# ¿FUNCIONA LA REGULACIÓN DE PRECIOS?

## Evidencias internacionales

Carme Arcarazo Sempere

NO8DO
Ayuntamiento de Sevilla
EMVISESA

SINDICAT
DE LLOGATERES

# SON MUCHAS LAS POLÍTICAS QUE INCIDEN EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

**DECRETO BOYER (1985)**

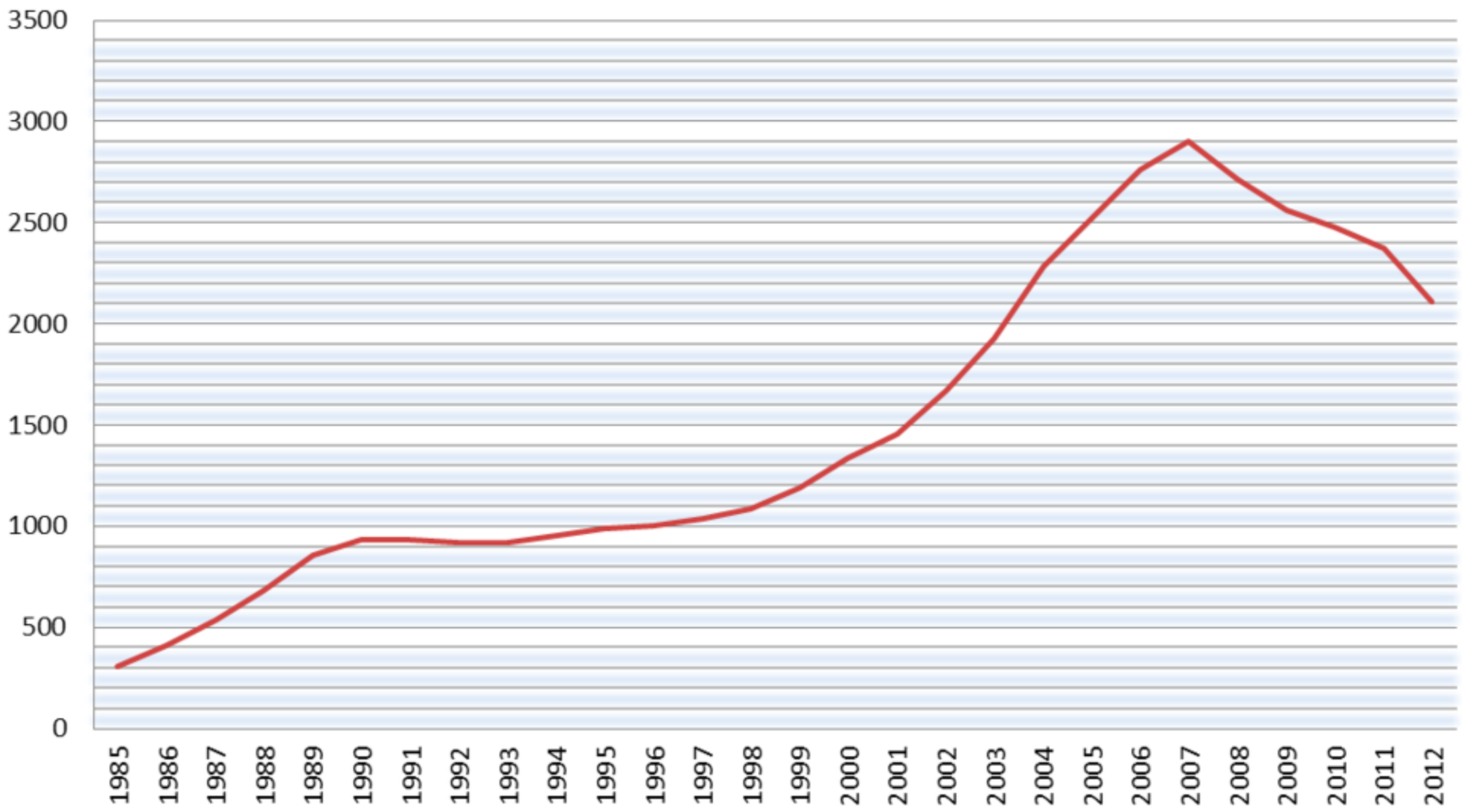
