

Grondprijzen op de kaart

Zoektocht naar de 'heilige graal'



Henri L.F. de Groot
Afdeling Ruimtelijke Economie
Vrije Universiteit Amsterdam

Onze fascinatie – I

- Grondprijzen basis voor elke theorie over stedelijke economie – ‘hot issue’ in de agglomeratieliteratuur
- Empirisch zeer weinig bekend
- Mogelijkheden om ze indirect te bepalen via gegevens over huizentransacties

Onze fascinatie – II

- Populariteit gebruik van micro-data
- Handvaten voor beleidsdiscussies rondom
 - KBA
 - Ruimtelijke ordening
 - Bestuurlijke indeling van ons land

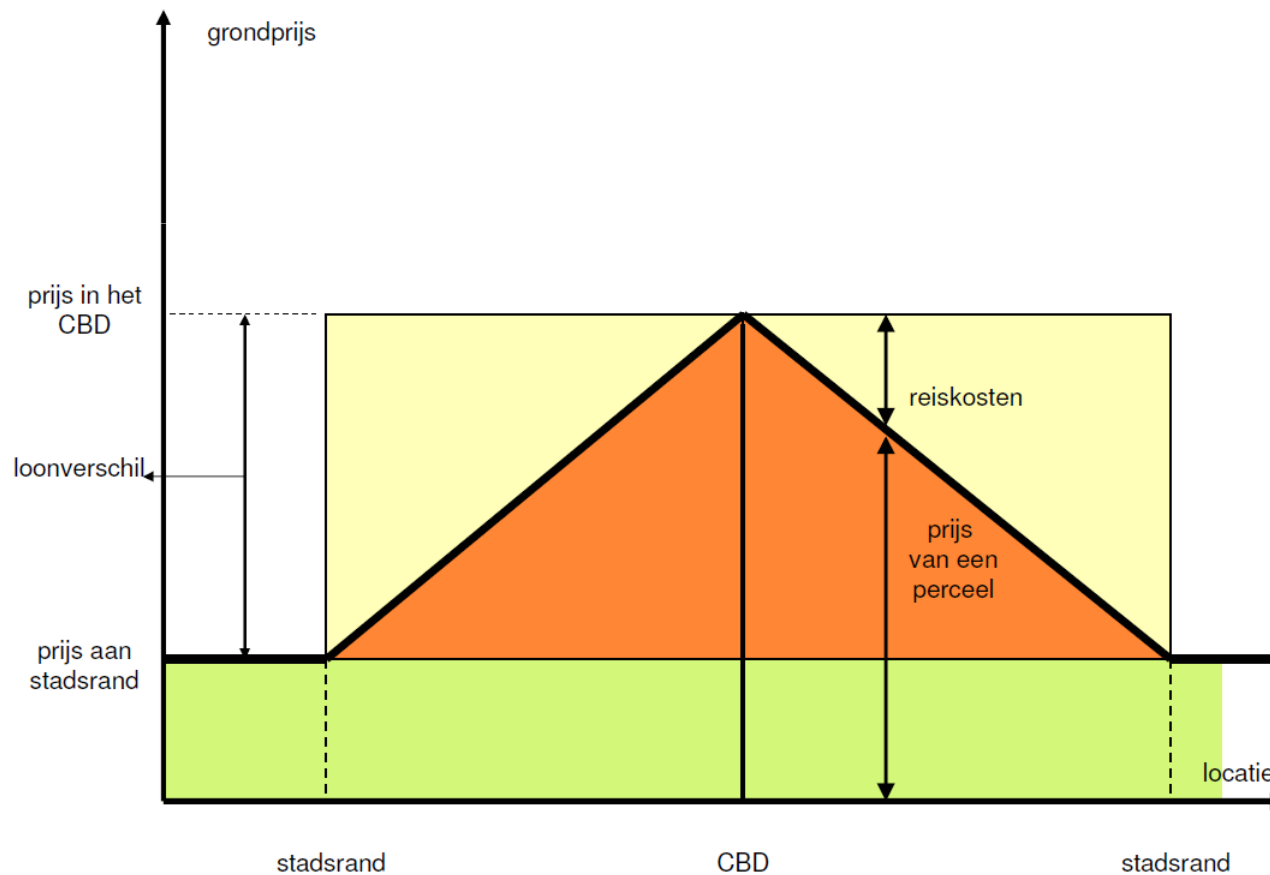
Deze presentatie

- Relevantie grondprijzen
 - Theorie – van monocentrische stad
 - Kapitalisatie van 'alles'
- Empirie van grondprijzen
- Vervolgstappen

Grondprijzen in de economie

- Ricardo (1817)
 - ‘Corn is not high because rents are high, but rents are high because corn is high.’

