

Het belang van

Edward Glaeser heeft het tijdens zijn Tinbergenlezing niet over huizenprijzen gehad. Dat de onderzoeker naar determinanten van stedengroei de huizenprijzen niet noemde, verbaasde me enigszins. In debatten over wat er mis is met de stad, worden steevast de hoge huizenprijzen als een beperkende factor voor de stadsontwikkeling genoemd.

En over huizenprijzen is voldoende te zeggen. In het interview in deze *ESB* hebben we hem er dan ook naar gevraagd. Glaeser adviseert bijbouwen en sluit daarbij aan bij de adviezen die ik distilleer uit drie empirische artikelen in dit thema.

Bahar Öztürk, Dorinth van Dijk en Frank van Hoenselaar kijken in deze *ESB* naar de wisselwerking tussen vraag en aanbod. Als het makkelijker is om bij te bouwen in een gemeente, hebben inkomensschokken minder effect op de huizenprijzen. (Bijbouwen

maakt de woningmarkt stabiel.) Martijn Schaaf, Jesse Groenewegen en Marc Francke laten zien dat berichtgeving in de media zich vertaalt in hogere huizenprijzen en transactie aantallen. (Zeggen dat je gaat bijbouwen, zal de prijs dus drukken.) En Dorinth van Dijk en Gerard Mesters stellen vast dat de Amsterdamse huizenprijsontwikkeling voor ongeveer één derde naar andere regio's overvloeit (Bijbouwen in Amsterdam werkt ook buiten Amsterdam.)

Heeft u bijbouwen onthouden? Mooi. Hoge huizenprijzen zijn namelijk rents voor de eigenaar van de grond. Steden zijn plaatsen waar mensen elkaar ontmoeten. Uit die ontmoetingen ontstaan initiatieven voor arbeidsdeling en daaruit volgt efficiënte productie. Hoe meer mensen, hoe meer mogelijkheden voor interactie en ook hoe hoger de waarde van het stukje grond waar deze interacties plaatsvinden. En dat zonder dat de eigenaar van deze grond daar veel voor hoeft te doen. Bijbouwen democratiseert deze rents en is dus wenselijk als de prijzen stijgen.

Interview met Edward Glaeser

ROBERT KLEINKNECHT

488

Amsterdam bepalend voor woningprijzen

DORINTH VAN DIJK EN GEERT MESTERS

492

Huizenprijzen volgen sentiment in media

MARTIJN SCHAAF, JESSE GROENEWEGEN EN MARC FRANCKE

495

Aanbodbeperkingen hebben effect op huizenprijzen

BAHAR ÖZTÜRK, DORINTH VAN DIJK EN FRANK VAN HOENSELAAR

498

Zelfrijdend vervoer leidt tot trek naar de Randstad en meer welvaart

GEORGE GELAUFF, IOULIA OSSOKINA EN COEN TEULINGS

501

Column: Nieuwe fase: hopperbanisatie

EVERT MEIJERS

505

LANGETERMIJNTRENDS

Enfin, Glaeser besprak hoe technologische ontwikkelingen het lot van steden bepaalt. De huizenprijzen zijn daar een uitvloeisel van. Referentiepunt daarbij is de leefbaarheidsmalus die steden in de jaren zeventig kenden. Ook toen waren steden de plaats voor ontmoetingen en arbeidsdeling, maar de ontsluiting met snelwegen maakte de rappe ontwikkeling van buitengebieden mogelijk. Terwijl de buitengebieden floreerden, verpauperden de binnensteden als leefomgeving. Als werkplaats bleven ze onverminderd bestaan.

Steden zijn inmiddels herboren, nu als creatieve broedplaatsen. Mensen willen er niet alleen werken,

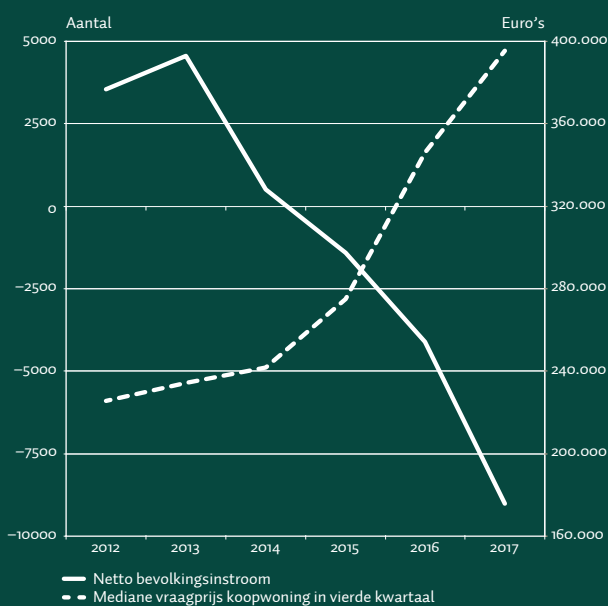
huizenprijzen

maar er ook weer wonen. Dat zie je ook bij nieuw ontworpen steden, zoals de campussen van Google en Apple. Zij kiezen juist voor grotere concentratie.

In deze *ESB* kijken George Gelauff, Ioulia Ossokina en Coen Teulings naar de gevolgen voor de stad voor twee technologische ontwikkelingen die eraan komen: zelfrijdende auto's en zelfrijdend openbaar en collectief vervoer.

Met zelfrijdende auto's is filetijd geen verloren tijd meer. Of je die tijd nu Netflixend of werkend doorbrengt, verder uit de stad wonen is minder vervelend als je niet zelf hoeft te filerijden. Zelfrijdend openbaar vervoer heeft daarentegen de potentie om juist het vervoer in regio's met een hoge bevolkingsdichtheid veel sneller en efficiënter te maken. In de stad wonen wordt dan waardevoller. Gelauff et al. schatten dat dit laatste effect domineert.

Huizenprijzen en uitstroom Amsterdam **FIGUUR 1**



MOTIVATIE

Gelauff et al. en ook Glaeser gaan er daarbij wel van uit dat de motivatie om te reizen niet verandert. En juist daarbij zet Evert Meijers vraagtekens in zijn column. Hij verklaart het negatieve binnenlandse migratiesaldo van Amsterdam door de mogelijkheid om al telewerkend in een ook best aantrekkelijke middelgrote stad te wonen. Er verhuisden in 2017 9.000 meer Amsterdammers naar andere Nederlandse gemeenten dan dat er uit die gemeenten naar Amsterdam verhuisden. Londen, waar alles groter is, verloor 106.000 Britten in diezelfde periode, en dure en populaire districten als Kensington en Chelsea verliezen al jaren inwoners.

Ik vraag me daarbij toch af in hoeverre huizenprijzen daarbij een rol spelen. Als de stad maar duur genoeg wordt, wordt verhuizen naar een mooie plek buiten de stad vanzelf een keer aantrekkelijk (figuur 1). Blijken de huizenprijzen toch nog van belang.

LITERATUUR

Glaeser, E.L., J. Kolko en A. Saiz (2001) Consumer city. *Journal of Economic Geography*, 1(1), 27–50.

JASPER LUKKEZEN

Hoofdredacteur
lukkezen@economie.nl

