

Compensatie van regionale werkloosheid in woningmarkten

Wouter Vermeulen en Jos van Ommeren

Waarom zijn regionale werkloosheidsverschillen in Europa zo persistent als er, zoals de wage curve literatuur laat zien, geen compensatie is op de arbeidsmarkt? Een analyse van gegevens over steden in verschillende Europese landen wijst op een negatief verband tussen werkloosheid en huizenprijzen. Goedkoper wonen lijkt het inkomensverlies als gevolg van lagere lonen en een hogere kans op werkloosheid te compenseren. Werkenden in regio's, waar de werkloosheid hoog is en het per capita inkomen laag, hoeven dus niet noodzakelijkerwijs slechter af te zijn, en programma's voor regionale steun zouden hier rekening mee kunnen houden.

1 Inleiding

Men is er lang van overtuigd geweest dat werknemers in regio's waar de werkloosheid hoog is ook hogere lonen verdienen. Deze gedachte is gebaseerd op het bekende model van Harris en Todaro (1970), dat migratie van het platteland naar steden beschrijft.¹ Recenter empirisch onderzoek toont echter aan dat lonen juist negatief samenhangen met werkloosheid, met een elasticiteit van ongeveer -0.10 (zie bijvoorbeeld Blanchflower en Oswald, 1994, en de hierop volgende literatuur). Als mensen in regio's waar de werkloosheid hoog is ook lage lonen verdienen, dan zouden we verwachten dat regionale werkloosheidsverschillen maar van korte duur zijn. Toch worden regionale verschillen in Europa juist gekenmerkt door een grote hardnekkigheid.

Deze persistentie wordt vaak verklaard uit belemmeringen op interre-

¹ Ons empirisch onderzoek is gebaseerd op gegevens over steden, het platteland blijft hier dus verder buiten beschouwing.

gionale migratie, zoals monetaire en psychische verhuiskosten en verstoringen op de woningmarkt. Het is echter de vraag of aanpassingskosten alleen een voldoende bevredigende verklaring vormen van regionale verschillen, als het patroon hiervan gedurende tientallen jaren niet verandert. In dat geval ligt het misschien meer voor de hand om die verschillen te zien als een evenwichtsuitkomst, waarin het nut van bewoners in elke regio ongeveer even groot is. Dit perspectief veronderstelt dat minder gunstige perspectieven op regionale arbeidsmarkten op de een of andere manier gecompenseerd worden. In dit paper onderzoeken we de hypothese dat er compensatie optreedt in de woningmarkt.

De intuïtie achter het verband tussen huizenprijzen en werkloosheid kunnen we als volgt verwoorden. Huizen zijn goedkoper in regio's waar de werkloosheid hoog is, omdat het minder aantrekkelijk is om hier te wonen. Perspectieven op de regionale arbeidsmarkt worden zo gekapitaliseerd in de grondmarkt. Omgekeerd kan de regionale werkloosheid ook hoog blijven als gevolg van lage huizenprijzen. De prikkel om te verhuizen naar regio's met betere arbeidsmarktperspectieven is dan immers kleiner. Er is dus geen sprake van een eenzijdig causaal verband, maar we veronderstellen het bestaan van een evenwichtsrelatie.

Hoewel deze hypothese voor zover wij weten nooit expliciet onderzocht is voor Europese data, bestaan er wel indirecte aanwijzingen in de empirische literatuur. Bell e.a. (2002) laten bijvoorbeeld voor Britse data zien dat het verband tussen regionale werkloosheid en lonen positief wordt wanneer ze controleren voor verschillen in huizenprijzen. Dit impliceert een negatief verband tussen regionale werkloosheid en huizenprijzen. Ook blijkt uit onderzoek naar interregionale migratie een beperkte gevoeligheid voor lonen en werkloosheid, en een significant effect van het regionale niveau van huizenprijzen (zie bijvoorbeeld Jackman en Savouri, 1992, of OECD, 2005). Deze bevindingen zijn consistent met de hypothese dat mensen voor hogere werkloosheid gecompenseerd worden in de woningmarkt.

