

De invloed van woningbezit op werkloosheid

Oswalds these voor Nederland bezien

Wolter Hassink en Chantal Kurvers*

Oswald stelt dat woningbezit de werkloosheid verhoogt, vanwege de afremmende werking op de arbeidsmobiliteit. Hij vindt dat een toename van de fractie woningbezit met 10 procentpunten leidt tot een toename van de werkloosheid met circa 2 procentpunten. De auteurs van dit artikel hebben soortgelijk onderzoek voor de Nederlandse situatie gedaan en vinden daarbij een negatief verband tussen werkloosheid en woningbezit. Oswalds these wordt op grond hiervan voor Nederland niet bevestigd (van de redactie).

Sinds de oprichting van de Europese Centrale Bank is het voor de elf landen in de eurozone lastiger om afzonderlijk de prijsontwikkeling te beïnvloeden. Het is immers niet meer mogelijk op nationaal niveau zelfstandig de rentetarieven vast te stellen. Hierdoor moet vooral de arbeidsmarkt prijsschokken tussen landen opvangen (Bertola, 1999 en Krueger, 2000).

Mobiliteit van arbeid is belangrijk voor economische aanpassingsprocessen. Een beter aanpassingsvermogen van de arbeidsmarkt kan er toe leiden dat externe schokken gemakkelijker worden opgevangen: de arbeidsmarkt heeft minder last van fricties. In het algemeen ontstaan fricties door structurele, institutionele factoren, zoals de vormgeving van de sociale zekerheid, de onderhandelingsmacht van de vakbonden en de inrichting van de woningmarkt. De fricties dragen bij aan een hoger niveau van de NAIRU (Non-Accelerating Inflation Rate of Unemployment), het werkloosheidsniveau waarbij de inflatie min of meer stabiel is (Layard c.s.,

* Wolter Hassink is verbonden aan de Universiteit Utrecht en het Centraal Planbureau. Met dank aan Jos van Ommeren, Giovanni Russo, Ronald Schettkat en een anonieme referent voor nuttig commentaar op een eerdere versie. Dit artikel is gebaseerd op de afstudeerscriptie "Woningbezit en werkloosheid" van Chantal Kurvers aan de Universiteit Utrecht.

1991)¹. In dit artikel gaan wij nader in op de invloed van de woningmarkt op werkloosheid.

Volgens Oswald (1996, 1997) kan woningbezit de regionale mobiliteit van werknemers op de arbeidsmarkt afremmen. Vanwege het bezit van een koopwoning zijn personen minder bereid te verhuizen voor een nieuwe baan. Aldus kan woningbezit een negatief extern effect hebben op de arbeidsmarkt. Op basis van empirisch onderzoek komt Oswald tot de conclusie dat een toename van de fractie woningbezit met 10 procentpunten tot een toename van de werkloosheid met 2 procentpunten leidt.

Dit artikel onderzoekt de geldigheid van Oswalds these voor Nederland. Wij presenteren schattingen van de relatie tussen werkloosheid en woningbezit op COROP-niveau over de periode 1990-1998². Het verband kan voor Nederland niet worden gerepliceerd. Onze schattingen suggereren dat in Nederland de omgekeerde invloed van werkloosheid op woningbezit sterker is: werkgelegenheid genereert inkomen dat kan worden aangewend voor de woonbehoefte.

De opbouw van dit artikel is als volgt: in paragraaf 1 wordt de theorie behandeld, in paragraaf 2 de schattingsresultaten en in paragraaf 3 worden de conclusies gepresenteerd.

1. Bespreking van Oswalds theorie

These van Oswald. De arbeidsmarkt wordt meestal separaat van andere markten bestudeerd. Voor zover er een verband met andere markten wordt gelegd is dit vaak met de goederenmarkt (Nickell, 1999). De relatie tussen de arbeidsmarkt en de woningmarkt krijgt relatief minder aandacht. Beide markten hebben op veel onderdelen een onderlinge interactie. Eén van de aangrijpingspunten is mobiliteit van personen: ruimtelijke mobiliteit op de woningmarkt (verhuisbewegingen) en mobiliteit op de arbeidsmarkt (baanveranderingen van werknemers) hangen sterk met elkaar samen.

