

Monetair econoom Edin Mujagic:

“Ja, de inflatie blijft hoog. En tóch is de toekomst zonnig.”

De gemiddelde inflatie in de Eurolanden ligt rond de 4%. In de VS is dat zelfs zo'n 6%. Vorig jaar was de inflatie 'slechts' 1,28%. Maar als we het aan de gemiddelde mens op straat zouden vragen, zullen er maar weinig mensen het idee hebben dat de inflatie de afgelopen jaren laag is geweest. Hoe dit komt, hoe inflatie ontstaat, wat de verwachtingen voor de toekomst zijn én hoe we ons vermogen hiertegen kunnen beschermen, vroeg Jacqueline aan econoom, publicist en spreker Edin Mujagić.



Jacqueline: “Hoe zit het nou precies met die inflatie? Waar zitten we op en hoe wordt dat berekend?” Edin: “Sinds 2009 hebben we, de jaren optellend, te maken met ongeveer 15% inflatie. De inflatie is een poos heel laag geweest, maar mensen voelen het wel degelijk in hun portemonnee. Dat komt door de manier waarop inflatie berekend wordt. Zaken waar je elke maand je geld aan uitgeeft, zoals je eigen risico en de premie zorgverzekering, zitten er bijvoorbeeld niet in. En die zijn juist flink gestegen. Net als de huizenprijzen. Ook deze worden nauwelijks meegenomen in de systematiek van inflatiecijfers. En doorgaans worden zaken die we regelmatig kopen, denk aan eten of energie, duurder. Dat computers, vakantiehuizen of mobieltjes goedkoper worden, drukt inflatie omlaag maar dat zijn zaken die we minder frequent kopen. Zo krijg je officieel een lage inflatie, terwijl de man op straat dat niet voelt.” Waarom wordt de berekening van de inflatie dan niet aangepast, vraagt Jacqueline zich af. Edin: “Deze definitie van inflatie is al heel lang hetzelfde. Toeval of niet, maar de overheid heeft er belang bij om de inflatie lager voor te stellen. Als de inflatie laag is, is de rente ook laag. Dat is gunstig voor iedereen met schulden, zoals overheden. De methode en definitie van inflatie is overigens in de VS sinds 1995 negen keer aangepast. Steeds kwam de inflatie lager uit dan bij de methode daarvoor. Ik wil daar geen conclusies aan verbinden, maar het is wel vreemd.”

“Als je nu een (privé) hypotheek kan afsluiten met een rente van 1,8%, en de inflatie moet daar nog van af, dan heb je in feite een negatieve hypotheekrente. Mooier kan het niet worden.”

We hebben te veel geld

Jacqueline: “De inflatie lijkt dus lange tijd kunstmatig laag gehouden te zijn. Waarom is nu, kijkend naar alle berichtgeving in de media, dan wel de geest uit de fles?” Edin: “Het is makkelijk om grondstoffenschaarste, vakbonden of de olieprijs de schuld te geven. Maar dat zijn slechts aanleidingen. De oorzaak is altijd: er is te veel geld in omloop. De afgelopen jaren is er heel veel geld bijgedrukt. Van alle Amerikaanse dollarbiljetten die sinds het bestaan van de dollar in omloop zijn, is 20% vorig jaar gedrukt! Als je zou stoppen met geld drukken, wordt het schaars en dat leidt tot een hogere rente op schulden. Dat brengt veel overheden en bedrijven in de problemen.” Ook corona heeft bijgedragen aan de inflatie. “Fabrieken zijn dicht geweest, dus er is onvoldoende geproduceerd. Ineens is er veel vraag en zijn er veel schepen nodig. Die zijn er niet, dus de prijs voor het verschepen stijgt enorm. Dat veroorzaakt een deel van de hoge inflatie”, aldus Edin. Het goede nieuws: dit gaat over. “De vraag wordt weer lager, de normale productie wordt hervat, logistieke problemen lossen op. Ook hier is het bijdrukken van geld deel van het probleem. We hebben te veel geld om al die spullen te kunnen kopen. De vraag overstijgt het aanbod en dat drijft de prijs op. En dát is wel een structurele ontwikkeling.”



