

## ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



## ΘΑ ΠΕΣΟΥΝ ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΟΙ ΤΙΜΕΣ ΤΩΝ ΣΠΙΤΙΩΝ

Πριν την εμφάνιση του κορονοϊού, ήταν φανερό πως η Αυστραλία προχωρούσε ολοταχώς προς οικονομική ύφεση, η οποία θα επηρρέαζε αρνητικά και τις τιμές των σπιτιών αλλά και άλλων ακινήτων. Εκτός από την μετωρική άνοδο των τιμών αλλά και των τεράστιων δανείων που έχουν πάρει οι αγοραστές, ο άλλος σημαντικός παράγων που θα συνέβαλλε στην πτώση των τιμών των σπιτιών, θα ήταν η ανεργία. Όταν η οικονομία μπαίνει σε φάση ύφεσης, η ανεργία αυξάνεται κατά τουλάχιστον 2% και έχει σαν αποτέλεσμα την πώληση σπιτιών σε χαμηλότερες τιμές από αυτούς που δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν στις δόσεις των δανείων. Ταυτόχρονα, οι υποψήφιοι αγοραστές, διστάζουν να αγοράσουν φοβούμενοι πως οι τιμές θα πέσουν ακόμη περισσότερο. Έτσι η πτωτική δυναμική και οι τιμές πέφτουν σε χαμηλότερα επίπεδα. Μετά την εμφάνιση του κορονοϊού, η κατάσταση έχει αλλάξει. Κατ' αρχήν, τα \$130 δισεκατομμύρια που θα έχουν πέσει στην αγορά από την κυβέρνηση από τον Μάρτιο μέχρι τον Σεπτέμβριο, θα έχουν φρενάρει τις αρνητικές επιπτώσεις στην οικονομία, χωρίς όμως και να τις σταματήσουν. Τα συμπληρώματα που σκοπεύει να κάνει η κυβέρνηση από τον Οκτώβριο μέχρι και τον Μάρτιο του 2021, θα έχουν παρεμφερή αποτελέσματα. Το ίδιο και το πάγωμα της πληρωμής των δόσεων των δανείων που έχουν επιτρέψει οι τράπεζες μέχρι τον Σεπτέμβριο και για ορισμένους μέχρι τον Μάρτιο του 2021. Μέχρι τώρα, έχει δημιουργηθεί ένα αίσθημα ασφάλειας σε πολλούς κατοίκους της Αυστραλίας, πως όλα πάνε καλά και μόλις τελειώσει η καραντίνα ή όταν βρεθεί κάποιο εμβόλιο, η ζωή θα επιστρέψει στους προηγούμενους ρυθμούς. Τίποτα δεν απέχει περισσότερο από την αλήθεια, τουλάχιστον σε όσα αφορούν την οικονομία και τις τιμές των σπιτιών. Προχθές, η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας, έδωσε στη δημοσιότητα μελέτη που έκανε η ίδια, για να διαπιστώσει αν οι τράπεζες μπορούν να ανταπεξέλθουν σε μία ενδεχόμενη πτώση των τιμών των σπιτιών κατά 40%. Η ίδια η Αποθεματική Τράπεζα, χαρακτήρισε αυτό το σενάριο σαν «ακραίο αλλά πιθανό». Το σενάριο της Αποθεματικής Τράπεζας, βασίστηκε στην εμπειρία της πτώσης των τιμών κατά 20% στην Αυστραλία το 1990 και κατά τη διάρκεια της παγκόσμιας χρηματοπιστωτικής κρίσης το 2008, με την σημείωση πως αυτή τη φορά θα είναι χειρότερα τα πράγματα. Επίσης, λήφθηκε υπ' όψιν, η εμπειρία άλλων χωρών, όπως η Αμερική, που είχε πτώση 32%, η Ισπανία 37% και

