

ΕΥΘΥΤΕΝΩΣ

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



ΜΠΑΛΩΜΑΤΑ ΕΔΩ ΚΙ ΕΚΕΙ

Για άλλη μία φορά, η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας, στρουθοκαμπλίζει, κρύβοντας το κεφάλι της στην άμμο και νομίζει πως δεν την βλέπουν. Στην τακτική συνεδρίασή της την πρώτη Τρίτη του Μαρτίου, άφησε τα επιτόκια επιτόκια σταθερά στο 0.10%. Την προηγούμενη ημέρα, αντιδρώντας στην απότομη άνοδο των επιτοκίων στα ομόλογα 10 χρόνων της Αμερικής στο 1.60% και στην Αυστραλία στο 1.76%, έσπευσε να δηλώσει πως αντί να αγοράζει \$2 δισεκατομμύρια ομόλογα την εβδομάδα, από εδώ και στο εξής θα αγοράζει \$4 δισεκατομμύρια. Αυτό το έκανε, διότι όταν υπάρχει μεγάλη ζήτηση για ομόλογα, ανεβαίνει η τιμή τους και πέφτει το επιτόκιο τους. Διπλασιάζοντας το ποσό που διαθέτει κάθε εβδομάδα η Αποθεματική Τράπεζα για αγορά ομολόγων, δημιουργεί μεγαλύτερη ζήτηση και ανταγωνίζεται με όλους τους υπόλοιπους επενδυτές που επίσης θέλουν να αγοράσουν ομόλογα την ίδια ημέρα. Αυτοί μπορεί να είναι τα συνταξιοδοτικά μας ταμεία που είναι υποχρεωμένα να έχουν ένα ποσοστό από τα κεφάλαια των μελών τους σε ομόλογα, τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες, Δημαρχίες και ιδιώτες Αυστραλοί και ξένοι, που επιθυμούν να έχουν τη σιγουριά ενός σταθερού εισοδήματος εγγυημένου από το κράτος, έστω και αν είναι χαμηλό. Στην άλλη πλευρά του Ειρηνικού Ωκεανού, στην Αμερική, το ίδιο πράγμα έκανε η νέα κυβέρνηση του κ. Biden, διαθέτοντας ένα πρώτο κονδύλι ύψους US\$1.9 τρισεκατομμυρίου για τη στήριξη της αγοράς, συνεπικουρούμενη από την Αποθεματική Τράπεζα Αμερικής, η οποία δήλωσε πως είναι έτοιμη να πάρει τα μέτρα που απαιτούνται για να στηριχθούν οι τιμές των κεφαλαιουχικών αγαθών. Γιατί στρουθοκαμπλίζει η Αποθεματική Τράπεζα Αυστραλίας; Επειδή μόλις την περασμένη εβδομάδα δήλωνε πως παρακολουθεί με ανησυχία την αναζωπύρωση της δραστηριότητας στην αγορά σπιτιών και την ανοδική πορεία των τιμών τους με γρήγορους ρυθμούς. Ένας από τους κυριότερους λόγους που στρέφουν τους πολίτες στην αγορά σπιτιών με οποιοδήποτε κόστος, είναι τα χαμηλά επιτόκια. Οι επενδυτές αν αφήσουν τα χρήματά τους στην τράπεζα, εισπράτουν ψίχουλα αφού τα επιτόκια είναι σχεδόν μηδενικά. Έτσι, στρέφονται προς το χρηματιστήριο οι πιο τολμηροί και προς την αγορά σπιτιών οι πιο συντηρητικοί. Οι αγοραστές πρώτης κατοικίας και όσοι θέλουν να αλλάξουν σπίτι, βλέποντας τις τιμές να ανεβαίνουν, τρέχουν και πληρώνουν όσα-όσα για να μην μείνουν έξω από την αγορά. Τα μέσα ενημέρωσης προβάλλουν έντονα περιπτώσεις που κάποιος πλήρωσε πολύ περισσότερο σε δημοπρασία από όσα περίμενε ο πωλητής και δημιουργείται ένα κλίμα πανικού ανάμεσα σε αυτούς που θέλουν να αγοράσουν σπίτι για να μείνουν. Από την άλλη πλευρά, οι επενδυτές βλέποντας τις τιμές να ανεβαίνουν ξανά, αδιαφορούν για τα χαμηλά