Er zijn natuurlijk ook andere bronnen van compensatie, zoals het regionale voorzieningenniveau (*amenities*). Verschillende studies uit de Verenigde Staten tonen aan dat mensen hier minder gunstige arbeidsmarktperspectieven accepteren als een regio daar bepaalde voorzieningen tegenover stelt, bijvoorbeeld een aangenaam klimaat (zie bijvoorbeeld Marston, 1985). We vragen ons echter af welke bron van voorzieningen de grote verschillen in werkloosheid kan verklaren, die we observeren in Duitsland of het Verenigd Koninkrijk. Deze lan-

den zijn namelijk, in vergelijking met de VS, vrij homogeen in termen van klimaat en natuurschoon. Bovendien heeft Roback (1982) aangetoond dat voorzieningen voor consumenten alleen in arbeidsmarkten gekapitaliseerd worden, voor zover grond een productiefactor is. Als de arbeidsvraag inelastisch is met betrekking tot de prijs van grond, dan worden verschillen in het voorzieningenniveau vooral gekapitaliseerd in de grondmarkt. Met andere woorden, mensen betalen dan voor voorzieningen door een hogere huizenprijs, en niet door een lager loon. Het ligt daarom niet zo voor de hand dat regionale werkloosheidsverschillen in Europa volledig worden gecompenseerd door voorzieningen.

In dit paper presenteren wij empirisch onderzoek naar het verband tussen regionale werkloosheid en huizenprijzen. Als dataset gebruiken we gegevens uit de Europese *Urban Audit* (Europese Commissie, 2004). Deze bron bevat gegevens over woningprijzen, werkloosheid en een aantal andere variabelen voor ruim honderd steden, verdeeld over negen landen. In elk land afzonderlijk vinden we een negatieve correlatie tussen werkloosheid en huizenprijzen. Wanneer we controleren voor verschillen in inkomen en het niveau van voorzieningen, dan vinden we een elasticiteit van ongeveer $-0,3$. Dit betekent dat bij een landelijke werkloosheid van vijf procent de huizen ongeveer dertig procent goedkoper zijn in regio's met een werkloosheid van tien procent. Een vergelijking met het effect van regionale werkloosheid op lonen doet vermoeden, dat deze bron van compensatie afdoende zou kunnen zijn om een regionaal evenwicht te bewerkstelligen.

De opzet van dit paper is als volgt. De volgende paragraaf schetst een theoretisch kader. Paragraaf 3 presenteert onze empirische bevindingen, en in de laatste paragraaf trekken we een aantal conclusies. We bespreken hier ook de implicaties voor beleid. In het bijzonder lijkt de noodzaak voor regionale steun kleiner wanneer er sprake is van compensatie, en zou men kunnen overwegen om het niveau van uitkeringen aan te passen aan het regionale prijsniveau.

2 Theoretisch kader

Als theoretisch uitgangspunt gebruiken we het ruimtelijke model van Roback (1982). In dit model is de bevolking mobiel tussen regio's tot dat het nut overal gelijk is, en zijn bedrijven mobiel totdat de productiekosten in elke regio hetzelfde zijn. Onder bepaalde aannamen, zoals

de afwezigheid van schaal voor- of nadelen, kunnen we uit deze twee voorwaarden evenwichtsrelaties tussen lonen, grondprijzen en regionale karakteristieken afleiden.² Voor het gemak gaan we ervan uit dat alle prijzen op nationale of wereldmarkten gefixeerd zijn, behalve regionale lonen en grondprijzen. Nadat we de resultaten van dit model besproken hebben, zullen we op het effect van verstoringen op de arbeidsmarkt ingaan.

Het indirecte nut van bewoners van een regio wordt, naast een aantal nationale prijzen, bepaald door grondprijzen, lonen en het niveau van regionale voorzieningen. Als de lonen in een regio relatief laag liggen, dan zullen er hier alleen mensen gaan wonen wanneer de grondprijzen er ook laag liggen, of wanneer de regio een hoog niveau van voorzieningen heeft. Wanneer we het regionale niveau van voorzieningen constant houden, dan legt de conditie dat het nut overal gelijk is dus een positieve evenwichtsrelatie op tussen lonen en grondprijzen. Hoe hoger het voorzieningenniveau, hoe lager de lonen en hoe duurder de grond mogen zijn.

