

Οι τιμές των ακινήτων αναμένεται να μειωθούν στο κοντινό μέλλον

Τα επόμενα τρία χρόνια, οι τιμές των κατοικιών στο Μπρίσμπεϊν, στο Περθ και στην Καμπέρα αναμένεται να αυξηθούν κατά πολύ –ενώ η αγορά του Σίδνεϊ φαίνεται ότι θα φτάσει σε τέλμα– αν και, βραχυπρόθεσμα, η αύξηση των τιμών των ακινήτων θα παραμείνει μικρή ή και θα μειωθεί, σε ορισμένες αγορές, σύμφωνα με την τελευταία έκθεση της εταιρείας αναλυτών BIS Oxford Economics.

Η έκθεση υποστηρίζει ότι αυτό οφείλεται στα αυστηρότερα κριτήρια χορήγησης δανείων, και ιδίως στη σχεδόν παύση χορήγησης δανείων με επιτόκιο, καθώς και στους πολύ γρήγορους ρυθμούς κατασκευής κατοικιών (άνω των 200.000 ετησίως), γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε υπερπροσφορά σε ορισμένες πολιτείες.

Οι αγοραστές ακινήτων δεν πρέπει να ενθουσιαστούν, προειδοποίησε το BIS, καθώς οι πιθανότητες μιας μεγάλης διόρθωσης προς τα κάτω θα μετριαστούν από τα εξαιρετικά χαμηλά επιτόκια και από ένα «σχετικά σταθερό, αν και υποτονικό, οικονομικό περιβάλλον».



Όμως από το 2021 φαίνεται πως θα υπάρξει ανοδική πορεία, καθώς οι «υψηλές μεταναστευτικές εισροές είναι πιθανό να διατηρηθούν τα επόμενα χρόνια» – και «οι οικονομικές συνθήκες αρχίζουν να βελτιώνονται».

Οι τιμές του Σίδνεϊ αναμένεται να αυξηθούν μόλις κατά 3% μέχρι το 2021, σημειώνοντας τον πιο αργό

ρυθμό αύξησης από κάθε πολιτειακή πρωτεύουσα της Αυστραλίας.

Η μεγαλύτερη πόλη της Αυστραλίας έχει δει τις τιμές της να αυξάνονται κατά 85 τοις εκατό από το 2013, ενώ οι επενδυτές –που αντιπροσωπεύουν πάνω από το μισό της αξίας των ενυπόθηκων δανείων στην περίοδο αυτή– έχουν οδηγήσει τις τιμές σε επίπεδα-ρεκόρ.

Το 2013 ένα μέσο σπίτι του Σίδνεϊ κόστιζε περίπου 650.000 δολάρια, ενώ σήμερα κοστίζει περίπου 1.2 εκατομμύρια.

Η μέση τιμή των κατοικιών στην πόλη έφτασε τον Ιούνιο του 2017 το ανώτατο ύψος των 1,2 εκατομμυρίων δολαρίων και από τότε υποχώρησε (σε 1,1 εκατομμύρια δολάρια), λόγω των αυστηρότερων δανειοδοτικών πολιτικών των τραπεζών, τις οποίες πλέον επιτηρεί η Αυστραλιανή Αρχή Προληπτικής Κανονιστικής Διαχείρισης (APRA).

Η BIS προβλέπει ότι οι τιμές στο Σίδνεϊ θα μειωθούν κατά 2% το επόμενο οικονομικό έτος (2018/19), αλλά η ανεπάρκεια των κατοικιών θα αποτρέψει και μεγαλύτερη πτώση των τιμών.

«Μέχρι το 2019/20, ο συνδυασμός της διόρθωσης των τιμών, της ανεπαρκούς αγοράς και κάποιας βελτίωσης των οικονομικών προοπτικών προβλέπεται να σταθεροποιήσει τις τιμές και ενδεχομένως να σημειωθούν και μέτριες αυξήσεις το 2020/21».