ενοίκια και αισιοδοξούν πως θα κερδίσουν πολύ περισσότερο από την αύξηση της τιμής. Τα χαμηλά επιτόκια, κάνουν την αποπληρωμή των δανείων ευκολότερη και οι τράπεζες δανείζουν μεγαλύτερα ποσά. Έτσι κάτω από πίεση στη διάρκεια μιας δημοπρασίας, πολλοί ξεφεύγουν και πληρώνουν δυσθεώρητα ποσά. Το ζήτημα με την Αποθεματική Τράπεζα, αλλά και με την κυβέρνηση, είναι πως με την πολιτική που ακολουθούν επί δεκαετίες, προωθούν αντιπαραγωγικές επενδύσεις και το γνωρίζουν. Η κατοικία, πρέπει να εξυπηρετεί τη βασική ανάγκη του ανθρώπου να έχει ένα καταφύγιο και όχι να γίνεται αντικείμενο πλουτισμού μέσω της αυξανόμενης υπεραξίας και τον ταυτόχρονο αποκλεισμό δεκάδων χιλιάδων νέων οι οποίοι αδυνατούν να συγκεντρώσουν την υπέρογκη προκαταβολή που πλέον απαιτείται για την αγορά κατοικίας. Όμως η φορολογική πολιτική της Ομοσπονδιακής κυβέρνησης, με τις γενναιοδωρες απαλλαγές του μισού κέρδους από την πώληση κατοικιών που χρησιμοποιήθηκαν σαν επένδυση και ολόκληρου του κέρδους από την κύρια κατοικία, στρέφει δισεκατομμύρια προς την αγορά κατοικίας. Οι περιορισμοί στην απελευθέρωση γης από τις Πολιτειακές κυβερνήσεις και η πολιτική των Δημαρχιών να αλλάζουν τη ζώνη δόμησης με το σταγονόμετρο, απλά περιορίζουν την προσφορά γης, αυξάνοντας την τιμή των υπαρχόντων οικοπέδων και των κτισμάτων επάνω σε αυτά. Η τακτική της Αποθεματικής Τράπεζας να κρατάει τα επιτόκια σε χαμηλά επίπεδα και να διπλασιάζει το ποσό που διαθέτει για αγορά ομολόγων, απλά διογκώνει το πρόβλημα. Από τη μία ανεβαίνουν οι τιμές των σπιτιών και των μετοχών στο χρηματιστήριο δημιουργώντας φούσκα και από την άλλη, περιορίζονται τα κεφάλαια που θα έπρεπε να διατεθούν σε παραγωγικούς τομείς για τη βελτίωση της οικονομίας. Η τακτική αυτή, δεν είναι τίποτε περισσότερο από μπαλώματα εδώ κι εκεί, για να κλείνουν τρύπες και να διογκώνεται η φούσκα. Στο τέλος η φούσκα θα σκάσει και όσο πιο μεγάλη έχει γίνει, τόσο μεγαλύτερη καταστροφή θα προκαλέσει. Τα τρισεκατομμύρια φθηνού χρήματος που έχουν πέσει στην αγορά από τις Κεντρικές Τράπεζες σε όλες σχεδόν τις χώρες, αναπόφευκτα θα οδηγήσουν σε πληθωρισμό των τιμών καταναλωτή. Μέχρι στιγμής, οδηγούν σε «πληθωρισμό» στις τιμές ομολόγων, μετοχών και ακινήτων, οι οποίες όμως δεν υπολογίζονται στο καλάθι με τα προϊόντα κατανάλωσης. Η αντιστροφή στην πορεία των επιτοκίων την περασμένη εβδομάδα, μας προειδοποιεί για το κακό που έρχεται. Στις 5 Αυγούστου 2020, τα ομόλογα 10 χρόνων στην Αμερική, πλήρωναν 0.51% επιτόκιο. Δηλαδή στα US\$1,000,000 επένδυση, ο επενδυτής, θα εισπράττει τόκο, US\$5,100 κάθε χρόνο και μετά από 10 χρόνια θα πάρει πίσω το κεφάλαιο που επένδυσε. Την περασμένη εβδομάδα, τα επιτόκια στα ομόλογα 10 χρόνων στην Αμερική, ανέβη-

Η κατοικία, πρέπει να εξυπηρετεί τη βασική ανάγκη του ανθρώπου να έχει ένα καταφύγιο και όχι να γίνεται αντικείμενο πλουτισμού μέσω της αυξανόμενης υπεραξίας και τον ταυτόχρονο αποκλεισμό δεκάδων χιλιάδων νέων οι οποίοι αδυνατούν να συγκεντρώσουν την υπέρογκη προκαταβολή που πλέον απαιτείται για την αγορά κατοικίας.

καν στο 1.60%, δηλαδή πληρώνουν 1.09% περισσότερο. Αυτό το 1.09%, αντιπροσωπεύει αύξηση της τάξεως του 213.73% στην απόδοση του ομολόγου, από τον Αύγουστο του 2020 μέχρι τον Φεβρουάριο του 2021, δηλαδή μέσα σε ένα εξάμηνο. Αν υποθέσουμε πως ο αρχικός επενδυτής που επένδυσε US\$1,000,000 τον Αύγουστο του 2020, χρειάζεται τα χρήματά του για κάποιο λόγο και επιχειρήσει να πουλήσει τα ομόλογα που κατέχει, θα τον περιμένει μία δυσάρεστη έκπληξη. Κανένας δεν θα του πληρώσει US\$1,000,000 ή έστω US\$997,450 επειδή πέρασαν 6 μήνες από την ημέρα που αγόρασε εκείνος τα ομόλογα και απομένουν 9 χρόνια και 6 μήνες μέχρι να ωριμάσουν (να λήξουν). Η αγορά έχει κινηθεί πολύ γρήγορα και η άνοδος στα επιτόκια, έχει ρίξει την τιμή των ομολόγων του στις US\$320,000 περίπου και θα χάσει από το αρχικό του κεφάλαιο περίπου US\$680,000. Η αιτία είναι η αύξηση στα επιτόκια των νέων ομολόγων στο 1.60% και για να είναι τα US\$5,100 το χρόνο που πληρώνουν τα δικά του ομόλογα 1.60% θα πρέπει να τα πουλήσει για US\$320,000. Αν οι τιμές των σπιτιών, είχαν πέσει από \$1,000,000 κατά μέσον όρο, στις \$320,000, θα μιλούσαμε για καταστροφή και πιθανότητα θα έπεφτε και η κυβέρνηση. Η τεράστια πτώση στις τιμές των ομολόγων όμως, μας αφήνει αδιάφορους, επειδή δεν καταλαβαίνουμε πως λειτουργούν και πως μας επηρεάζουν. Αποτελούν όμως το καμπανάκι, που μας ειδοποιεί πως τα πράγματα αλλάζουν και για τις μετοχές και για τα σπίτια. Οι κυβερνήσεις και οι Κεντρικές Τράπεζες, θα συνεχίσουν να τοποθετούν μπαλώματα εδώ κι εκεί και να στρουθοκαμπλίζουν. Όμως, «το πεπρωμένο φυγείν αδύνατον».



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