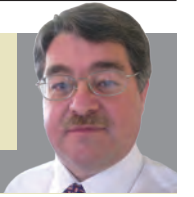


ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΒΡΑΔΥΦΛΕΓΗΣ ΒΟΜΒΑ

Το οικονομικό θαύμα της Αυστραλίας με 27 χρόνια συνεχούς ανάπτυξης, επιτεύχθηκε χάριν των πρωτοφανών ρυθμών ανάπτυξης της Κίνας και τα πολύ χαμηλά επιτόκια της τελευταίας δεκαετίας. Όπως γίνεται πάντοτε, σε κάθε φάση ανάπτυξης ή υποχώρησης της οικονομικής δραστηριότητας, φυτεύεται και ο σπόρος για την έναρξη της αντίστροφης πορείας. Η Κίνα που με τις τεράστιες εισαγωγές ορυκτών και ενέργειας από την Αυστραλία, τροφοδότησε την ανάπτυξη της Αυστραλιανής οικονομίας από τις αρχές της δεκαετίας του '90, παρουσιάζει σημάδια κούρασης, με πιθανότητα πιστωτικής κρίσης. Ταυτόχρονα, ο οικονομικός πόλεμος στον οποίο την παρασύρει ο Αμερικανός πρόεδρος, επιβραδύνει την ανάπτυξή της και κατά συνέπεια τις εισαγωγές της από την Αυστραλία. Οι προστριβές της επίσης με την Αυστραλία με αφορμή την ελεύθερη διέλευση πλοίων ανάμεσα από τις τεχνητές νησίδες που έχει κατασκευάσει στην περιοχή της θάλασσας της Νότιας Κίνας, επιβαρύνει το κλίμα περισσότερο. Επομένως είναι εύκολο να συμπεράνει κανείς, πως οι καλές ημέρες των τεράστιων εξαγωγών προς την Κίνα, ανήκουν στο παρελθόν. Κατά συνέπεια, θα λείψει και ο πακτωλός χρημάτων που έρρεε προς την Αυστραλία και τροφοδοτούσε την εγχώρια οικονομία και γέμιζε τα ταμεία του κράτους με φόρους. Το μεγάλο λάθος το οποίο διέπραξαν οι Αυστραλιανές κυβερνήσεις στη διάρκεια αυτής της περιόδου συνεχούς οικονομικής ανάπτυξης, ήταν να παραμελήσουν την κατασκευή των μεγάλων έργων που χρειάζεται η χώρα ή έστω να δημιουργήσουν ειδικά ταμεία χρηματοδότησης αυτών των έργων στο μέλλον και να τοποθετήσουν εκεί ένα μέρος των πλεονασμάτων. Αντί αυτού, έκαναν φορολογικές περικοπές για να κερδίζουν την ψήφο του λαού στις εκλογές. Η πραγματικότητα είναι πως δεν είχαν τη δυνατότητα να πραγματοποιήσουν τα μεγάλα έργα, διότι οι ειδικευμένοι τεχνίτες που απαιτούνταν για να γίνουν αυτά τα έργα, ήταν απασχολημένοι στα ορυχεία. Όταν ολοκληρώθηκε η κατασκευή των έργων στα ορυχεία, απασχολήθηκαν στις οικοδομές. Τώρα που η δραστηριότητα στις οικοδομές μειώνεται, τόσο οι Πολιτειακές, όσο και η Ομοσπονδιακή κυβέρνηση, έχουν αρχίσει την κατασκευή των μεγάλων έργων που απορροφούν το εργατικό δυναμικό που αποσύρεται από τις οικοδομές. Η διαφορά είναι, πως η Ομοσπονδιακή κυβέρνηση δανείζεται τα χρήματα, αντί να τα έχει ήδη εξασφαλισμένα από την περίοδο των πλεονασμάτων στον προϋπολογισμό. Το χρέος της Ομοσπονδιακής κυβέρνησης πλησιάζει τα \$550 δισεκατομμύρια και οι τόκοι που πληρώνει, ανέρχονται στα \$16-17 δισεκατομμύρια το χρόνο. Με παρόμοιο τρόπο, αυξήθηκαν και τα χρέη των ιδιωτών. Τα χαμηλά επιτόκια, οδήγησαν