Ριζικές μεταρρυθμίσεις στη λειτουργία των μονάδων φροντίδας ηλικιωμένων

Οι μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων θα πρέπει να συμμορφωθούν με έναν υποχρεωτικό κώδικα δεοντολογίας –και θα τελούν υπό την επιτήρηση του λεγόμενου «πρέσβη της μονάδας φροντίδας»–, σε μια σειρά από εκτεταμένες μεταρρυθμίσεις που θα εισαχθούν σε αυτό τον τομέα στη Νέα Νότια Ουαλία.

«Καλή αρχή» χαρακτήρισε ο Σύνδεσμος Ενοίκων Μονάδων Φροντίδας Ηλικιωμένων (RVRA) τις μεταρρυθμίσεις, οι οποίες ακολουθούν μια έκθεση για την κατάσταση στις μονάδες που έγινε το 2017 υπό την εποπτεία της Kathryn Greiner. Η έκθεση ήρθε μετά από μια κοινή έρευνα που πραγματοποίησαν το Four Corners του ABC και το Fairfax Media όσον αφορά την εταιρεία φροντίδας ηλικιωμένων Aveo, η οποία αποκάλυψε υπερβολικές χρεώσεις και περίπλοκες συμβάσεις, που ορισμένοι ένοικοι περιγράφουν ως «οικονομική κακοποίηση των ηλικιωμένων».

Αφού εξέτασε 500 περιπτώσεις, η κ. Greiner παρέδωσε 17 συστάσεις στην κυβέρνηση της NNO στην έκθεσή της τον Δεκέμβριο.

Η κυβέρνηση της NNO ανακοίνωσε ότι πρόκειται να δεχτεί την πλειοψηφία των προτάσεων, ενώ ένας «μικρός αριθμός» από αυτές απαιτεί να γίνουν περαιτέρω διαβουλεύσεις – χωρίς όμως να διευκρινίσει ποιες είναι αυτές.

Ορισμένες από τις συστάσεις της έκθεσης περιλαμβάνουν:

Τη βελτίωση της αρχικής ενημέρωσης που παρέχεται στους υποψήφιους ενοίκους, απλοποιώντας την κατανόηση των κρίσιμων όρων και προϋποθέσεων. Μια νομικά δεσμευτική δήλωση τελών αποχώρησης στην αρχή της διαδικασίας.

Να απαιτείται από τους φορείς εκμετάλλευσης των μονάδων να παρέχουν στους ενοίκους τη δυνατότητα να διενεργούν τακτικούς ελέγχους στο συμβόλαιό τους κατά την παραμονή τους εκεί.

Να απαιτείται από τον φορέα εκμετάλλευσης να αγοράσει πίσω τη μονάδα φροντίδας μετά από ένα μέγιστο χρονικό διάστημα, όταν ο ένοικος που εγκαταλείπει τη μονάδα είναι εγγεγραμμένος κάτοχος δικαιωμάτων.

Πιο δίκαιες διαδικασίες επίλυσης διαφορών.

Να ενισχυθεί η εποπτεία των «καλών εμπορικών πρακτικών» (Fair Trading)



για τις μονάδες. Τη θέσπιση ενός κώδικα δεοντολογίας.

Ο υπουργός για τη βελτίωση της νομοθεσίας της Νέας Νότιας Ουαλίας Matt Kean δήλωσε ότι οι μεταρρυθμίσεις στοχεύουν «στην επαναφορά της εξουσίας στα χέρια των ενοίκων των μονάδων φροντίδας ηλικιωμένων και των οικογενειών τους». Υπάρχουν 55.000 ένοικοι σε μονάδες φροντίδας ηλικιωμένων σε ολόκληρη την πολιτεία, και η πρόβλεψη είναι ότι ο αριθμός τους θα υπερτριπλασιαστεί την επόμενη δεκαετία.