

Zo vast als een huis

Auteur(s):

Eichholtz, P.M.A. (auteur)

Theebe, M.A.J. (auteur)

Eichholtz is verbonden aan het Limburg Institute of Financial Economics van de Universiteit Maastricht en aan de Universiteit van Amsterdam. Theebe is verbonden aan de Universiteit van Amsterdam en het Tinbergen Instituut.

Verschenen in:

ESB, 84e jaargang, nr. 4190, pagina 132, 19 februari 1999 (datum)

Rubriek:

Trefwoord(en):

woningmarkt, vastgoed

Worden de huren alsmaar hoger? Nee, tussen 1550 en 1850 bleven ze in Amsterdam in reële termen constant. Behalve in tijden van oorlog.

De verkoopprijs van een Nederlandse woning is tussen september 1997 en september 1998 met 7,7% gestegen, terwijl de inflatie over deze periode 1,7% is geweest¹. Op deze korte termijn zou een belegger in woningen dus een positief rendement hebben behaald, alleen al door de gekochte panden weer te verkopen. Daarbij zou hij ook nog eens de huurinkomsten ontvangen. Deze cijfers zijn geen uitzondering, gezien de ontwikkelingen in de meest recente jaren. De prijzen van Nederlandse koopwoningen stijgen in reële termen sinds 1992 en de gemiddelde huurstijging overtreft de inflatie al sinds 1978.

Op lange termijn bezien zijn deze resultaten uitzonderlijk. De gemiddelde reële waardetoeename van Amsterdamse grachtenpanden is over een paar eeuwen bijna nihil, zoals blijkt uit de zg. Herengracht-index². Voor een positief beleggingsresultaat zal derhalve hoop op de andere component van vastgoedrendementen moeten worden gevestigd, de inkomsten die voortvloeien uit verhuur.

In deze bijdrage stellen we een index samen die de ontwikkeling van de markthuur in Amsterdam tussen 1550 en 1850 weergeeft. Vervolgens verklaren we schommelingen in deze markthuur met sociaal-economische gebeurtenissen in de historie van Amsterdam.

