

## ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



## ΗΡΕΜΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΚΑΤΑΙΓΙΔΑ

Μετά τα μέτρα που πήραν η κυβέρνηση και οι τράπεζες, έχει επικρατήσει ηρεμία στην αγορά. Τα \$750 την εβδομάδα που πληρώνονται όσοι παίρνουν το jobkeeper και τα \$550 όσοι παίρνουν το jobseeker, σε συνδυασμό με το πάγωμα των πληρωμών της δόσης των δανείων σε όσους το ζητήσουν, αφήνουν αρκετά χρήματα στους πολίτες για να ξοδέψουν σε καταναλωτικά αγαθά. Όπως έδειξε η Στατιστική Υπηρεσία, οι λιανικές πωλήσεις σημείωσαν άνοδο κατά 16.30% τον Μάιο, αφού είχαν πέσει κατά 17.70% τον Απρίλιο. Όμως φαίνεται πως οι πολίτες αυτή τη φορά, δεν ξόδεψαν σε περιττά καταναλωτικά αγαθά και σε διασκέδαση. Αγόρασαν κυρίως ρούχα, παπούτσια και άλλα προσωπικά είδη που θα είναι απαραίτητα για να περάσουν το χειμώνα. Οι πωλήσεις σε αυτά τα είδη, αυξήθηκαν κατά 129%. Στα εστιατόρια και στο γρήγορο φαγητό, η αύξηση ήταν 30%, ξεκινώντας όμως από πολύ χαμηλά επίπεδα, αφού τον Απρίλιο τα περισσότερα εστιατόρια ήταν κλειστά ή πουλούσαν μόνο φαγητά σε πακέτα για το σπίτι. Στα τρόφιμα, η αύξηση ήταν μόλις 7.20%, επειδή τα περισσότερα νοικοκυριά, αποθήκευσαν σημαντικές ποσότητες τροφίμων κατά τη διάρκεια του πανικού τον Μάρτιο και τον Απρίλιο και τώρα αγοράζουν μόνο φρέσκα και καταναλώνουν τα αποθηκευμένα από τα είδη που κρατάνε αρκετό χρόνο στα ντουλάπια. Επικρατεί μία ηρεμία στην αγορά και ακούγονται πολλές φήμες πως ένας σημαντικός αριθμός ανθρώπων που έχασαν τη δουλειά τους, προτιμούν να κάθονται στο σπίτι και να πληρώνονται τα \$550 την εβδομάδα. Ένας ακόμη μεγαλύτερος αριθμός, πιστεύει πως μετά τον Σεπτέμβριο, όλα θα επιστρέψουν στις συνθήκες πριν την εμφάνιση του κορονοϊού. Δυστυχώς όμως, αυτό είναι μία πλάνη και όσοι το πιστεύουν, θα προσγειωθούν πολύ ανώμαλα στην πραγματικότητα, όταν σταματήσουν τα κυβερνητικά επιδόματα και η περίοδος που οι τράπεζες δεν απαιτούν τη δόση των δανείων. Οι ίδιες οι τράπεζες, επειδή γνωρίζουν το τι πρόκειται να συμβεί, ανακοίνωσαν πως θα επεκτείνουν την περίοδο του παγώματος των δανείων μέχρι τον Μάρτιο του 2021, αλλά μόνο για όσους θα έχουν εξασφαλισμένη θέση εργασίας, σύμφωνα με την κρίση της κάθε τράπεζας. Ο Δι-

