

cpb

Houthoff Buruma Provada diner

Amsterdam
16-6-2009

Locatie, locatie, locatie!

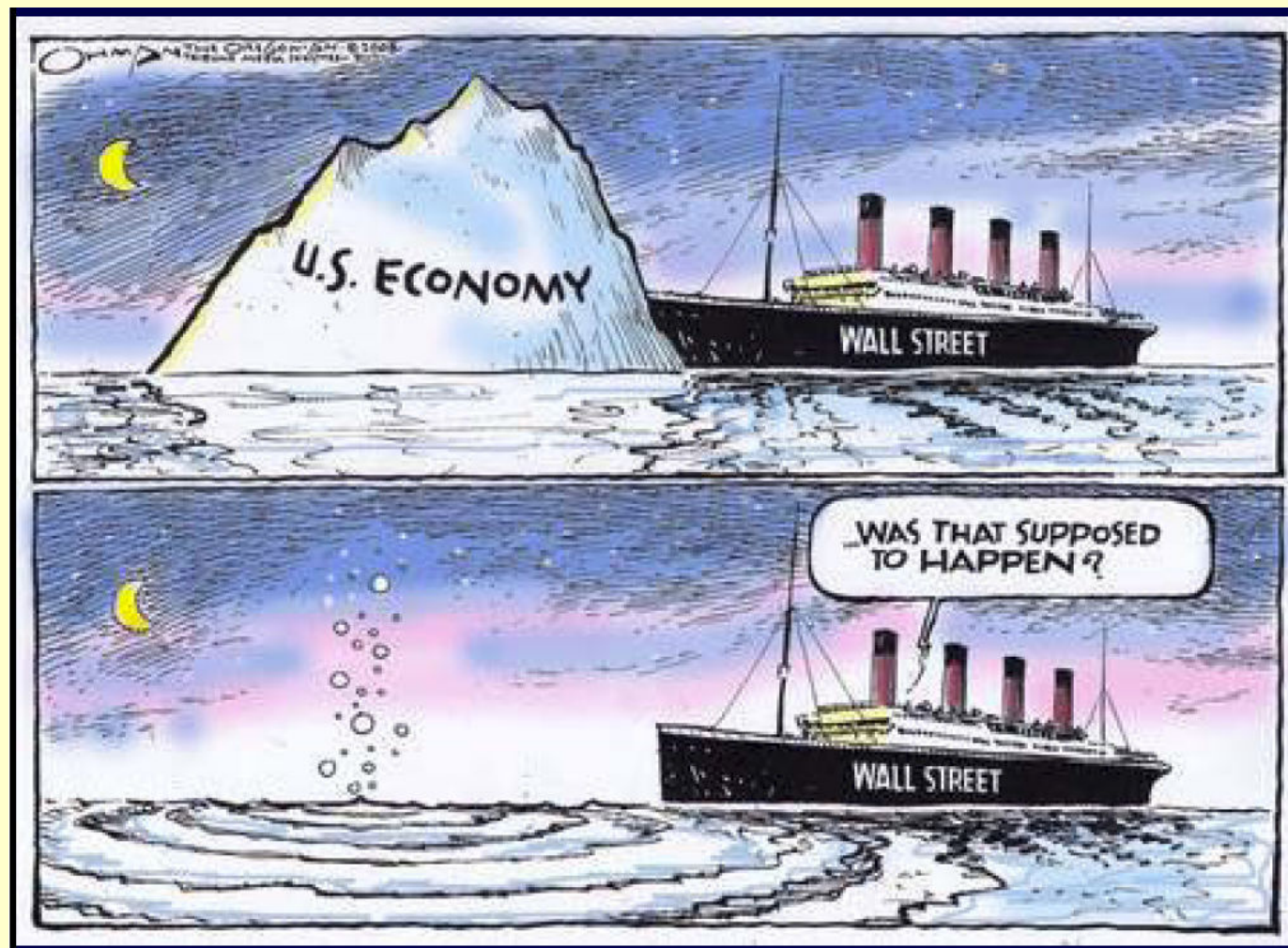
Grondprijzen en de economie en de stad

Prof. C.N. Teulings

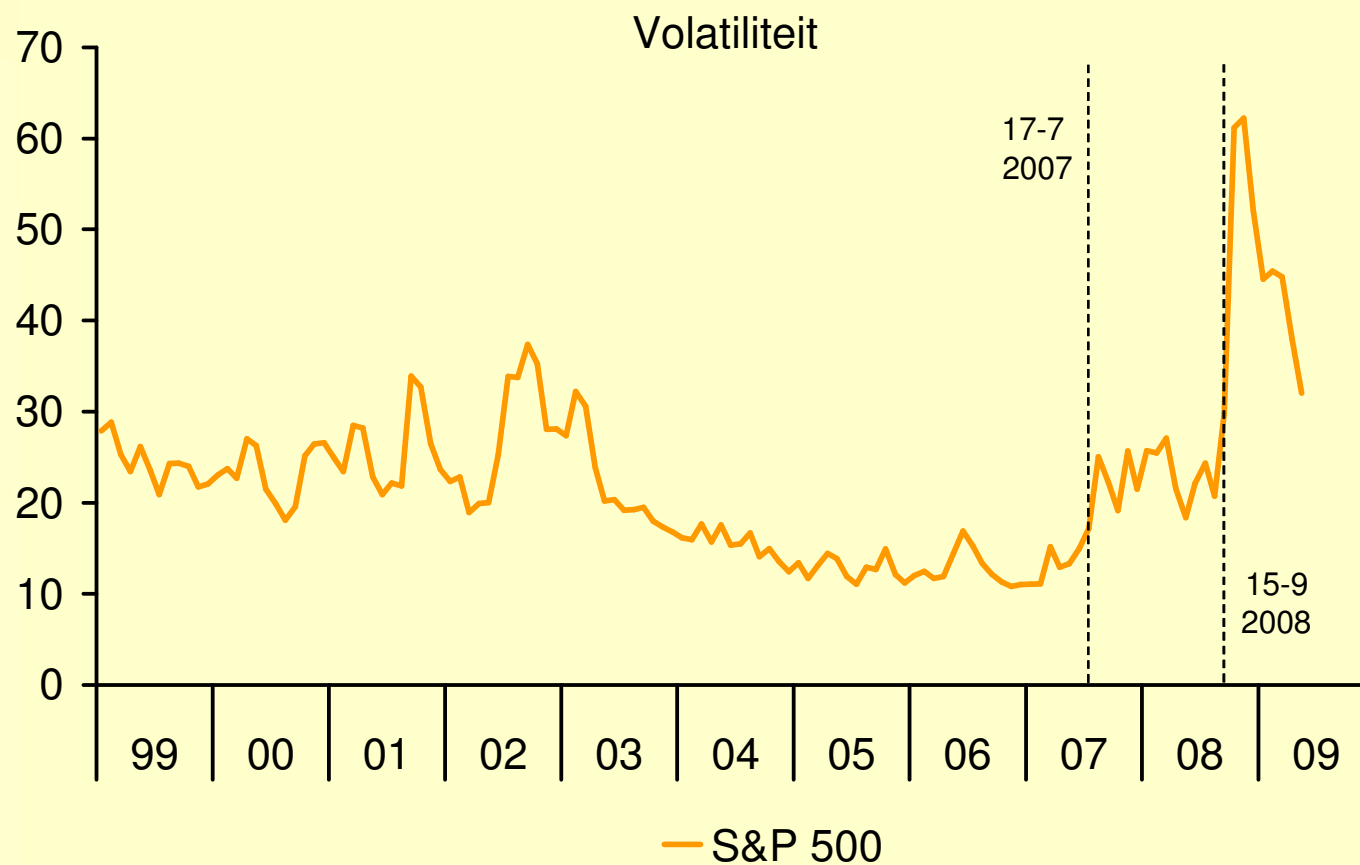
cpb

Houthoff Buruma Provada diner

Amsterdam
