χρησιμοποιούνται συχνά από τους επενδυτές για να βελτιώσουν την τιμμή φόρου κεφαλαιουχικών κερδών από την αρνητική μόχλευση (negative gearing) αλλά γίνονται ολοένα και πιο δημοφιλή σε όσους αγοράζουν σπίτια για ιδιοκατοίκηση λόγω της χαμηλότερης προκαταβολής. Το πρόβλημα ήταν ότι τα στοιχεία της Τραπεζικής Ρυθμιστικής Αρχής APRA, έδειξαν ότι πάνω από το 35% των νέων δανείων κατά το προηγούμενο έτος ήταν αυτού του τύπου, δηλαδή οι δανειολήπτες μπορούσαν για μια περίοδο να αποπληρώνουν μόνο τόκους, αλλά μόνο το 24% των ερωτηθέντων της έρευνας ανέφεραν στην UBS ότι είχαν λάβει τέτοιο δάνειο.

Αρχικά, η UBS θεώρησε ότι πρέπει να αποτελεί πρόβλημα δειγματοληψίας και ότι υπάρχει σφάλμα στην έρευνά της, αλλά οι πιθανότητες να μην ήταν τα νούμερα σωστά ήταν μόλις 0,1%. Αυτό οδήγησε τους αναλυτές της τράπεζας στο συγκλονιστικό συμπέρασμα ότι σχεδόν το ένα τρίτο των καταναλωτών στεγαστι-

κών δανείων με υποχρέωση καταβολής μόνο των τόκων (IO) μπορεί να μην συνειδητοποιούν το είδος του δανείου που έχουν λάβει. Το αποτέλεσμα εξέπληξε και τους ίδιους τους αναλυτές που υποστηρίζουν ότι υπάρχουν ήδη πολλές αποδείξεις ότι πολλοί Αυστραλοί έχουν κακή κατανόηση των χρηματοπιστωτικών προϊόντων. Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα της S & P, το 36% των Αυστραλών δεν έχει ιδέα από οικονομικά, ενώ η έρευνα της Τράπεζας της Μ. Βρετανίας έδειξε ότι το 42% δεν καταλάβαινε τι είναι το σύνθετο επιτόκιο και το 38% δεν είχε κατανοήσει πως λειτουργεί το δάνειο με καταβολή μόνο των τόκων (IO). Οι δανειολήπτες τέτοιων τραπεζικών προϊόντων έχουν ήδη αντιμετωπίσει την αύξηση του κόστους των ενυπόθηκων δανείων τους, καθώς οι τράπεζες αυξάνουν τα επιτόκια των συγκεκριμένων δανείων, ανταποκρινόμενοι στις απαιτήσεις της ρυθμιστικής αρχής για περιορισμό αυτού του είδους δανεισμού. Η UBS διαπίστωσε ότι το μέσο επιτόκιο δανεισμού για τους όσους έχουν αγοράσει σπίτι για ιδιοκατοίκηση αυξήθηκε σχεδόν κατά μισή ποσοστιαία μονάδα το τελευταίο έτος, ενώ οι επενδυτές πληρώνουν παραπάνω περίπου τρία τέταρτα της ποσοστιαίας μονάδας. Η έρευνα έδειξε επίσης ότι εξαιτίας αυτών των αυξήσεων στα επιτόκια, το 71% των πρόσφατων δανειοληπτών δυσκολεύεται από αρκετά έως πολύ με την αποπληρωμή.

Οι οικονομικές συνέπειες αυτής της κατάστασης θα μπορούσαν να είναι σημαντικές.

Με δάνεια ύψους 640 δισ. δολ. που εκκρεμούν, η UBS εκτιμά ότι η αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων θα μπορούσε να κοστίσει γύρω στα 10-15 δισ. δολάρια επιπλέον ετησίως, στα αυστραλιανά νοικοκυριά. Η UBS προειδοποίησε ότι μια ακόμη συνέπεια μπορεί να είναι η στασιμότητα των τιμών των κατοικιών καθώς οι καταναλωτές δεν θα είναι σε θέση να δανειστούν μεγαλύτερα ποσά λόγω των ορίων που επιβάλλει η Ρυθμιστική Αρχή για τέτοιου είδους δάνεια. Σύμφωνα με την ανάλυση της UBS, η άνοδος των τιμών των κατοικιών ενθάρρυνε πολλά νοικοκυριά να μειώσουν το ποσοστό των αποταμιεύσεών τους για να διατηρήσουν ή να αυξήσουν τις αγορές αγαθών και υπηρεσιών. Η UBS ανησυχεί ότι οι στάσιμες ή πτωτικές τιμές των κατοικιών θα αντιστρέψουν αυτή την τάση, πλήττοντας την κατανάλωση, την οικονομική ανάπτυξη και την απασχόληση.



Προς πώληση για συλλέκτες και όχι μόνον

Πάνω από 130 εκλεκτοί ΕΛΛΗΝΙΚΟΙ ΔΙΣΚΟΙ με αθάνατα τραγούδια καθώς και η εικονιζόμενη ραδιοφωνογραφική συσκευή που μετατρέπει εύκολα δίσκους σε CD. Κάθως και εκπομπές. Κάθε προσφορά δεκτή.

ΠΩΛΟΥΝΤΑΙ ΕΠΙΣΗΣ ΣΥΛΛΟΓΕΣ

ΑΡΧΑΙΩΝ ΝΟΜΙΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΓΡΑΜΜΑΤΟΣΗΜΩΝ

Οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να επικοινωνήσουν για περισσότερες λεπτομέρειες, με τον κ. Ζάκη Πολυζωΐδη στο τηλέφ. **0420 636 466**



**GREEK ORTHODOX COMMUNITY OF NSW LTD
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΡΘΟΔΟΞΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ Ν.Ν.Ο.**

Established 1898
206-210 LAKEMBA STREET,
LAKEMBA NSW 2195

Ζητείται Εθελοντής Δικηγόρος

Η Ελληνική Ορθόδοξη Κοινότητα ΝΝΟ, είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός που παρέχει δωρεάν νομικές συμβουλές σε μειονεκτούντα άτομα της Ελληνοαυστραλιανής παροικίας.

Προς το παρόν, η νομική υπηρεσία έχει αναβληθεί.

Εάν ενδιαφέρεστε να συνεργαστείτε για να προσφέρετε νομικές συμβουλές στην ελληνική γλώσσα και να υποστηρίξετε την ελληνική παροικία, παρακαλώ επικοινωνήστε με την Ελίζα Καλλή από το Τμήμα Πρόνοιας της Ελληνικής Ορθόδοξης Κοινότητας ΝΝΟ στο τηλέφωνο 9740 8310. Οι εθελοντές χρειάζεται να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους μια φορά τον μήνα, κυρίως απόγευμα.