Een eenvoudig denkkader



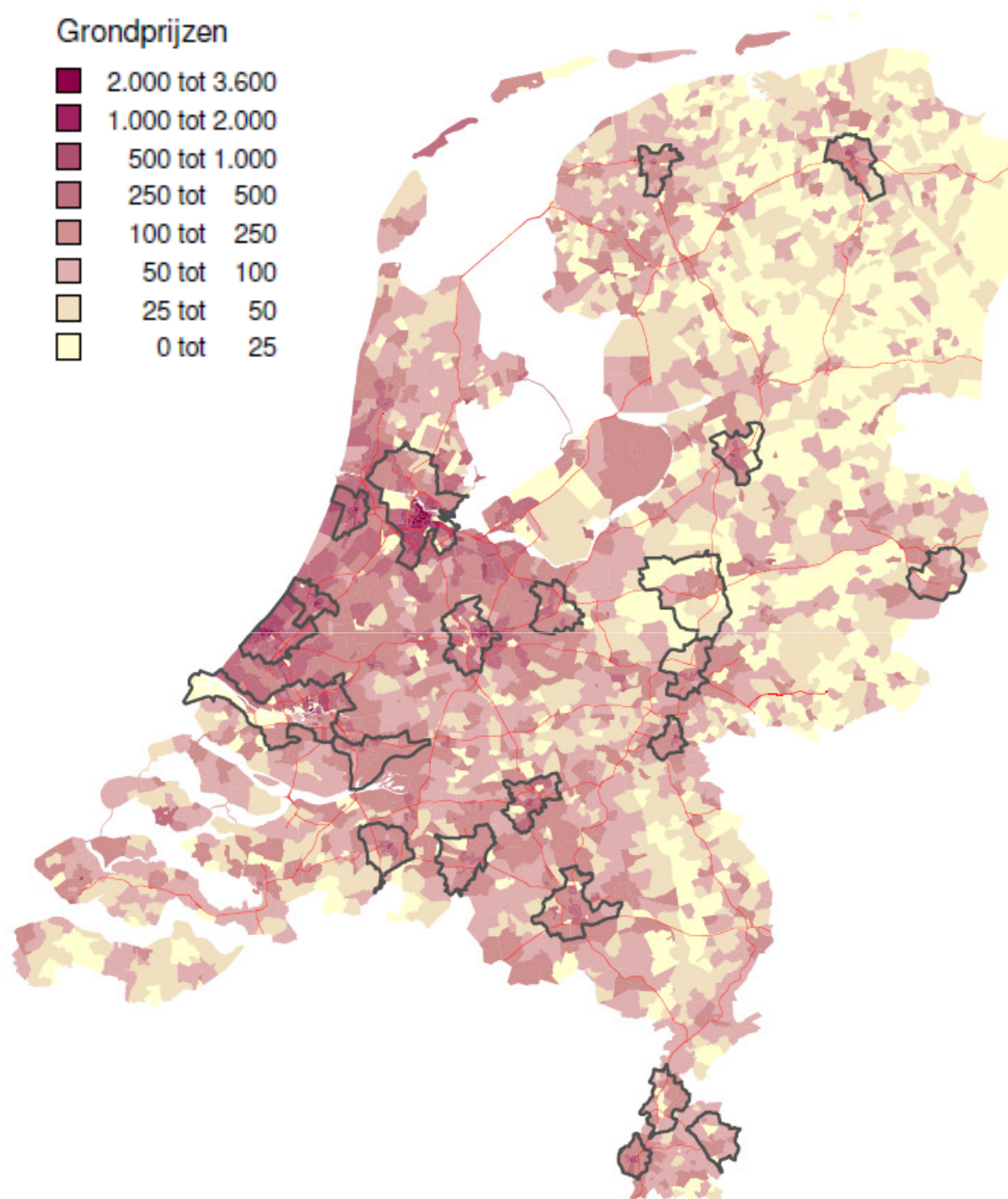
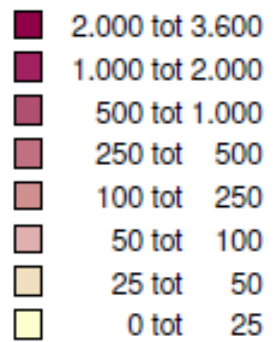
Van theorie naar empirie