16-6-2009



Financiële markten (iets) tot rust



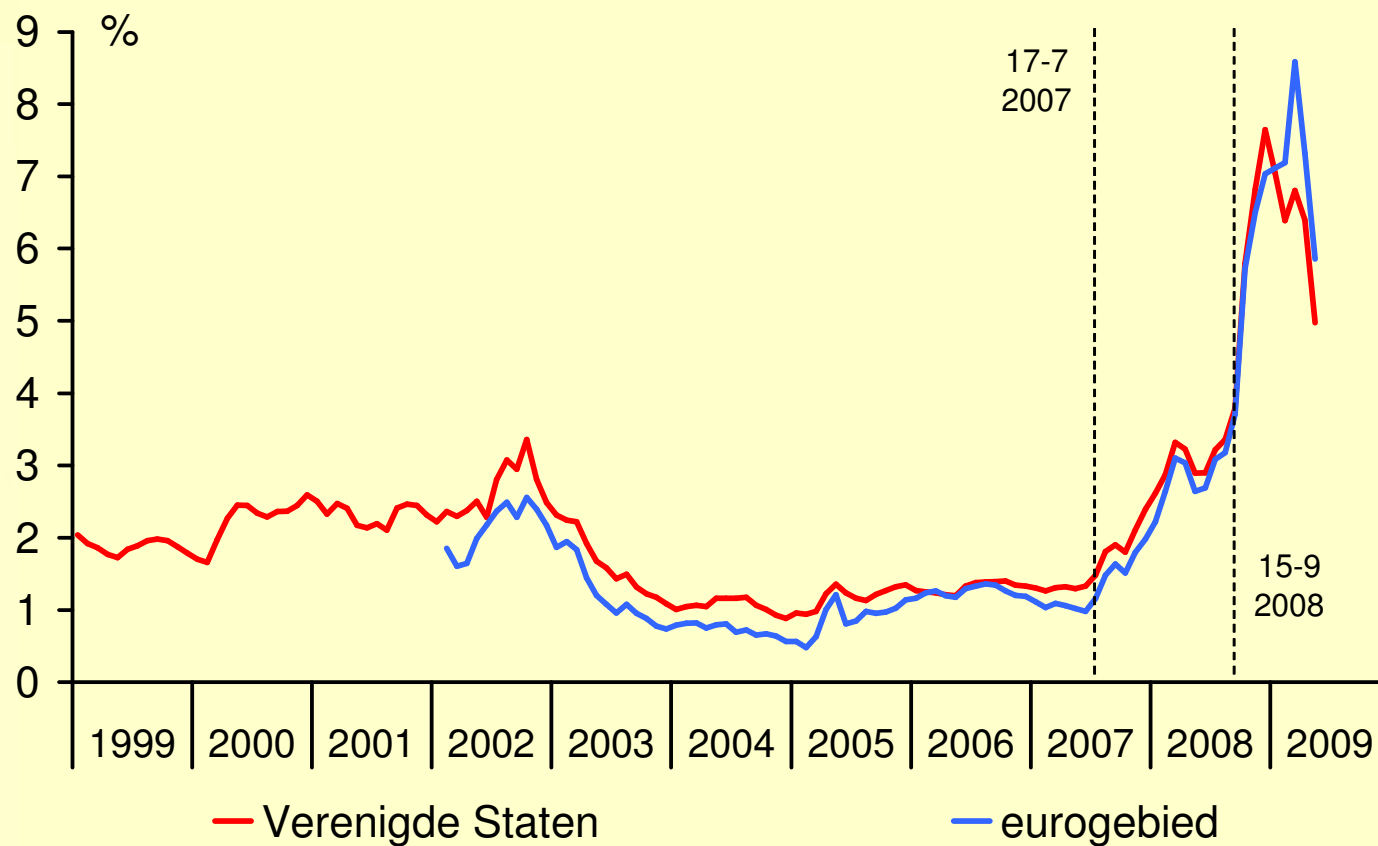
cpb

Houthoff Buruma Provada diner

Amsterdam
16-6-2009

Rente-opslag bedrijfsobligaties

BBB minus staatslening



cpb

Houthoff Buruma Provada diner

Amsterdam
16-6-2009



Economie van de stad I

- *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
- Innovatie en de Stad (Rossi-Hansberg)
 - ▶ General Purpose Technology
 - 1920: electromoter
 - nu: ICT
 - ▶ Deconcentratie industrie, concentratie diensten
 - ▶ London, Parijs
 - ▶ Eindig proces

