

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΕΝΟΧΗ Η ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ

Η οικονομία της Αυστραλίας βρίσκεται σε καθοδική πορεία και ο τομέας που ανησυχεί την Αποθεματική Τράπεζα, τους πολιτικούς, τις επιχειρήσεις και τους πολίτες, είναι ο τομέας της κατοικίας. Μετά από πώση 10% στις τιμές κατά μέσον όρο το 2018, η πρόβλεψη για το 2019, είναι για πώση μεταξύ 18-20% στο Σύνδνεϋ και στη Μελβούρνη και πιθανή ανάκαμψη το 2020-2021. Ο Διοικητής της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας κ. Philip Lowe, δήλωσε την περασμένη εβδομάδα, πως δεν ευθύνεται η Αποθεματική Τράπεζα για την ξέφρενη άνοδο στις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων, με επακόλουθο την πώση τους που απειλεί την εθνική οικονομία. Λίγες ημέρες αργότερα όμως, διαψεύσθηκε όταν δημοσιεύθηκε έρευνα της ίδιας της Αποθεματικής Τράπεζας, η οποία έδειχνε ξεκάθαρα πως το 2011 και το 2016, όταν υποχωρούσαν οι τιμές των ακινήτων, η Αποθεματική Τράπεζα έριξε τα επιτόκια με αποτέλεσμα την άνοδο των τιμών κατά 70% κατά μέσον όρο στο Σύνδνεϋ και στη Μελβούρνη και σε πολλές περιπτώσεις τον διπλασιασμό τους. Το 2011, ίσως ήταν περισσότερο σωστό να ρίξει τα επιτόκια για να συγκρατήσει την πώση των τιμών και να τονώσει τον κατασκευαστικό τομέα, διότι οι εξαγωγές μετάλλων και κάρβουνου δεν πήγαιναν καλά λόγω πώσης των τιμών τους στη διεθνή αγορά. Το 2016 όμως, όταν η αγορά ακινήτων ήταν ήδη σε δυναμικά ανοδική πορεία, και οι εξαγωγές πήγαιναν από το καλό στο καλύτερο, η μείωση των επιτοκίων ήταν αδικαιολόγητη. Ήταν η αποφασιστική κίνηση που έφερε σε απόγνωση όσους ζούσαν από τους τόκους των καταθέσεων τους. Βλέποντας το εισόδημά τους να εξανεμίζεται, στράφηκαν προς την αγορά ακινήτων όπου ναι μεν δεν θα εισέπραταν ικανοποιητικά ενοίκια, αλλά θα πραγματοποιούσαν μεγαλύτερο κέρδος από την άνοδο της τιμής του ακινήτου. Αν μάλιστα το πουλούσαν μετά από τουλάχιστον ένα χρόνο από την ημερομηνία που το αγόρασαν, το μισό κέρδος θα ήταν αφορολόγητο. Έτσι αντί οι αποταμιεύσεις να στραφούν προς επενδύσεις σε επιχειρήσεις που θα βελτιώναν την αποδοτικότητα της οικονομίας και θα ανέβαζαν το Εθνικό Ακαθάριστο Προϊόν, στράφηκαν προς τυχοδιωκτική αναζήτηση του γρήγορου και εύκολου κέρδους στην αγορά ακινήτων. Προσωρινά, αυτό έφερε και υψηλότερη οικονομική ανάπτυξη, αφού άρχισαν να χτίζονται μεγάλα συγκροτήματα διαμερισμάτων που απασχολούσαν χιλιάδες τεχνίτες και συγκράτησαν την ανεργία σε χαμηλά επίπεδα. Όταν άρχισε όμως η πώση στις τιμές, εμφανίστηκε και η πραγματική απειλή για την εθνική οικονομία, με την προοπτική βαθείας και μακρόχρονης ύφεσης. Αυτό θα μπορούσε να αποφευχθεί αν η