Fricties in de woningmarkt beïnvloeden mobiliteit in de woningmarkt en arbeidsmarkt. De fricties bestaan ondermeer uit zoekkosten (makelaar), overdrachtsbelasting, notariskosten en verhuiskosten. In het algemeen verhogen de fricties de verzonden kosten en transactiekosten van verhuizingen. Fricties in de woningmarkt

¹ Preciezer: Als de werkloosheid lager (hoger) is dan de NAIRU neemt de inflatie toe (af).

² Dit zijn 40 regionale gebieden. COROP is een afkorting van Coördinatie Commissie Regionaal Onderzoeksprogramma.

verminderen de zoekactiviteit van individuele werknemers op de arbeidsmarkt. De hogere kosten verminderen de bereidheid om voor een andere baan te verhuizen. Dit verkleint het zoekgebied van werkzoekenden. De invloed van woningmarktfrikties op het zoekgedrag op de arbeidsmarkt blijkt uit de vaak regionale oriëntatie van werkzoekenden (Van Ommeren, 1996). Er is hierbij wel een verschil tussen het zoekgedrag van hoger en lager opgeleiden. Hoger opgeleide werkzoekenden hebben vaak een groter zoekgebied (Gorter en Van Ours, 1994) en zijn bovendien bereid langer te reizen in hét woon-werkverkeer (Gorter en Van den Berg, 1997).

Tabel 1: Schattingsresultaten Oswald met betrekking tot de invloed van woningbezit (%) op werkloosheid (%)^{a), c)}

	Aantal regio's	Jaar	Coëfficiënt
<u>Cross-sectie landen:</u>			
OECD landen	18	jaren '90	0,22
OECD landen	12	jaren '60	0,14
<u>Cross-sectie regio's binnen landen:</u>			
Spanje	16	jaren '90	0,29
Finland	6	jaren '90	0,23
Australië	8	jaren '90	0,19
Zweden	8	jaren '90	0,15
Italië	20	jaren '90	0,14
Frankrijk	22	jaren '90	0,12
Nederland	12	jaren '90	0
West Duitsland	10	jaren '90	-0,03
België	10	jaren '90	-0,10
<u>Panel informatie:</u>			
OECD landen	18 (38 waarnemingen)	'70 en '90	0,19
Verenigd Koninkrijk	12 (24 waarnemingen)	'71 en '90	0,22
Verenigd Koninkrijk ^{b)}	13 (244 waarnemingen)	'73 - '94	0,21
Verenigde Staten	51 (102 waarnemingen)	'70 en '90	0,13
Verenigde Staten ^{b)}	51 (510 waarnemingen)	'86 - '95	0,20

a) Bron: Oswald (1996, 1997).

b) Inclusief jaardummies en vertraagde variabelen.

c) Geen t-waarden beschikbaar.

Al met al verminderen fricties in de woningmarkt de omvang van de arbeidsmobiliteit. Dit vertraagt de aanpassing van het arbeidsaanbod, waardoor onevenwichtig-

heden in de arbeidsmarkt langduriger kunnen zijn. De fricties hebben een opwaartse druk op de hoogte van de NAIRU.

Oswald (1996, 1997) heeft de invloed van fricties in de woningmarkt op de hoogte van de NAIRU uitgewerkt in een toetsbare relatie: woningbezit heeft een positieve invloed op regionale werkloosheid. De woonduur (op hetzelfde adres) is voor huurders korter dan voor woningbezitters, zowel in het Verenigd Koninkrijk als in Nederland (Van Ommere, 1996). Fricties belemmeren het verhuisgedrag van woningbezitters meer dan dat van huurders: de kosten om te verhuizen vanwege een andere baan zijn voor woningbezitters hoger dan voor huurders. In gebieden met relatief veel woningbezit past de arbeidsmarkt zich moeizamer aan. Dit verhoogt de regionale werkloosheid.

