

Ceteris paribus

UITGELICHT

KWETSBAARHEIDSPACT

Kopányi-Peuker *et al.* concluderen uit hun laboratorium-experiment dat mensen wederzijdse samenwerking kunnen bevorderen door zichzelf kwetsbaar op te stellen. Dat persoon A zichzelf kwetsbaar opstelt, betekent in dit geval dat A er vrijwillig voor kiest dat de consequenties voor A zwaarder worden als B niet samenwerkt. De auteurs leggen uit dat als A zich kwetsbaar opstelt, hij een signaal naar B zendt dat hij van plan is om samen te werken. Als A namelijk besluit om niet samen te werken, zal B hem straffen door zelf ook niet meer samen te werken. Als de consequenties van deze straf van B zwaarder zijn voor A, wordt wel samenwerken relatief gunstiger voor A. [Kopányi-Peuker, A., T. Offerman en R. Sloof \(2012\) *Fostering cooperation through the enhancement of own vulnerability*. Amsterdam: CREED.](#)

UIT DE OUDE ESB-DOOS

ARMOEDE

In deze situatie heerst de eerder geschetste achterlijkheid op vrijwel alle terreinen des levens. Moderne techniek vindt geen toepassing. Het productieproces geschiedt dan ook vrijwel zonder gebruikmaking van kapitaalgoederen. Bijgevolg is de produktiviteit uitzonderlijk laag. Deze geringe produktiviteit veroorzaakt een minimaal inkomen tengevolge waarvan weer de spaarquote en dus het aanbod van kapitaal zich op een zeer laag niveau bevinden. Tegenover dit geringe aanbod van kapitaal, staat een weinig omvangrijke vraag naar kapitaal. Dit laatste verschijnsel vloeit voort uit de beperkte omvang van de markt, een gevolg van het geringe inkomen. De zgn. vicieuze cirkel der armoede is nu gesloten. Productie, consumptie, besparingen en investeringen bevinden zich op een uitermate laag niveau in evenwicht.

[Brakel, L. \(1960\) Hulp aan onderontwikkelde landen. ESB, 45\(2247\), 802-808.](#)

VRAAG V/D WEEK

Aan [Tom Berkhout](#), hoogleraar aan de Nyenrode Business Universiteit

Is een prijzenslag op de vastgoedmarkt goed of juist schadelijk voor Nederland?

Voorlopig zijn de tijden voorbij van hoge waarderingen, transactie- en huurprijzen en grote winsten, doorgaans opgejaagd door hoge financieringen. Het is onontkoombaar dat we naar lagere niveaus moeten. En, mits dat beheerst verloopt, is dat goed om de Nederlandse vastgoedmarkt weer in beweging te krijgen. Lage instapniveaus bieden nieuwe en oude investeerders uitzicht op een passend rendement bij een passend risico. Interesse is er volop: veel investeerders met goed gevulde zakken staan te popelen om buitenkansen te benutten. De financieringsrol van de banken zal noodgedwongen bescheiden zijn. Een beheerste prijzenslag is ook goed om de laatste lucht uit de vastgoedballon te laten lopen, zodat geflatteerde balansposities tot een reëel niveau worden gecorrigeerd. Maar er loert gevaar: (vak)pers, markt en publiek moeten transacties niet verkeerd interpreteren. Scherpe en snelle prijsdalingen die voortkomen uit incidentele, noodgedwongen transacties mag men niet extrapoleren naar de gehele Nederlandse vastgoedvoorraad. Er kunnen dan onbeheersbare domino-effecten optreden; ook voor de economie. Het zou daarom goed zijn als de marktpartijen transparant zijn over de kenmerken van de deals en daar goede toelichting op geven.



De auteur heeft verklaard dit artikel alleen te publiceren in ESB en niet elders te publiceren in wat voor medium dan ook. Het is wel toegestaan om het artikel voor eigen gebruik en voor publicatie op een intranet van de werkgever van de auteur aan te wenden.