

Realisatie: Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre M. J. OTTEN.
Lindenhof 66, 6006 VM WEERT (Altweerderheide).
Telefoon: 0495-58.5743 (NA 11.00 uur bereikbaar).

Weert, 1 april 2014

Titel: Inflatie en inflatie-bewustzijn.

Sub-titel: Kan (aanhoudende) deflatie leiden tot vérdere waardedaling van koopwoningen?

Mijn navolgende betoog is niet de meest boeiende informatie voor de *gemiddelde* lezer. Toch ervaart u dagelijks de gevolgen van voortdurende inflatie...
Immers inflatie bepaalt wat men kan kopen, voor een gegeven hoeveelheid geld.
Bij de huidige *lág*e inflatie (circa 0,6 %/MAAND) stijgen de prijzen van producten én diensten (meestal) niet veel! Vaak ziet men zelfs prijs-dálingen.

In deze bijzondere conditie blijft uw geld zijn waarde behouden.
Echter niet iedereen is *stérk* positief over deze *lág*e inflatie...
Zo streeft de Europese Centrale Bank (ECB) naar een Europees-gemiddelde inflatie van circa **2 %/jaar**.
Dit streven van de ECB werkt als een smeermiddel voor de economie in Europa.
Immers een dergelijk *lág*e inflatie stimuleert in sterke mate de economiën van de aangesloten EU-landen!

De waarde van geld wordt bepaald door de hoeveelheid goederen en/of diensten die dit geld vertegenwoordigd.
Reëel inkomen wordt bepaald door het aantal *eenheden koopkracht* dat het geld vertegenwoordigd.

Bij inflatie geldt dat de **reële** hypotheek-schuld langzaam maar zeker wordt aangetast: inflatie maakt schuldenaars rijker! Bij deflatie daarentegen stijgt de **reële** hypotheek-schuld *snél* in waarde: deflatie maakt schuldenaars **arm**!

Reëel wil zeggen: na *jaarlijkse correcties* voor:

- 1) de actuele geld-ontwaarding.
Het geld wordt *minder* waard tengevolge van inflatie: **devaluatie**.
- 2) de actuele geld-opwaardering.
Het geld wordt *meer* waard tengevolge van deflatie: **revaluatie**.

Inflatie leidt tot de navolgende ontwikkelingen:

- 1) stimulans om te *investeren* neemt *tóe*,
- 2) (sterk) *verlág*en van **reële** schulden,
- 3) *tóename* van de economische groei,

- 4) tóename van de huurstijgings-percentages,
- 5) tóename van de *nominale* salarissen (dankzij acties van de Vakbonden),
- 6) grótere vraag naar koop-woningen,
- 7) áfnemende werkloosheid.

Geld is waard wat men er voor kopen kan, en als de prijzen stijgen, kan men voor één Euro minder kopen, zodat deze gulden in waarde dáált. Bij prijsstijging denken we aan geld per eenheid goed, bij geld-ontwaarding aan goederen per eenheid geld.

Citaat van professor dr. F. Hartog (1966):

Wie vóór de oorlog een kapitaal-verzekering heeft afgesloten om met het uitgekeerde kapitaal (na bijvoorbeeld 30 jaar) een *huis* te laten bouwen, bemerkt thans dat hij alleen nog maar een *garage* kan laten bouwen, en straks misschien niet meer dan een *kippenhok*! En voor deze uitkering in *zachte* guldens, heeft hij jarenlang harde of half-zachte guldens betaald! Einde citaat.

De invloed van de *uithollende* werking van *inflatie* is vooral goed zichtbaar bij levensverzekeringen, omdat die contracten zich veelal over tientallen jaren uitstrekken!

