



# ecsponuus

## Effektetrusts sukkel

Opbrengste op effektetrusts was die afgelope jaar aansienlik laer as vorige jare en dis veral die gebalanseerde fondse wat sukkel om inflasie te klop.

Die grootste gebalanseerde fonds in Suid-Afrika met bates onder bestuur van R105 miljard het die afgelope jaar tot einde September 'n opbrengs van slegs 3.8% behaal. As die totale fondskoste van 1.42% afgetrek word, is die netto opbrengs heelwat laer as inflasie.

Die grootste bank gebalanseerde fonds het die afgelope jaar tot einde Augustus ook net 'n opbrengs van 'n skrale 4.07% behaal. In die bank se geval word daar nog boonop koste van 1.73% afgetrek.

Dis moeilik vir beleggers om die regte effektetrusts te kies, omdat daar vandag oor die 1 500 geregistreerde effektetrusts in Suid-Afrika is met verskillende style en strategieë. Die grootste fonds is ook meer as 80 000 keer groter as die kleinste fonds.

Dit is waarom baie beleggers verkies om by die meer bekende fondsbestuurders te belê en dan ook spesifiek in 'n gebalanseerde

fonds waar die risiko veronderstel is om minder te wees en wat 'n billike opbrengs behoort te lewer.

Dit beteken dat reuse-fondse tot stand kom. Hoe groter die fondse onder bestuur, hoe moeiliker is dit vir 'n fondsbestuurder om nie die aandeeprys te beïnvloed nie. Dit beteken ook dat 'n groot fondsbestuurder nie noodwendig dieselfde blootstelling sou gehandhaaf het as minder fondse ter sprake was nie. Hoe groter die bedrae hoe moeiliker is dit om vinnig in en uit beleggings te beweeg en geleenthede in die mark te benut.

Ons gaan tans deur 'n beleggingsiklus waar die opbrengste van veral jou groter effektetrusts aansienlik laer is en dit kan nog lank so voortduur. Dit bied geleenthede in die mark vir kleiner en meer dinamiese effektetrusts.

### Maatskappynuus

Ecsponent Finansiële Dienste is trots om bekend te maak dat twee nuwe streekkantore in Durban en Port Elizabeth geopen is. Die finansiële raadgevende span het vanjaar reeds met 46% gegroei. Dit maak die verskaffing van persoonlike advies meer toeganklik aan kliënte.

## Huis as belegging?

Is jou huis 'n ware belegging wat welvaart skep of is dit eerder jou paleis wat jou duur te staan kom met bodemlose uitgawes?

Die prys van huise het volgens die Absa huisprysindeks die afgelope jaar (Sept 2014 tot Sept 2015) slegs 'n nominale groei van 5,2% getoon. In die geval van middelslaghuise (prysklas R1 225 000) het pryse slegs met 3,5% toegeneem.

In dieselfde periode het inflasie (verbruikersprysindeks) met meer as 4.6% gestyg. Dit beteken baie mense se grootste belegging het ná inflasie die afgelope jaar 'n negatiewe opbrengs getoon. Huise het in 2008 laas 'n bullopie ervaar en het die afgelope

sewe jaar gemiddeld swak presteer. Die vooruitsigte lyk nog skraler, want 'n bullopie in eiendom verg 'n sterk en groeiende ekonomie, positiewe sakevertroue en maklike toegang tot finansiering. Al dié aspekte ontbreek en daar is geen teken dat dit binne die volgende paar jaar gaan omswaai nie.

Tog word die huismark gekenmerk deur emosionele eienaars wat verskonings soek om buitensporige hoë lewensstandaarde te handhaaf onder die vaandel van 'n goeie belegging.

Ironies genoeg is dit ander mense wat dikwels meer geld uit jou huis maak, terwyl die wins waarop jy gereken het, deur koste

verminder is. Dink maar net aan oordragskoste, verbandkoste, belasting, versekering, kommissies en onderhoud en jy merk hoeveel instellings en mense deur JOU eiendom onderhou word!

