

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΟΤΑΝ Η ΠΑΛΙΡΡΟΙΑ ΚΑΤΕΒΑΙΝΕΙ...

Όταν η παλίρροια κατεβαίνει, αποκαλύπτονται όσοι κολυμπάνε γυμνοί», λέει μία παροιμία της Αυστραλίας. Αυτό φαίνεται πως θα συμβεί στην αγορά ακινήτων στις μεγαλουπόλεις της Αυστραλίας αν υποχωρήσουν λίγο ακόμη οι τιμές. Τα τελευταία στοιχεία για την πόλη του Σύδνεϋ, δείχνουν υποχώρηση της μέσης τιμής των σπιτιών κατά 1.90% στο τρίμηνο που τελείωσε τον Σεπτέμβριο. Ακόμη μεγαλύτερη είναι η πτώση στα εσωτερικά και ανατολικά προάστια, που έφτασε το 6.00%. Η τιμή των διαμερισμάτων έπεσε κατά 0.80%, αλλά στα βόρεια προάστια η πτώση έφτασε το 6.70%. Με την ολοκλήρωση χιλιάδων διαμερισμάτων τους επόμενους μήνες, αναμένεται η πτώση των τιμών να συνεχιστεί. Αυτό θα έχει σαν συνέπεια, να βιαστούν να βάλουν τα σπίτια τους στην αγορά όσοι περίμεναν να δουν τι θα γίνει και η πληθώρα ακινήτων προς πώληση θα συμπέσει τις τιμές σε ακόμη χαμηλότερα επίπεδα. Κατόπιν θα αποσυρθούν οι επενδυτές που σκόπευαν να κάνουν ένα γρήγορο κέρδος από μία σημαντική άνοδο στις τιμές. Όσο και να συνεχίσουν να αγοράζουν οι Κινέζοι, δεν θα είναι αρκετό για να συγκρατηθούν οι τιμές σε ολόκληρο το Σύδνεϋ, αφού αυτοί επικεντρώνουν το ενδιαφέρον τους σε συγκεκριμένες περιοχές. Επομένως θα επιταχυνθεί η πτώση των τιμών που κατά πάσα πιθανότητα θα ξεπεράσει το 10.00% μέσα στο επόμενο εξάμηνο. Εάν αυτό επαληθευθεί, η προσοχή μας θα πρέπει να επικεντρωθεί στο ρόλο των τραπεζών και στο πως θα αντιδράσουν όσοι είναι κάτω από τα 50 και δεν έχουν εμπειρία από οικονομική ύφεση και πτώση στις τιμές των ακινήτων. Μέχρι τώρα, οι τράπεζες είναι πολύ φιλικές προς τους δανειολήπτες και μέχρι πέρυσι έδιναν δάνεια μέχρι και το 95.00% της αξίας του ακινήτου. Μετά τις αλλαγές που έγιναν από τον Ιούλιο του 2016, υποχρεώθηκαν να έχουν μεγαλύτερο ποσοστό δικών τους κεφαλαίων και να δανείζουν υπό προσεκτικά. Όμως το σημαντικότερο στοιχείο είναι, η συμπεριφορά των τραπεζών απέναντι στους δανειολήπτες που δυσκολεύονται να πληρώσουν τη δόση του δανείου τους. Πολλοί μάλιστα, βρίσκονται πίσω στις πληρωμές τους από 3 μέχρι 6 μήνες. Για αυτούς τους δανειολήπτες, οι τράπεζες έχουν δημιουργήσει ειδικά τμήματα για βοήθεια και τα στελεχώνουν με υπαλλήλους που δείχνουν πραγματικά κατανόηση και έχουν διάθεση να βοηθήσουν. Συνήθως η βοήθεια που δίνουν, ανάλογα και με την κατάσταση του δανειολήπτη, κυμαίνεται από χαμηλή δόση για ένα χρονικό διάστημα και επαναφορά της στα κανονικά επίπεδα αργότερα, μέχρι και το πάγωμα των πληρωμών για ένα διάστημα. Σε