Kan alsmaar dálende inflatie leiden tot vérdere waardedaling van koopwoningen?
 Is het denkbaar dat er een (langdurige) periode van prijsdálingen, - dus **deflatie** -, komt?
 Kan deze deflatie dan tot waardedálingen van koopwoningen leiden?
 Dankzij **deflatie** worden diensten én producten *goedkoper* en stijgt de waarde van geld!
 Bedenk evenwel dat een periode van deflatie niet direct tot prijsdalingen van koopwoningen hoeft te leiden. Wel is te verwachten dat op lángere termijn van *blijvende* **deflatie**, óók op de woningprijzen een drukkende werking zal uitgaan.
 Dit heeft tot gevolg: een daling van de koopprijzen.
 Deflatie hoort bij een *inkrimpende* economie.
 Dálende kooplust (dit wil zeggen: dálende vraag) leidt tot dalende investeringen én dalende productie.
 Dit nu was precies de situatie in de **crisis-jaren** (1921 tot met 1936: periode van economische teruggang = recessie)!
 Het huidige consumenten-vertrouwen is echter stijgend, evenals de kooplust.
 Een (mogelijke) deflatie zal dan (waarschijnlijk) van kóрте duur zijn...
 Bedenk hierbij dat (langdurige) **deflatie** voor de Overheid een *rampzalig* scenario is. Immers **reële** schulden nemen dan snel tóe! **Reëel** wil zeggen na *jaarlijkse* correcties voor de geld-ontwaarding.

In de 100-jarige periode (1900-1999):

- 1) bedroeg de *gemiddelde* inflatie (inclusief de 15 **deflaties** !): 3,18 %/jaar,
- 2) daalde de **KOOPKRACHT** van 100 % naar 4,9 % (dalingsfactor = 20,3)!

In de 16-jarige periode: januari 1921 – december 1936 bedroeg de *gemiddelde deflatie*: $j = 3,50$ %/jaar. De KOOPKRACHT nam in deze periode tóe van 100 % naar 155,4 % (stijging = 55,4 % in 16 jaar)!

In deze periode trad **12** keer *deflatie* op (hóógste waarde : in 1921: - 13,42 %/jaar).

In de **30** jarige periode (1984-2013) bedroeg de *gemiddelde inflatie*: 2,08 %/jaar.

In de **10** jarige periode (2004-2013) bedroeg de *gemiddelde inflatie*: 1,79 %/jaar.

Zie mijn grafieken Q en R.

Vanaf 1981–2013 geldt als *gemiddelde* voor **10**-jarige perioden: $j = 2,3$ +/- 0,3 %/jaar.

In de 29-jarige periode: januari 1985 tot en met december 2013, daalde de KOOPKRACHT met **44,6 %** (van 100 % naar 55,4 %)!

De hóógste *inflatie* in de loop van het jaar treedt steeds weer op in de maand MAART!

Deflatie treedt vooral op:

- 1) in juni én december,
- 2) in het najaar: oktober tot en met januari.

Ten opzichte van het maand-gemiddelde (0,17 %/MAAND, periode 1985-2013), treden er in de maand MAART zéér fóorse uitschieters op (factor = circa 5 à 7 méér)!

In de maand MAART: *gemiddeld* = 1,0 +/- 0,2 %/MAAND (vanaf 2000).

Tevens fóorse uitschieters in: juli 1991: +1,40 %/maand, januari 2001: + 1,16 %/maand.

In de 29-jarige periode 1985-2013 trad 112 keer (van in totaal: 348 máanden) *deflatie* op!

In de 29-jarige periode 1985-2013:

- 1) tóenemende *deflatie* (trend: - 0,15 à - 0,55 %/MAAND),
- 2) tóenemende *inflatie* (trend: + 0,4 à + 1,0 %/MAAND).

In de afgelopen 100 jaar (1900-1999) trad in slechts **15** jaar een *deflatie* op.

Voornamelijk in de crisis-jaren (periode: 1921-1936).

Als láátste (ná 1936) trad *deflatie* op in 1987 (- 0,49 %/jaar).

Zie daarvoor mijn grafieken A + B.

Oorlogsjaren voeden in zéér sterke mate het *inflatie-proces*!

Inflatie in 1918: 19,2 %/jaar, in 1940: 14,7 %/jaar, en in 1945: 15,0 %/jaar.

Fóorse stijging van het *inflatie*-percentage trad op in de jaren 1951: 9,6 %/jaar, én in 1975: 10,2 %/jaar (in januari 1975: 11,1%/jaar).

Tenslotte nog dit reken-voorbeeld.

Een **deflatie** van 2,0 %/jaar heeft véél grotere (negatieve !) invloed, dan een **inflatie** van + 2,0 %/jaar.

