

Financieel promotieonderzoek in Nederland

Op het gebied van onroerend goed wordt in Nederland relatief weinig promotieonderzoek verricht. Enkele vragen werpen zich op: leent de sector zich niet voor fundamenteel wetenschappelijk onderzoek? Is er weinig animo onder studenten of zijn de mogelijkheden te beperkt? Of horen we er gewoon weinig over?

door Martijn Scholten

Voor de activiteitencommissie van de VOGON was bovenstaande aanleiding om haar zestiende studiemiddag te organiseren rondom het thema promotieonderzoek in Nederland. Maarten Jennen, Nils Kok en Dirk Brounen gaven een presentatie over hun promotieonderzoek.

Maarten Jennen is zojuist begonnen aan zijn promotieonderzoek aan de Erasmusuniversiteit, over de dynamiek van de kantorenmarkt in Nederland. Op basis van de voorhanden data zal hij onder andere onderzoeken in hoeverre de veelbesproken varkenscyclus het gevolg is van de lange doorlooptijd van vastgoed ofwel het gevolg is van ongeïnformeerde marktdeelnemers die de toekomst systematisch verkeerd inschatten.

Nils Kok schrijft zijn proefschrift, met als thema corporate governance in de vastgoedsector, aan de Universiteit van Maastricht. Hij heeft recent zijn eerste paper afgerond waarbij wordt ingegaan op de beloning van topmanagers van vastgoedfondsen in het Verenigd Koninkrijk. Hij heeft een empirisch model ontwikkeld om te onderzoeken in hoeverre er sprake is van loon naar werken onder de topmanagers van Britse vastgoedfondsen. Hieruit zijn enkele interessante conclusies naar voren. In de volgende editie van Property Research Quarterly publiceert Kok hierover een artikel.

Brounen maakte duidelijk dat wetenschappelijk onderzoekers worden afgerekend op hun publicaties. Helaas staan de Nederlandse en meer toegankelijke vakbladen laag op de universitaire ranglijst voor publicaties en dat verklaart wellicht waarom wij relatief weinig horen over het wetenschappelijke onderzoek dat wordt uitgevoerd. Eén van zijn recente onderzoeken (gepubliceerd in de ESB) handelt over de 'vergrijzing van de vastgoedmarkt'. Brounen liet zien dat op basis van de huidige demografische gegevens eenvoudig kan worden verklaard dat de vergrijzing de komende decennia almaar groter wordt. Een afnemende beroepsbevolking heeft een behoorlijke impact op de vraag naar kantoorruimte. Waar de vergrijzing op de

kantorenmarkt mogelijk een negatief effect heeft, lijken er kansen te bestaan op de woningmarkt. Hier is namelijk het aantal huishoudens bepalend en dit aantal zal mede door de vergrijzing juist verder toenemen. Tot slot verwacht Brounen dat vergrijzing ook kansen biedt voor de winkelmarkt, gelet op de bestedingspatronen van ouderen. Met de bevolking zal dus ook de vastgoedmarkt ‘vergrijzen’ en dit fenomeen verdient meer aandacht.

Over de auteur

Martijn Scholten werkt als acquisiteur onroerend Goed Nederland bij Mn Services en is tevens lid van de activiteitencommissie van de VOGON