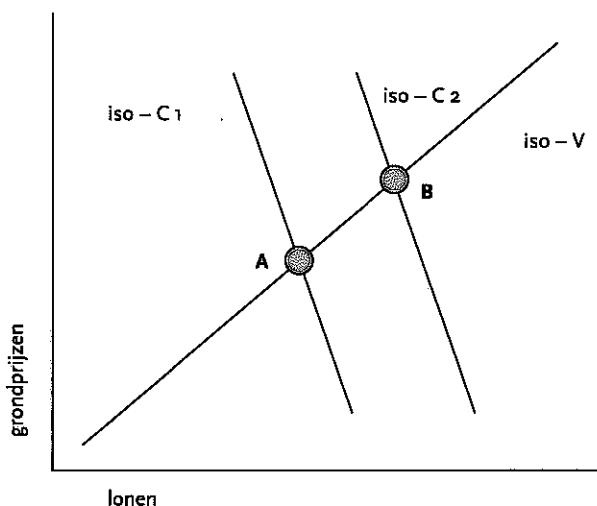
De kosten van bedrijven worden, naast een aantal nationale prijzen, bepaald door grondprijzen, lonen en regionale productiviteitsverschillen.³ Als de lonen in een regio relatief hoog liggen, dan zullen er alleen bedrijven komen als de grond er goedkoop is, of als er een productiviteitsvoordeel is. Wanneer we regionale verschillen in productiviteit negeren, dan legt de conditie dat de kosten overal even hoog zijn dus een negatieve evenwichtsrelatie op tussen lonen en grondprijzen. Hoe hoger de regionale productiviteit, hoe duurder de grond en de arbeid er mogen zijn.

Aan de hand van deze twee relaties kunnen we regionale verschillen in lonen en grondprijzen in evenwicht bepalen. Dit illustreren we met behulp van twee plaatjes. In Figuur 1 negeren we regionale verschillen in het niveau van voorzieningen om het effect van productiviteitsver-

2 Regionale verschillen in de prijs van grond zullen op de lange termijn de belangrijkste determinant zijn van verschillen in huizenprijzen. Daarom richten we ons in dit theoretische kader op de grondmarkt, in plaats van op de huizenmarkt.

3 Roback (1982) spreekt van productieve voorzieningen, die exogeen over regio's verschillen. Waarschijnlijk worden regionale verschillen in productiviteit deels bepaald door de aanwezigheid van endogene agglomeratievoordelen. De exogene verschillen in dit model zijn daarom een benadering.

schillen te laten zien. Figuur 2 toont het effect van verschillen in het niveau van voorzieningen door regionale productiviteitsverschillen afwezig te veronderstellen. In beide figuren staan lonen op de x-as en grondprijzen op de y-as. Het gedrag van de bevolking wordt gekarakteriseerd door de lijn $iso - V$, die geïnterpreteerd mag worden als een *iso indirecte nutcurve*. Deze curve loopt dus schuin omhoog. De lijn $iso - C$, die de *iso kostencurve* weergeeft, beschrijft het gedrag van bedrijven. Deze lijn loopt schuin naar beneden. Het is aannemelijk dat bedrijven veel gevoeliger zijn voor lonen dan voor grondprijzen, omdat arbeid een veel grotere kostenpost is in het productieproces dan grond. Daarom is de *iso kostencurve* bijna vertikaal getekend.