Oswald heeft zijn these voor verschillende landen empirisch onderzocht. Tabel 1 vat de resultaten van de empirische onderzoeken samen. We onderscheiden drie typen gegevensbestanden: cross-secties van landen, cross-secties van regio's binnen landen en panel informatie. Voor een aantal paneldata-sets is het mogelijk regio-dummies en tijdsdummies op te nemen. Allereerst bespreken we de schattingen die verricht zijn met cross-sectie informatie. In acht van de elf schattingen is de geschatte coëfficiënt positief. Elk van deze schattingen is echter gebaseerd op een gering aantal waarnemingen. Hierdoor zijn de schattingen in statistisch opzicht onvoldoende betrouwbaar. Voor Nederland heeft Oswald de schattingen slechts op het niveau van de twaalf provincies verricht. De geschatte coëfficiënt heeft een waarde van nul. In de volgende paragraaf presenteren wij een schattingsresultaat op meer gedetailleerd (COROP)-niveau over een langere periode.

De schattingen met panel-data informatie zijn in statistisch opzicht beter dan die met cross-sectie informatie, omdat de panel-data schattingen corrigeren voor vaste regionale effecten. Alhoewel Oswald geen t-waarden rapporteert, lijken de schattingen voor de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk over de langere perioden (Verenigde Staten 10 jaren en Verenigd Koninkrijk 21 jaren) de meest nauwkeurige resultaten op te leveren. Op basis hiervan komt Oswald tot de voorzichtige conclusie dat een toename van de fractie woningbezit met 10 procentpunten leidt tot een toename van de werkloosheid met circa 2 procentpunten.

We plaatsen bij het model van Oswald een aantal kanttekeningen.

Nuancering: institutionele verschillen. Institutionele verschillen tussen landen kunnen leiden tot afwijkende uitkomsten van Oswalds these. Dit kan afwijkende schattingen van de invloed van woningbezit op werkloosheid geven, omdat fricties in de woningmarkt tussen landen sterk verschillen.

De mate van regulering van de woningmarkt is niet voor alle landen gelijk. In Nederland is de woningmarkt in sterke mate gereguleerd (Van der Klaauw en Kock, 1999). Een belangrijke reden hiervoor is dat de overheid de woningmarkt als instrument voor inkomenshervdeling gebruikt. Op basis van de hoogte van het inkomen verstrekt zij huursubsidies (Koning en Ridder, 1994; Teulings c.s., 1997) en bevordert zij woningbezit door de hypothecaire rentelasten gedeeltelijk aftrekbaar van het belastbare inkomen te laten zijn.

Institutionele verschillen tussen landen kunnen ook betrekking hebben op de tarieven van overdrachtsbelasting van woningen. In Nederland is dit zes procent, maar in het Verenigd Koninkrijk, dat een minder gereguleerde woningmarkt heeft, bedraagt dit één procent. Een lagere belasting heeft een hogere mobiliteit op de woningmarkt tot gevolg.

Andere institutionele verschillen hebben te maken met de inrichting van het stelsel van bijstandsuitkeringen. In Nederland krijgen personen met een eigen woning geen bijstandsuitkering. Een eigen woning is dan een stimulans om niet-werkloos te raken: woningbezit heeft een negatieve invloed op werkloosheid.

Bezwaar: prijsvorming in de woningmarkt. Een bezwaar is dat Oswalds model geen rekening houdt met prijsvorming in de woningmarkt. Via de prijs van woningen heeft woningbezit een indirect effect op werkloosheid. Als door een toename van het woningbezit de woningmarkt verkraapt, zullen de prijzen van woningen stijgen. Het welvaartseffect leidt tot een vraagschok, waardoor de werkloosheid daalt. Een ander indirect effect heeft betrekking op regionale verschillen in de prijzen van woningen. Als werkgevers gevestigd zijn in gebieden met relatief hoge woningprijzen ten opzichte van die in omliggende regio's, wordt het lastiger om personen van buiten de regio te werven. Aanpassing van werkgelegenheid is trager, niet zozeer vanwege de remmende invloed van woningbezit, maar door prijsvorming in de woningmarkt.