Die vraag is: Kan jy jou lewensstyl bekostig? Kan jy dit regverdig om in jou huis te woon? Het jy so 'n groot huis nodig? Is dit nie beter om die huis te verhuur en in 'n meer koste-doeltreffende eiendom te woon en welvaart eerder met aandele te skep nie? Huiseienaars is geneig om die waarde van hul eiendom te oorskot. Die opbrengs kan eers bepaal word as die koper se geld in jou bankrekening verskyn. Min weet egter wat die ware netto opbrengs is, omdat eiendom voortdurend koste behels. In teenstelling daarmee gee ander beleggings soos in aandele 'n maandelikse staat en kan jy presies sien wat jou netto opbrengs op enige gegewe stadium is.

Jy kan ook nie die huis as 'n goeie belegging beskryf as jy so emosioneel betrokke daarby is dat jy dit in elk geval nooit sal verkoop nie. Die primêre waarde van jou eie huis is dan dat dit 'n tuiste en veilige hawe vir die familie bied en gemoedsrus gee dat dit aan julle behoort.

Huiseienaars wil graag glo hul eiendom maak hulle ryk en vertel graag hoe min die koopprys baie jare gelede was, teenoor die prys waarteen hulle dit kan verkoop. Maar hulle vergeet dit is saamgestelde groei wat ook by ander beleggings voorkom – hoe langer jy belê hoe groter is die opbrengs! Boonop laat hulle na om die uitwerking van inflasie oor daardie tydperk in ag te neem. Om nie te praat van al die geld wat oor al die jare op die huis uitgegee is aan instandhouding, verbetering en selfs versekering nie!

Koste van huiseienaars neem by die dag toe. 'n Tipiese voorbeeld is munisipaliteite wat huiseienaars as "melkkoeie" beskou en voortdurend belasting en dienste verhoog. Die kapitaalgroei van 'n huis word verhaal om deesdae veral behuising en salarisse van plaaslike owerhede te finansier.

Huiseienaars glo nogtans dis die moeite werd, omdat hulle nooit soveel sou gespaar het as hulle nie verplig was om hulle verbandpaaie te betaal nie.

'n Huis gee vir die eienaars egter toegang tot lenings waar die

huis as sekuriteit dien. Dit beteken die opbrengs van die huis word weggeveet as die eienaar voortdurend van sy verband gebruik maak en televisies, yskaste, ens. te koop en nie finansiële gedissiplineerd is nie. Dit pas natuurlik die banke wat die huis as sekuriteit vir lenings gebruik. Dink net wat kos 'n televisiestel as dit oor twintig jaar afbetaal word!

'n Huis verander in 'n belegging as dit aangekoop word om 'n inkomste of opbrengs te toon. Dit geld veral as tweede en derde huise gekoop word om te verhuur. Maar maak die koop-om-te-verhuur eiendomme vandag nog sin?

Ten eerste moet jy die eiendom fyn kies en dan moet jy die ideale huurder vind. Die Verbruikersbeskermingswet gee vandag amper meer regte aan die huurder as die eienaar. As jou huurder nie

betaal nie, kan dit tot 'n jaar neem om die persoon uitgesit te kry en daarna is die kans boonop skraal dat jy die agterstallige huur uit hulle gaan kry. Afhangende van die omstandighede word die huurder deesdae byna as 'n plakker beskou.

Politieke en geografiese faktore kan die waarde van die eiendom raak. 'n Tipiese voorbeeld is 'n munisipaliteit wat besluit om lae-koste behuising op die oop stuk grond oorkant jou huis op te rig.

Plaaslike owerhede wat swak dienste lewer kan jou so moedeloos maak dat jy uiteindelik jou eiendom teen 'n appel-en-ei verkoop en na 'n beter bestuurde gebied trek. Hoe swakker die dienste, hoe vinniger daal die waarde van eiendom.

Die koste om vir jou huurhuise te koop is hoog. Die aanvangskoste behels onder meer oordragskoste, registrasiekoste van 'n verband, aansluitingskoste van dienste en deposito's by die munisipaliteit.

In teenstelling daarmee is 'n belegging in aandele moeitewry. Hoekom jou op jou oudag blootstel aan huurders se klagtes en krane of pype wat reggemaak moet word as jy lekker kan terugsit en kyk hoe jou geld in aandele groei?

Met Ecsponent se voorkeuraandele weet jy presies wat die vasgestelde opbrengs is en boonop word geen koste betaal nie. Dit is ook te enige tyd op die beurs verhandelbaar. 

