

VASTGOED: GEEN STENEN MUUR TEGEN HYPER- INFLATIE

WAAROM Zouden stenen bescherming bieden tegen inflatie?

Het idee is dat stenen een harde bezitting zijn die meestijgen met de inflatie. Daar komt bij dat huurinkomsten uit vastgoed over het algemeen gekoppeld zijn aan de inflatie. Doordat zowel de waarde van als de inkomsten uit vastgoed meestijgt met inflatie wordt deze vermogenscategorie wel de ideale 'inflatie-hedge' genoemd.

WAT ZEGGEN ONDERZOEKEN?

Onderzoeken laten zien dat vastgoed bij gematigde groei van de inflatie een aardige bescherming

DE BASIS

WAT IS HET OOK ALWEER?

Als het stenen en een dak heeft valt het onder vastgoed. Er zijn twee manieren om in vastgoed te beleggen: de directe en indirecte methode. Bij de directe manier koopt de belegger zelf vastgoed om daar rendement op te maken, denk bijvoorbeeld aan een woonhuis.

Via de indirecte manier koopt een belegger aandelen van een fonds dat in vastgoed belegt. Wereldhave, Vastned Retail en NSI zijn voorbeelden van dit soort fondsen in Nederland.

biedt. Direct vastgoed biedt een betere hedge dan indirect vastgoed. Maar dit kun je waarschijnlijk verklaren doordat de waardebepaling van vastgoed veel stroperiger is (één keer per kwartaal) dan indirect vastgoed waarvan de waarde op secondebasis

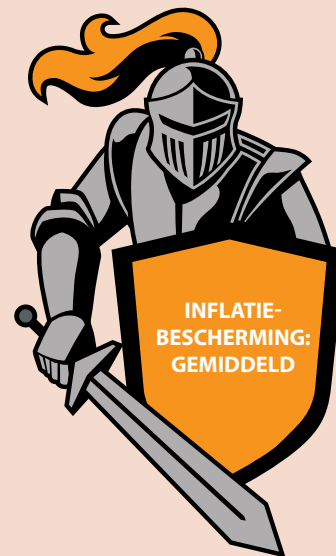
op de beurs wordt vastgesteld. Over een langere periode zit er minder verschil in inflatiebescherming.

Net als bij aandelen is er een kantelpunt. Als de inflatie hard oploopt zullen beleidsmakers de rente laten oplopen. De financiering van vastgoed vindt vaak voor het grootste deel plaats met leningen. Hogere rentelasten betekenen dat er minder van de huurinkomsten overblijft om als winst te verdelen. Ook leidt een gebrekkige mogelijkheid tot financiering mogelijk tot waardedalingen van vastgoed. Dit zag je bijvoorbeeld eind jaren '70 begin jaren '80 in Nederland toen vastgoed in korte tijd 30 tot 40 procent minder waard werd.

Bij extreme inflatie biedt vastgoed helemaal geen bescherming. Als geld heel snel minder waard wordt, weigeren banken geld uit te lenen, waardoor de hele vastgoedmarkt instort. Slimme beleggers kochten toen er in de jaren '20 hyperinflatie was in de republiek van Weimar prachtige huizen voor een appel en een ei.

WAAROM KAN DAT NU ANDERS ZIJN?

De vastgoedmarkt is overall anders. In de Verenigde Staten zit vastgoed weer in de lift, maar in Europa dalen



prijzen nog. Wat Nederland betreft zijn marktvorsers van mening dat het dieptepunt ergens in de komende jaren bereikt is.

In ieder geval lijkt vastgoed niet meer buitensporig duur, zoals in de periode voor 2007. Dit betekent dat we mogelijk in de buurt zitten van een interessant instapmoment.

SLOTSOM:

Vastgoed heeft de status van een ideale inflatie-hedge. Dit klopt als het gaat om prijsstijgingen die binnen de perken blijven. Maar als de inflatie uit de hand loopt en als gevolg daarvan de rente stijgt, kan het goed zijn dat vastgoedrendementen de inflatie niet meer kunnen bijbenen.

ZONDER DE GOUDSTANDAARD IS ER GEEN MANIER OM SPAARGELD TE BESCHERMEN TEGEN CONFISCATIE ALS GEVOLG VAN INFLATIE. ER IS GEEN VEILIGE MANIER OM KOOPKRACHT TE BEWAREN

Alan Greenspan