Bezwaar: causaliteit. Een ander bezwaar is dat Oswalds model geen aandacht besteedt aan de omgekeerde invloed van werkloosheid op woningbezit. Het model verklaart alleen de invloed van woningbezit op werkloosheid. Leiden verhuizingen tot baanveranderingen, of is de relatie juist andersom? Er zijn argumenten dat de invloed van werkloosheid op woningbezit niet te verwaarlozen is.

In Nederland verhuizen personen vaak nadat ze een (andere) baan hebben gevonden. Dit is goed mogelijk, omdat vanwege de relatief kleine afstanden het zoekgebied voor een andere baan vanuit de woonplaats in theorie vrijwel het gehele land kan bestrijken. Een verhuizing is dan een oorzaak van arbeidsmobiliteit. Een afwij-

kend mobiliteitspatroon is als personen eerst naar een andere regio verhuizen en vervolgens op zoek gaan naar een baan. Een verhuizing is dan het gevolg van arbeidsmobiliteit. In de literatuur wordt dit ook wel aangeduid als speculatieve migratie (Van der Kamp, 1971). Het is denkbaar dat in de grotere landen, zoals de Verenigde Staten, deze laatste relatie vaker opgaat (eerst verhuizen en dan zoeken), omdat het zoekgebied voor een baan niet zo gemakkelijk het gehele land kan omvatten.

Causaliteitsproblemen doen zich ook voor als de dynamiek van werkloosheid in ogenschouw wordt genomen. De relatieve instroom in Nederland is ongeveer gelijk aan die in de Verenigde Staten, maar (tot voor kort) was vooral de relatieve uitstroom uit de werkloosheid in Nederland veel lager (zie Van Wijnbergen, 1998). Voor werklozen is het lastiger om zonder inkomensgarantie een hypothecaire lening af te sluiten. Hierdoor kan in Nederland - meer dan in de Verenigde Staten - de verwachte werkloosheid het woningbezit beïnvloeden.

Er zijn nog andere aanwijzingen dat het omgekeerde verband van werkloosheid op woningbezit wel eens sterk kan zijn. Volgens de Wet van Okun leidt een stijging van de produktie tot een daling van de werkloosheid en een toename van het inkomen. De inkomensverbetering kan worden aangewend op de woningmarkt. Studies over de vraag naar woningen bevestigen het inkomenseffect: een toename van het inkomen verhoogt de vraag naar woningen (Smith c.s., 1988).

Al met al voorspelt Oswalds these dat woningbezit een positieve invloed heeft op werkloosheid. Er zijn echter goede redenen voor het bestaan van een omgekeerde relatie: werkloosheid heeft een negatieve invloed op woningbezit. In de volgende paragraaf zal dit worden getoetst.

2. Empirisch onderzoek

We repliceren de empirische analyses van Oswald voor Nederland door het werkloosheidspercentage te regresseren op het percentage woningbezit. We richten ons op de jaren 1990-1998. In deze periode is de werkloosheid in de periode 1990-1994 gestegen van 5,9 tot 7,5 procent van de beroepsbevolking, vervolgens daalde deze tot 4,1 procent in 1998. Het woningbezit groeide over deze periode gestadig van 45 procent van het aantal woningen (1990) naar 50 procent in 1998. Dit weerspiegelt een trend die al een langere tijd gaande is. Halverwege de jaren vijftig lag het percentage woningbezitters in Nederland nog op circa 30 procent.

De werkloosheid en het percentage woningbezit zijn op COROP-niveau over de periode 1990-1998 waargenomen. De gegevens van de werkloosheid zijn afkomstig

van het CBS. De informatie over woningbezit is afkomstig van het ministerie van VROM. Van een aantal regio's hebben we niet voor alle jaren informatie. Uiteindelijk beschikken we over 348 waarnemingen.

