

## **De invloed van aanbodrestricties op huizenprijzen in Engeland**

Wat is de invloed van ruimtelijke ordening op huizenprijzen? En welke rol speelt het feit dat er op sommige plekken simpelweg geen plek meer is om te bouwen? Deze studie verkent de invloed van verschillende vormen van aanbodrestricties op huizenprijzen in Engeland. Voor 353 *local planning authorities*, de lokale overheden die over ruimtelijke ordening gaan, hebben we informatie over het planningproces en fysieke aanbodrestricties. Daarnaast weten we ook hoe huizenprijzen en inkomens zich over de periode van 1974 tot 2008 ontwikkeld hebben, waaruit afgeleid kan worden hoe huizenprijzen in een *local planning authority* reageren op een stijging van het inkomen. De verwachting is dat deze reactie sterker is een gebied met grotere aanbodrestricties, omdat een toename in de woningvraag die stijging van het inkomen met zich meebrengt niet hier geacommodeerd wordt door meer huizen te bouwen. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn. Als alle regio's in hun beleid even soepel waren geweest als het noordoosten, dan zouden huizenprijzen in Engeland nu een kwart lager liggen. Zonder ruimtelijke ordening zouden ze zelfs met 35% gedaald zijn. Fysieke restricties spelen kwantitatief een minder belangrijke rol: het effect van schaarse bouwgrond is alleen in zeer verstedelijkte gebieden relevant. Verder vinden we dat aanbodrestricties in hoogconjunctuur een grotere invloed hebben dan in laagconjunctuur.