- Grondprijzen
 - Geen systematische informatie voorhanden
 - Eigen constructie op basis van hedonische prijsstudie
- Basisidee
 - Huis is bundel van karakteristieken, elk met eigen impliciete prijs
 - Een van de karakteristieken is perceeloppervlakte (en dus m^2)
 - Impliciete prijs van perceeloppervlakte is prijs van grond

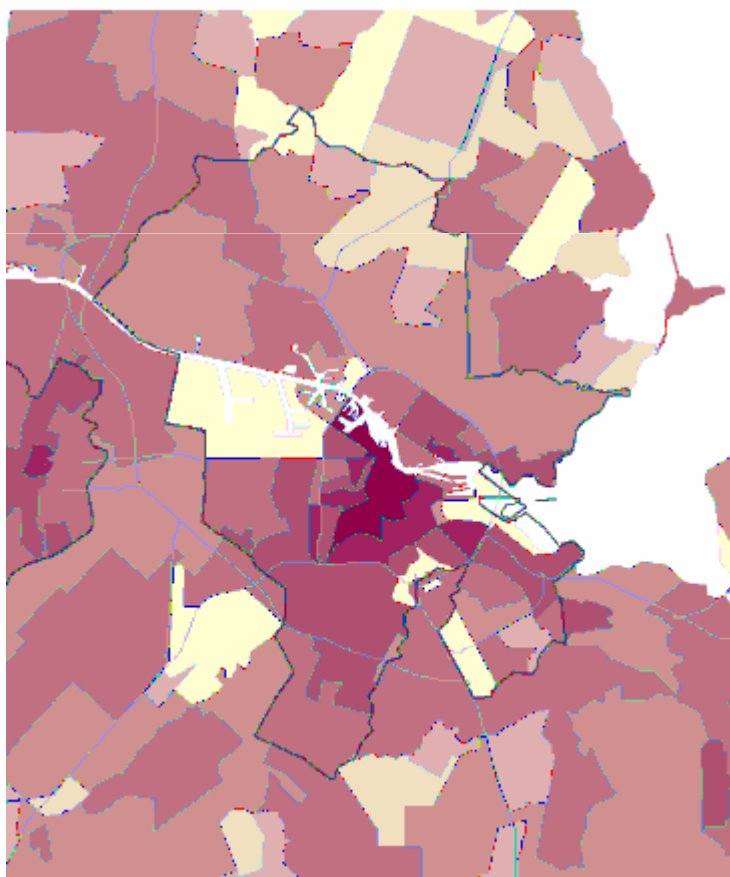
Grondprijzen – I

- Hedonische prijsstudie
- Impliciete prijs van een vierkante meter per PC-4 gebied
- Periode 1985–2007
- Data voor grondgebonden woningen
- Dynamiek in huizenprijsstijging per gemeente