**LIBERALIZACIÓN DEL SUELO (1998)**

**REDUCCIÓN DE LA DURACIÓN DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER A 3 AÑOS (2013)**

**ELIMINACIÓN DE IMPUESTOS PARA FONDOS OPORTUNISTAS (2012)**

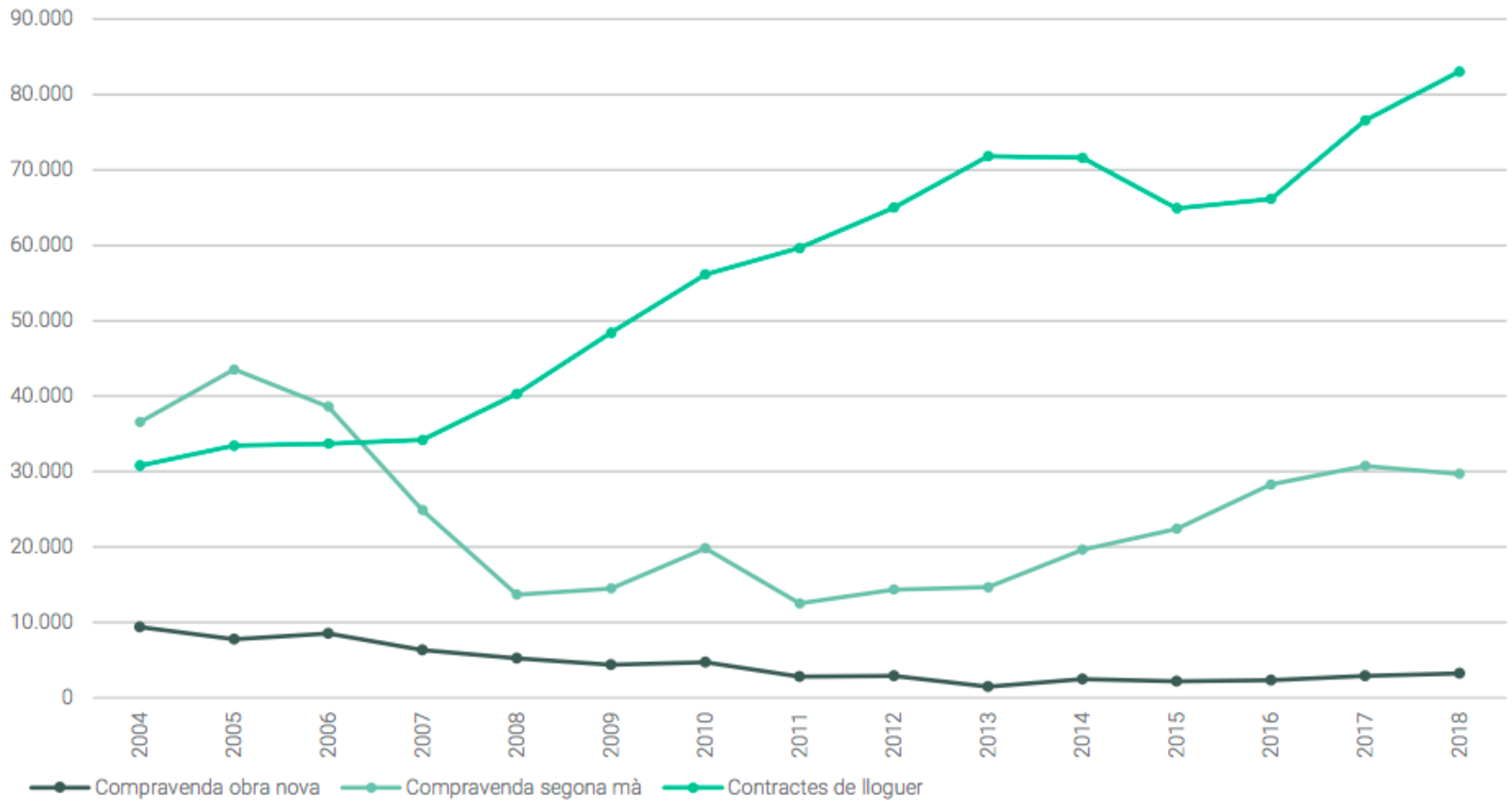
# Resultado 1 de desregular:
# casi toda la vivienda de alquiler a precio de mercado