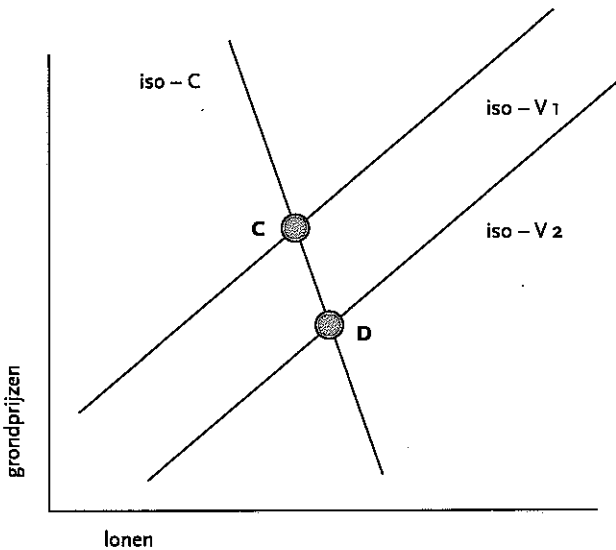


Figuur 1. Twee regio's met productiviteitsverschil

In figuur 1 gaan we er vanuit dat de productiviteit in regio 2 hoger is dan in regio 1, dus $iso - C 2$ ligt schuin rechts boven $iso - C 1$. De lonen en de grondprijzen moeten hier hoger zijn om op het zelfde kostenniveau te komen. Een ruimtelijk evenwicht wordt gekarakteriseerd door de intersectie van de *iso kosten-* en *nutscures*. De lonen en grondprijzen in regio 1 en 2 zijn weergegeven met de punten A en B. In de productievere regio 2 zijn zowel de lonen als de grondprijzen hoger. De bewoners van regio 1 nemen genoegen met lagere lonen, dus minder gunstige arbeidsmarktperspectieven, omdat ze goedkoper wonen.

We geven in figuur 2 een situatie weer waarin er geen productiviteits-

verschillen zijn, maar waarin regio 1 een hoger niveau van voorzieningen biedt. Grondprijzen moeten hier hoger zijn, of lonen lager, om bewoners hetzelfde nut te geven als in regio 2. Er is nu dus maar een iso kostencurve, $iso - C$, maar $iso - V_1$ ligt schuin links boven $iso - V_2$. Evenwicht wordt weer gekarakteriseerd door de intersectie van de iso kosten- en de iso nutscurves. Inderdaad zijn de grondprijzen in regio 2 lager, en de lonen zijn er hoger, om te compenseren voor het lagere voorzieningenniveau. Omdat grond zo'n kleine rol speelt in het productieproces, blijkt echter dat het verschil in grondprijzen veel groter is dan het verschil in lonen. Met andere woorden, verschillen in voorzieningenniveau worden vooral gekapitaliseerd in grondprijzen, en niet in lonen.



Figuur 2. Twee regio's met verschil in voorzieningenniveau

In ons empirische onderzoek richten we ons op compensatie van werkloosheid in woningmarkten, hoewel we ook rekening houden met regionale loonverschillen. Het model van Roback (1982) kan vertaald worden naar werkloosheid als we loonrigiditeiten introduceren. Het lijkt bijvoorbeeld aannemelijk dat lonen niet geheel aangepast kunnen worden aan de regionale productiviteit, omdat loononderhandelingen op nationaal niveau plaatsvinden. Dit impliceert een relatief hoge werkloosheid in regio's waar de productiviteit laag is. In evenwicht zullen lagere grondprijzen hier dan moeten compenseren voor zowel de lagere lonen als de

hogere werkloosheid. In Vermeulen en Van Ommeren (2006) geven we een meer formele uitwerking van een model langs deze lijnen.

3 Empirie

Als we compensatie van werkloosheid in woningmarkten schatten, dan komt dit erop neer dat we de richting van de iso nutscurve willen weten. Wanneer er wel regionale verschillen in productiviteit zijn, maar geen verschillen in aantrekkelijkheid, zoals in Figuur 1, dan kan deze richting bepaald worden door grondprijzen te regresseren op lonen.⁴ We trekken dan als het ware een lijn door punten zoals A en B. In werkelijkheid bestaan er wel degelijk regionale verschillen in het niveau van voorzieningen. Om de richting van de iso nutscurve zuiver te schatten moeten we controleren voor deze verschillen, door variabelen op te nemen die dit niveau meten. Bovendien moeten we, omdat arbeidsmarktperspectieven tot uitdrukking komen in zowel werkloosheid als lonen, ook de loonverschillen meenemen in de regressie.