Na **10** jaar geldt (CW = Contante Waarde: na *jaarlijkse* inflatie-correcties):

1) **Deflatie** = - 2,0 %/jaar:

$$CW_{10} = 100 / ((1 - 2,0\%/100)^{10} = 0,81707) = 122,39 \text{ Euro}$$

(tóename = 22,39 %),

2) **Inflatie** = + 2,0 %/jaar:

$$CW_{10} = 100 / ((1 + 2,0\%/100)^{10} = 1,21899) = 82,03 \text{ Euro}$$

(áfname = 17,97 %).

Hoe gróter de werkingsduur, hoe érg(er) **deflatie** *negatief* toeslaat!

Na **20** jaar geldt:

1) **Deflatie** = - 2,0 %/jaar:

$$CW_{20} = 100 / ((1 - 2,0\%/100)^{20} = 0,66761) = 149,79 \text{ Euro}$$

(tóename = 49,79 %),

2) **Inflatie** = + 2,0 %/jaar:

$$CW_{20} = 100 / ((1 + 2,0\%/100)^{20} = 1,48595) = 67,30 \text{ Euro}$$

(áfname = 32,70 %).

Deflatie en deflatie-bewustzijn.

Deflatie zorgt voor *herverdeling* van inkomens!

Zij die hun geld in onroerend goed hebben belegd, worden daardoor snél zeer véél rijker. Schulden worden in **reële** zin snél veel méér waard, terwijl *onderpanden* in waarde dálen.

Deflatie is het *spiegelbeeld* van inflatie.

Deflatie is een véél groter economisch gevaar dan inflatie!

Deflatie veroorzaakt een afzwakkende (wereld-) economie, met als gevolg: prijs-erosie (= slijtage) en dálen de bedrijfswinsten.

Dit kan leiden tot: vraag-uitval, hógere werkloosheid, mogelijk lágere aandelen-koersen, en dálen de woning-prijzen. Al deze zaken beïnvloeden elkaar ook nog eens!

Deflatie betekent dat het algehele prijs-niveau voortdurend dáált. Consumenten én ondernemingen verwachten vérdere prijs-*dalingen*. Men is uiterst terughoudend met besteden. Het gevolg hiervan is dat er een naar beneden gerichte **economische spiraal** ontstaat! Dit leidt tot nóg verder dálen de vraag, snél toenemende werkloosheid, tal van faillissementen én teruglopende *nominale* inkomens.

Deflatie leidt tot de navolgende onontkoombare ontwikkelingen:

- 1) de bereidheid om te *investeren* neemt drastisch af,
- 2) snel áfnemende wereld-conjunctuur,
- 3) sterk verhógen van **reële** schulden,

- 4) einde van de economische groei,
- 5) wereldwijde **recessie**,
- 6) snel tónemende werkloosheid,
- 7) torenhoge opeenstapeling van de Staatsschulden,
- 8) instorten van hele krediet-ketens,
- 9) crisis in het bankwezen.

Deflatie leidt tot tenminste vijf ernstig negatieve effecten:

- 1) uitstel tot aankopen (zowel door consumenten, als door producenten),
- ⇒ 2) **reële** schulden gaan fors zwáárder drukken,
- 3) áfnemende *nominale* salarissen,
- 4) **reële** waarde-dálingen van koopwoningen,
- 5) grote sociale onrust (stakingsgolven)!

Ad 1. Als de prijzen van goederen en diensten dálen, dan kan men in de (nabije) toekomst goedkoper inkopen. Dit geldt vooral voor duurzame consumptie-goederen én kapitaal-goederen (onder andere: auto's en koop-woningen).

Ad 2. Bij deflatie is er sprake van tónemende *koopkracht*!

Men kan méér kopen voor 100 Euro....

Echter de voor de *koopkracht* gecorrigeerde schulden nemen snél in waarde toe!

Vooraf de (zéér grote) schulden van Overheden nemen dan zéér snel toe....

Ad 3. Tengevolge van de tónemende koopkracht worden er (fors) lágere *nominale* salarissen uitgekeerd!

Ad 4. Koop-woningen *dálen* fòrs in waarde.

Hypotheekgevers (= geldnemers) die een hóge hypotheekschuld hebben (in relatie tot hun vrije onderhandse verkoop-waarde = VOV), zien hun zekerheid tegenover de aangegane hypotheek in waarde áfnemen.

Bijstorten bij de geld-verstrekker kan dan noodzakelijk gesteld worden?!

