

In de jaren negentig begon ook in Ethiopië een transitie naar een meer door de vrije markt bepaalde economie. Deze transitie betekende dat het eigendomsrecht opnieuw geformuleerd moest worden en instituties van de grond af opgebouwd moesten worden. De Soto's (1989, 2000) visie wordt als 'liberal market consensus' aangeduid en gaat uit van goed geregelde, overdraagbare eigendomsrechten en het inlijven in de informele economie, terwijl Khan (2002, 2003) de nadruk legt op sociale transformatie, of de zogenaamde 'developmental state approach', waarin niet geloofd wordt in stabiele eigendomsrechten, maar de noodzaak om te interveniëren omdat een dynamische overheid in het belang van groei deze eigendomsrechten opnieuw moet toe wijzen. Daardoor wordt een dynamische kapitalistische klasse gecreëerd en het eigendomsrechten ontnomen aan onproductieve gebruikers. Zonder een keuze tussen beide standpunten te maken wordt in dit onderzoek gezocht naar de feiten.

De belangrijkste onderzoeksvraag is in hoeverre formele en informele instituties het gedrag van actoren op de zich ontwikkelende onroerend goed markt van Addis Ababa beïnvloeden. Het theoretische en analytische framework is ontwikkeld op grond van Williamson's (2000) 'level of institutional analysis', Ostrom's (2005) 'Institutional Analysis and Development framework', North (1990, 2003) en Lauth (2000) interactie van formele en informele instituties, Baker (2003) en Pentland en Associates (1996) hun 'recurrent interaction patterns'. Criteria voor eigendomsrechten en het begrip transactiekosten uit de Nieuwe Institutionele Economie worden toegepast, maar ook inzichten uit de gedrags- en de evolutionaire economie worden gebruikt. Een eclectische combinatie van survey, multiple-cross case study en ethnographische methoden wordt gebruikt. Vijf gevalstudies werden bestudeerd. In totaal werden 459 vragenlijsten ingevuld en 74 personen diepgaander geïnterviewd.

De Ethiopische onroerend goed markt is bijzonder omdat de overheid de enige aanbieder is en het land zelf ontwikkelt. De institutionele ontwikkeling, in het bijzonder in de periode na 1974, werd gekenmerkt door meer aandacht voor ideologie en politieke overwegingen dan respect voor cultuur, normen en waarden en tradities. Daardoor werd de kloof tussen de formele en informele instituties groter. Met betrekking tot eigendomsrechten is de ontwikkeling weg van de veilige vaststaande rechten naar ongelijke eigendomsrechten, mede door massale landonteigeningen om de groei van de stad te bevorderen. Ondanks het bestaan van compensatie proberen sommige projectontwikkelaars direct land te verkrijgen van de vorige eigenaren. Een verklaring gebaseerd op de gedragseconomie toont dat actoren wel bereid zijn er op toe te leggen, als iedereen er op toe legt.

Gebaseerd op de inzichten van Lefebvre (1967) en Harvey (2008) over de 'right to the city', is er ook aandacht voor de sociale naast de economische functie van land. Noch De Soto's ideeën, noch die van Khan voorkomen dat actoren 'rent seeking' gedrag vertonen. Het onderzoek toont aan dat het managen van toegang tot stedelijk land gedecentraliseerd moet worden. Op het community niveau is het mogelijk om eigendomsrechten te introduceren die geleidelijk verbeterd kunnen worden. Daar kan de stedelijke overheid ook initiatieven stimuleren en markten beter laten werken. Succes factoren voor institutionele hervormingen die er toe zullen leiden dat de stad zich ontwikkelt zijn: betere relaties tussen de lokale overheid en de verschillende actoren en het creëren van overlegorganen waarin actoren kunnen deelnemen en zelfs kunnen bijdragen aan het opstellen van stedelijke ontwikkelingsplannen.

In de jaren negentig begon ook in Ethiopië een transitie naar een meer door de vrije markt bepaalde economie. Deze transitie betekende dat het eigendomsrecht opnieuw geformuleerd moest worden en instituties van de grond af opgebouwd moesten worden. De Soto's (1989, 2000) visie wordt als 'liberal market consensus' aangeduid en gaat uit van goed geregelde, overdraagbare eigendomsrechten en het inlijven in de informele economie, terwijl Khan (2002, 2003) de nadruk legt op sociale transformatie, of de zogenaamde 'developmental state approach', waarin niet geloofd wordt in stabiele eigendomsrechten, maar de noodzaak om te interveniëren omdat een dynamische overheid in het belang van groei deze eigendomsrechten opnieuw moet toe wijzen. Daardoor wordt een dynamische kapitalistische klasse gecreëerd en het eigendomsrechten ontnomen aan onproductieve gebruikers. Zonder een keuze tussen beide standpunten te maken wordt in dit onderzoek gezocht naar de feiten.

De belangrijkste onderzoeksvraag is in hoeverre formele en informele instituties het gedrag van actoren op de zich ontwikkelende onroerend goed markt van Addis Ababa beïnvloeden. Het theoretische en analytische framework is ontwikkeld op grond van Williamson's (2000) 'level of institutional analysis', Ostrom's (2005) 'Institutional Analysis and Development framework', North (1990, 2003) en Lauth (2000) interactie van formele en informele instituties, Baker (2003) en Pentland en Associates (1996) hun 'recurrent interaction patterns'. Criteria voor eigendomsrechten en het begrip transactiekosten uit de Nieuwe Institutionele Economie worden toegepast, maar ook inzichten uit de gedrags- en de evolutionaire economie worden gebruikt. Een eclectische combinatie van survey, multiple-cross case study en ethnographische methoden wordt gebruikt. Vijf gevalstudies werden bestudeerd. In totaal werden 459 vragenlijsten ingevuld en 74 personen diepgaander geïnterviewd.

De Ethiopische onroerend goed markt is bijzonder omdat de overheid de enige aanbieder is en het land zelf ontwikkelt. De institutionele ontwikkeling, in het bijzonder in de periode na 1974, werd gekenmerkt door meer aandacht voor ideologie en politieke overwegingen dan respect voor cultuur, normen en waarden en tradities. Daardoor werd de kloof tussen de formele en informele instituties groter. Met betrekking tot eigendomsrechten is de ontwikkeling weg van de veilige vaststaande rechten naar ongelijke eigendomsrechten, mede door massale landonteigeningen om de groei van de stad te bevorderen. Ondanks het bestaan van compensatie proberen sommige projectontwikkelaars direct land te verkrijgen van de vorige eigenaren. Een verklaring gebaseerd op de gedragseconomie toont dat actoren wel bereid zijn er op toe te leggen, als iedereen er op toe legt.

Gebaseerd op de inzichten van Lefebvre (1967) en Harvey (2008) over de 'right to the city', is er ook aandacht voor de sociale naast de economische functie van land. Noch De Soto's ideeën, noch die van Khan voorkomen dat actoren 'rent seeking' gedrag vertonen. Het onderzoek toont aan dat het managen van toegang tot stedelijk land gedecentraliseerd moet worden. Op het community niveau is het mogelijk om eigendomsrechten te introduceren die geleidelijk verbeterd kunnen worden. Daar kan de stedelijke overheid ook initiatieven stimuleren en markten beter laten werken. Succes factoren voor institutionele hervormingen die er toe zullen leiden dat de stad zich ontwikkelt zijn: betere relaties tussen de lokale overheid en de verschillende actoren en het creëren van overlegorganen waarin actoren kunnen deelnemen en zelfs kunnen bijdragen aan het opstellen van stedelijke ontwikkelingsplannen.