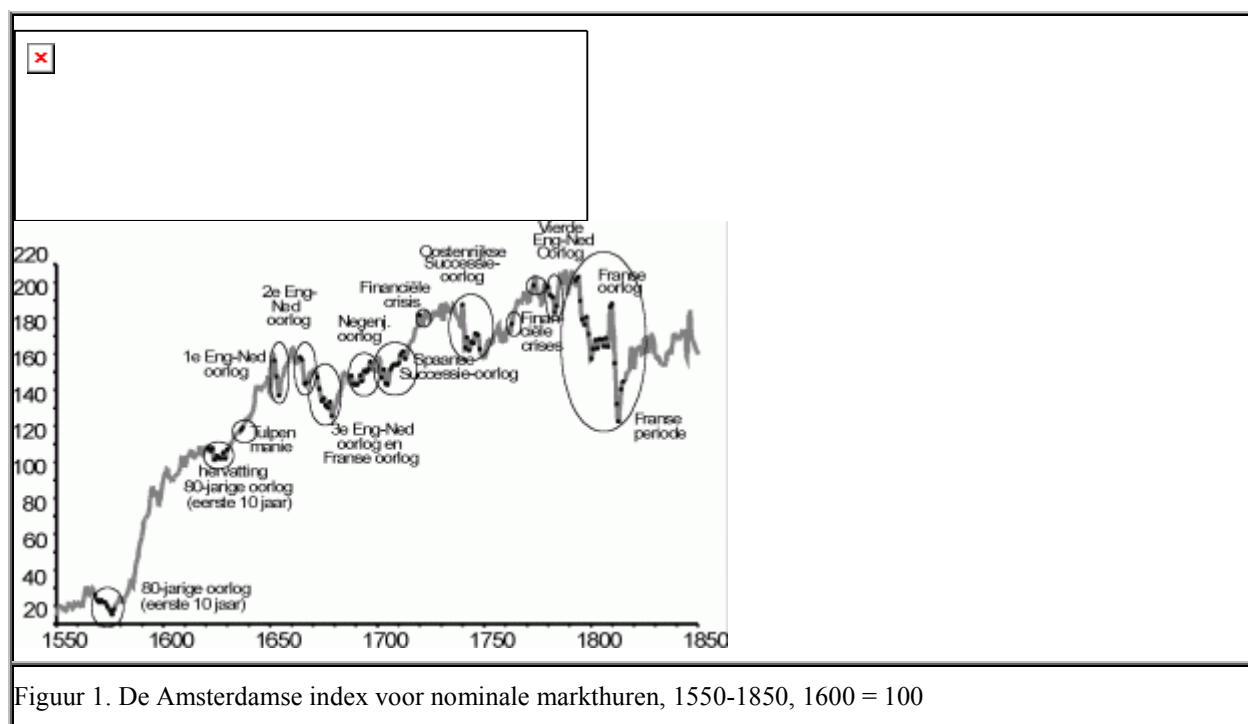
De indexberekening

De index die in deze bijdrage centraal staat is gebaseerd op huurgegevens die Clé Lesger uit het Amsterdamse Gemeente-archief heeft gehaald³. De dataset beslaat de periode 1550-1850 en bestaat uit bijna 50.000 jaarlijkse huursommen van meer dan duizend woningen. Deze panden waren in het bezit van de stad Amsterdam en Amsterdamse instellingen voor sociale zorg, zoals weeshuizen, armenhuizen en ziekenhuizen. Uit het bestaan van leegstand en aanmaningen bij achterstallige betalingen is af te leiden dat de huursommen waarschijnlijk marktconform zijn. Het is voor een huiseigenaar immers niet rationeel om de huur zó laag vast te stellen dat een vrijkomende woning altijd onmiddellijk weer verhuurd wordt.

Een index die gebaseerd is op het gemiddelde huurniveau overschat de huurinflatie, omdat soms huren hoger worden door een hogere kwaliteit van het huurbestand. Het is daarom beter om een index te baseren op de veranderingen van huren en deze met behulp van de 'kettingindexmethode' aaneen te rijgen. Dit is wat Lesger heeft gedaan.

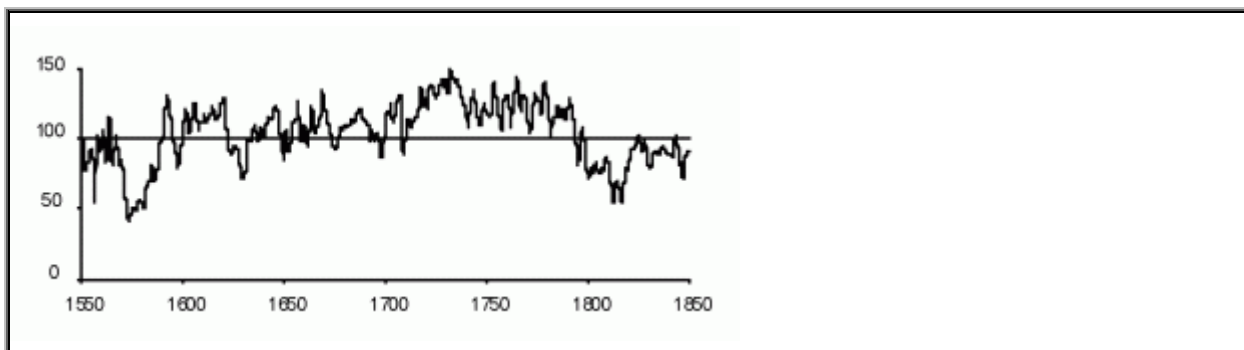
Dat is echter nog niet voldoende. Immers, veel huurveranderingen liggen voor een aantal jaren vast. Pas aan het einde van een (soms lange) contractperiode wordt de huur aan de nieuwe marktsituatie aangepast. Om inzicht te krijgen in de markt is de gemiddelde huurverandering daarom een slechte indicator. Om hiervoor te corrigeren hebben wij een index geconstrueerd, waarbij alleen de huurverandering in het eerste jaar van een contractperiode wordt verwerkt. We noemen de resulterende index een 'repeated rent index'.

