

cpb

Woningmarkt en de Grote Stad

Amsterdam
6 oktober 2007

Woningmarkt en de Grote Stad

Prof. C.N. Teulings

Economie en de stad

- *Atlas of Shrinking Cities*
 - ▶ Amsterdam: 1960-1988: - 20 %
 - ▶ Rotterdam: 1960-1988: - 21%
- Generiek verschijnsel in OECD
- Communicatie- en transportkosten dalen
- Einde van de stad, schaalvoordelen irrelevant

De ommekeer

- Ed Glaeser (Harvard):
Reinventing the City
- Boston vs. Detroit
- Hoger opgeleiden (“creatieve klasse”) crux
- CPB studie *Excellence for Productivity*
- Innovatie en de Stad
 - ▶ Deconcentratie industrie, concentratie diensten
- Toenemend belang “consumptie-voordelen”
 - ▶ Musea, Grachtengordel
- London, Parijs

Uitingsvormen van succes

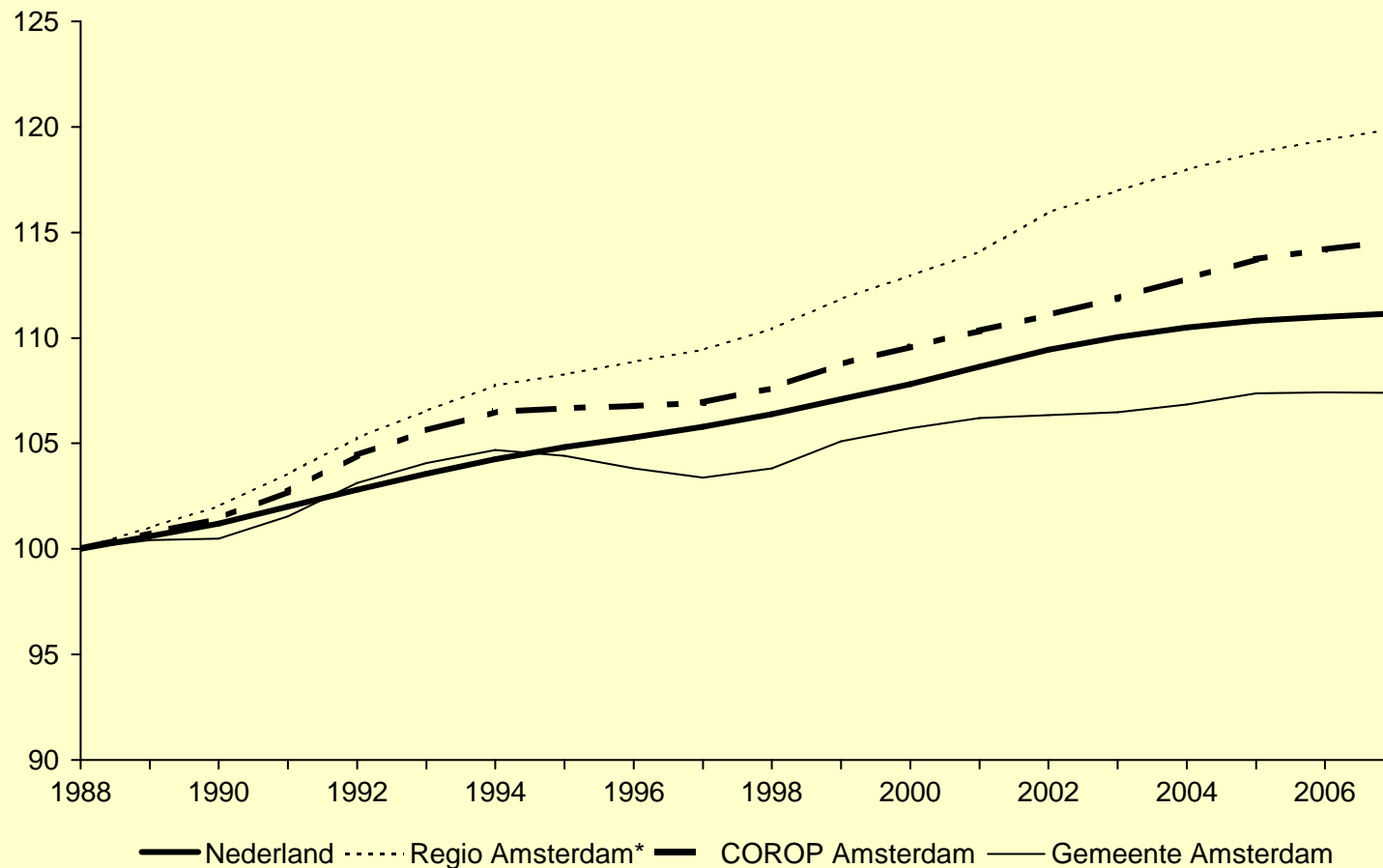
- Opnieuw Glaeser
- Atlanta, Houston, Las Vegas, L.A.: bevolking
- Boston, New York: huizenprijzen
- Steden die opgesloten zijn in regulering prijzen zich uit de markt
- Zijstap: groeiers in Amerika zijn autosteden
- *Zipf's law:*
omvang N-de stad $1/N$ x grootste stad
- Dus: Amsterdam te klein