Als dataset gebruiken we de Europese *Urban Audit* (Europese Commissie, 2004). Deze bron bevat voor 113 steden in negen verschillende

Tabel 1. Bivariate relaties tussen werkloosheid en huizenprijzen

Land	correlatie	significantie	aantal obs.
Denemarken	-0,841	p = 0,159	4
Finland	-0,971	p = 0,029	4
Tsjechië	-0,961	p = 0,009	5
Zweden	-0,185	p = 0,766	5
Nederland	-0,353	p = 0,493	6
Frankrijk	-0,534	p = 0,074	12
Spanje	-0,427	p = 0,077	18
Verenigd Koninkrijk	-0,558	p = 0,005	24
Duitsland	-0,895	p = 0,000	35

Opmerkingen: De eerste kolom toont de correlatie tussen de logaritme van de gemiddelde huizenprijs per vierkante meter en de logaritme van de werkloosheidsquote. De tweede kolom geeft de *p*-waarde van een test of deze correlatiecoëfficiënt significant verschilt van nul. Het aantal observaties per land is weergegeven in kolom drie. De landen zijn in de tabel opgenomen in volgorde van toenemend aantal waarnemingen.

4 Een additionele aanname is dan dat de arbeidsvraag vrij inelastisch is ten opzichte van grondprijzen.

landen de werkloosheid en de gemiddelde prijs van een woning per vierkante meter, plus een aantal controle variabelen.⁵ Voordat we deze variabelen introduceren en onze regressieanalyse uitvoeren, tonen we eerst in tabel 1 het bivariate verband tussen werkloosheid en huizenprijzen in elk van de negen landen.

In elk land afzonderlijk vinden we een negatief verband tussen huizenprijzen en werkloosheid. In het merendeel van de landen is de correlatie significant op tien procent niveau. In de eerste kolom van tabel 2 tonen we de resultaten van een regressie van huizenprijzen op werkloosheid, beide variabelen in logaritmes, en een afzonderlijke *dummy* voor elk land. Het blijkt dat huizen gemiddeld zo'n vijf procent goedkoper zijn in regio's waar de werkloosheid tien procent hoger is. Dit model verklaart zo'n zeventig procent van de variatie in huizenprijzen.

De tweede en de derde kolom van tabel 2 geven regressies weer, waarin we controleren voor verschillen in lonen en voorzieningen. In model 2 zijn alle missende waarnemingen vervangen door gemiddelden, en in model 3 zijn zulke waarnemingen weggelaten. Als *proxy* voor loonverschillen nemen we het gemiddelde huishoudinkomen in een stad. Het niveau van voorzieningen wordt benaderd door de variabelen *bevolkingsdichtheid*, *temperatuur* (de gemiddelde temperatuur in de warmste maand), *misdaad* (het aantal waargenomen misdaden per duizend inwoners), en *toerisme* (het aantal overnachtingen van toeristen in geregistreerde accommodaties per jaar per inwoner). Bevolkingsdichtheid kan een voorziening zijn als mensen waarde hechten aan sociale interacties. Belangrijker is dat het een *proxy* is voor niet-waargenomen voorzieningen. Als er ergens veel mensen dicht bij elkaar wonen, dan zal zo'n locatie wel iets te bieden hebben. Ook toerisme fungeert als een *proxy* voor niet-waargenomen voorzieningen. Merk op dat we het effect van deze variabelen identificeren op variatie tussen steden binnen landen. De *dummy's* controleren voor alle verschillen in huizenprijzen tussen landen.

5 De cijfers verwijzen niet voor elk land naar hetzelfde jaar, maar komen allemaal uit de periode 1999 - 2003.

Tabel 2. Regressiemodellen waarin we controleren voor het niveau van voorzieningen