De geschatte index voor Amsterdamse huren tussen 1550 en 1850 is weergegeven in [figuur 1](#). Opvallend zijn de enorme huurstijgingen die zich hebben voorgedaan in de periode voor het jaar 1600. Na dit jaar slingert de index zich om een licht stijgende trend, tot er na een aantal zeer sterke dalingen rond het jaar 1800 weer hetzelfde niveau wordt bereikt als 150 jaar daarvoor. Hierna bewegen de huren zich weer geleidelijk opwaarts.



Figuur 1. De Amsterdamse index voor nominale markthuren, 1550-1850, 1600 = 100

In reële termen stijgt de huurindex over deze driehonderd jaar niet, zoals blijkt uit [figuur 2](#). Er is wel een licht stijgende trend tot 1730 waarneembaar, die na dit jaar in neerwaartse richting omslaat. De enorme huurstijgingen voor 1600 en de sterke dalingen rond 1800 blijven ook in reële termen overeind. Tijdens oorlogen worden de nominale huurdalingen in reële termen versterkt door de gestegen consumptieprijzen.



Figuur 2. De Amsterdamse huur-index in reële termen, gebruikt is de prijsindex voor consumptiegoederen van J.L. van Zanden (Universiteit Utrecht).

Het verloop van de huurprijzen blijkt sterke overeenkomsten te vertonen met de ontwikkeling van de Amsterdamse verkoopprijzen, zoals die worden weergegeven door de eerder genoemde Herengracht-index. De correlatie tussen de beide indexreeksen, in reële termen zonder trend, is met een coëfficiënt van 0,79 sterk significant positief. De nominale veranderingen van de beide reeksen zijn eveneens sterk significant gecorreleerd, met een coëfficiënt van 0,39. De theorie vereist dit verband overigens ook, aangezien verkoopprijzen theoretisch gesproken gelijk moeten zijn aan de contante waarde van alle toekomstige huurkasstromen. Bovendien hebben het koopsegment en het huursegment van de woningmarkt blootgestaan aan invloeden van dezelfde sociaal-economische gebeurtenissen.

Oorlogen

De nominale huurindex vertoont een reeks opeenvolgende dalingen vanaf het jaar 1568, het jaar waarin de Tachtigjarige Oorlog uitbrak. Een kleine twintig jaar later vonden echter de sterkste huurstijgingen in de geschiedenis plaats. Doordat de economie van Antwerpen volledig in elkaar stortte na de verovering van de stad door de Spanjaarden in 1585, profiteerde Amsterdam niet alleen van het feit dat zijn grootste handelsconcurrent buiten spel was komen te staan, maar ook van de vele Antwerpenaren die hun heil kwamen zoeken in Amsterdam en daarbij hun kennis en kapitaal meebrachten. De huren voor Amsterdamse woningen verdubbelden binnen de vijf jaren tussen 1586 en 1591.

Nadat er vlak na 1600 een einde kwam aan deze huurexplosie en de huren vervolgens daalden als gevolg van de hervatting van de Tachtigjarige Oorlog in 1621, brak er na 1630 een tweede periode van opeenvolgende huurstijgingen aan. Net als de verkoopprijzen van Amsterdamse woningen blijken ook de huren weinig invloed te hebben ondervonden van de zogenaamde Tulpenmanie, die in 1637 een hoogtepunt bereikte. Het is opvallend dat de pest-epidemie die tussen 1634 en 1637 heeft gewoed geen invloed lijkt te hebben gehad op de huren, terwijl de verkoopprijzen daalden met maar liefst vijftig procent.

De hierop volgende honderd jaar werd de stad geteisterd door zeven oorlogen. De drie Engels-Nederlandse oorlogen (1652-54, 1664-67 en 1672-74) en de Franse oorlog (1672-78) hebben elk zwaar hun stempel gedrukt op de Amsterdamse woningmarkt. De jaren tijdens de Negenjarige Oorlog (1688-97) maakten daarentegen deel uit van een periode van huurherstel, tot de Spaanse Successie-oorlog (1702-13) de prijzen op de woningmarkt weer drukte, evenals de Oostenrijkse Successie-oorlog (1740-48).