“Huuropbrengsten leveren elke maand cashflow op. Ook biedt het bezit van vastgoed een vrij zekere waardeinstijging voor de toekomst.”

Economie gebaseerd op schulden

“Op het gebied van rente is er de laatste jaren veel gebeurd,” geeft Jacqueline aan. “De hypotheekrente in de jaren 70 was 14-15%, dat is nu niet meer voor te stellen. Waar komt die verandering vandaan? “Ons economisch model sinds de jaren 70, meer specifiek sinds 15 augustus 1971 (zo’n belangrijke dag in de economische historie dat ik er eerder dit jaar een boek aan gewijd heb), is gebouwd op schulden aangaan”, legt Edin uit. “We spelen een soort spel waarbij we steeds afhankelijker worden van veel schulden. Er zijn voorwaarden om dat spel aan de gang te houden. De eerste is: bedrijven, overheden en huishoudens hebben de wil en de ruimte om nieuwe schulden aan te gaan. ‘Je kan beter nu lenen, want volgend jaar is alles duurder.’ De tweede voorwaarde is: de rente moet stelselmatig zakken. Rentestijging en meer schulden aangaan, gaat niet goed samen. Inmiddels krijgen we wel een kentering. Nieuwe leningen aangaan wordt steeds moeilijker. Banken zijn strenger, een top-hypotheek krijg je niet meer zo makkelijk. De schuldenlast is de afgelopen jaren te zwaar geworden. We zitten aan een plafond. En de rente is 0 procent.”

Het is echt aan te raden om te zoeken naar alternatieven voor spaargeld. Investeren in vastgoed is zo’n alternatief en met inflatie-hedge.



Vastgoed als goede inflatiehedge

Jacqueline: “Wat betekent die lage rentestand voor de vastgoedmarkt?” Edin: “Centrale banken kunnen het zich niet permitteren dat rentes gaan stijgen, want dan krijgen heel veel overheden, gezinnen en bedrijven grote problemen. Het probleem nu is echter dat ook de spaarrente 0% of zelfs negatief is. Inmiddels moet je betalen voor je kapitaal, dus mensen zoeken naar alternatieven.” Jacqueline: “Kan investeren in vastgoed hierin een rol spelen? Vastgoed is tenslotte een goede inflatie-hedge gebleken...” Edin: “Ja, één zo’n alternatief voor spaargeld is vastgoed kopen en verhuren. De huuropbrengsten leveren elke maand cashflow op. Ook is de kans groot, historisch gezien, dat het bezit van vastgoed een vrij zekere waardestijging voor de toekomst zal bieden.” Jacqueline: “Heb je nog meer tips voor vastgoed-eigenaren?” Edin: Het is aantrekkelijk om de hypotheekrente zo lang mogelijk vast te zetten. Het moet wel heel gek lopen, wil je de komende 30 jaar nog lager uitkomen dan nu. Als je nu een (privé) hypotheek kan afsluiten met een rente van 1,8%, en de inflatie moet daar nog van af, dan heb je in feite een negatieve hypotheekrente. Mooier kan het niet worden.”

Spaargeld kost je geld

Jacqueline: “Gezien de logica in economische systemen, zou je denken dat de inflatie in de nabije toekomst weer lager wordt, toch?” Edin: “Ja, ik verwacht de komende jaren 2-3% inflatie per jaar. Dat betekent niet dat prijzen gaan dalen. Wel dat ze i.p.v. met 4% met 2,5% gaan stijgen. De vergrijzing is een feit, arbeid wordt schaars. Wat schaars is, wordt duurder. De loonkosten gaan stijgen en dat wordt doorberekend. Dat gecombineerd met het vele nieuwe geld, maakt dat die inflatie zich gaat begeven naar 2-3%. 2,5% inflatie klinkt niet zorgwekkend, maar dat is het wel. Een inflatie van 2,5% hebben we vaker gehad, maar toen bedroegen de spaarrentes 4-5%. Straks hebben we 2,5% inflatie, de centrale banken verhoogt de rente niet, dus de spaarrente blijft nog heel lang rond 0%. De gemiddelde Nederlander heeft €50.000,- spaargeld. Met 2,5% inflatie kost alleen dit je elk jaar al €1.250,-. Sparen betekende vroeger een laag maar positief rendement. Inmiddels betekent sparen gegarandeerd verlies. Je verliest elk jaar zo’n 2,5% vanwege de inflatie. Daarnaast betaal je nog belasting o.b.v. een fictief rendement in box 3 en tenslotte krijg je van je bank een spaarvergoeding van -0,5% tot 0%. Mensen gaan spaargeld dus anders inzetten. Het belangrijkste hierbij: spreid je geld. Zet niet alles in op goud, aandelen of vastgoed. Door te spreiden, heb je meer kans op goed rendement en ben je beter beschermd. En, ook zeer belangrijk: je beleggingshorizon moet 5 jaar of langer zijn.”