Grondprijzen



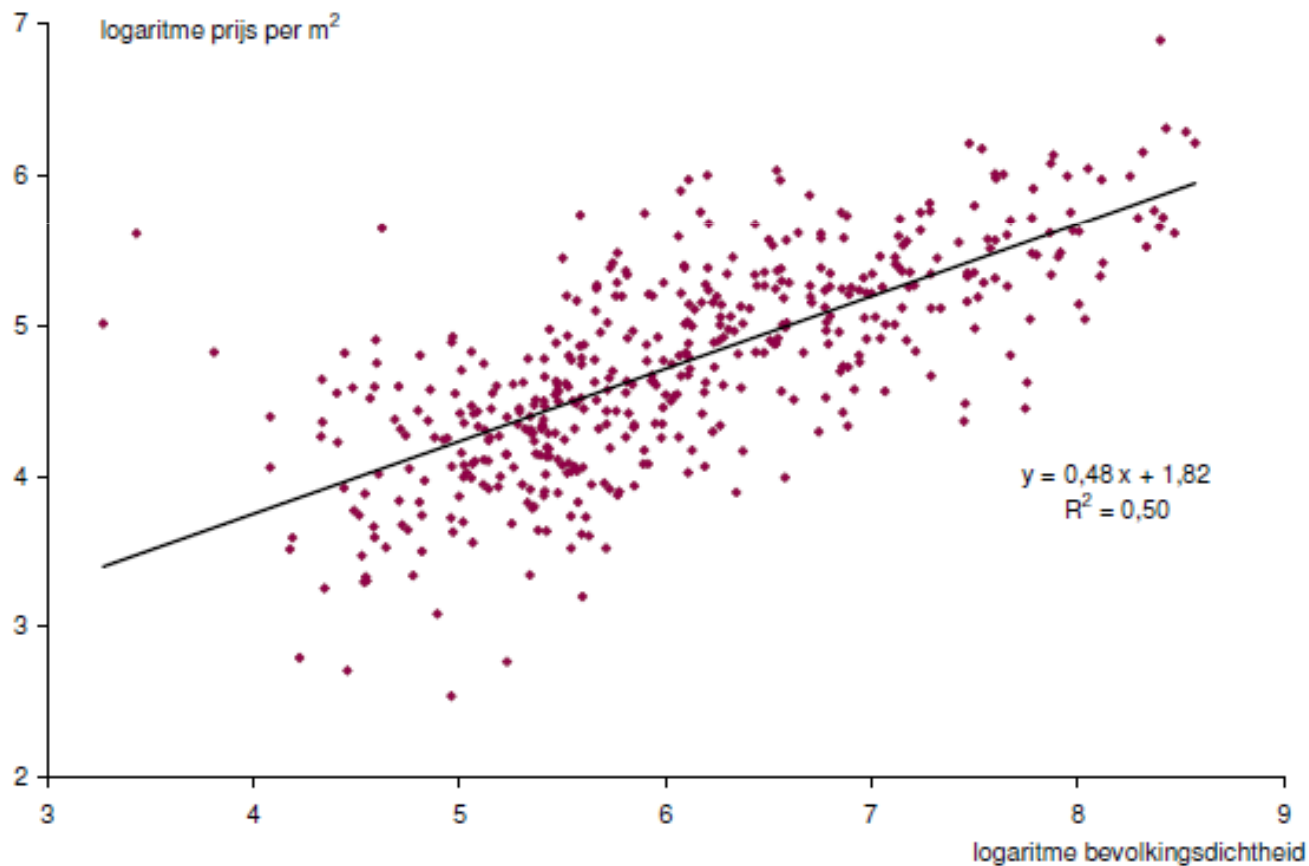
GSA Amsterdam



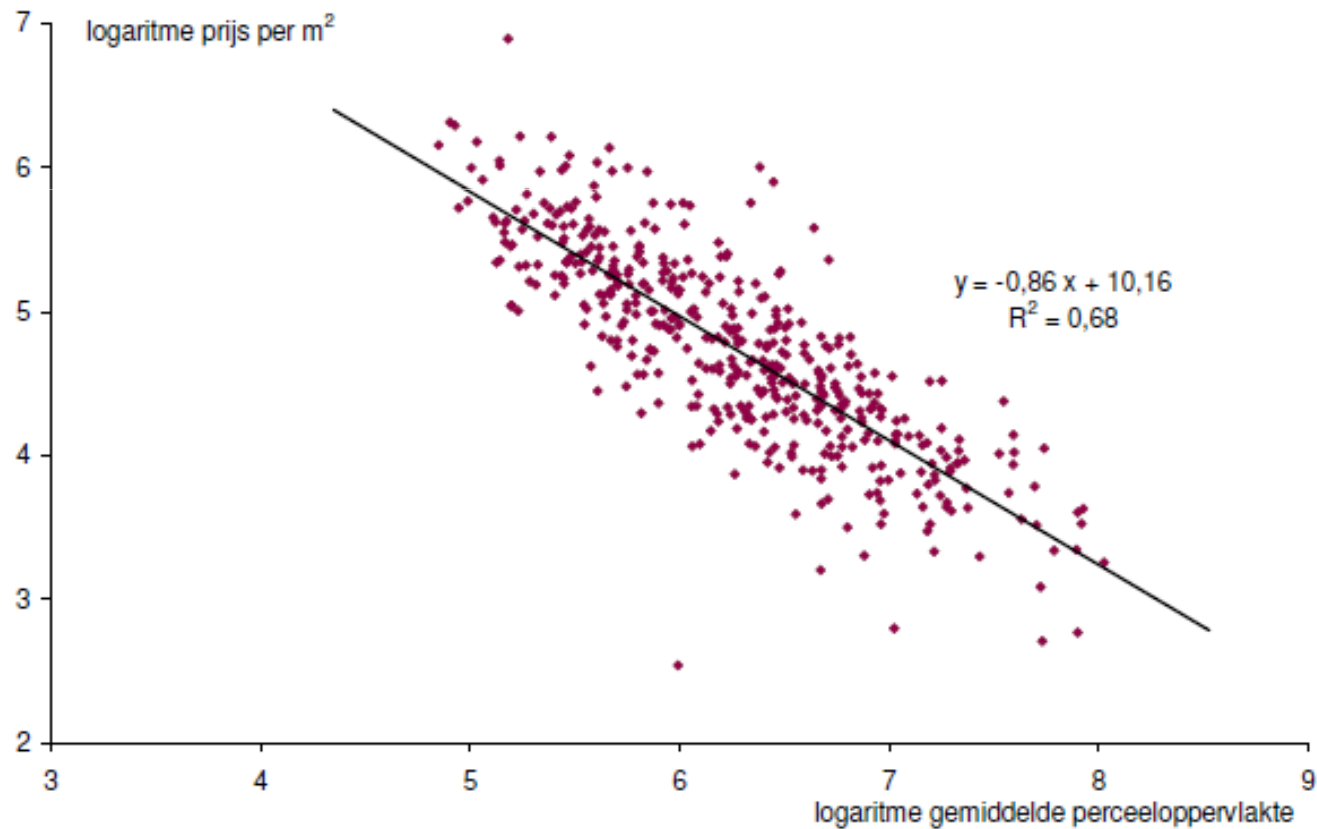
Grondprijzen

■	2.000 tot 3.600
■	1.000 tot 2.000
■	500 tot 1.000
■	250 tot 500
■	100 tot 250
■	50 tot 100
■	25 tot 50
■	0 tot 25