η Ιρλανδία 55%. Το μεγάλο ύψος των δανείων, φαίνεται πως δεν ανπουχεί την Αποθεματική Τράπεζα, αφού όπως λέει στη μελέτη της, αυτοί που έχουν δανειστεί μεγάλα ποσά, έχουν και την ικανότητα να πληρώνουν τις δόσεις τους. Επίσης τονίζει πως δεν έχουν δοθεί πολλά δάνεια που να αντιπροσωπεύουν πάνω από το 95% της αξίας του ακινήτου. Όμως η έμφαση που δόθηκε στη μελέτη, ήταν στο αν μπορούν να ανταπεξέλθουν οι τράπεζες στην περίπτωση που οι τιμές των σπιτιών πέσουν κατά 40% και όχι αν πράγματι οι τιμές θα πέσουν τόσο πολύ ή περισσότερο. Στη μελέτη, λήφθηκαν υπ' όψιν τα μοντέλα που χρησιμοποίησαν η APRA (που επιβλέπει τις τράπεζες) και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο. Το συμπέρασμα της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας, είναι πως οι τράπεζες, είναι καλά προετοιμασμένες και έχουν κανονιστικά αποθέματα ώστε να μην καταρρεύσουν σε περίπτωση μεγάλης πτώσης των τιμών των σπιτιών κατά 40%. Η μελέτη δόθηκε στη δημοσιότητα, μετά την απόρριψη από την Γερουσία, πρότασης για νομοσχέδιο που υπέβαλε το κόμμα της κας Paulin Hanson, One Nation, ώστε να εγγυηθεί πως οι καταθέσεις των πολιτών δεν θα χρησιμοποιηθούν για να σώσουν τις τράπεζες σε περίπτωση ανάγκης. Η δικαιολογία για την απόρριψη ήταν, πως υπάρχουν άλλοι νόμοι που το εγγυούνται αυτό, όμως ο Γερουσιαστής του One Nation που κατέθεσε την πρόταση κ. Malcolm Roberts, υποστήριξε πως υπάρχουν παραθυράκια που επιτρέπουν στις τράπεζες να χρησιμοποιήσουν μέρος ή όλες τις καταθέσεις του κοινού, για να πληρώσουν δικά τους χρέη. Επειδή ο στόχος των μελετών της APRA, του Διεθνούς Νομισματικού Ταμείου και της Αποθεματικής Τράπεζας Αυστραλίας, δεν ήταν να απαντήσουν στο κατά πόσον είναι πιθανόν να πέσουν οι τιμές των σπιτιών κατά 40%, αλλά το αν θα αντέξουν οι τράπεζες αν αυτό συμβεί, δεν έχει δοθεί η πρόβλεψη προσοχή στην πραγματική κατάσταση της αγοράς. Περίπου 600,000 δανειζόμενοι, έχουν σταματήσει να πληρώνουν τη δόση του δανείου τους και μετά τη λήξη του παγώματος που έχουν κάνει οι τράπεζες τον Σεπτέμβριο, 250,000 από αυτούς θα είναι άνεργοι και δεν θα μπορούν να πληρώσουν τη δόση, οπότε θα αναγκασθούν να πουλήσουν σε χαμηλότερη τιμή από αυτήν που αγόρασαν, αν έχουν αγοράσει στη διάρκεια των τελευταίων 3 χρόνων. Τον Μάρτιο, ακόμη 210,000 δανειζόμενων δεν θα μπορούν να πληρώσουν τη δόση τους και θα ακολουθήσει δεύτερο κύμα αναγκαστικών

πωλήσεων σπιτιών. Με την ανεργία να βρίσκεται σε ανοδική πορεία που θα δυναμώνει όλο και περισσότερο τους επόμενους μήνες, το σενάριο που προβλέπει 40% πτώση στις τιμές των σπιτιών θα γίνεται όλο και περισσότερο πραγματικότητα. Ήδη την εβδομάδα που πέρασε, η Qantas ανακοίνωσε την απόλυση 2,500 ακόμη εργαζομένων εκτός από τις 6,000 που είχε ανακοινώσει τον Ιούνιο. Η εταιρεία Mosaic, που είναι ιδιοκτήτρια των καταστημάτων Rivers, Noni B και Katies, ανακοίνωσε πως θα κλείσει άλλα 500 από τα καταστήματά της τα επόμενα 2 χρόνια. Η εταιρεία Scentre Group που είναι ιδιοκτήτρια των εμπορικών κέντρων Westfield ανάμεσα σε άλλα, ανακοίνωσε ζημιές ύψους \$3.60 δισεκατομμυρίων για τους τελευταίους 6 μήνες και πτώση στην αξία των ακινήτων της κατά \$4.10 δισεκατομμύρια. Η εταιρεία ταξιδιωτικών γραφείων Flight Centre, ανακοίνωσε χθες μείωση των εσόδων της κατά \$15 δισεκατομμύρια και ζημία \$662 εκατομμυρίων. Πολλές άλλες εταιρείες, θα ανακοινώσουν παρόμοια αποτελέσματα μέχρι το τέλος Σεπτεμβρίου, συνοδευόμε-

να από απολύσεις προσωπικού. Όλα αυτά, θα πυροδοτήσουν υψηλότερα επίπεδα ανεργίας, η οποία σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της κυβέρνησης θα φτάσει λίγο κάτω από το 10%, ποσοστό που θα είναι υψηλότερο από κάθε άλλη ύφεση που έχει περάσει η Αυστραλία. Η υψηλή ανεργία θα οδηγήσει σε μικρότερο κύκλο εργασιών για τις περισσότερες επιχειρήσεις και στη μείωση των κερδών τους ή την αύξηση των ζημιών. Αυτό μόνο θετικό δεν θα είναι για τις τιμές των σπιτιών αλλά και άλλων ακινήτων, που αναμένεται να σημειώσουν σημαντική πτώση. Ο τομέας των ακινήτων, θα πληγεί πολύ άσχημα, αφού είναι ένας από τους τομείς προς τους οποίους η κυβέρνηση δεν έχει προσφέρει καμία βοήθεια μέχρι τώρα. Σαν άμεση συνέπεια, οι τράπεζες θα υποστούν τριγμούς, χωρίς να αποκλείεται η χρεωκοπία μερικών από τις μικρότερες ή η εξαγορά ή συγχώνευση δύο από τις μεγαλύτερες. Οι καταθέτες, εναποθέτουν τις ελπίδες τους στην υπάρχουσα νομοθεσία, αφού η Γερουσία έκρινε πως δεν υπάρχει ανάγκη να ψηφιστεί ειδικός νόμος που να τους προστατεύει.



**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**