Alternatieven zoeken voor spaargeld

“Edin, hoe kun je nou anticiperen op inflatie,” vraagt Jacqueline. “Door te beleggen in bedrijven of sectoren die hebben bewezen dat ze kosten kunnen doorberekenen aan de voorkant, zonder dat het ten koste gaat van de winst. Bedrijven in de technologie en telecom kunnen makkelijk hun prijzen verhogen, want we vinden dat we niet zonder kunnen. Ook vastgoed biedt inflatiebescherming. Huren worden elk jaar aangepast o.b.v. inflatie, dat is een automatische en maatschappelijk geaccepteerde correctie voor stijgende prijzen. Vastgoed is dus op de lange termijn een waardevaste investering. Wel moet je alert zijn op het feit dat vastgoed minder snel liquide te maken is, mocht daar behoefte aan zijn. Verder kan gedacht worden aan edelmetalen en obligaties die gerelateerd zijn aan inflatie. Het is echt aan te raden om te zoeken naar alternatieven voor spaargeld.”



Recessie op komst?

Jacqueline: “Corona heeft geleid tot een recessie, gaan we nu weer de goede kant op?” Dat valt te bezien, aldus Edin. “Deze recessie was niet alleen de kortste recessie ooit, die was ook fors. En toch hebben velen er eigenlijk niet veel van gemerkt. Dat heeft alles te maken met de steunmaatregelen. De volgende recessie zal veel heviger worden. Bij de vorige recessie konden de centrale banken nog rentes verlagen en overheden heel veel geld lenen. Dat betekent dat de schuld nu veel hoger ligt dan daarvoor. Die ruimte om dat weer te doen, is er nu niet meer.”

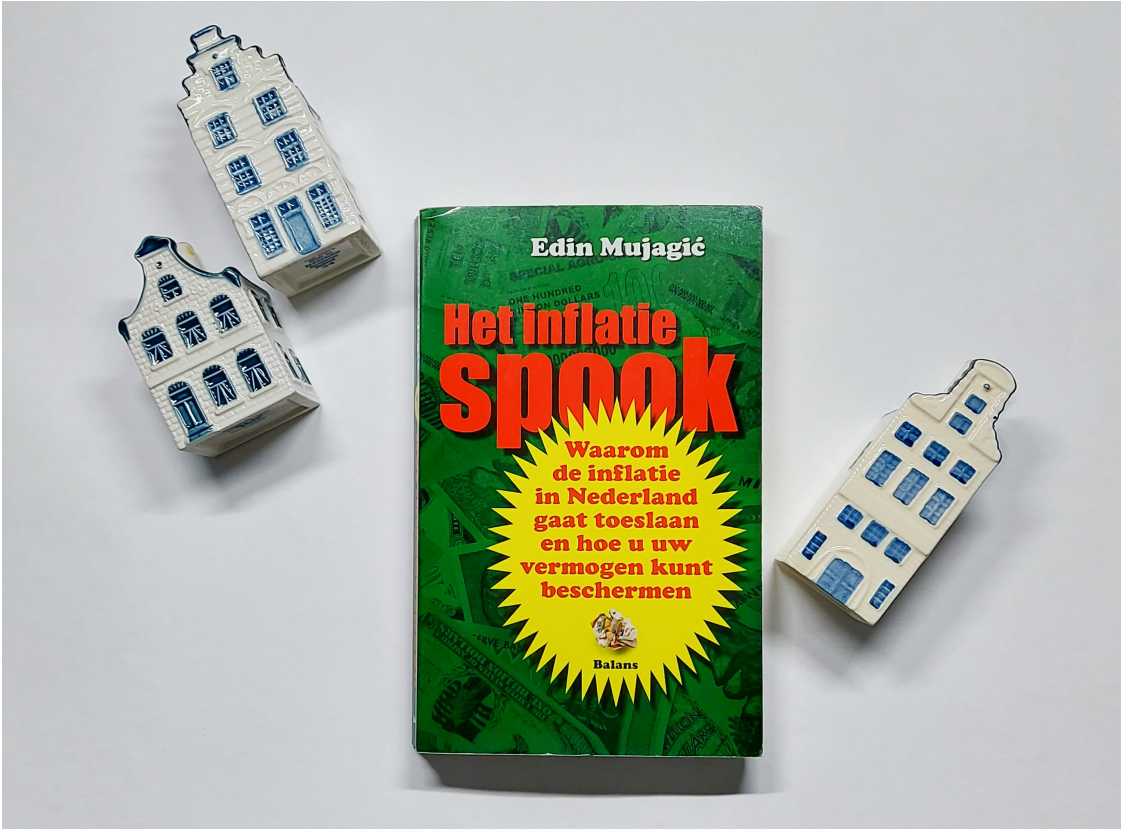
Het is echt aan te raden om te zoeken naar alternatieven voor spaargeld. Investeren in vastgoed is zo’n alternatief en met inflatie-hedge.