cpb

Woningmarkt en de Grote Stad

Amsterdam
6 oktober 2007

Bevolkingsontwikkeling Amsterdam en Nederland



* De "Regio Amsterdam" omvat COROP-gebieden (Groot) Amsterdam, IJmond, Agglomeratie Haarlem, Zaanstreek en de gemeente Almere
Bron: CBS, 1988 = 100.

Woningbouw op verkeerde plaats

- Recente CPB studie
- Correlatie prijsfluctuaties – bouwproductie
- In VS 100 x zo hoog als in Nederland
- Wij bouwen woningen op de verkeerde plaats

Samenstelling woningvoorraad

	Eigendom		Woonoppervlak	
	Koop	Huur	≤100m ²	>100m ²
Aandeel in voorraad (%)				
Nederland	53,7	46,3	50,5	48,3
Stedelijk gebied	41,6	58,4	62,1	36,1
w.v. Amsterdam	21,3	78,5	82,2	15,2
Rotterdam	25,6	74,1	77,9	20,4
Den Haag	38,9	61,1	72,4	25,9
Platteland	65,2	34,8	39,5	59,9

Mediaan woonoppervlak van Nederlandse woning is 100m².

Onderdelen tellen niet altijd op tot totaal vanwege ontbreken van gegevens.

Bron: Eigen berekening op WoON 2006.