De enkelvoudige correlatie tussen het werkloosheidspercentage en het percentage woningbezit is $-0,39$, waarbij de p-waarde vrijwel gelijk is aan nul. Het regressie-model dat wij schatten is

$$u_{it} = \alpha_i + \beta * w_{it} + \gamma * t + \varepsilon_{it} \quad (1)$$

$$t = 90, \dots, 98$$

$$i = 1, \dots, 40$$

u is het werkloosheidspercentage en w is het percentage woningbezit. Indices i en t geven resp. het COROP-gebied en de tijd aan. Om voor ontwikkelingen van woningbezit over de tijd te corrigeren hebben we in de vergelijking een tijdstrend t opgenomen. α is het vaste COROP effect, β en γ zijn parameters. ε is een stochastische storingsterm.

Tabel 2: Schattingen van een werkloosheidsvergelijking (vergelijking 1) voor Nederland (COROP-niveau) voor de periode 1990-1998

	(1)	(2)	(3)	(4)
% Woningbezit	-0,12 (-8,0)	-0,22 (-2,2)	-	-
% Woningbezit _{t-1}	-	-	-0,12 (-7,4)	-0,01 (-0,1)
Tijdstrend	0,06 (1,4)	0,12 (1,7)	0,04 (0,7)	-0,08 (-0,6)
Constante	11,8 (15,3)	-	11,7 (14,2)	-
Adjusted R ²	0,15	0,72	0,15	0,69
Regiodummies	Nee	Ja	Nee	Ja
Aantal waarnemingen	348	348	308	308

t-waarden tussen haakjes

Tabel 2 geeft het schattingsresultaat van regressievergelijking (1). In de eerste kolom zijn de vaste effecten op nul gesteld. We vinden een coëfficiënt van $-0,12$. In de schatting die gerapporteerd is in de tweede kolom zijn vaste regio-effecten opgenomen. Woningbezit heeft een coëfficiënt van $-0,22$. Een hoger woningbezit van 10 procentpunten leidt tot afname van de werkloosheid met een 2,2 procentpunten. De vertraagde waarde van het woningbezit heeft een coëfficiënt van $-0,12$ (kolom drie). In combinatie met vaste regio-effecten heeft de vertraagde waarde van het woningbezit geen invloed op de werkloosheid (kolom vier). Op basis van deze schattingen concluderen we voorzichtig dat Oswalds these voor Nederland

niet kan worden bevestigd. Het negatieve verband zou wel eens een aanwijzing kunnen zijn dat de werkloosheid vooral het woningbezit beïnvloedt³.

3. Conclusies

Oswald benadrukt het tentatieve karakter van het door hem gevonden positieve verband tussen woningbezit en werkloosheid, omdat de schattingen een eenvoudige empirische uitwerking van een partiële relatie vormen. De bevindingen voor Nederland in deze studie zijn van dezelfde orde. Omdat we geen evenwichtmodel hanteren kunnen de partiële effecten niet afzonderlijk worden geïdentificeerd. Toch kan het interessant zijn om te bezien of Oswalds globale analyse ook voor Nederland opgaat. Dit omdat Oswalds hypothese verstrekkende gevolgen heeft voor de werking van de arbeidsmarkt. Als woningbezit binnen landen al tot een hogere werkloosheid leidt, omdat aanpassingen in de arbeidsmarkt te traag is, zal dat ook gelden voor aanpassingsprocessen van arbeid tussen landen.

Wij gebruiken het empirische model dat Oswald in verschillende studies heeft toegepast. Uit onze *fixed-effect* schattingen volgt een negatief verband tussen woningbezit en werkloosheid. Het positieve effect van woningbezit op werkloosheid kan voor Nederland niet worden aangetoond. Dit betekent dat de arbeidsmobiliteit binnen Nederland niet wordt afgeremd door het woningbezit. Woningbezit lijkt geen positieve invloed op de NAIRU te hebben.

