



Inflatie en woningprijzen

Inflatie betekent dat alles duurder wordt. Nou ja, misschien niet alles, maar de meeste producten stijgen in prijs, zodat je voor je totale consumptiepakket meer moet betalen. Van die inflatie is de laatste tijd weinig meer over. In 2019 tikte de Nederlandse inflatie nog de 3 procent aan (prijsstijging op jaarbasis), momenteel stijgen de Nederlandse prijzen met iets minder dan 1 procent per jaar. In de eurozone als geheel is de inflatie zelfs licht negatief.

Persoonlijke inflatie

Heeft iedereen met dezelfde inflatie te maken? Dat is zeker niet het geval. Het hangt helemaal van de samenstelling van je consumptiepakket af hoeveel duurder je uit bent. Als de benzineprijs sterk stijgt, merk je er weinig van als je geen auto rijdt. Op de website van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is een persoonlijke inflatiecalculator te vinden, die op basis van je uitgavenpatroon laat zien met hoeveel inflatie je zelf te maken hebt.

Het 'mandje'

Elke maand verzamelt het CBS de prijzen van enkele tienduizenden artikelen. Via een bepaalde rekenmethode wordt dan vastgesteld of dat 'mandje' van producten duurder dan wel goedkoper geworden is en met hoeveel procent. Het is interessant na te gaan welk type producten wel en welke niet in dat mandje zitten. Dat pizza's en mobiele telefoons worden meegenomen, is niet verrassend. Interessanter is welke producten er niet in zitten.

Niet in het mandje

Dat belastingen over het inkomen en het vermogen niet worden meegeteld, is begrijpelijk. Als je meer belasting betaalt, houd je weliswaar minder over, maar dat heeft niets te maken met het al dan niet duurder worden van het consumptiepakket. Terzijde: een stijging van btw en accijns werkt wel door in de inflatie. Ander voorbeeld: het eigenrisico bedrag in de zorgverzekering, nu standaard € 385, telt niet mee bij de berekening van de inflatie. Dat is al wat lastiger te begrijpen. Als het eigenrisico bedrag stijgt, betaal je meer voor dezelfde diensten. Nog een voorbeeld: rente over een hypotheek of een persoonlijke lening wordt niet als consumptie beschouwd en wordt niet meegenomen in de berekening van de inflatie. Terwijl een rentestijging – en die gaat vroeg of laat plaatsvinden – gemakkelijk tot bijvoorbeeld een verdubbeling van de rentelasten kan leiden. Je betaalt dan het dubbele voor dezelfde dienst door de bank aan jou geleverd.

Ook niet in het mandje: de huizenprijzen

En dan zijn er natuurlijk de huizenprijzen. Het CBS beschouwt de aankoop van een woning echter als een investering, niet als consumptie. Daarom wegen de huizenprijzen niet mee in de inflatie. Huur wordt overigens wel als consumptie gezien en daarom ook meegeteld bij de berekening van de inflatie.

De Nederlandsche Bank (DNB) heeft onlangs een aantal zogenaamde luistersessies georganiseerd, waarbij burgers allerlei vragen op de bankiers mochten afvuren. Regelmatig bleek dat de huizenprijzen de gemoederen bezig hielden. "We horen voortdurend dat de



inflatie zo laag is, maar intussen gaan de huizenprijzen door alle plafonds." Dat werd als een onnatuurlijke tegenstelling gezien. In feite zou je, zo werd regelmatig gesuggereerd, de woningprijzen moeten laten meewegen in de inflatie. Uiteraard konden de bankiers hier weinig mee, aangezien DNB helemaal niet gaat over de berekening van de inflatie. Dat is het werk van het CBS.

Gevolgen voor de inflatie

Hoe belangrijk is het al dan niet meetellen van de huizenprijzen in de inflatie? Het lijkt een detail, maar het kan op een bepaalde manier nogal consequenties hebben. Het is moeilijk te zeggen hoe hoog de inflatie zou zijn als je de huizenprijzen meetelt. Zeker is wel dat de inflatie aanzienlijk hoger zou uitkomen dan nu wordt berekend. In de eerste plaats maken de aflossingen een fors deel uit van het gezinsbudget. In de tweede plaats zijn de woningprijzen fors gestegen. Vanaf 2013, toen na de kredietcrisis een dieptepunt werd bereikt, tot afgelopen november stegen de huizenprijzen in Nederland met ongeveer 60 procent.

Zoals bekend voert de Europese Centrale Bank (ECB) – en daarmee ook DNB – al een aantal jaren een zeer rigoureuze opkoopbeleid. Ze koopt vooral staatsobligaties op van banken om die banken meer lucht te geven, met het doel dat ze meer krediet gaan verlenen. Waarom doet de ECB dat? Omdat ze vindt dat de inflatie te laag is. En lage inflatie kan omslaan in deflatie, dalende prijzen, waardoor bestedingen worden uitgesteld. De ECB streeft naar een inflatie van tegen de 2 procent. Dat halen we nu bij lange na niet, vandaar het opkoopbeleid.

Overal in Europa stijgen de huizenprijzen. Als je die woningprijzen in de inflatie meetelt, zou de EU-inflatie waarschijnlijk zo hoog uitvallen dat het hele opkoopprogramma overbodig wordt.

Joure, december 2020

Disclaimer

Trustus Capital Management B.V., hierna te noemen "Trustus", besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in dit artikel. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Trustus is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van onjuistheden of onvolledigheden in de aangeboden informatie. Tevens aanvaardt Trustus geen aansprakelijkheid voor eventuele koersverliezen, die geleden worden als gevolg van het gebruik van gegevens, adviezen of ideeën verstrekt door of namens Trustus. Trustus is geregistreerd bij de Autoriteit Financiële Markten te Amsterdam.