cpb

Houthoff Buruma Provada diner

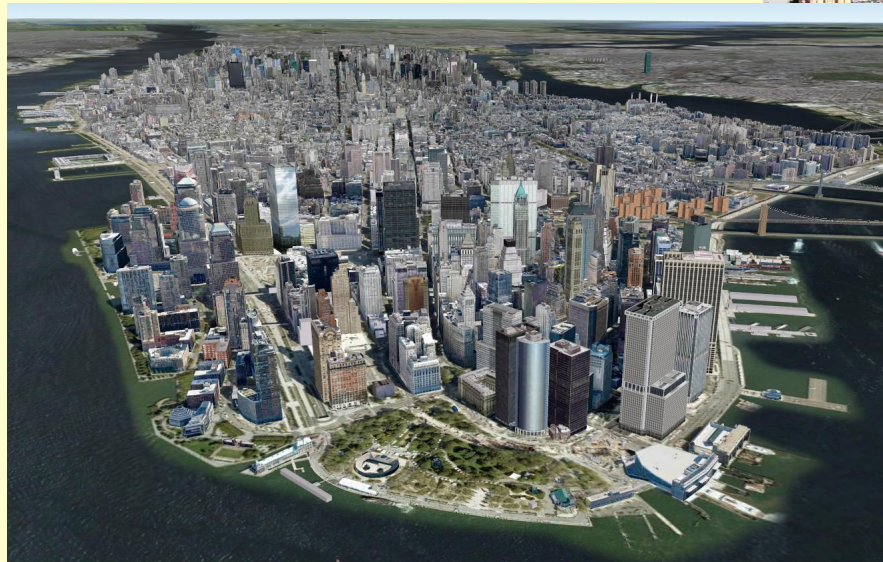
Amsterdam
16-6-2009



Amsterdam



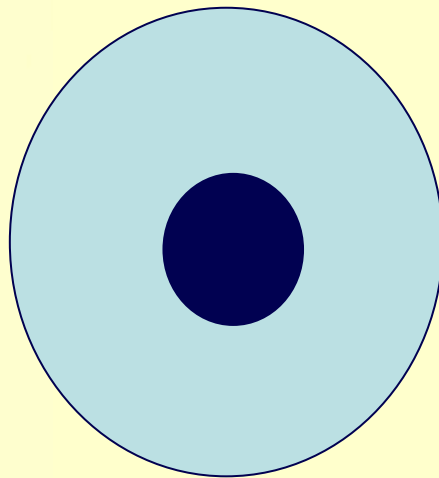
Los Angeles



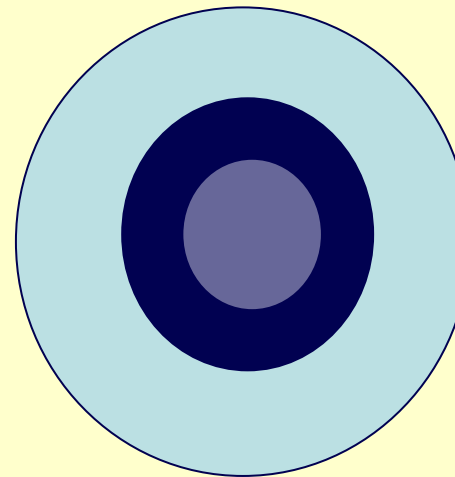