# Resultado 2 de desregular:
# Aumento del precio entre 1985 y 2012



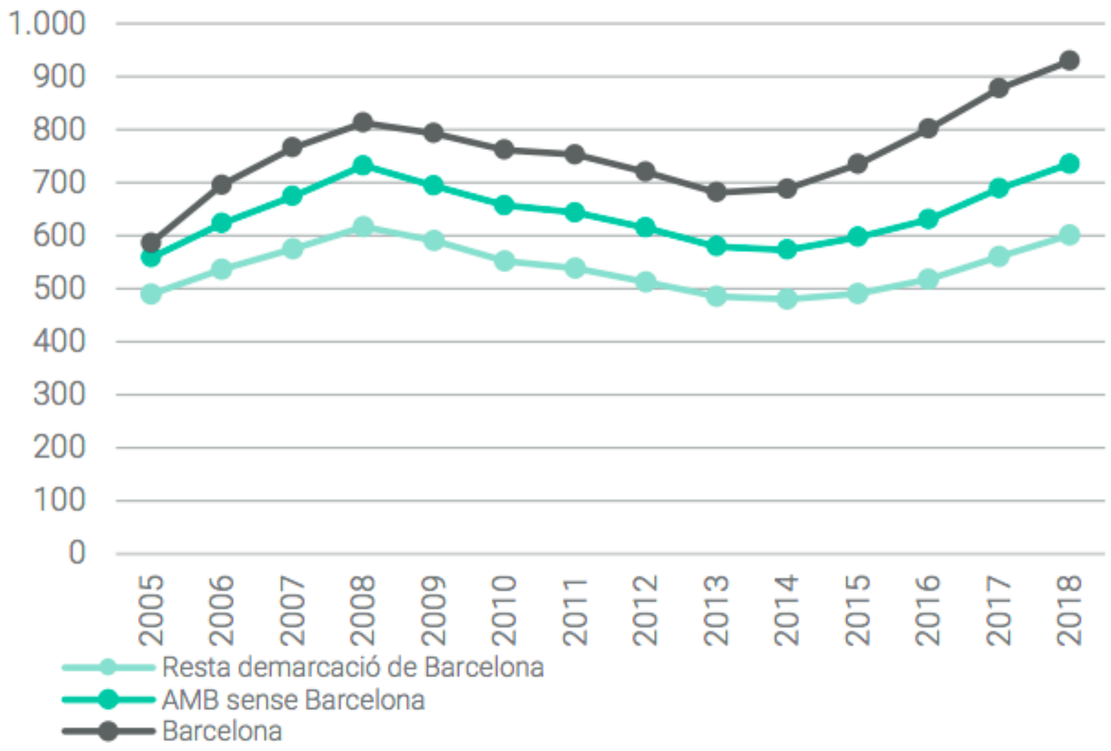

Fuente: Sociedad de Tasación

# Ciclo reciente: aumento de la oferta de alquiler desde 2008



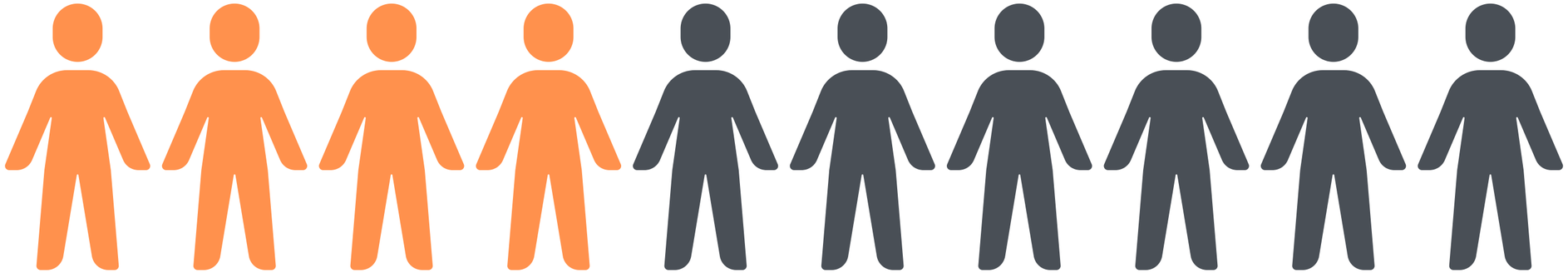

Fuente: Observatori Metropolità d'Habitatge de Barcelona

# La oferta sube desde 2008, pero los precios no empiezan a subir hasta el 2014. ¿Porqué?




Fuente: Observatori Metropolità d'Habitatge de Barcelona

# Tasa de sobresfuerzo



AUSTRIA

FRANCIA

ALEMANIA

ESTADOS UNIDOS

HOLANDA

DINAMARCA

ESCOCIA

BÉLGICA

IRLANDA

**Frente a este problema: políticas a corto, medio y largo plazo.**

**Entre ellas, la regulación de precios.**

# Oferta

"Regular los precios del alquiler hace disminuir la oferta."

# Oferta

**Régimen de tenencia de las viviendas principales en España**

| Años | Propiedad | Alquiler | Cesión | Otras formas |
|---|---|---|---|---|
| **1950** | 49,0% | - | - | - |
| **1960** | 51,9% | 43,0% | - | - |
| **1970** | 63,4% | 30,1% | 4,6% | 1,9% |
| **1981** | 73,1% | 20,8% | 3,1% | 3,0% |
| **1991** | 78,3% | 15,2% | 4,5% | 2,0% |
| **2001** | 81% | 11% | 6% | 1% |

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (2001)

Se suele decir que las regulaciones de 1920 o 1964 hicieron disminuir la oferta de alquiler, pero después de la desregulación de 1985 **siguió bajando**

# Oferta

Lyon, Francia: La limitación en el precio del alquiler no hizo disminuir la oferta de viviendas en un periodo de 50 años (Bonneval 2019).