Variabele	Model 1		Model 2		Model 3	
	coëfficiënt	std. fout	coëfficiënt	std. fout	coëfficiënt	std. fout
werkloosheid	-0,484	0,052	-0,353	0,071	-0,247	0,053
inkomen			0,626	0,192	0,913	0,176
bevolkingsdichtheid			0,120	0,011	0,122	0,006
temperatuur			-0,012	0,038	-0,017	0,031
misdad			0,046	0,043	-0,068	0,048
toerisme			0,072	0,020	0,074	0,013
Tsjechië	-0,883	0,008	-0,783	0,037		
Duitsland	- land van referentie -					
Denemarken	-0,741	0,025	-0,671	0,050		
Spanje	-0,302	0,025	-0,054	0,080	-0,140	0,076
Finland	-0,172	0,020	-0,477	0,081		
Frankrijk	-0,322	0,020	-0,207	0,027	-0,204	0,034
Nederland	-0,586	0,031	-0,739	0,040	-0,709	0,050
Zweden	-0,659	0,020	-0,661	0,049		
VK	-0,500	0,015	-0,375	0,032		
constante	8,643	0,110	1,115	1,950	-1,381	1,653
R ²	0,681		0,788		0,860	
F (landendummy's)	p = 0,000		p = 0,000		p = 0,000	
Aantal obs.	113		113		67	

Opmerkingen: De afhankelijke variabele is de gemiddelde huizenprijs per vierkante meter. Alle variabelen in het model zijn opgenomen in logaritmen. In Model 2 zijn ontbrekende waarnemingen van controle variabelen vervangen door het gemiddelde van het land, of, als er überhaupt geen observaties voor het land waren, het gemiddelde voor Europa. In Model 3 zijn ontbrekende waarnemingen niet gesubstitueerd. Daarom ontbreken de landen Tsjechië, Denemarken, Finland, Zweden en het Verenigd Koninkrijk in deze schattingen. De gerapporteerde standaardfouten zijn robuust voor heteroskedasticiteit en autocorrelatie binnen landen. Naast de R² en het aantal observaties rapporteren we voor elk model ook de p-waarde van een test dat de landendummy's voor de afzonderlijke landen een coëfficiënt van nul hebben. Dit wordt voor elk model ruimschoots verworpen.

Uit de tabel blijkt dat het verband tussen werkloosheid en huizenprijzen iets minder sterk wordt wanneer we controleren voor verschillen in inkomen en voorzieningen. Echter, nog steeds is het verband aanzienlijk, en statistisch significant op het één procent niveau. Huizen zijn ongeveer drie procent goedkoper in steden waar de werkloosheid tien procent hoger ligt dan gemiddeld. Het blijkt dat huizen een stuk duurder zijn in

steden waar het inkomen hoger ligt, we vinden een elasticiteit in de buurt van de een. Ook bevolkingsdichtheid is een belangrijke verklarende factor voor verschillen in huizenprijzen. De meeste andere variabelen voor voorzieningen zijn echter niet statistisch significant, behalve het toerisme. De verschillen tussen model 2 en model 3 zijn klein.⁶

In hoeverre zij deze bevindingen robuust voor weggelaten variabelen? Allereerst merken we op dat in de vergelijking alleen variabelen opgenomen worden die een effect hebben op het nut. Daarom hoeven we bijvoorbeeld geen verklarende variabelen voor werkloosheidsverschillen mee te nemen. Het zou echter kunnen zijn dat we het verband tussen werkloosheid en huizenprijzen overschatten, omdat we geen rekening houden met de samenstelling van de woningvoorraad. Mogelijkerwijs zijn de huizen in regio's waar de werkloosheid laag is simpelweg van een betere kwaliteit. Daarom hebben we een analyse uitgevoerd van data uit het Nederlandse Woning Behoeftte Onderzoek, waarin we wel konden controleren voor heterogeniteit van de woningvoorraad. Hieruit bleek dat dit geen effect heeft op het geschatte verband tussen werkloosheid en huizenprijzen (zie Vermeulen en Van Ommeren, 2006). Hiermee komen we tegelijk tegemoet aan het weglaten van verschillen in de samenstelling van de bevolking. Het zou bijvoorbeeld zo kunnen zijn dat huizen duurder zijn, en de werkloosheid lager, in regio's waar het aandeel hoger opgeleiden in de beroepsbevolking relatief hoog is. Echter, er is geen reden om aan te nemen dat huizen duurder zijn in regio's waar veel hoger opgeleiden wonen, wanneer we hebben gecontroleerd voor zowel inkomen als de samenstelling van de woningvoorraad.

