

Juryrapport

Jan Brouwer Scriptieprijs Economische Wetenschappen 2017

Laureaat: *M. (Matthijs) Korevaar MSc, 500 Years of Housing Rents in European Cities*,
Universiteit Maastricht, begeleider Prof. dr. P.M.A. Eichholtz.

Dit jaar waren er, met 12, wat minder genomineerde scripties dan het vorige. Maar daar staat tegenover dat een aantal van de inzendingen van zeer hoge kwaliteit was. De jury vond meerdere scripties de Jan Brouwer Scriptieprijs Economische Wetenschappen waardig. Zo waren er twee sterke studies waarin op hoog niveau nieuwe wiskundige economische theorie wordt ontwikkeld voor toepassing op een actueel maatschappelijk thema. Beide van de Universiteit van Amsterdam. De ene laat zien hoe Booking.com door strenge prijscontracten met hotels de concurrentie tussen hen kan beperken, ten koste van de consument - en verschillende mededingingsautoriteiten hebben inmiddels tegen machtsmisbruik door Booking opgetreden. De andere erg goede scriptie gaat over de Libor en Euribor schandalen, waarover een karteltheorie wordt ontwikkeld. De gangbare visie op het frauduleus bepalen van deze rentestandaarden door de banken is dat dat toch vooral ging om een paar individuele ontspoorde derivatenhandelaren, en voor eigen gewin. Deze scriptie laat zien dat het ook een goed georganiseerd kartel van alle, of een substantieel deel van de panel banken samen kan zijn geweest.

Eén inzending stak er echter naar het unanieme oordeel van de jury toch bovenuit: de scriptie van Matthijs Korevaar, getiteld '500 Years of Housing Rents in European Cities', en begeleid door Prof. Eichholtz van de Universiteit Maastricht. Deze empirische studie is het resultaat van de tweejarige Master of Science in Economic and Financial Research, die voorbereidt op promotieonderzoek.

Matthijs Korevaar construeert en analyseert een tijdreeks van de ontwikkeling van de huren van woningen in zeven Europese steden vanaf het jaar 1500 tot 2015 - waaronder Parijs, Londen en Amsterdam. Ook voor de ontwikkeling van de kwaliteit van de huurwoningen worden indices samengesteld voor deze bijzonder lange periode. Daarvoor heeft Matthijs enorm veel werk verricht. Er moest een grote hoeveelheid ruwe data worden samengebracht, verzameld, opgeschoond, en onderzocht. Vervolgens is hij ermee aan een aantal interessante econometrische analyses toegekomen. De ontwikkeling van de huren wordt vergeleken met die van consumentenprijzen en de lonen, zodat het mogelijk wordt om de huurontwikkeling in macro-economisch perspectief te plaatsen.

Enkele belangrijke conclusies zijn dat op de langere termijn de verschillen in de ontwikkeling van de reële huren tussen de zeven steden gering zijn - de andere vier zijn trouwens Belgische steden: Antwerpen, Brugge, Brussel en Gent. Op de kortere termijn zijn er wel substantiële verschillen, die dan kunnen worden verklaard door lokale economische en politieke omstandigheden - zoals een dichtslippende haven, Spaans beleg, of wereldoorlog. De scriptie laat ook zien dat de reële stijging van de huren op de lange termijn nogal beperkt is, terwijl de kwaliteit van de woningen en de woonconsumptie wel flink zijn gestegen. Interessant is bovendien dat in het grootste deel van de 20^e eeuw de reële lonen meer zijn gestegen dan de reële huurprijzen. Dat betekent dat Europeanen vandaag betere

huurwoningen hebben, en dat werkenden daarvoor ook nog eens een kleiner deel van hun inkomen kwijt zijn aan huur dan in de tweede helft van de vorige eeuw.

De scriptie heeft aanzienlijke wetenschappelijke waarde, zowel vanuit economisch als vanuit historisch perspectief. Daarnaast zijn de uitkomsten zeer interessant voor de vastgoedmarkt, omdat er belangrijke inzichten aan ontleend kunnen worden over de ontwikkeling en de determinanten van de vastgoedrendementen. De ontwikkelde database kan en zal vermoedelijk goed gebruikt worden voor verder toekomstig wetenschappelijk onderzoek op dit terrein. Ook Matthijs zelf zal hiermee verder gaan, want hij heeft een prestigieuze NWO Talent beurs gekregen om zijn onderzoeksproject uit te werken tot een proefschrift.

Ook internationaal heeft de scriptie al de nodige aandacht getrokken. Matthijs Korevaar heeft bij zijn onderzoek samengewerkt met top-onderzoekers op dit terrein. Verder heeft hij zijn onderzoek al op meerdere wetenschappelijke conferenties gepresenteerd. Collega Eichholtz vermeldde in dit verband in zijn aanbeveling dat na één van deze presentaties de opmerking werd gemaakt: "This is AER stuff". Dat zal dan nog moeten blijken natuurlijk, maar als het lukken zou, dan volgen er ongetwijfeld meer prijzen, want the American Economic Review is het toptijdschrift van ons vakgebied. Hoe dan ook, het gaat hier beslist om een bijzondere scriptie en de jury meent dat Matthijs Korevaar een zeer verdiende winnaar is van de Jan Brouwer Scriptieprijs 2017. Wij feliciteren hem van harte daarmee en zullen nieuwsgierig zijn verdere wetenschappelijke onderzoek volgen.

Prof. dr. K.P. (Kees) Goudswaard, hoogleraar toegepaste economie Vrije Universiteit
Prof. dr. M.P. (Maarten Pieter) Schinkel, hoogleraar mededingingseconomie en regulering
Universiteit van Amsterdam

De jury vergaderde op 22 februari 2017 onder leiding van Dr. ir. H.L. Tepper, bestuurslid KHMW; daarnaast waren ter vergadering aanwezig de secretaris geestes- en maatschappijwetenschappen, Prof. mr. A. Soeteman, en secretaris Drs. S. van Manen (notulen).