New York

Twee modellen van steden

- Afweging tussen
 - ▶ Schaalvoordelen
 - ▶ Congestie

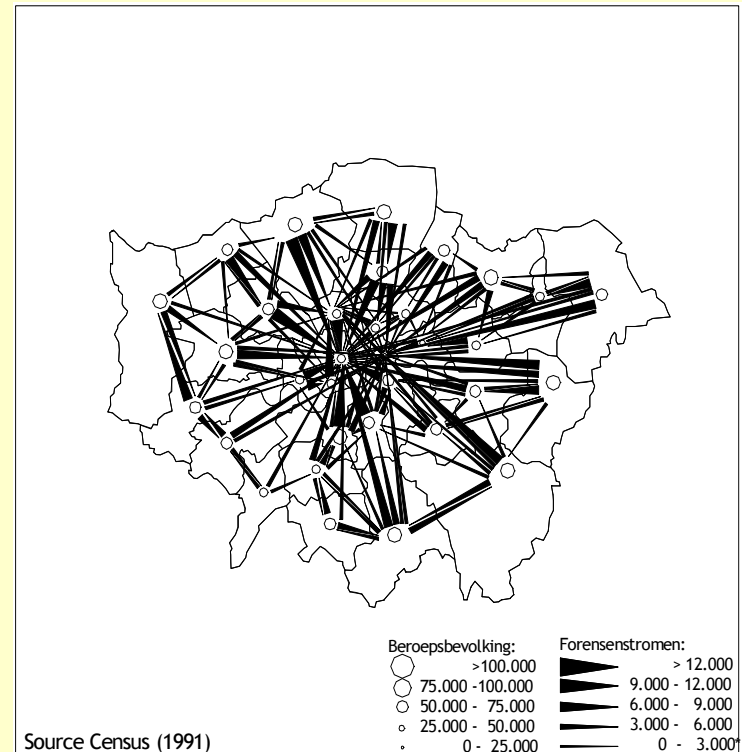
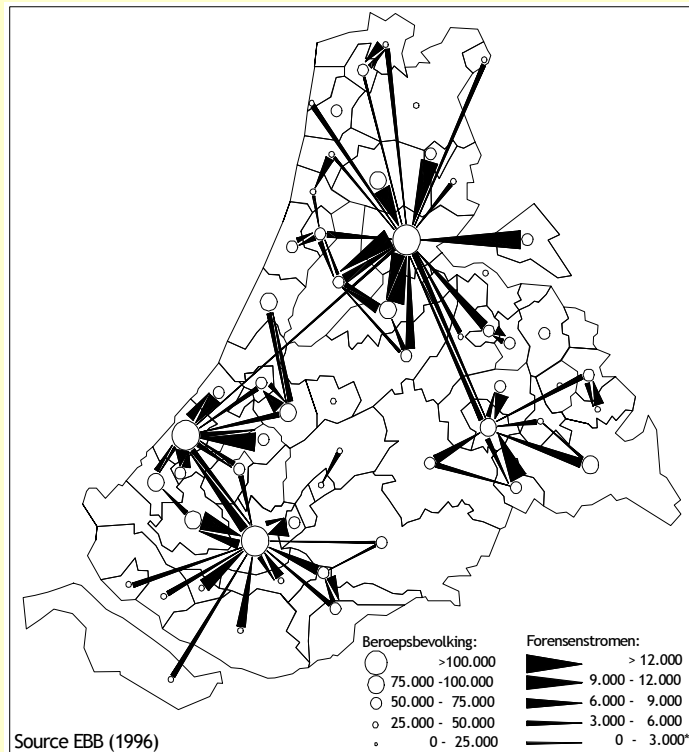