In de tweede helft van de 18e eeuw veranderde Amsterdam geleidelijk van een handelscentrum in een financieel centrum. Niettemin hebben de faillissementen van enkele belangrijke financiële instellingen tijdens de financiële crises in 1720, 1763 en 1773 nauwelijks invloed gehad op de huren. Eichholtz en Opsteeg concludeerden dit ook voor de verkoopprijzen van woningen. Tijdens de vierde Engels-Nederlandse oorlog (1780-84) zijn de Amsterdamse huren daarentegen sterk gedaald, terwijl de verkoopprijzen zich na een aanvankelijke daling gelijk herstelden.

De Amsterdamse woningmarkt werd in 1795 zwaar getroffen door de bezetting door de Franse legers van Napoleon, die het begin van de Franse periode (1795-1813) inluidde. De genadeklap kwam in het jaar 1810, toen Amsterdam werd ingelijfd bij het Franse keizerrijk, waarna de economie werd getroffen door een diepe recessie. In een periode van drie jaar daalden de huren met meer dan dertig procent. De verkoopprijzen laten zelfs een halvering zien in zes jaar tijd. Deze schok bleek de huren en verkoopprijzen op een structureel lager niveau te hebben gebracht. Na dit roerige tijdperk herstelden de prijzen op de woningmarkt zich slechts geleidelijk.

Werking van de markt

De woningmarkt is sterk afhankelijk van de economische situatie. Ging het goed met Amsterdam, dan stegen de woningprijzen. Als de economische situatie verslechterde, daalden de prijzen op de woningmarkt vaak. Met name oorlogen blijken van grote invloed te zijn geweest. De Amsterdamse economie was, zeker in de Gouden Eeuw, zeer afhankelijk van de internationale handel. Als deze handel als gevolg van een oorlog inzakte, zagen velen hun inkomen dalen. Aangezien in oorlogstijden vaak ook de voedselprijzen stegen vanwege schaarste, daalden de inkomens in reële termen nog verder. Als gevolg hiervan moesten velen noodgedwongen uitwijken naar goedkopere woningen, gingen hun woningen delen of trokken weg naar andere oorden. Huwelijken zullen zijn uitgesteld tot het financieel haalbaar werd om zelfstandig een woning aan te houden. De vraag naar woningen daalde derhalve, terwijl het aanbod juist steeg als gevolg van de vrijgekomen woningen. Hierdoor daalden de woningprijzen tijdens oorlogen en herstelden zij zich na de oorlog vaak weer door tegengestelde bewegingen.

Deze veronderstelde relaties worden nu nader onderzocht. Hiervoor gebruiken we zes indexreeksen om de woningmarkt en de economische situatie weer te geven. De woningmarkt wordt beschreven door de nominale mutatie van de huur-index en de Herengracht-index voor respectievelijk de huur- en verkoopprijzen, door een index voor de ontwikkeling van de bouwactiviteit en door een reeks voor lonen in de Amsterdamse bouwvak. De economische situatie wordt weergegeven door de ontwikkeling van de Amsterdamse handel (im- en export) en een index voor het aantal voorgenomen huwelijken⁴.

De index voor bouwactiviteit kan ook als een conjunctuurindicator worden gebruikt. Na de textielindustrie was de bouw de grootste werkgever in Amsterdam. Het is bovendien aannemelijk dat er gedurende perioden van economische teruggang minder werd geïnvesteerd in kapitaalgoederen. Veranderingen in de bouwnijverheidsreeks zijn dan ook sterk gecorreleerd met veranderingen in de handel en veranderingen in het aantal voorgenomen huwelijken, zoals blijkt uit [tabel 1](#). Het aantal huwelijken zal zijn gestegen indien de economische vooruitzichten voor de stad gunstig waren. De stad zal dan meer bewoners van buitenaf hebben aangetrokken en Amsterdamse zonen en dochters konden eerder het ouderlijk huis verlaten. Dit kan de positieve verbanden verklaren tussen het aantal voorgenomen huwelijken, de bouwactiviteit en de prijzen op de woningmarkt.

	bouw-activiteit	bouw-lonen	huren	verkoop-prijzen	handel
Bouwlonen	-0,074				
Huren	0,104	0,165*			
Verkoopprijzen	0,126	0,077	0,388*		
Handel	0,641*	0,157	-0,091	0,023	
Ondertrouw	0,622*	0,040	0,450*	0,499*	0,268

* significant op 1%-niveau.