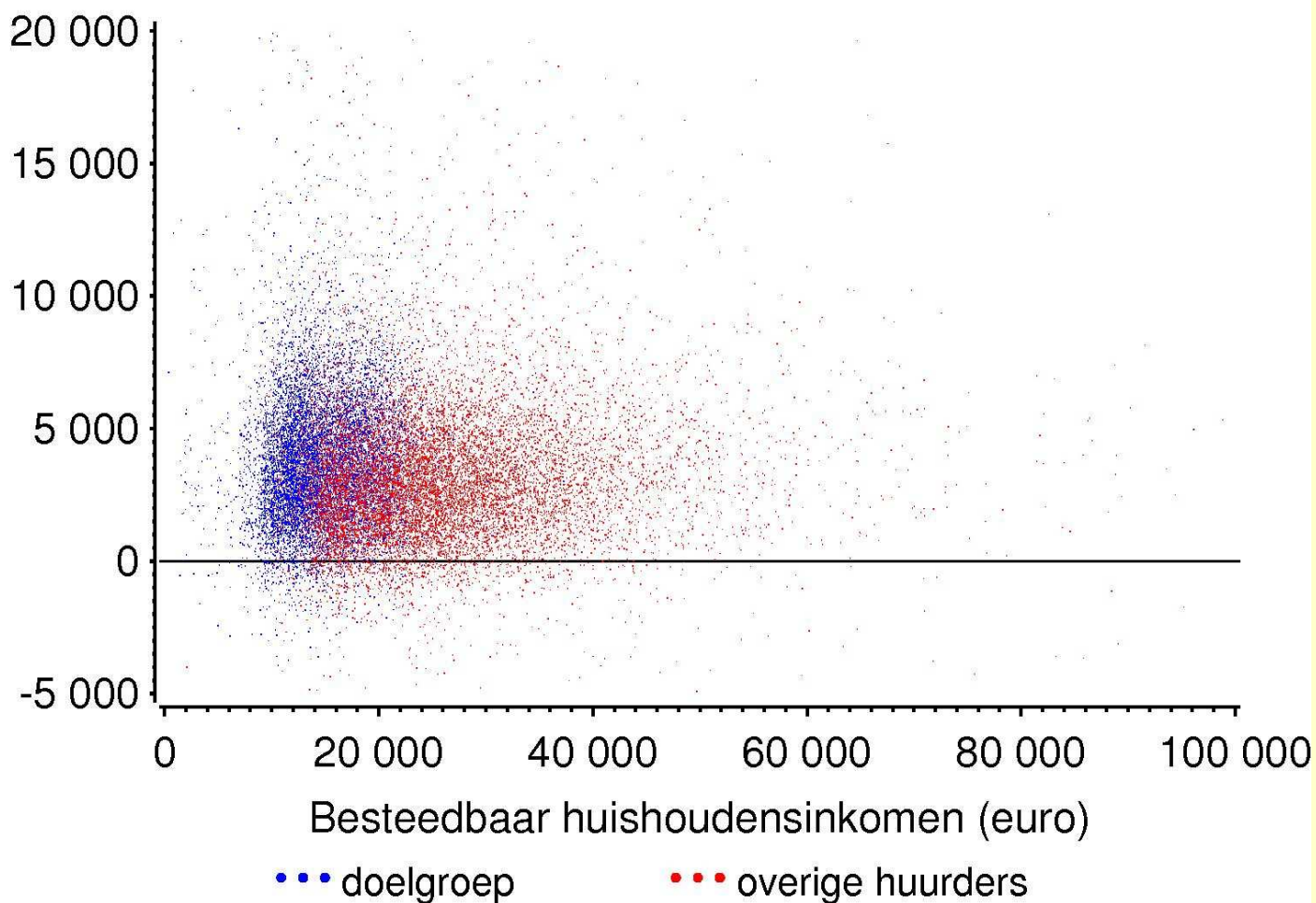
Woonlastensubsidie van het woninghuurbeleid

	Alle huur- woningen	Gehuurd door:		Gehuurd van:	
		huis- houden in doel- groep	ander huis- houden	woning- corpo- ratie	andere verhuur- der
Gemiddeld jaarbedrag per huishouden (× 1000 euro)					
Nederland	3¾	4	3½	3½	4¼
Stedelijk gebied	3½	4	3¼	3½	3¾
w.v. Amsterdam	5½	6	5¼	5¼	6
Rotterdam	2½	3	2	2¾	1¾
Den Haag	2	2¼	1½	2	1¾
Platteland	4	4¼	3¾	3½	5¼

