

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



Η ΕΠΙΡΡΟΗ ΤΩΝ ΛΙΓΩΝ

Οσο και αν ακούγεται περίεργο, οι αποφάσεις ενός πολύ μικρού αριθμού ανθρώπων σε σχέση με το σύνολο, επιπηρεάζουν καθοριστικά την αγορά κατοικίας. Δεν πρόκειται για τους υψηλά ιστάμενους οι οποίοι ούτως ή άλλως με τις αποφάσεις τους δίνουν τη γενική κατεύθυνση. Πρόκειται για τους λίγους που από φόβο να μην μείνουν έξω από την αγορά κατοικίας έδιναν το κάτι παραπάνω για να εξασφαλίσουν το ακίνητο που επιθυμούσαν. Αυτοί έσπρωξαν τις τιμές των ακινήτων σε δυσθεώρητα ύψη. Κάποιοι άλλοι λίγοι, θα τις επαναφέρουν σε περισσότερο προσιτό επίπεδο. Στα μέσα ενημέρωσης είναι πιά καθημερινό φαινόμενο να υπάρχουν άρθρα και αναλύσεις σχετικά με το πόσο μπορεί να πέσουν οι τιμές των κατοικιών. Διότι για να ανέβουν, ούτε λόγος να γίνεται. Την περασμένη Κυριακή, εκπομπή στην τηλεόραση είχε σαν κύριο θέμα την πιθανή πτώση στις τιμές σπιτιών και διαμερισμάτων κατά 40% μέσα στους επόμενους 12 μήνες, βασισμένη σε ανάλυση κάποιας εταιρείας. Αργότερα, ο αναλυτής της εταιρείας, δήλωσε πως το 40% είναι σε περίπτωση που θα επαληθευθεί το χειρότερο σενάριο. Για να γίνει κατανοητό το πως μπορεί να επαληθευθεί το χειρότερο σενάριο ή να υπάρξει μία σταδιακή πτώση στις τιμές που τελικά θα οδηγήσει σε πτώση 40 ή και 50% αλλά σε μεγαλύτερο χρονικό διάστημα, θα πρέπει να δούμε αναλυτικά τα στάδια που θα προηγηθούν. Όταν ανεβαίνουν οι τιμές, εκείνοι που έχουν χρηματική ευχέρεια ή δυνατότητα δανεισμού πολλών χρημάτων, σπρώχνουν τις τιμές προς τα πάνω. Το αντίστροφο συμβαίνει όταν πρόκειται να πέσουν οι τιμές. Μία μικρή μειοψηφία που για κάποιο λόγο δεν μπορεί να πληρώσει το στεγαστικό δάνειο, αναγκάζεται να πουλήσει γρήγορα, κάτω από δυσκολότερες συνθήκες στην αγορά και πουλάει σε χαμηλότερη τιμή από όσο αγόρασε. Αυτό έχει άμεση επίπτωση στις αξίες των άλλων ακινήτων που βρίσκονται στον ίδιο δρόμο ή στην ίδια γειτονιά. Αν το φαινόμενο αυτό επαναληφθεί σε πολλές γειτονιές, δημιουργείται αλυσιδωτή αντίδραση σε ολόκληρη πόλη. Όποιος θέλει να πουλήσει, δέχεται χαμηλότερη τιμή για να προλάβει να πουλήσει πριν πέσουν οι τιμές ακόμη περισσότερο. Έτσι η αλυσιδωτή αντίδραση πιέζει τις τιμές προς τα κάτω, μέχρι να υπάρξει αρκετός αριθμός αγοραστών που θα έχει τη δυνατότητα αλλά και την επιθυμία να αγοράσει σε αυτό το επίπεδο των τιμών. Τότε οι τιμές θα σταθεροποιηθούν, πριν να αρχίσουν να ανεβαίνουν ξανά. Το μεγάλο ερώτημα είναι, αν υπάρχουν οι συνθήκες που μπορεί να οδηγήσουν σε μία μεγάλη πτώση των τιμών. Αν θεωρήσουμε πως οι τιμές των κατοικιών έφτασαν