Zonnige toekomst

Maar er zijn ook lichtpunten, benadrukt Edin. “Als eerste; onderschat nooit het vermogen van centrale banken om met zeer bijzondere oplossingen te komen. Dat hebben we gezien met de 0% rente, het opkopen van obligaties, enzovoort. Als het eropaan komt, komen ze ongetwijfeld weer met iets nieuws. Als tweede en veruit het belangrijkste; we staan aan de start van een nieuwe tijd. We werken nu noodgedwongen thuis, dat wordt de standaard. Nieuwe technologieën en toepassingen gaan onze economie en ons dagelijks leven radicaal wijzigen. In 1962 voorspelde Kennedy dat er voor het eind van het decennium een man op de maan zouden staan. Iedereen was lyrisch, behalve NASA, want de technologie was er nog niet. In die jaren erna startten allerlei instanties een wedloop om de technologie uit te vogelen. En het lukte. Die technologie werd weer gebruikt voor andere sectoren en drong breed de maatschappij in. Het onbereikbaar geachte doel werd een vonk om de hele maatschappij te veranderen. Wat de wens naar de Maan te vliegen in 1962 was, is de wens de CO2-uitstoot te halveren en volledig te stoppen in de komende decennia, nu. Nu hebben we nog niet de technologie om die klimaatdoelstellingen te halen. Maar overheden, universiteiten etc. investeren daar heel veel geld en energie in, dus dat gaat lukken, net zoals het gelukt is op de Maan te landen. De opbrengst daarvan zal weer leiden tot nieuwe sectoren en toepassingen. De toekomst is wel degelijk zonnig en we gaan goede tijden tegemoet. Dat het nu somber lijkt, wil niet zeggen dat je ook somber moet zijn.”

Over Edin Mujagić

Edin Mujagić is een Bosnisch-Nederlandse econoom, publicist en spreker. Hij is hoofdeconoom bij OHV vermogensbeheer en schreef diverse boeken over economische onderwerpen, waaronder ‘Monetaire geschiedenis van Nederland’ (2016), ‘Het inflatiespook’ (2009), ‘10 Jaar euro: biografie van een jonge wereldmunt’ (2009) en ‘Geldmoord’ (2012). Zijn meest recente boek is ‘Keerpunt 1971: over staatsschulden, werkende armen en nieuwe economische groei’ (2021) dat inmiddels de derde druk beleeft. Edin werd geboren in Bosnië en kwam begin jaren 90 met zijn ouders en zijn zusje via omzwervingen als vluchteling in Nederland terecht. Hij leerde zichzelf Nederlands en ging uiteindelijk economie studeren in Tilburg.



**“Dat het nu somber lijkt,
wil niet zeggen dat je ook
somber moet zijn.**