Centr.Bus.District



Business Ring

Randstad versus Greater London



Huwelijksmarkt Denemarken

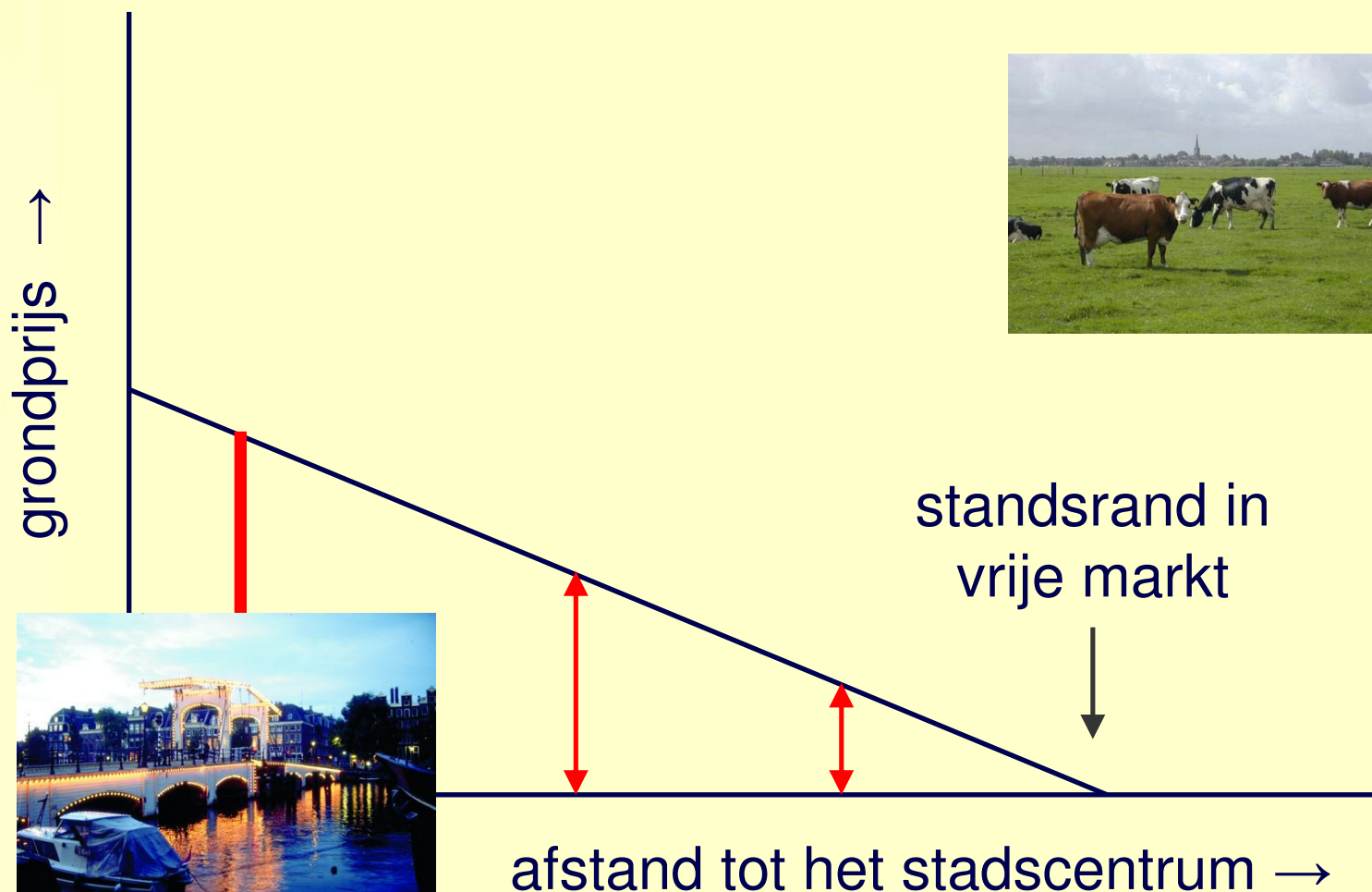
Percentage wonend in Kopenhagen

Kwartiel	18 jaar	Op moment "huwelijk"	5 jaar later
Eerste	22	28	20
Tweede	20	27	18
Derde	23	33	22
Vierde	18	50	32