Bron: Eigen berekening op WoON 2006

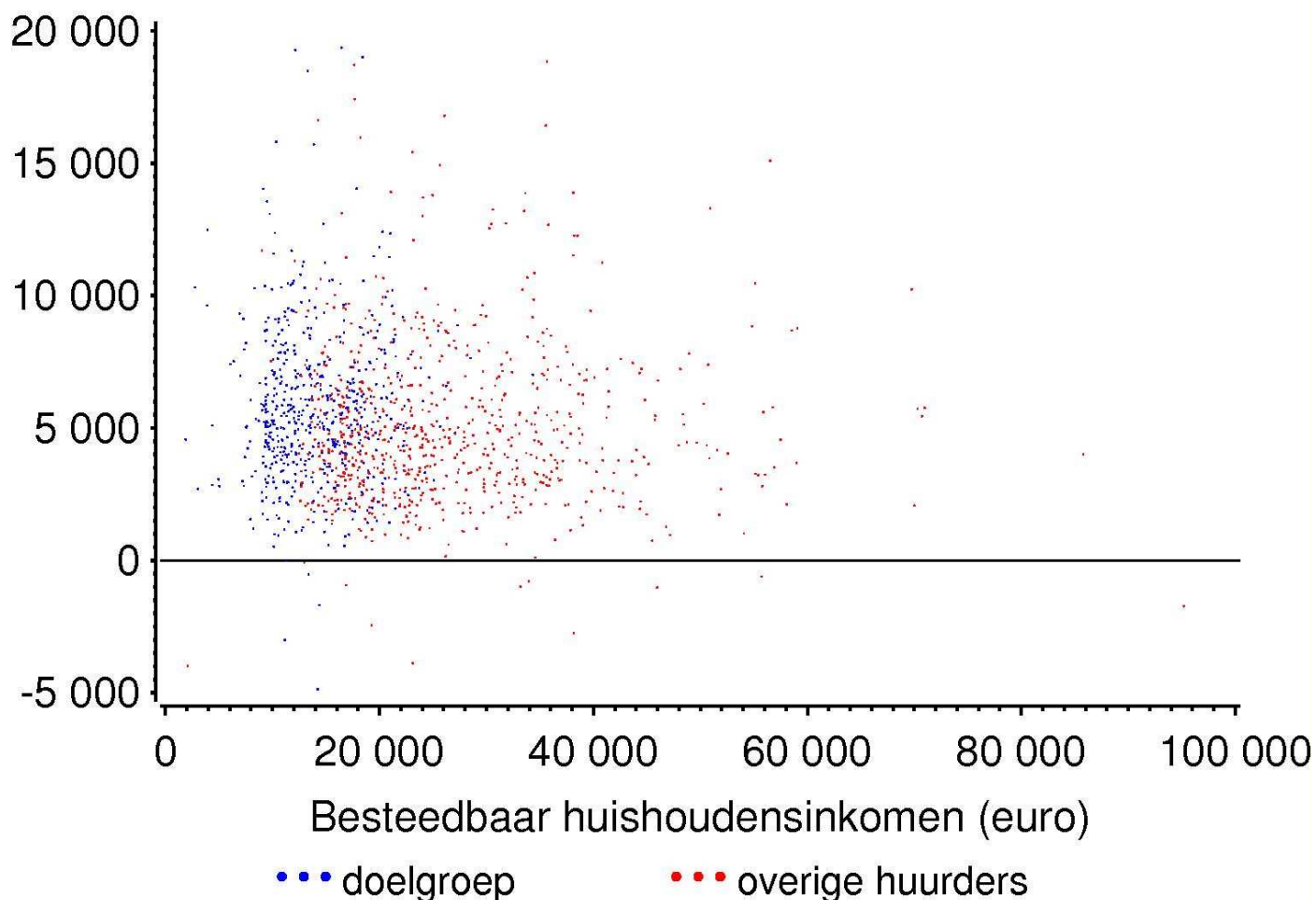
Woonlastensubsidie van het woninghuurbeleid, Nederland

Totale woonlastensubsidie (euro)



Woonlastensubsidie van het woninghuurbeleid, Amsterdam

Totale woonlastensubsidie (euro)