De lonen in de bouw ontwikkelden zich onafhankelijk van de overige reeksen. De correlatie tussen veranderingen in de bouwlonen en de huren van woningen wordt veroorzaakt door de periode van enorme economische bloei, vlak voor het jaar 1600, waarin beide reeksen sterk stijgen. De jaren hierna zijn bouwvaklonen vrij star, waardoor de correlatie tussen de mutaties in de lonen en huren niet meer significant is.

Slotopmerkingen

De in deze bijdrage geconstrueerde huurindex is niet gevoelig voor wijzigingen in de samenstelling van de woningvoorraad en neemt alleen markthuren in betrekking. Net als de Herengracht-index, die het verloop van de

verkooprijzen van panden beschrijft, stijgt de huur-index sterk in de tijd. Indien er echter wordt gecorrigeerd voor inflatie, blijkt dat de in 1850 betaalde huren in reële termen ongeveer net zo hoog waren als driehonderd jaar daarvoor.

De ontwikkelingen in de woningmarkt zijn in sterke mate beïnvloed door belangrijke sociaal-economische gebeurtenissen, waarvan oorlogen de grootste invloed hebben gehad. Huren daalden vrij snel na het uitbreken van een oorlog, indien deze oorlog ook de economische situatie beïnvloedde. Ook de verkooprijzen van woningen en de activiteit in de bouwsector blijken door oorlogen te zijn aangetast. Opvallend is dat wisselingen in de bouwactiviteit geen invloed hebben gehad op de lonen in de bouwvak.

Zowel de kapitaalcomponent als de inkomenscomponent van vastgoedrendementen zijn in reële termen op lange termijn dus tamelijk stabiel. Door de recente positieve reële rendementen in de woningmarkt zijn de verwachtingen van nu daarom mogelijk te hooggespannen. Of, zoals een populaire uitdrukking in de financiële wereld luidt: "Wat nu stijgt, zal later dalen."

1 Dit blijkt uit persberichten van de NVM (15 oktober 1998) en CBS (9 oktober 1998).

2 Zie P.M.A. Eichholtz en G. Opsteeg, Vastgoed op de lange termijn 1630-1974, *ESB*, 14 september 1994, blz. 816-819.

3 C. Lesger, *Huur en conjunctuur, de woningmarkt in Amsterdam, 1550-1850*, Amsterdamse historische reeks nr. 10, Universiteit van Amsterdam, 1986.

4 Een exacte definitie van de reeksen is als volgt. De Herengracht-index beschrijft de tweejaarlijkse waardeontwikkeling van panden aan de Amsterdamse Herengracht van 1628-1973. De bouwactiviteit wordt weergegeven door de belastingopbrengst op bouwmaterialen gebruikt voor woningen en utiliteitsbouw in de jaren 1650-1805 (J.L. van Zanden, in *Bijdragen en Mededelingen betreffende de Geschiedenis der Nederlanden*, 1987, blz. 562-609). De lonen in de bouwvak betreffen de jaren 1550-1850 (H.P.H. Nusteling, *Welvaart en werkgelegenheid in Amsterdam, 1540-1860*, Amsterdam, 1985, bijlage 5.2). Convoeien en licenten zijn de in- en uitvoerrechten voor handel en scheepvaart en reflecteren de im- en exportactiviteit voor de jaren 1624-1715 (J.C. Westerman, Statistische gegevens over den handel van Amsterdam in de zeventiende eeuw, *Tijdschrift voor Geschiedenis*, 61, 1948, blz. 3-15). De vijfjaarlijkse ontwikkeling van de voorgenomen huwelijken blijkt uit het aantal ondertrouwen in Amsterdam tussen 1600 en 1800 (S. Hart, *Geschrift en getal. Een keuze uit de demografisch, economisch en sociaal-historische studiën op grond van Amsterdamse en Zaanse archivalia, 1600-1800*, Dordrecht, 1976, blz.136).