Uitingsvormen van succes

- Opnieuw Glaeser
 - ▶ Atlanta, Houston, Las Vegas, L.A.: bevolking
 - ▶ Boston, New York: huizenprijzen
- Steden opgesloten in regulering te duur
- Zijstap: groeiers in Amerika zijn autosteden

Grondprijzen in en om de stad



Economie van de stad II

- Stad = schaal/agglomeratievoordelen
 - ▶ Klaas profiteert van Marie
 - ▶ ... en omgekeerd

- Dus: externe (spill over) effecten
 - ▶ totale opbrengsten < marginale opbrengsten

- Grondprijzen waarderen schaarste
 - ▶ externe effecten → daarom is stadsgrond duur
 - ▶ locatie, locatie, locatie!
 - ▶ coordinatie van locatie beslissing
 - ▶ dus: legitimatie publieke interventie

Economie van de stad III

- Aard agglomeratievoordelen:
 - ▶ productie: dus hogere lonen in de stad
 - ▶ 3-5 % productiever bij verdubbeling omvang
 - ▶ consumptie: geen hogere lonen
- Afweging tussen congestie en schaal
 - ▶ bij productie via woon werk verkeer
 - ▶ grond dicht bij centrum schaalvoordelen duur
- Trend richting schaalvoordelen consumptie
 - ▶ winkels, cultuur, historische binnenstad, Leidseplein
- Binnenstedelijke grond vaak te goedkoop!
 - ▶ Strijd dichtheid tussen centrum- en randgemeente

Grondprijzen & publieke goederen

- Stel: lokaal publiek goed
 - ▶ zwembad, theater

- Verder weg, lagere grondprijs
 - ▶ waardeverschil = waardering reistijd
 - ▶ aan marge: indifferent wel of niet gebruik