Αποθεματική Τράπεζα αντί να ρίξει τα επιτόκια, έπαιρνε μέτρα συγκράτησης των τιμών των ακινήτων και έστρεφε τις επενδύσεις σε παραγωγικούς τομείς. Το αποτέλεσμα της μωπικής πολιτικής της, σε συνδυασμό με τις εξελίξεις στις διεθνείς αγορές, φέρνει την Αυστραλία μπροστά σε πολύ δύσκολους καιρούς. Ο κατασκευαστικός τομέας υποχωρεί ραγδαία και η μείωση των εγκρίσεων για ανέγερση νέων κατοικιών κατά 28%, δείχνει πως τους επόμενους 12 μήνες, το ένα τρίτο των εργαζομένων στις οικοδομές, θα μείνουν άνεργοι. Έτσι ο μοναδικός δείκτης της οικονομίας που παρουσιάζει θετικά στοιχεία μέχρι στιγμής, ο δείκτης της ανεργίας, θα αρχίσει και αυτός να γίνεται αρνητικός. Οι στατιστικές για τις διαφημίσεις θέσεων εργασίας που δημοσιεύει για χρόνια η τράπεζα ANZ, έχουν αρχίσει να «ζωγραφίζουν» την αρνητική εικόνα του μέλλοντος. Οι διαφημίσεις για νέες θέσεις εργασίας, μειώνονται σταθερά τους τελευταίους μήνες. Η εμπειρία δείχνει πως όταν μειώνονται οι διαφημίσεις για νέες θέσεις εργασίας, τους επόμενους μήνες αυξάνεται η ανεργία. Η αυξανόμενη ανεργία, θα πιέσει προς τα κάτω περισσότερο τις τιμές των σπιτιών και διαμερισμάτων, με αρνητικές συνέπειες για την οικονομία. Μοναδική νσιίδα σωτηρίας, αποτελεί η δραστηριότητα των Πολιτειακών κυβερνήσεων και της Ομοσπονδιακής κυβέρνησης, οι οποίες πραγματοποιούν μεγάλο αριθμό δημοσίων έργων και απασχολούν χιλιάδες τεχνίτες. Όμως αυτό δεν είναι αρκετό και είναι και προσωρινή δραστηριότητα με ημερομηνία λήξης όταν αποπερατωθούν τα έργα. Προσωρινά επίσης μπορεί να έρθει σωσίβιο σωτηρίας από την Κίνα, όπου και εκεί υπάρχουν προβλήματα με την μείωση της οικονομικής ανάπτυξης γύρω στο 6%, που θεωρείται μικρό ποσοστό για να δίνει δουλειά στον τεράστιο αριθμό του εργατικού δυναμικού της. Έτσι η κυβέρνηση της Κίνας, θα διαθέσει περίπου ένα τρισεκατομμύριο δολάρια τον επόμενο χρόνο, για να ενισχύσει την οικονομική δραστηριότητα. Τα περισσότερα από αυτά τα χρήματα θα διατεθούν σε κατασκευαστικά έργα, πράγμα που σημαίνει πως θα συνεχίσει να αγοράζει σιδηρομετάλλευμα και κάρβουνο για την κατασκευή ατσαλιού από την Αυστραλία, σε μεγάλες ποσότητες και σε υψηλότερες τιμές. Επομένως τα ορυχεία σιδηρομεταλλεύματος και κάρβουνου, θα συνεχίσουν να απασχολούν ολόκληρο το εργατικό δυναμικό τους με πιθανότητες μικρής αυξήσής του. Αργά ή γρήγορα όμως, η Κίνα θα υπογράψει συμφωνία με την Αμερική για μείωση του ελλείμματος της Αμερικής στο εμπορικό ισοζύγιο της με την Κίνα. Αυτό θα είναι μία αρνητική εξέλιξη για την Αυστραλία και θα επιφέρει διαρθρωτικές αλλαγές στην οικονομία της επί μόνιμου βάσεως. Για

να μειωθεί το έλλειμμα της Αμερικής κατά US\$200 δισεκατομμύρια ετησίως σε πρώτη φάση και σταδιακά κατά US\$400 δισεκατομμύρια ετησίως, θα πρέπει να αλλάξει ο συσχετισμός των συναλλαγών της με την Κίνα. Θα πρέπει η Κίνα να πουλάει λιγότερα στην Αμερική κατά US\$200 δισεκατομμύρια πράγμα που σημαίνει πως θα αγοράζει λιγότερες πρώτες ύλες από την Αυστραλία. Εναλλακτικά, θα πρέπει να αγοράζει από την Αμερική US\$200 δισεκατομμύρια παραπάνω, πράγμα που σημαίνει πως μπορεί να αγοράζει λιγότερο πετρέλαιο, φυσικό αέριο ή κάρβουνο από την Αυστραλία, όπως και γεωργοκτηνοτροφικά προϊόντα και να τα αντικαταστήσει με Αμερικάνικα αντίστοιχα προϊόντα. Όποιο από τα δύο και αν συμβεί, θα έχει μόνιμες αρνητικές επιπτώσεις για την Αυστραλία, η οποία στήριξε την οικονομική της ανάπτυξη τα τελευταία είκοσι χρόνια, σχεδόν αποκλειστικά στην Κίνα. Το πιθανότερο είναι να γίνει συνδυασμός λιγότερων εξαγωγών προς την Αμερική και περισσότερων εισαγωγών από την Κίνα. Το αποτέλεσμα πάλι θα είναι αρνητικό για την Αυστραλία επί μόνιμου βάσεως. Αυτό δείχνει πόσο ένοχη είναι η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας που έστρεψε τα κεφάλαια

της Αυστραλίας στην αγορά ακινήτων αντί για παραγωγικές επενδύσεις και ιδιαίτερα στην ανάπτυξη νέων τεχνολογιών και υπηρεσιών προς τις Ασιατικές χώρες. Δείχνει όμως και πόσο διορατικοί ήταν οι πρωθυπουργοί των τελευταίων 15 χρόνων και τα στελέχη των υπουργείων εμπορίου και εξωτερικών. Με συντονισμένη συνεργασία ανεξάρτητα από πολιτικά κόμματα, κατάφεραν και υπέγραψαν συμφωνίες ελεύθερου εμπορίου με την Κίνα, την Ιαπωνία και την Νότιο Κορέα, οι οποίες θα αποδώσουν καρπούς κυρίως μετά το 2023 και θα μειώσουν την εξάρτηση της χώρας από την Κίνα και τις εξαγωγές μετάλλων και κάρβουνου. Την περασμένη εβδομάδα, υπογράφηκε και η συμφωνία ελεύθερου εμπορίου με την Ινδονησία, η οποία θα προσφέρει τεράστιες ευκαιρίες τα επόμενα χρόνια στις δύο χώρες για αμοιβαία ωφέλη. Αναμένεται και συμφωνία και περαιτέρω ανάπτυξη των εμπορικών σχέσεων με την Ινδία και το απώτερο μέλλον θα είναι πολύ καλύτερο από το εγγύς για την Αυστραλία. Μέχρι τότε όμως, ο νικητής των επόμενων Ομοσπονδιακών εκλογών, θα πρέπει να διαχειριστεί μία οικονομία που θα διέρχεται βαθεία κρίση.



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 ήσυχoi.

Κλείστε το ραντεβού σας σήμερα.

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