Wat zeggen deze resultaten over de hypothese dat regionale werkloosheidsverschillen worden gecompenseerd door verschillen in het niveau van voorzieningen? Die voorzieningen zouden dan positief gecorreleerd moeten zijn met zowel werkloosheid als met huizenprijzen. Het weglaten ervan zou dus leiden tot een onderschatting van compensatie van werkloosheid in woningmarkten. Dit is echter niet wat we in tabel 2 hebben gezien. Ook in een directe regressie van werk-

6 Men zou de voorkeur kunnen geven aan model 3, omdat model 2 geschat is op geïmputeerde data. Anderzijds zijn de coëfficiënten in model 2 op bijna twee keer zoveel observaties gebaseerd, hetgeen meer vertrouwen geeft in de resultaten. Het feit dat de twee modellen vergelijkbaar zijn suggereert dat de procedure, waarmee we missende waarnemingen hebben vervangen, geen groot effect heeft gehad op de schattingen.

loosheid op variabelen voor het regionale voorzieningen niveau vonden we weinig steun voor deze hypothese. Daarom lijkt het erop dat verschillen in voorzieningen gekapitaliseerd worden in woningmarkten en niet in arbeidsmarkten, precies zoals we zouden verwachten gegeven de kleine rol die grond in het productieproces speelt.

4 Conclusies en beleid

We hebben empirische aanwijzingen gevonden voor compensatie van regionale werkloosheid in huizenmarkten. Het blijkt dat huizen ongeveer drie procent goedkoper zijn in regio's waar de werkloosheid tien procent hoger is dan gemiddeld. Met een aandeel van woonlasten in het consumentenbudget van ongeveer een derde zou het positieve effect op het reële inkomen dat hieruit volgt, ongeveer even groot zijn als het negatieve effect van werkloosheid op lonen, wanneer we rekening houden met een *wage curve* elasticiteit van $-0,10$.⁷ Onze resultaten zijn niet precies genoeg om te evalueren of de compensatie van werkloosheid hiermee volledig is. De hypothese lijkt echter wel een plausibele verklaring te zijn voor het paradoxale samengaan van een *wage curve* en persistente werkloosheidsverschillen in Europa. Voor het alternatief, compensatie door het regionale niveau van voorzieningen, vinden we weinig steun.

Bij deze bevindingen moeten we opmerken dat we maar beperkt rekening gehouden hebben met heterogeniteit van de bevolking. Hoger opgeleiden zijn bijvoorbeeld mobieler tussen regio's dan lager opgeleiden. Hierdoor kunnen de verbanden tussen werkloosheid, lonen en huizenprijzen voor hen anders liggen dan voor lager opgeleiden. Ook hebben we ons enkel gericht op de koopmarkt. Het kan zijn dat compensatie in de huurmarkt kleiner is vanwege prijsrigiditeiten. Ten slotte richt ons onderzoek zich op de vergelijking van steden, dus het platteland blijft buiten beschouwing.

7 In regio's met een hoge werkloosheid is het verwachte inkomen lager doordat de kans op werkloosheid hoger is, en door de *wage curve*. Kwantitatief is dit tweede effect in het algemeen belangrijker. De compensatie in woningmarkten is veel te sterk als we alleen het eerste effect beschouwen. Dit wijst erop dat het niet zozeer de werklozen zijn die gecompenseerd worden, maar eerder de gehele regionale beroepsbevolking. Werkloosheid kan dus het best geïnterpreteerd worden als een indicator voor perspectieven op de regionale arbeidsmarkt.

Met inachtneming van deze *caveats* denken we dat ons onderzoek een aantal implicaties heeft voor beleid. Zowel de Europese Unie als veel van haar lidstaten besteden behoorlijke bedragen aan regionale steun. Die steun wordt vaak gemotiveerd met gelijkheidsoverwegingen. Echter, wanneer er sprake is van compensatie in woningmarkten, dan hoeven mensen in regio's waar de werkloosheid hoog is niet altijd slechter af te zijn. Bij volledige compensatie zou steun gerechtvaardigd moeten worden op basis van efficiëntie, in plaats van gelijkheid. De allocatie van regionale steun zou dus kunnen verbeteren wanneer overheden niet alleen zouden kijken naar regionale verschillen in werkloosheid en nominaal inkomen, maar ook naar regionale verschillen in het prijspeil.