Grondprijzen & publieke goederen

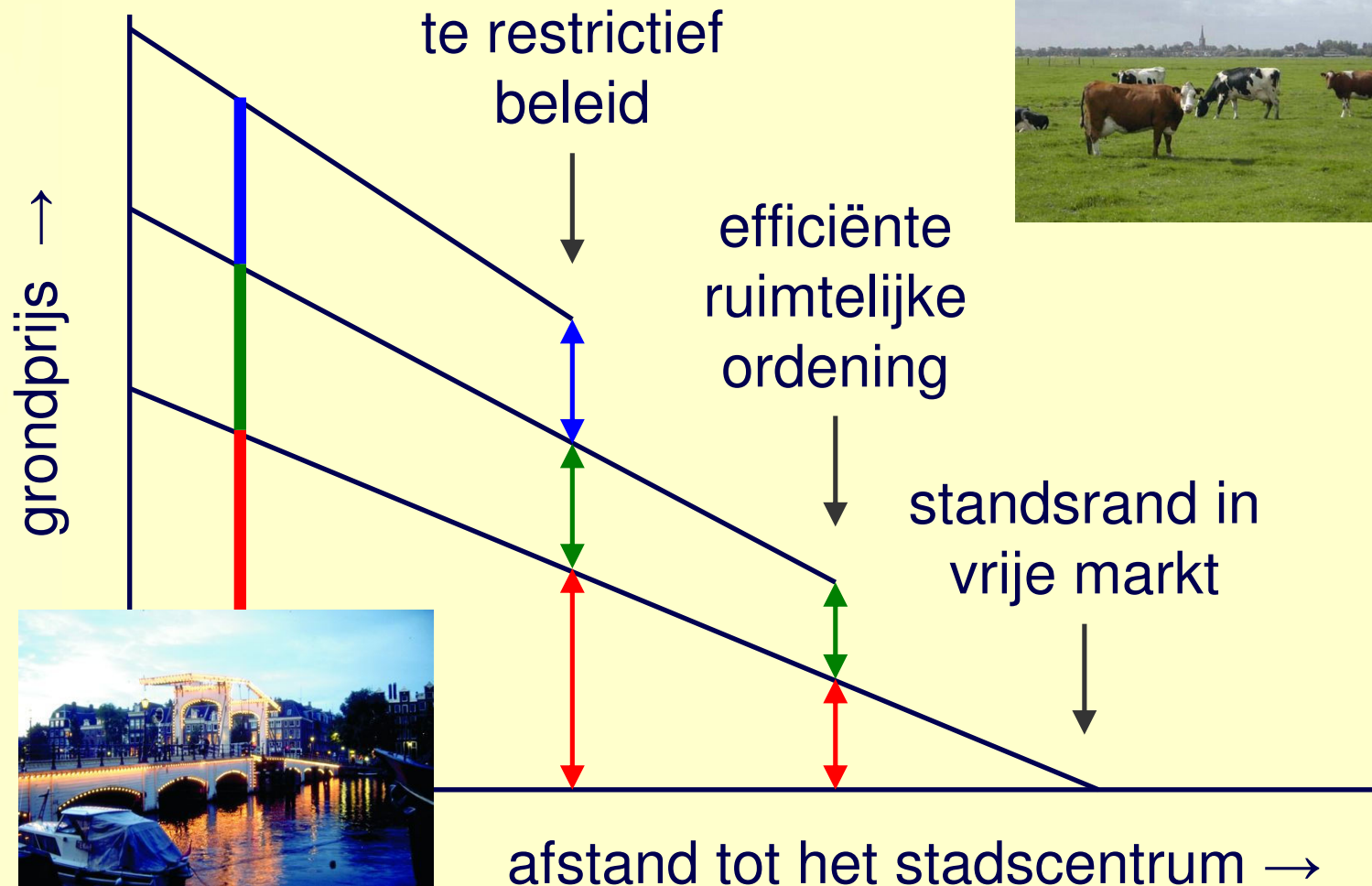
- Surplus grondprijs =
maatschappelijke waardering publiek goed
 - ▶ maakt decentralisatie besluitvorming mogelijk
 - ▶ rent-extratieprobleem
 - ▶ voorbeelden: stationslocaties, Zuidas



Grondprijzen

- Grondslag voor KBA's
 - ▶ bijv. bij snelweg
via reistijdwinst of grondprijzen
 - ▶ analogie geluidshinder Schiphol
via cont.valuation of huizenprijzen
- ... maar ook voor subsidiariteit
 - ▶ WOZ als grondslag voor gemeentefinanciën
 - ▶ theoretisch: 100 % heffing, praktisch onhaalbaar
 - ▶ als vervanger Algemene Uitkering
- CPB: empirisch onderzoek grondprijzen
 - ▶ geluidshinder, parken, stations, luchthavens

Verdichten of weilanden omploegen?



Tiebout competitie

- "ondernemerschap" gemeentebestuur
- differentiatie tussen steden en woonmilieus
- politieke economie: insider - outsider probleem
 - ▶ lokale kiezers als "aandeelhouders" van de stad
 - ▶ verschil huurders en kopers
- maar: externe effect van open ruimte!?

Conclusies

- Ruimte = schaars, massa = cruciaal
 - ▶ congestie = kernprobleem
- Schaarste geprijsd
 - ▶ New York 45 % duurder dan Wyoming/Utah
- Huizenprijzen
 - ▶ teken van welstand
 - ▶ bron van problemen
- Externe effecten
 - ▶ dus: zonering, compacte stad
 - ▶ openbaar bestuur: leve stadsregio! provincie?