



JAN LONGEVAL

Schulden aangaan als bescherming tegen inflatie

owat alle beleggers zitten met de handen in het haar. De inflatie is opgelopen tot 10 procent en er lijkt geen enkele belegging voorhanden met een opbrengst die boven de inflatie kan uitstijgen. Aandelen zijn weliswaar inflatiebestendig, omdat ondernemingen de inflatie kunnen doorrekenen in hun verkoopprijzen, maar dan alleen op de zeer lange termijn. Op de korte en middellange termijn schieten de aandelenkoersen manisch-depressief alle kanten uit. Tijdens de stagflatie van de jaren zeventig steeg de beurs met 6 procent per jaar, maar bleef daarmee ver achter op de inflatie. Goud zette toen een topprestatie neer, maar die was meer te danken aan de economische en politieke chaos dan aan de hoge inflatie. Goud biedt, nog meer dan aandelen, enkel bescherming tegen de inflatie op de zeer lange termijn. Wie gelooft dat de huidige inflatiegolf ook gepaard zal gaan met chaos, kan inderdaad goud kopen als bescherming. Wie daar niet in gelooft, blijft er beter van weg. En het nieuwe goud dan, crypto? Hebt u iets gedronken of zo? **Wanneer de centrale banken** de rente artificieel laag houden, zijn cash en obligaties rampzalige beleggingen in tijden van hoge inflatie. In Amerika trekt de centrale bank de korte rente op richting 4 procent om de oververhittende economie af te koelen, maar de rente blijft daarmee een eind onder de inflatie. De Europese centrale bank zal de korte rente verder verhogen richting 1 à 1,5 procent, maar niet veel meer. Een hogere rente lost het Europese inflatieprobleem, dat verbonden is aan de exorbitante energieprijzen, immers niet op. De obligatiemarkt biedt ook geen soelaas. De Belgische rente op tien jaar bedraagt een magere 2,2 procent. Europa kan gewoon geen hogere rente aan. Italië, de olifant in de wankele porseleinkast die de Europese Monetaire Unie heet, torst immers een overheidsschuld van 3.000 miljard euro. Wie in cash en obligaties belegt, kijkt aan tegen een structureel verlies aan koopkracht. Maar wat als we de situatie omdraaien?

Inflatie speelt in het voordeel van de schuldenaar, zeker wanneer de rentevoet lager is dan de inflatie. Liever dan vandaag te beleggen in schulden van anderen (obligaties), is het beter om zelf schulden aan te gaan. Idealiter wordt de ontleende som

belegd in een weinig volatiel actief waarvan de waarde meeloopt met de inflatie. En dan kom je onvermijdelijk uit bij Belgisch residentieel vastgoed, mits de gezonde principes in acht worden genomen. De regel is dat een woning, zolang ze minder dan tien jaar oud is, als nieuw wordt beschouwd. In die periode stijgt de waarde van de woning mee met de bouwkosten, gemeten via de ABEX-index. Per 1 juli bedraagt die index 954, een goede 11 procent hoger dan begin 2021, en identiek aan de algemene inflatie. Na tien jaar treedt slijtage op en loopt de waardeontwikkeling achter op de inflatie. Kies daarom voor uiterst energiezuinige nieuwbouw, zeker in tijden van ontsprende energiekosten. De huur mag wettelijk geïndexeerd worden volgens de gezondheidsindex.

Een belegging in residentieel vastgoed is natuurlijk niet zonder risico. Er zijn kosten en rompslomp en onderdiversificatie voor wie direct belegt in



Goed beleggen bestaat niet uit het vermijden van risico. Het bestaat uit het nemen van de juiste risico's.

plaats van via een fonds. De ABEX-index kan achterlopen op de algemene inflatie, een onverwacht sterke stijging van de rente kan de prijzen doen instorten en leegstand kan het huurrendement aantasten, net als het onvermogen om de volledige inflatie door te rekenen in de huurprijs. Maar goed beleggen bestaat niet uit het vermijden van risico. Het bestaat uit het nemen van de juiste risico's. In tijden van hoge inflatie en lage rente biedt goedkoop gefinancierd en energie-efficiënt residentieel vastgoed een interessante verhouding tussen risico en rendement. En wie niet wakker ligt van de volatiliteit van de beurs, kan vele van de bovenstaande risico's elimineren door te opteren voor een beursgenoteerd vehikel, dat zelf deels schulden gebruikt. **Ⓛ**

DE AUTEUR IS EIGENAAR VAN KOUNSELOR CONSULTING BV
EN SENIOR ADVISOR VAN EURINVEST PARTNERS