Waarom kan de hypothese van Oswald voor Nederland niet worden aangetoond? Een mogelijke verklaring is dat de afstand tussen de regio's niet erg groot is. Hierdoor hoeven lokale fricties in de woningmarkt niet meteen te leiden tot belemmeringen in de arbeidsmobiliteit. De fricties kunnen worden gemitigeerd door toenemend woon-werkverkeer vanuit de omliggende regio's. Het is dus lastiger om Oswalds relatie op een regionaal gedesaggregeerd niveau aan te tonen, maar is dit wel een belangrijke verklaring voor ons schattingsresultaat? De gemiddelde afstand van het woon-werkverkeer is circa 20 kilometer (Van Ommeren, 1996), wat relatief klein is ten opzichte van de gemiddelde omvang van een COROP-gebied. De COROP-gebieden lijken groot genoeg te zijn om Oswalds voorspelling te kunnen waarnemen.

Een andere mogelijke reden is dat de Nederlandse arbeidsmarkt relatief flexibel is en daardoor relatief gemakkelijk externe schokken kan opvangen. Het is evenwel denkbaar dat Oswalds these voor Nederland wel opgaat voor lager opgeleiden, die vaak een kleiner zoekgebied hebben (Gorter en Van Ours, 1994). Daarnaast is het

³ Omgekeerde schatting met vaste effecten geeft een negatieve invloed van werkloosheid op woningbezit.

mogelijk dat de relatie over een langere dan de door ons onderzochte periode kan worden aangetoond.

De door ons gevonden negatieve relatie suggereert dat een hogere werkloosheid leidt tot een lager woningbezit. Een toename van de produktie leidt tot een afname van de werkloosheid en een toename van het inkomen (dit wordt ook wel aangeduid als de Wet van Okun). Hoe hoger het inkomen, des te groter is het percentage woningbezitters. De inverse relatie van werkloosheid op woningbezit zou wel eens sterker kunnen zijn dan Oswald claimt. Een simultaan model van de relatie tussen de woning- en arbeidsmarkt is nodig om meer definitieve uitspraken te kunnen doen.

Literatuur

- Berg, G.J. van der, en C. Gorter, 1997, "Job Search and Commuting Time", *Journal of Business and Economic Statistics*, 15, 269-281
- Bertola, G., 1999, "Labor Markets in the European Union," mimeo University of Torino.
- Gorter, C., en J.C. van Ours, 1994, "Matching Unemployment and Vacancies in Regional Labour Markets: an Empirical Analysis for The Netherlands", *Papers in Regional Science*, 73, 153-167
- Klaauw, B. Van der en U. Kock, 1999, "Deregulering van de Nederlandse woningmarkt", *Tijdschrift voor Politieke Economie*, 21, 60-78
- Kamp, J. van der, 1971, "Migration Flows, their Determinations and the Effects of Return Migration", *Journal of Political Economy*, 79, 1012-1032
- Koning, R.H., en G. Ridder, 1994, "Individuele huursubsidie en de vraag naar woondiensten", *Maandschrift Economie*, 58, 367-376
- Krueger, A.B., 2000, "From Bismarck to Maastricht: The March to European Union and the Labor Compact", *Labour Economics*, 7, 117-134
- Nickell, S.J., 1999, "Product Markets and Labour Markets", *Labour Economics*, 6, 1-20
- Ommeren, J.N. van, 1996, *Commuting and Relocation of Jobs and Residences; a Search Perspective*, Academisch Proefschrift Tinbergen Instituut No. 130, Thesis Amsterdam
- Oswald, A.J., 1996, "A conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I", mimeo University of Warwick
- Oswald, A.J., 1997, "The Missing Piece of the Unemployment Puzzle; an Inaugural Lecture", mimeo University of Warwick
- Smith, L.B., K.T. Rosen en G.Fallis, 1988, "Recent Developments in Economic Models of Housing Markets", *Journal of Economic Literature*, XXVI, 29-64

Teulings, C., R. van der Veen en W. Trommel, 1997, *Dilemma's van sociale zekerheid: een analyse van 10 jaar herziening van het stelsel van Sociale Zekerheid*, 's-Gravenhage, VUGA Uitgeverij

Wijnbergen, S. van, 1998, "Fiscaliteit, onderwijs en inactiviteit", in: *Preadviezen voor de Koninklijke Vereniging voor de Staathuishoudkunde 1998, Belastingherziening in het fin de siècle*, Lemma, Utrecht