στο υψηλότερο επίπεδο τον Δεκέμβριο του 2017, γνωρίζουμε πως μέχρι τώρα έχουν σημειώσει πτώση από 5 μέχρι 13% στο Σύννευ και στη Μελβούρνη. Η πτώση αυτή ξεκίνησε μετά τις αλλαγές στα ποσοστά που μπορούν να δανειζονται οι τράπεζες ανάλογα με τα αποθέματά τους και τα κριτήρια με τα οποία θα δανειζονται, τα οποία επιβλήθηκαν από την 1η Ιουλίου 2017. Οι αλλαγές αυτές έκαναν δυσκολότερο τον δανεισμό μεγάλων ποσών, παρ' όλο που τα επιτόκια παρέμεναν σε χαμηλά επίπεδα. Έτσι δεν μπορούσαν να προσφερθούν «τρελά λεφτά» για κάποιο ακίνητο. Αυτή ήταν η αρχή για την σταδιακή πτώση στις τιμές. Οι επενδυτές βλέποντας πως οι τιμές δεν ανεβαίνουν γρήγορα, άρχισαν να γίνονται πιο εκλεκτικοί και να μην αγοράζουν οτιδήποτε έβγαίνει στην αγορά. Την ίδια περίοδο, λιγόστεψαν και οι Κινέζοι αγοραστές λόγω των περιορισμών στην εξαγωγή συναλλάγματος που επέβαλε η κυβέρνηση της Κίνας. Ταυτόχρονα, όλο και περισσότερα διαμερίσματα ολοκληρώνονταν και είτε έβγαιναν στην αγορά, είτε αυτοί που τα είχαν αγοράσει από τα σχέδια μετακόμιζαν σε αυτά, αφήνοντας κάποιο άλλο ακίνητο άδειο. Αυτό οδήγησε σε πτώση στις τιμές των ενοικίων και ακόμη μεγαλύτερη πτώση στις τιμές των διαμερισμάτων. Οι κατασκευαστές, για να μην φαίνεται πως πέφτουν οι τιμές και δημιουργηθεί πανικός και δεν θα μπορούν να πουλήσουν τα διαμερίσματα, καταφεύγουν στην προσφορά δώρων με την αγορά ενός διαμερίσματος. Οι προσφορές ξεκινούν από πληρωμένες διακοπές στο εξωτερικό και φτάνουν μέχρι δωρεάν βάρκες και αυτοκίνητα ή ακόμα και επιστροφή χρημάτων. Αρκεί το συμβόλαιο να δείχνει υψηλότερη τιμή. Άλλοι ενοικιάζουν τα διαμερίσματα και εγγυούνται στους αγοραστές τα ενοίκια ενός χρόνου. Το ενοίκιο είναι υψηλό για να προσελκύσει τους αγοραστές, αλλά ο ενοικιαστής παίρνει επιδότηση από τον κατασκευαστή και όταν περάσει ο ένας χρόνος φεύγει και το ενοίκιο θα πρέπει να πέσει στα κανονικά επίπεδα της αγοράς για να βρει ενοικιαστή. Όλα αυτά έχουν γίνει μέχρι τώρα και οι τράπεζες έχουν ανεβάσει τα επιτόκια, αλλά δεν υπάρχει πτώση 40%. Όμως υπάρχει μία βραδυφλεγής βόμβα, η οποία αν εκραγεί, θα οδηγήσει σε πτώση στις τιμές των κατοικιών που θα φτάσει το 40 ή και 50% σε βάθος χρόνου. Είναι τα δάνεια στα οποία ο δανειζόμενος, πληρώνει μόνο τον τόκο χωρίς να αποπληρώνει κεφάλαιο. Συνήθως, τέτοια δάνεια τα παίρνουν επενδυτές ή αγοραστές πρώτης κατοικίας που δεν έχουν μεγάλα εισοδήματα αλλά προβλέπουν να έχουν στο μέλλον και κυμαίνονται ανάμεσα σε 3 με 5 χρόνια ως επί το πλείστον. Από τα 5 εκατομμύρια στεγαστικά δάνεια,