τους Αυστραλούς και ιδιαίτερα τους πλιτωμένους, στην αναζήτηση καλύτερου εισοδήματος. Έτσι απέσυραν τις οικονομίες τους από τις τράπεζες και επένδυσαν στην αγορά ακινήτων και μετοχών. Επειδή και τα ενοίκια δεν ήταν ικανοποιητικά, όλοι απέβλεπαν στην άνοδο στις τιμές των ακινήτων και την υπεραξία που δημιουργείται, η οποία μάλιστα όταν πουληθεί το ακίνητο, φορολογείται μόνο στα μισά κέρδη. Για να αγοράσουν μεγαλύτερα ακίνητα, δανείστηκαν από τις τράπεζες και σε πολλές περιπτώσεις αγόρασαν ακίνητα με το συνταξιοδοτικό τους ταμείο, το οποίο επίσης δανείστηκε. Με τα χρήματα που αποσύρθηκαν από τις καταθέσεις, τα χαμηλά επιτόκια και τον εύκολο δανεισμό από τις τράπεζες, οι τιμές των ακινήτων αλλά και των μετοχών στο χρηματιστήριο, εκτοξεύθηκαν στα ύψη. Το ίδιο όμως συνέβη και με τα χρέη των Αυστραλών, το σύνολο των οποίων έχει φτάσει τα \$2.07 τρισεκατομμύρια, τη στιγμή που το Ακαθάριστο Εθνικό Προϊόν (ΑΕΠ), είναι \$1.73 τρισεκατομμύρια. Δηλαδή το χρέος των νοικοκυριών, είναι 120% του ΑΕΠ. Οι τέσσερις μεγαλύτερες τράπεζες, έχουν δανείσει το 80% αυτών των χρημάτων. Η Commonwealth Bank, έχει δώσει \$418 δισεκατομμύρια σε στεγαστικά δάνεια, η Westpac \$406, η ANZ \$258 και η NAB \$253 δισεκατομμύρια. Με τα νέα κριτήρια για στεγαστικά δάνεια, οι τράπεζες δανείζουν λιγότερα χρήματα, με αυστηρότερους όρους και απαιτούν την αποπληρωμή τόκων και κεφαλαίου, ενώ πριν δανείζαν εύκολα και δέχονταν την πληρωμή των τόκων κάθε μήνα και την εξόφληση του κεφαλαίου όταν πουλιόταν το ακίνητο. Αυτό θα δυσκολέψει τους Αυστραλούς που έχουν δάνεια ύψους \$400 δισεκατομμυρίων και πληρώνουν μόνο τόκο για χρονικά διαστήματα από 1 έως 5 χρόνια. Μόλις λήξει αυτή η χρονική περίοδος, θα πρέπει να βρουν 15-20% περισσότερα χρήματα για να αποπληρώνουν και το κεφάλαιο σε αυτά τα δάνεια. Η αγορά ακινήτων έχει ήδη αρχίσει να επιβραδύνεται και οι τιμές στις μεγαλουπόλεις έχουν σημειώσει πτώση περίπου 5% και η τάση αυτή αναμένεται να συνεχισθεί. Όταν όπως αναμένεται ανέβουν τα επιτόκια λόγω πιέσεων από την διεθνή αγορά, πολλοί δανειζόμενοι δεν θα μπορούν να ανταπεξέλθουν στις πληρωμές των δόσεων των δανείων τους και θα αναγκασθούν να πουλήσουν τα ακίνητά τους σε κλίμα πτώσεως των τιμών, με αποτέλεσμα να τις σπρώχνουν σε χαμηλότερα επίπεδα. Σε μία τέτοια εξέλιξη, οι τράπεζες δεν θα καταφέρουν σε όλες τις περιπτώσεις να εισπράξουν όλο το ποσό που δάνεισαν, με αποτέλεσμα να υποστούν ζημιές πολλών δισεκατομμυρίων. Αυτή τη στιγμή, οι τράπεζες έχουν στα αποθέματά τους \$45 δισεκατομμύρια, με τα οποία εγγυώνται τις καταθέσεις των πελατών τους. Σε περίπτωση που η ζημία που θα υποστούν