ευθύνων Σύμβουλος της ANZ κ. Shayne Elliott, έδωσε μία προειδοποίηση στους δανειολήπτες, με πολύ κομψό και ευγενικό τρόπο. Δήλωσε, πως όσοι θα έχουν σίγουρη δουλειά, θα μπορούν να επεκτείνουν το πάγωμα της πληρωμής των δόσεων μέχρι τον Μάρτιο, ενώ σε όσους δεν έχουν σίγουρη δουλειά ή είναι άνεργοι, θα πρέπει να τους μιλήσουμε. Σε ελεύθερη μετάφραση, αυτό σημαίνει πως θα πάρουν ειδοποίηση να τακτοποιήσουν το δάνειό τους και αν δεν μπορούν, τότε η τράπεζα θα κατασχέσει το ακίνητο και θα το βγάλει σε πλειστηριασμό. Υπολογίζεται πως πάνω από 250,000 χιλιάδες δανειολήπτες δεν θα μπορούν να πληρώσουν τη δόση τους μετά τον Σεπτέμβριο και για αυτούς ο κ. Elliott, συνέστησε να αρχίσουν ενέργειες από τώρα να πουλήσουν τα σπίτια τους πριν τα πάρει η τράπεζα. Εννοείται πως όταν η τράπεζα κατασχέσει ένα ακίνητο, τα επιπρόσθετα έξοδα, όπως δικηγорικά, διαφημίσεις τόκος με μεγαλύτερο επιτόκιο, επιβαρύνουν το ακίνητο σε βαθμό που στο τέλος δεν μένει τίποτα για τον άτυχιο ιδιοκτήτη. Γι αυτόν τον λόγο είναι καλύτερα να το πουλήσει ο ιδιοκτήτης πριν το πάρει η τράπεζα. Επειδή όμως πολλά ακίνητα θα κατασχεθούν από τις τράπεζες, όταν θα βγαίνουν στον πλειστηριασμό, η τιμή που θα πιάσουν θα είναι σαφώς χαμηλότερη από τις σημερινές τιμές και σε πολλές περιπτώσεις χαμηλότερη και από την τιμή αγοράς. Σταδιακά, η διαδικασία αυτή θα συμπιέσει τις τιμές των ακινήτων σε χαμηλότερα επίπεδα και θα φοβίσει τους υποψήφιους αγοραστές, οι οποίοι θα διστάζουν να αγοράσουν όταν βλέπουν πως οι τιμές συνεχίζουν να πέφτουν. Οι τράπεζες έχουν σαν στόχο να βγάζουν ακίνητα σε πλειστηριασμούς σιγά-σιγά ώστε να μην τρομάξουν οι αγοραστές. Όταν όμως θα γίνει φανερό πως η αγορά βρίσκεται σε πτωτική δίνη, τότε θα ανταγωνίζονται ποιά θα κατασχέσει πρώτη για να πουλήσει σε καλύτερη τιμή, πριν οι τιμές να πέσουν ακόμη περισσότερο. Έτσι και όσοι έχουν σίγουρη δουλειά και δεν θα πρέπει να πληρώσουν δόσεις μέχρι τον Μάρτιο, κινδυνεύουν να βρεθούν με ένα δάνειο που θα είναι 90% της τιμής του ακινήτου ή και περισσότερο. Σε τέτοιες περιπτώσεις, οι τράπεζες ζητάνε από τον ιδιοκτήτη να κάνει έκτακτη πληρωμή και να φέρει το δάνειο στα επιθυμητά

επίπεδα σε σχέση με την τιμή του ακινήτου. Αν δεν μπορεί να το κάνει, τότε το ακίνητο θα το πάρει η τράπεζα και θα το βγάλει σε πλειστηριασμό. Αυτή η διαδικασία, θα πυροδοτήσει έναν νέο κύκλο πλειστηριασμών που θα συμπιέσει ακόμη περισσότερο τις τιμές των ακινήτων. Περίπου 210,000 δανειολήπτες θα βρεθούν σε αυτή τη θέση μετά τον Μάρτιο. Βέβαια η κυβέρνηση και η Αποθεματική Τράπεζα, προσπαθούν να περιορίσουν τις αρνητικές συνέπειες που έχει η οικονομική ύφεση και η κυβέρνηση πιθανόν θα επεκτείνει τα προγράμματα βοήθειας. Όμως η κατάσταση της παγκόσμιας οικονομίας και οι σχέσεις με την Κίνα που όλο και χειροτερεύουν, δεν βοηθούν προς αυτή την κατεύθυνση. Μέχρι στιγμής τα χρηματιστήρια ανεβαίνουν λόγω των τεραστίων ποσοτήτων χρήματος που επενδύονται σε μετοχές, μη έχοντας διέξοδο σε άλλες επενδύσεις που να αποδίδουν κάτι περισσότερο από τον τόκο στις τράπεζες. Τα κέρδη όμως που ανακοινώνουν οι εταιρείες, δεν δικαιολογούν την

υψηλή τιμή της μετοχής τους. Έτσι κάποια στιγμή και τα χρηματιστήρια θα σημειώσουν σημαντική πτώση και αυτό θα έχει ολέθριες συνέπειες για την οικονομία και για τον πληθυσμό γενικότερα. Η οικονομική ύφεση φαίνεται πως θα είναι βαθύτερη ακόμη και από την ύφεση του 1929 που προκλήθηκε από το κραχ στο χρηματιστήριο της Νέας Υόρκης. Τότε, οι οικονομίες των διαφόρων χωρών, δεν ήταν τόσο εξαρτημένες η μία από την άλλη όσο είναι σήμερα. Όταν η οικονομία αναπτύσσεται ταυτόχρονα σε παγκόσμιο επίπεδο, όλοι επωφελούνται περισσότερο. Όταν όμως η οικονομία συρρικνώνεται σε παγκόσμιο επίπεδο, τότε όλοι ζημιώνονται περισσότερο. Η περίοδος της κρίσης που διανύουμε τώρα, φαίνεται πως δεν θα αποτελέσει εξαίρεση. Με κράτος και πολίτες υπερχρεωμένους, το μέλλον της οικονομίας διαγράφεται ζοφερό. Απλά ζούμε σε μία περίοδο ηρεμίας, πριν ξεσπάσει η καταιγίδα.



**ROTHSAY ACCOUNTING SERVICES MIRANDA P/L**  
Suite 4, 1<sup>st</sup> 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](mailto:chris@rothsaymiranda.com)**  
**Ph: (02) 9544 6108 Fax: (02) 9522 2981**