1.46 εκατομμύρια πληρώνουν μόνο τόκο. Η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας, ανακοίνωσε τον Απρίλιο, πως \$480 δισεκατομμύρια σε τέτοια δάνεια, θα λήξουν και θα πρέπει οι δανειζόμενοι να αρχίσουν να αποπληρώνουν και κεφάλαιο. Η διαφορά θα είναι μεγάλη στις πληρωμές. Για παράδειγμα, για ένα δάνειο \$500,000 που πληρώνεται μόνο ο τόκος με 4% το χρόνο, οι δόσεις είναι \$20,000 το χρόνο. Όταν θα πρέπει να αποπληρώνεται και κεφάλαιο και απομένουν 25 χρόνια για την εξόφλησή του, οι δόσεις διπλασιάζονται στις \$40,000 το χρόνο. Πολλά νοικοκυριά θα έχουν πρόβλημα να ανταπεξέλθουν σε ένα τόσο μεγάλο ποσό και κατά πάσα πιθανότητα, δεν θα μπορούν να πληρώσουν τη δόση τους. Υπολογίζεται πως 1,000,000 Αυστραλοί, έχουν δυσκολίες στην πληρωμή των δανείων τους. Από αυτούς, 200,000 έχουν δάνεια που πληρώνουν μόνο τόκο και σύντομα θα πρέπει να αρχίσουν να αποπληρώνουν και κεφάλαιο. Το ποσοστό είναι 4% από το σύνολο των δανείων και αποτελούν μία μικρή μειοψηφία. Αυτή η μικρή μειοψηφία, πρόκειται να πουλήσει το σπίτι ή διαμέρισμα στο οποίο δεν θα μπορεί να πληρώσει τις δόσεις και θα πουλή-

σει βιαστικά και κάτω από δυσκολες συνθήκες της αγοράς. Όσοι δεν πουλήσουν νωρίς και η τράπεζα κατασχέσει το ακίνητο, θα χάσουν περισσότερα και το ακίνητο θα πουληθεί από την τράπεζα σε ακόμη χαμηλότερη τιμή. Πολλοί πιστεύουν πως δεν συμφέρει τις τράπεζες να κάνουν κατασχέσεις και να πουλήσουν τα ακίνητα φθηνά διότι θα χάσουν και οι ίδιες. Όμως οι τράπεζες υποχρεώνουν όσους δανείζονται πάνω από 80% της αξίας του ακινήτου, να πληρώνουν ασφάλεια για το δάνειο. Η ασφάλεια, πληρώνει την τράπεζα αν πουληθεί το ακίνητο και δεν αποπληρωθεί ολόκληρο το δάνειο. Μετά η ασφάλεια, κυνηγάει τον δανειζόμενο για τα χρήματα που πλήρωσε στην τράπεζα. Έτσι κατά κάποιο τρόπο, οι τράπεζες έχουν και κίνητρο να πουλήσουν όσο-όσο τα ακίνητα αυτών που δεν μπορούν να πληρώσουν τις δόσεις τους και όσοι πελάτες απομείνουν, θα πληρώνουν κανονικά τη δόση τους όπως και αυτοί που θα αγοράσουν τα ακίνητα σε χαμηλότερες τιμές. Αυτό στη γλώσσα των τραπεζών λέγεται «εξυγίανση της αγοράς ακινήτων». Για τους δανειζόμενους και για την οικονομία γενικότερα σημαίνει δύσκολες ώρες και οικονομικό άλγος.



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 Αλεξ 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