Voor zover loonrigiditeiten de oorzaak zijn van regionale werkloosheidsverschillen, zou het verstandig zijn om die rigiditeiten te verkleinen (zie bijvoorbeeld OECD, 2005). Echter, niet alleen lonen maar ook uitkeringen worden deels op nationaal niveau bepaald. Compensatie in woningmarkten impliceert dan regionale verschillen in het niveau van reële uitkeringen. Dit kan onwenselijk zijn vanuit het perspectief van gelijkheid. Bovendien kan dit de werkloosheid in minder productieve regio's verhogen, omdat werklozen minder prikkels hebben om een baan te gaan zoeken. Daarom zou het verstandig kunnen zijn om ook het niveau van uitkeringen aan te passen aan het regionale prijspeil.⁸

Ten slotte kan er ook een verband bestaan tussen (regionale) werkloosheid en beleid op het terrein van ruimtelijke ordening (dit werd al eerder betoogd door Bover e.a., 1989). In het algemeen beperkt en vertraagt dit soort beleid de productie van woningen. Wanneer de regionale arbeidsvraag stijgt en dit woningaanbod achterblijft, dan kan er een ruimtelijke mismatch ontstaan tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Bovendien is schaarste van bebouwbare grond de drijvende kracht achter de regionale verschillen in huizenprijzen. Restrictief ruimtelijk beleid vergroot die schaarste, en daarmee regionale prijsverschillen. Dit kan regionale werkloosheidsverschillen in een evenwichts-situatie vergroten. Hoewel er natuurlijk goede redenen bestaan om zulk beleid te voeren, zou de doorwerking ervan in de arbeidsmarkt in een afweging van kosten en baten meegenomen moeten worden.

⁸ Hiervoor moet wel worden nagegaan in hoeverre er sprake is van compensatie in het huursegment, waarin in veel landen een groot deel van de werklozen gehuisvest is.

Auteurs

Wouter Vermeulen is werkzaam bij het Centraal Planbureau, w.vermeulen@cpb.nl;

Jos van Ommeren is werkzaam bij de Vrije Universiteit Amsterdam, jommeren@feweb.vu.nl.

We bedanken Casper van Ewijk, Pieter Gautier, Pierre Koning, Alan Manning en Piet Rietveld voor commentaar op eerdere versies van dit paper. Ook bedanken we deelnemers aan de EALE / SOLE conferentie 2005 in San Francisco voor discussie. Ten slotte hebben we veel geleerd van gesprekken met collega's op de VU en op het CPB.

Literatuur

- Bell, B., S.J. Nickell en G. Quintini (2002). Wage equations, wage curves and all that. *Labour Economics*, 9, 341-360.
- Blanchflower, D.G. en A.J. Oswald (1994). *The wage curve*, MIT, Cambridge, MA.
- Bover, O., J. Muellbauer en A. Murphy (1989). Housing, wages and UK labour markets. *Oxford Bulletin of Economics and Statistics*, 51(2), 97-136.
- European Commission (2004). *Urban Audit: methodological handbook*. Luxemburg: Office for Official Publications of the European Commission.
- Harris, J. en M. Todaro (1970). Migration, unemployment and development: a two-sector analysis. *American Economic Review*, 60, 126-142.
- Jackman, R. en S. Savouri (1992). Regional migration in Britain: an analysis of gross flows using NHS Central Register data. *Economic Journal*, 102(415), 1433-1450.
- Marston, S. (1985). Two views of the geographic distribution of unemployment. *Quarterly Journal of Economics*, 100, 57-79.
- OECD (2005). *Employment Outlook 2005 Chapter 2: How persistent are regional disparities in employment? The role of geographic mobility* OECD, Paris.
- Roback, J. (1982). Wages, Rents and the Quality of Life. *Journal of Political Economy*, 90(6), 1257-1278.
- Vermeulen, W. en J.N. van Ommeren (2006). Compensation of regional unemployment in housing markets. *CPB discussion paper*, No. 57.