



DEFLATIE OF REFLATIE?

door Wouter Weijand

Wat staat ons te doen als de angst voor deflatie aanhoudt en centrale banken zwaar monetair geschut inzetten? Volgen we dan hun aankopen van rentepapier op 500-jarige dieptepunten of pakken we ook iets van de Japanse schuldenberg mee, in de hoop nog een koerswinstje te behalen?

Ik dacht het niet. Ruim 30 jaar heeft deze rentedaling nu geduurd. Het is mooi geweest: als iedereen de geldkraan wagenwijd open heeft staan, is dat deflatie-risico niet zo groot meer. Dan wordt het tijd om ons zachtjes voor te bereiden op inflatie. Centrale banken krijgen bijna altijd hun zin en zij zitten immers zelf aan de knoppen, dus laten we hen gewoon geloven.

Laten we ons instellen op reflatie als thema voor de komende 5-10 jaar. Zo bang zijn ze wel, die centrale banken, dat ze er echt zeker van willen zijn dat inflatie weer vaste grond onder de voeten zal krijgen. Wat biedt de beste bescherming tegen inflatie? Juist, onroerend goed. Waar is dat het goedkoopst?

Duitsland en Japan zijn het goedkoopst, Engeland is dankzij de hausse in London veel te duur, Spanje is al aardig gecorrigeerd en Frankrijk lijkt nog te prijzig. Ooit iemand gesproken die in Japanse woningen belegt? Precies, misschien zijn ze daarom zo goedkoop. Het herstel in Duitsland is al wat langer aan de gang: ruim +20% de afgelopen 3 jaar. Aanvangsrendementen bij fondsaanbieders schommelen rond de 7-8% en beleggingen bestaan veelal uit gespreide portefeuilles van woningen en soms wat winkels. In Japan zijn soortgelijke rendementen te behalen. In beide landen profiteert de belegger van extreem gunstige financieringscondities. In Duitsland is bovendien nog sprake van loonstijgingen van 2-4% per jaar. Daar loopt Japan nog achter, maar dat geldt ook voor het marktherstel.

Vindt u het allemaal te ver weg, bedenk dan dat de huizenmarkt in Nederland ook kansen biedt voor de belegger. Onze markt lijkt echter minder goedkoop en uit diversificatie-oogpunt voor iemand die vaak zelf al een huis heeft in eigen land, minder aantrekkelijk.

Wat zijn de risico's van een vastgoedbelegging in een ander land? Allereerst het valutarisico, maar dat kunt u afdekken. Dan het concentratierisico: zorg voor een goed gespreide portefeuille van een fonds met een trackrecord. Verder is er het liquiditeitsrisico: bedenk dat vooral gesloten fondsen toegang bieden tot dit soort marktsegmenten en dat u uw geld voor 5-10 jaar moet kunnen missen. Maar daar krijgt u wel iets voor terug: hoge, directe rendementen en bescherming tegen inflatie, die tegen die tijd vast weer naar normale waarden is teruggekeerd.

KOSTEN

Hedgefondsen zijn duur. Als ze al beschikbaar zijn voor particuliere beleggers rekenen zij vaak een beheervergoeding van 2 procent. Daarbovenop pakken de fondsen vaak nog één vijfde van de winst boven een afgesproken rendement (prestatievergoeding).

Zogeheten fund of funds zijn fondsen die in meerdere typen hedgefondsen beleggen. Dit is vanuit het risicospreidingsperspectief

gunstig, maar daar staat tegenover dat deze fondsen een dubbele kostenstructuur hebben.

SLOTSOM

Hedgefondsen kunnen zorgen voor een demping van de verliezen in een portefeuille, maar bieden geen volledige bescherming als dit het meest nodig is. Daar komt bij dat de fondsen niet goedkoop zijn. Bedenk ook dat een belegging in een hedgefonds weinig liquide is.

BESCHERMING 6. VEILIGE VALUTA

WAT?

Valutahandel wordt vaak gezien als zeer speculatief. Aanbieders bieden allerlei hefboomproducten aan waarmee een belegger kan speculeren op fluctuaties in valuta op de korte termijn. Dit heeft meer weg van gokken.

Een andere mogelijkheid die meer met beleggen en risicospreiding te maken heeft, is een valutarekening openen bij een van de Nederlandse grootbanken en hier bijvoorbeeld Zwitserse franks, Noorse kronen of Singaporese dollars aan te houden.

WAAROM BESCHERMING?

De waarde van een munt is een uitvloeisel van het economische beleid en de economische kracht van een land. Zo hebben veilig geachte valuta over het algemeen een stabiel economisch beleid, weinig overheidsschulden en een beperkte inflatie.

Critici van het huidige ruime monetaire beleid in bijvoorbeeld de VS, het Verenigd Koninkrijk en Japan zijn van mening dat dit mogelijk tot hyperinflatie – en kelderende valuta kan leiden. Beleggers op zoek naar veiligheid zullen kijken naar valuta

van landen met een conservatieve centrale bankier.

FACTCHECK

De Zwitserse frank en, in toemende mate de Noorse kroon en Singaporese dollar, hebben de naam waardevast te zijn. Maar hielden zij stand toen de beurzen onderuitgingen?

De Zwitserse frank in ieder geval wel. In alle drie de crises in deze eeuw werd de Zwitserse munt meer waard. De Noorse kroon ging in 2008 met ruim 18 procent onderuit. De op vijf na grootste exporteur van energie ter wereld had toen last van een extreme daling van de olieprijs wat zorgde voor druk op de munt.

Ook in de Singaporese dollar was in het verleden niet altijd prettig schuilen: in 2002 verloor de munt ongeveer 10 procent van zijn waarde ten opzichte van de euro.

WAAROM NU ANDERS?

Landen houden niet van een dure munt omdat dit de export en bijvoorbeeld de toerisme-industrie kan schaden. In de nasleep van de crisis in 2008 en de angst dat de euro uit elkaar zou vallen was sprake van