Grondprijzen en dichtheid

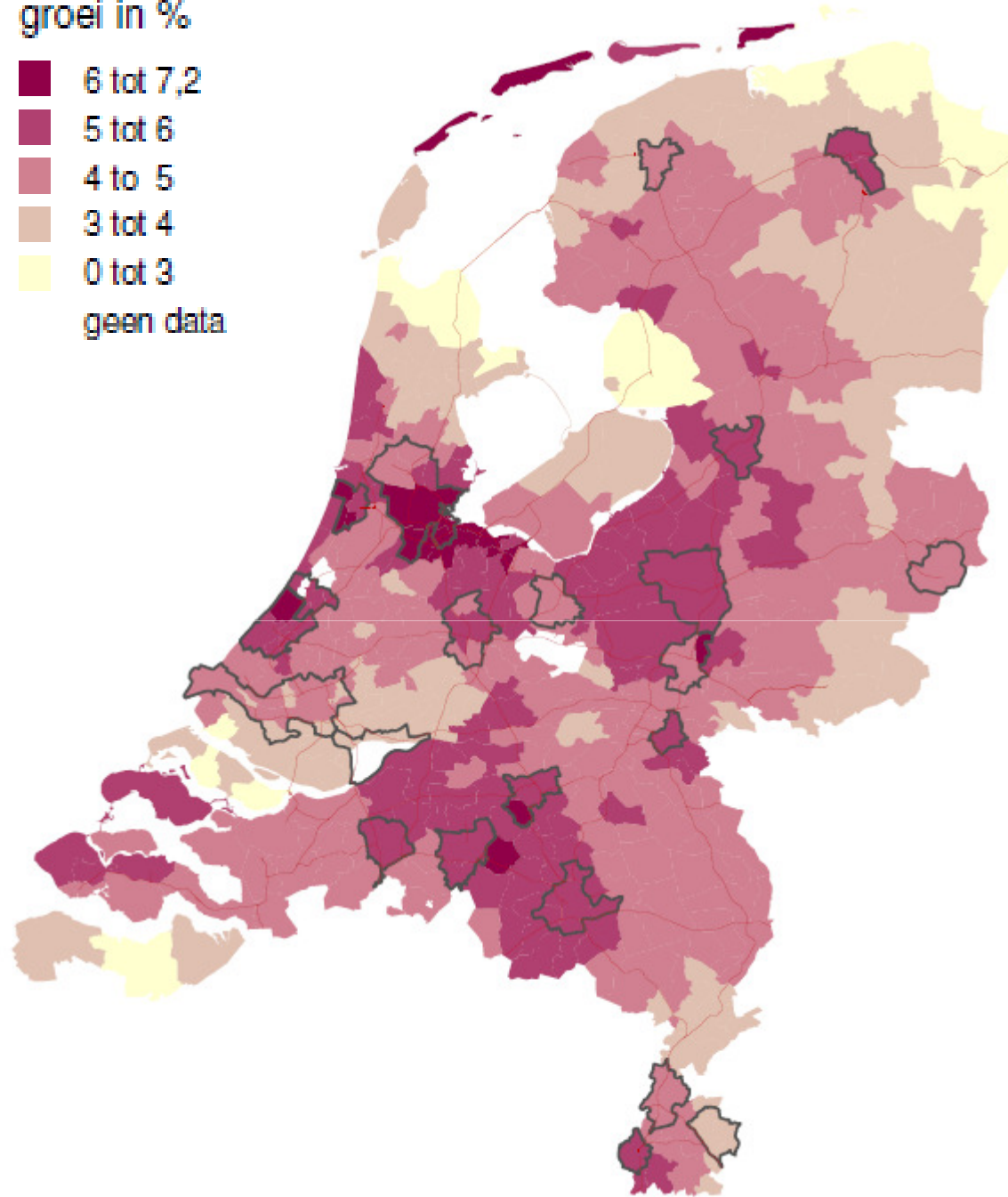


Grondprijzen en perceelgrootte



groei in %

- 6 tot 7,2
- 5 tot 6
- 4 to 5
- 3 tot 4
- 0 tot 3
- geen data



Confrontatie van grondprijzen en lonen

- Bepaling van loonsurplus en grondwaardesurplus
 - Vergelijking tussen GSA en niet-GSA
- Grondwaardesurplus 3% van BBP
- Loonsurplus tussen 0,5 en 2% van BBP

In meer detail ...