ένα κλίμα ανόδου των τιμών, οι τράπεζες έχουν τη δυνατότητα και την διάθεση να ενεργήσουν με αυτόν τον τρόπο. Οι δόσεις που δεν έχουν πληρωθεί, προστίθενται στο κεφάλαιο χωρίς κανένα πρόβλημα, όσο το δάνειο είναι κάτω από το 80.00% της αξίας του ακινήτου ή κάτω από το 90.00% και έχουν πληρώσει ασφάλεια δανείου. Η ασφάλεια δανείου, καλύπτει την τράπεζα και όχι τον δανειολήπτη. Στην περίπτωση όμως που οι τιμές των ακινήτων πέσουν και οι προοπτικές είναι για μεγαλύτερη πτώση, οι τράπεζες αλλάζουν συμπεριφορά. Το τμήμα βοήθειας, αντικαθιστάται με τμήμα εντοπισμού πιθανού κινδύνου ζημιάς για την τράπεζα. Στελεχώνεται με υπαλλήλους αδιάστακτους, με εντολή να προστατέψουν τα συμφέροντα της τράπεζας και να περιορίσουν τη ζημιά. Οι δανειολήπτες που μένουν πίσω στις πληρωμές των δόσεων, λαβαίνουν επιστολές όπου τους δίνεται προθεσμία 28 ημερών να πληρώσουν τις καθυστερημένες δόσεις ή να εξοφλήσουν το δάνειο. Αν έχουν να πληρώσουν τις δόσεις καλώς. Αν δεν έχουν, θα πρέπει να αναζητήσουν δάνειο από άλλη τράπεζα για να εξοφλήσουν το υπάρχον. Έχοντας άσχημη ιστορία πληρωμής των δόσεων, θα δυσκολευτούν να πάρουν δάνειο από άλλη τράπεζα, ιδιαίτερα σε ένα κλίμα όπου οι τιμές πέφτουν. Αν δεν εξοφλήσουν το δάνειο, η τράπεζα θα προχωρήσει σε κατοχή του ακινήτου και θα το βγάλει για πώληση σε δημοπρασία. Σε τέτοιες δημοπρασίες, οι υποψήφιοι αγοραστής ενεργούν με απλότητα, θέλοντας να αγοράσουν το ακίνητο κοψοχρονιά και συνήθως το καταφέρνουν. Τα έξοδα που χρεώνουν οι τράπεζες για την κατάσχεση και δημοπρασία του ακινήτου, ανέρχονται σε δεκάδες χιλιάδες δολάρια και συνήθως μένουν ελάχιστα ή καθόλου χρήματα για τους ιδιοκτήτες από την πώληση του ακινήτου. Όσο πληθαίνουν οι δημοπρασίες κατασχεμένων ακινήτων από τις τράπεζες, τόσο οι τιμές συνεχίζουν να πέφτουν. Όσο οι τιμές συνεχίζουν να πέφτουν, τόσο μεγαλύτερος πανικός δημιουργείται στην αγορά και τις συμπέζει ακόμη περισσότερο. Δεν είναι τυχαίο, το γεγονός πως οι τράπεζες έχουν στον ισολογισμό τους πρόβλεψη για ζημίες από δάνεια. Για παράδειγμα, η Commonwealth Bank, η μεγαλύτερη τράπεζα της Αυστραλίας και αυτή που διαθέτει το μεγαλύτερο πακέτο δανείων, τα οποία έχει παραχωρήσει με μεγαλύτερη αυστηρότητα από τις άλλες, έχει αυξανόμενα ποσά στις προβλέψεις της για τα επόμενα δύο χρόνια. Για το 2017, προβλέπει \$1.09 δισεκατομμύρια ζημίες από δάνεια, για το 2018 \$1.31 δισεκατομμύρια και για το 2019 \$1.41 δισεκατομμύρια. Παρόμοιες προβλέψεις κάνουν και οι

υπόλοιπες τράπεζες και το συνολικό ποσό που προβλέπουν από ζημίες για τα επόμενα δύο χρόνια οι δέκα μεγαλύτερες τράπεζες, ξεπερνά τα \$20 δισεκατομμύρια. Βέβαια, επειδή οι τράπεζες έχουν προβλέψει αυτά τα ποσά, δεν σημαίνει πως οι ζημίες θα είναι αυτού του ύψους ακριβώς. Μπορεί να είναι μικρότερες, μπορεί να είναι μεγαλύτερες. Αυτό θα εξαρτηθεί από τις αντιδράσεις των δανειοληπτών, από την συμπεριφορά των ίδιων των τραπεζών και από το γενικότερο κλίμα της οικονομίας. Οι δανειολήπτες, στις περισσότερες περιπτώσεις δεν έχουν πολλά περιθώρια αντίδρασης. Επειδή συνήθως εργάζονται και οι δύο σύζυγοι και για να αγοράσουν το σπίτι τους ή το διαμέρισμά τους έχουν δανειστεί όσο πιά πολλά μπορούσαν, αν ο ένας χάσει τη δουλειά του σε κλίμα οικονομικής ύφεσης, η καλύτερη κίνηση είναι να πουλήσουν το ακίνητο νωρίς, πριν μπουν σε περιπέτειες με την τράπεζα. Αν υπάρχει προοπτική ανεύρεσης νέας εργασίας γρήγορα ή βοήθεια από γονείς, η περικοπή των περιπτώσεων εξόδων πρέπει να είναι άμεση όπως και η γρήγορη επικοινωνία με την τράπεζα για ενημέρωση της κατάστασης. Επει-

δή όμως σε παρόμοια κατάσταση θα βρεθούν χιλιάδες άλλοι, η περικοπή των περιπτώσεων εξόδων, θα επηρεάσει αρνητικά τα εστιατόρια και τα καταστήματα λιανικών πωλήσεων, δημιουργώντας ακόμη μεγαλύτερη ανεργία. Είναι μαθηματικώς βέβαιο πως κάτω από τέτοιες συνθήκες, ένας σημαντικός αριθμός δανειοληπτών θα βρεθεί χωρίς δουλειά για μεγάλο χρονικό διάστημα. Η ασισιοδοξία που επικρατεί μεταξύ πολλών υψηλά αμοιβόμενων νέων, πως ακόμη και αν χάσουν τη δουλειά τους θα βρουν άλλη στα γρήγορα, θα διαψευστεί από την πραγματικότητα. Η κατάσταση μπορεί να επιδεινωθεί από ένα γενικό κλίμα ανόδου των επιτοκίων σε παγκόσμιο επίπεδο, καθώς και από την αβεβαιότητα που δημιουργούν οι σχέσεις μεταξύ διάφορων χωρών και κυρίως της Αμερικής και της Κίνας. Αν κάποιος βλέπει θετικές εξελίξεις μέσα σε ένα τέτοιο κλίμα, μάλλον είναι υπεραισιόδοξος. Μπορεί τα πράγματα να μην εξελιχθούν άσχημα, αλλά οι πιθανότητες είναι περισσότερες για αρνητική εξέλιξη παρά για θετική. Όταν η παλίρροια κατέβει, θα αποκαλυφθεί ποιοί κολυμπούσαν γυμνοί και θα είναι πολλοί.



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