από τα δάνεια, ξεπεράσει τα \$45 δισεκατομμύρια, οι καταθέσεις των πελατών βρίσκονται σε κίνδυνο. Υπάρχει βέβαια η εγγύηση του κράτους, η οποία όμως περιορίζεται στο ποσό των \$250,000 ανά καταθέτη, ανά τράπεζα ή άλλο οργανισμό που λειτουργεί με άδεια του κράτους. Πολλοί ανυποψίαστοι καταθέτες, έχουν ποσά μεγαλύτερα από αυτό που εγγυάται το κράτος, σε μία τράπεζα. Το ίδιο το κράτος όμως έχει τα δικά του προβλήματα με τα δικά του χρέη, τα οποία όμως δεν υπερβαίνουν το 41% του ΑΕΠ και δεν διαφαίνεται κίνδυνος χρεωκοπίας του κράτους. Η πρόθεση όμως των δύο μεγάλων κομμάτων να περικόψουν τους φόρους για τους ιδιώτες μετά τις επόμενες εκλογές και τον φόρο των μεγάλων εταιρειών αν κερδίσει ο Συνασπισμός Φιλελευθέρων-Εθνικών, θα οδηγήσει σε μεγαλύτερο χρέος, υψηλότερα ποσά για πληρωμή τόκων και περικοπές σε βασικές υπηρεσίες προς τον πολίτη. Οι Πολιτειακές κυβερνήσεις οι οποίες τα τελευταία χρόνια έχουν δει τα ταμεία τους να γεμίζουν από την πληρωμή καρτοσήμου για την αγορά ακινήτου και από τον φόρο για τα ακίνητα που δεν είναι η κύ-

ρια κατοικία του ιδιοκτήτη, θα υποστούν καθίζηση στις εισπράξεις τους και θα καταφύγουν και αυτές σε δανεισμό και σε περικοπές των υπηρεσιών τους για να ανταπεξέλθουν. Η πτώση των τιμών των ακινήτων και των μετοχών, όπως επίσης και των ομολόγων, θα επηρεάσει και τα συνταξιοδοτικά ταμεία, τα οποία μέχρι τώρα έχουν καλές αποδόσεις που μερικές φορές ξεπερνούν το 10% ετησίως. Ανάλογα με το που έχουν επενδύσει τα χρήματα των μελών τους, θα επηρεαστεί και η απόδοσή τους. Η κυβέρνηση βέβαια, έχει πάντα την ευκαιρία να υποχρεώσει τα συνταξιοδοτικά ταμεία να επενδύσουν ένα ποσοστό 5-10% για τη χρηματοδότηση μεγάλων έργων, τα οποία θα αποδόσουν καλά κέρδη μακροπρόθεσμα. Σε κάτι τέτοιο όμως αντιτίθενται οι διαχειριστές των συνταξιοδοτικών ταμείων, διότι δεν θα μπορούν να εισπράτουν τα ίδια ποσά που εισπράτουν όταν επενδύουν σε μετοχές, ομόλογα και σε διαχειριζόμενα ταμεία ακινήτων. Η βραδυφλεγής βόμβα, θα προκαλέσει μεγάλες ζημιές στην οικονομία, εκτός αν γενναίες πρωτοβουλίες από την κυβέρνηση αντιστρέψουν το κλίμα και σβήσουν το φωτιά.



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 ήσυχoi.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

Email: chris@rothsaymiranda.com
Ph: (02) 9544 6108 Fax: (02) 9522 2981