Ad 5. Fòrse deflatie betekent een enorme rem op de economie én massale werkloosheid! Dit is de oorzaak van massale **stakingen**.

Als afschrikwekkend voorbeeld: de crisis-jaren 1921-1936 (met talloze stakingen).

In 1932 bedroeg het deflatie-percentage 7,4 %/jaar. De allergrootste deflatie trad op in 1921: 13,4 %/jaar, en 10,9 %/jaar in 1922.

De crisis-jaren werden afgesloten met de slot-deflatie in 1936: 2,3 %/jaar.

De **crisis-jaren**: 1921-1936 met **12 jaren deflatie**.

Inflatie in 1924: 0,9 %/jaar, evenals in 1928: 0,9 %/jaar.

De gehele 20^e eeuw (1900-1999) was er **15** keer **deflatie**, en dus 85 keer inflatie!

Na het einde van de crisis-jaren (met 1936 als láátste deflatie-jaar) trad er nog één keer een (geringe) deflatie op: in 1987: 0,49 %/jaar.

Kortom, van deflatie gaat een enorme economische *dreiging* uit, ondanks dat dan het geld (fors) méér koopkracht bezit! Terecht kan men spreken van een *spook*-scenario, met verwoestende gevolgen voor de economie. En dát terwijl de prijzen dálen en alles *goedkoper* wordt....

De Grote Depressie van de jaren dertig van de vorige eeuw, werd gekenmerkt door:

- 1) sterke *dáling* van de prijzen,
- 2) gróte concurrentie, met enórme over-capaciteit en zéér geringe vraag.

Het gevolg hiervan was dat producenten met geringe verkoop-marges (zélfs met verlies) moesten verkopen: dus veel *lágere* winsten.

Gevolg: de werknemers kregen *nominaal* minder loon en hadden dus minder te besteden.

Dit was de basis voor de beruchte zichzelf *verstérkende* loon / prijs-spiraal!

Zo knijpt een economie die besmet is met **deflatie**, zichzelf de keel dicht....

In de navolgende tabel toon ik u de (desastreuze) invloed van inflatie en/of deflatie (j), over een (lánge) reeks van jaren (N = 5 t/m. N = 40 jaar)!

KOOPKRACHT-scenario							
Bedragen in Euro's							
INflatie (áfnemende koopkracht)							
j %/jaar	N = 5	N = 10	N = 15	N = 20	N = 25	N = 30	N = 40
0	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000
1	951	905	861	820	780	742	672
2	906	820	743	673	610	552	453
3	863	744	642	554	478	412	307
4	822	676	555	456	375	308	208
5	784	614	481	377	295	231	142
10	621	386	239	149	92	57	22
15	497	247	123	61	30	15	3,73
20	402	162	65	26	10	4,21	0,68
25	328	107	35	12	3,78	1,24	0,13
50	132	17	2,28	0,30	0,04	0,005	0,001
DEflatie (tóoenemende koopkracht)							
-1	1052	1106	1163	1223	1286	1352	1495
-2	1106	1224	1354	1498	1657	1833	2244
-3	1165	1356	1579	1839	2141	2494	3382
-4	1226	1504	1845	2262	2775	3403	5119
-5	1292	1670	2158	2790	3605	4659	7781

Weet u dat in de periode 1980-1990 er een éénduidig d alend lineair verband bestond, tussen de hypotheekrentevoeten en de actuele inflatie?! Daarna nam dit verband sterk af. De huidige hypotheekrentevoeten zijn nu f ors lager geworden.....

Wel is er (in de periode 1980-2000) een lineair verband tussen de hypotheekrentevoet en het Staatslening-rendement (met looptijd = 5-8 jaar)!

K orte bespreking van mijn grafieken.

Grafiek A.

In de afgelopen eeuw (1900-1999) trad slechts **15** keer een (zwak) NEGATIEF inflatie-percentages (= deflatie) op. Voornamelijk in de **crisis**-jaren: 1921-1936.

Grafiek B.

In de **crisis**-jaren: 1921-1936 traden vaak f orse deflatie-percentages op (voor al in 1921)! Het *gemiddelde* deflatie-percentages in deze rampzalige periode bedroeg: $j = -3,50$ %/jaar. Met als h ogste deflatie-percentages in 1921: $j = -13,42$ %/jaar!!

Grafiek C.