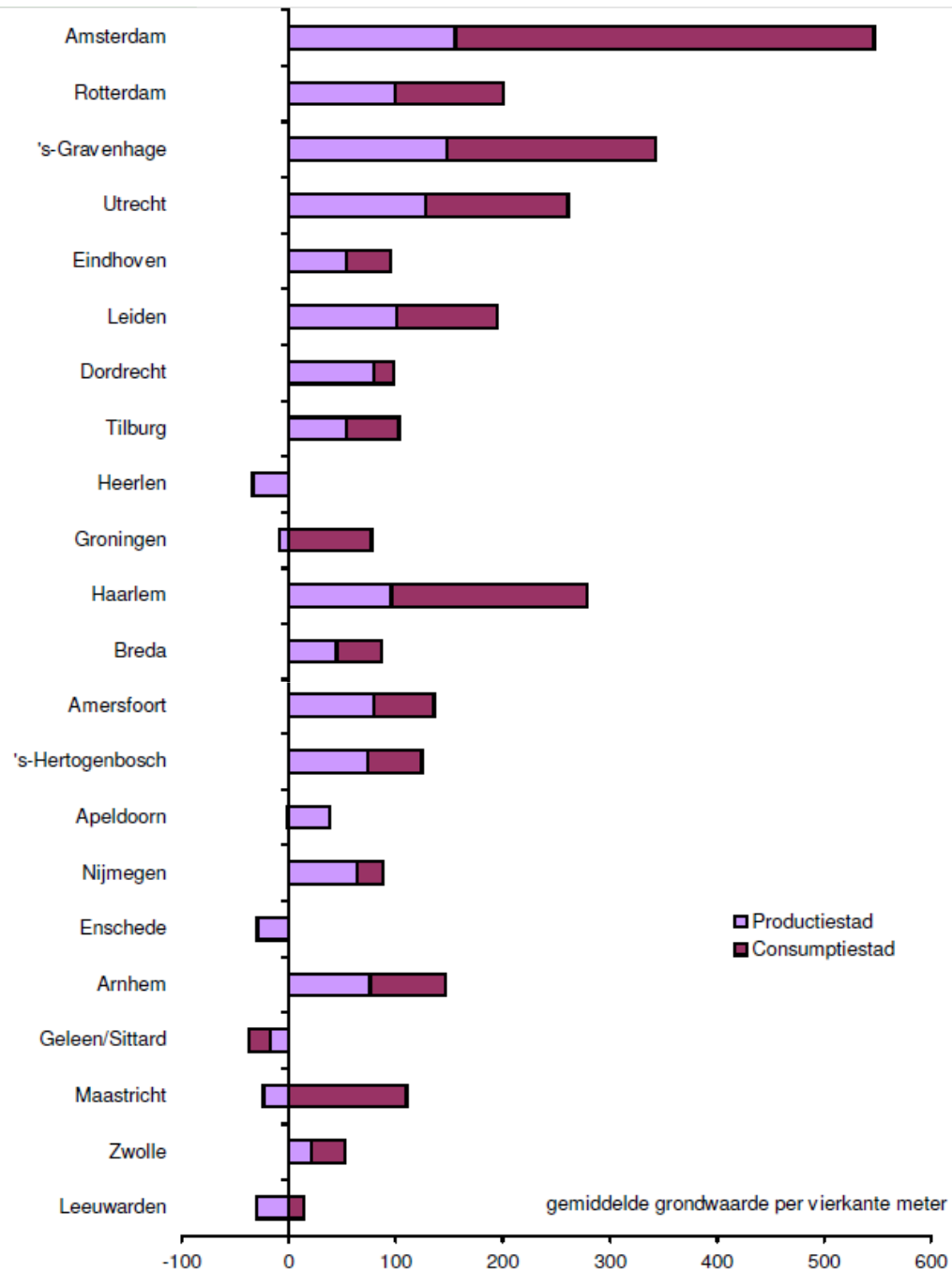
GSA	Loonsurplus(1)	Grondsurplus (2)	(2) / (1)	Banen / werkn.
Amsterdam	16,7	45,4	2,7	1,3
The Hagues	8,0	17,7	2,2	1,2
Utrecht	6,6	7,5	1,1	1,4
Nijmegen	1,7	1,5	0,9	1,2
Amersfoort	1,2	2,2	1,8	1,2
Rotterdam	11,0	11,9	1,1	1,1
Leiden	1,2	7,8	6,2	0,8
Eindhoven	3,3	3,7	1,1	1,3
Haarlem	1,2	7,8	6,5	0,9
Groningen	2,2	2,6	1,2	1,3
Arnhem	1,5	1,1	0,7	1,4
's-Hertogenbosch	1,5	3,9	2,6	1,4
Apeldoorn	0,8	0,5	0,6	1,2
Maastricht	1,1	2,0	1,8	1,3
Geleen/Sittard	0,6	- 0,8	- 1,3	1,1
Breda	1,3	2,3	1,8	1,2
Tilburg	1,7	2,1	1,2	1,1
Zwolle	1,1	2,0	1,8	1,6
Dordrecht	0,9	2,0	2,2	1,0
Heerlen	0,8	- 1,3	- 1,8	1,0
Enschede	0,8	- 0,3	- 0,3	1,1
Leeuwarden	0,9	0,6	0,7	1,6

Tussenconclusie

- Duidelijke samenhang tussen grondwaardesurplus en loonsurplus
- Duidelijke structuur in verhouding die wijst op belang van amenities
- Van CBD naar CCD...

Verdere analyse – decompositie

- Verklaring grondprijverschillen uit
 - Arbeidsmarkt (lonen en bereikbaarheid banen) 35%
 - Urban amenities 27%
 - Natural amenities 10%
 - Disamenities 5%



Vervolgstappen

- Gebruik van micro-data cruciaal
- Reikwijdte van effecten
- Meer analyse van determinanten van grondprijzen
- Analyse niet-grondgebonden woningen en huurwoningen
- Analyse commercieel vastgoed

Punten voor discussie

- Opmerkingen en suggesties bij aanpak
- Verspreiding van informatie
- Mogelijkheden tot verdere samenwerking