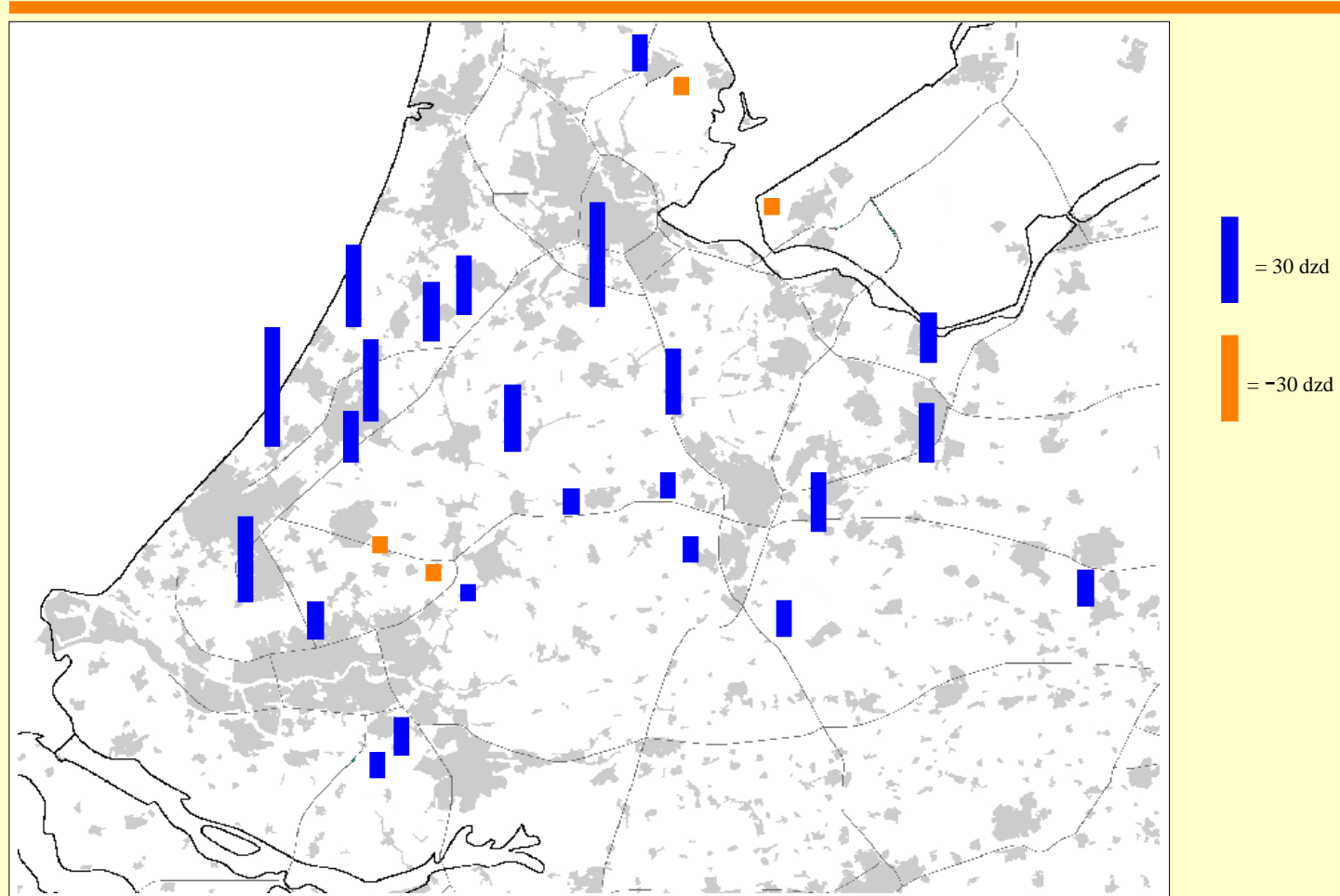
Gemengde wijken?

- Recente SCP studie
Interventies voor integratie
- Interventies weinig succesvol
 - ▶ Oude interventies zelfs discriminerend
 - ▶ Leegstand
- Zijn gemengde wijken wenselijk?
 - ▶ Winkelaanbod
 - ▶ Voorzieningen (moskee!)
 - ▶ Onderwijs
 - ▶ *Godfather*

Conclusies Amsterdam

- Te klein, te weinig ambities
(slecht voor Nederland)
- Belang toptalent
- ... en dienstensector: havenbedrijf?
- Te duur, als gevolg van ruimtelijke ordening
- Huurregulering excessief
- Woningbouw op verkeerde plaatsen
- Samenstelling woningvoorraad verkeerd
- Kortom: liberalisering woningmarkt
- Gemengd wijken?

Netto woonbaten per locatie



bron: ecorys/rigo, prijspeil 2003