U ziet hier het verloop van de **re le** schuld in de periode: 1920-1960.

Bij een start-schuld van 1000 Gulden (in 1920) nam deze (onder invloed van f orse deflatie-percentages, gedurende de periode 1921-1936) t e tot 1.620 Gulden in 1936!

Grafiek D.

Bij een start-schuld van 1000 Gulden (in 1930) nam deze (onder invloed van f orse deflatie-percentages, gedurende de periode 1930-1936) t e tot 1.260 Gulden in 1936.

Dankzij de actuele inflatie (rond 1940-1945) nam de **re le** schuld f ors af, tot 500 gulden in 1950...

Grafiek E.

Bij een start-schuld van 1000 Gulden (in 1940) nam deze (onder invloed van f orse inflatie-percentages, gedurende de periode 1940-1945)  f tot 320 Gulden in 1960...

Grafiek F.

In de periode: 1970-2000 trad in 1975 een z er forse inflatie op (10,3 %/jaar).

En een deflatie van -0,50 %/jaar in 1987 ( enmalig sinds 1936).

Het 30-jarig *gemiddelde* bedroeg: 4,2 %/jaar.

Grafieken G + H.

Hierin toon ik u het verloop van de **KOOPKRACHT**.

In de afgelopen eeuw (1900-1999) liep deze terug van 100 % naar 4,9% in 1999!

Voor al in de crisis-jaren (1921-1936) traden en rme koopkracht-*stijgingen* op!

Terwijl in de oorlogsjaren (1940-1945) de koopkracht f ors afnam...

Grafiek H laat zien dat de koopkracht in de periode 1985-2013 *parabolisch* met 44 %  fnam...

Grafieken I en J.

Hierin toon ik u het verloop van de CPI-waarden vanaf 1940-1990.

CPI = Consumenten PrijsIndex-cijfer (bron: CBS).

In de 20-jarige periode 1940-1959 stegen deze CPI-waarden met een factor = 2,7
(zuiver *parabolisch*: R_c = correlatie-coëfficiënt = 0,9949)!

Grafiek J: in de periode 1960-1990 verliep deze index nog zéér sterk...

Grafieken K t/m. N.

Hierin toon ik u het gigantisch wisselend verloop van het inflatie-percentage,
in de loop der jaren. Tevens toon ik u het betreffende *gemiddelde* percentage.

Grafiek O.

U ziet hier het 9-jarig verloop van de **d**eflatie (periode: 1926-1935): stijging = 23 %, én de dáling door **i**nflatie (periode: 1976-1985): dáling = 34 %.

Grafiek P.

Hierin toon ik u het zéér sterk wisselend **i**nflatie-scenario.

Merk op het *regelmatige* topwaarde-verloop in de jaren 1981-1991-2001...

Op basis hiervan zou men in 2011 wéér een topwaarde kunnen verwachten...

Grafiek Q.

Voor voortschrijdende 30-jarige perioden (vanaf 1936) toon ik u het *gemiddelde*
per 30 jaar. Vanaf 1936 tot 1993 bedroeg het *gemiddelde*: $j = 5,0 \pm 0,2$ %/jaar.

Vanwege de (grotendeels) dákende inflatie-percentages, dalen óók deze voortschrijdende
gemiddelde waarden (zie: trends 1 t/m. 3).

In de láátste 30-jarige periode: 1984-2013 geldt: $j = 2,08$ %/jaar.

Grafiek R.

Voor 10-jarige voortschrijdende perioden (vanaf 1960-2013) ontstaat er een zéér fors
muterende *gemiddelde* waarde: vooral rond de jaren 70 (zéér hoge inflaties !)...

Voor de láátste 10-jarige periode (2004-2013) geldt: $j = 1,79$ %/jaar.

Vanaf 1981 geldt als een goed *gemiddelde*: $j = 2,3 \pm 0,3$ %/jaar.

Opmerking.

Voor u ligt een zéér bewerkelijk (en dús tijdrovend) artikel!

Het maken van 9 computer-programma's: ruwweg 40-60 uur.

Véle eigen grafieken maken: circa 10-20 uur.

Het schrijven én invoeren in WORD: circa 8 uur.

TOTAAL: ruwweg: circa **60 à 90 uur!** Alles: pro deo (!).....

***** **Hypotheek-SPECIALIST: ing. Pierre Otten** *****