métropolitiques.eu

**Le contrôle des loyers empêche-t-il l'investissement dans l'immobilier ?**

**Loïc Bonneval**

*Après avoir encadré la location de logements pendant une grande partie du XXe siècle, le contrôle des loyers connaît depuis les années 1950 un rejet massif, au motif qu'il découragerait l'investissement immobilier. À partir d'une enquête historique inédite, Loïc Bonneval montre le caractère très discutable de ces critiques, le contrôle des loyers n'ayant pas empêché par le passé la rentabilité de l'investissement locatif.*

La question de l'encadrement des loyers dans le secteur privé est dans l'air du temps. La proposition du Parti Socialiste, dans le sillage d'associations comme la Fondation Abbé Pierre, de limiter les hausses de loyer à la relocation (et pas seulement en cours de bail) a ainsi remis cette question sur le devant de la scène. Les arguments en faveur de ce type d'intervention reposent assez largement sur le constat de la hausse de la part du logement dans le budget des ménages ainsi que sur celui d'une augmentation très forte des loyers à la relocation ces dernières années[1].

**Le consensus sur les effets pervers du contrôle des loyers**

Il est toutefois probable que ce regain d'intérêt réveille également les critiques axées sur l'effet pervers de la réglementation sur les loyers et sur le précédent du contrôle des loyers de l'entre-deux-guerres et de la loi de 1948. De telles critiques sont solidement ancrées, aussi bien parmi les associations de propriétaires (ce qui n'est guère surprenant) qu'au sein du monde académique. Il s'est forgé, dès sa mise en place dans l'entre-deux-guerres, une vision extrêmement négative du contrôle des loyers et de ses effets sur l'investissement immobilier[2] : en dégradant la rentabilité des placements immobiliers, l'encadrement des loyers aurait des conséquences néfastes sur la construction neuve, sur l'investissement locatif et sur l'entretien des immeubles. La concomitance, pendant l'entre-deux-guerres puis après la loi de 1948, du contrôle des loyers, d'une lente dégradation du parc immobilier ancien et d'une pénurie durable de logements a conféré à cette vision la force de l'évidence, alors même qu'elle ne repose que sur un faible nombre de recherches et de données empiriques et que ces problèmes ne sont pas apparus après la Première Guerre mondiale.

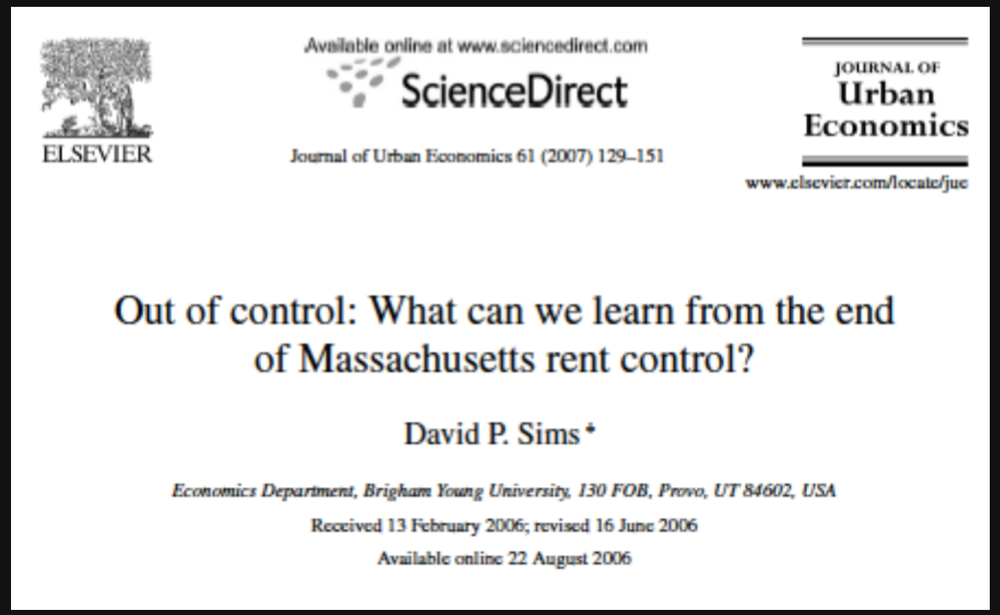
Il ne s'agit pas ici de tenter une réhabilitation du régime spécial de l'entre-deux-guerres, ni de la loi de 1948, qui reposent chacun sur des dispositifs spécifiques et discutables (cf. encadré 1), mais,

[1] Manuel Domergue. 2011. « Faut-il encadrer les loyers ? », *Alternatives Économiques*, n° 303, juin.

[2] Ces effets seraient d'autant plus dommageables à l'époque actuelle que le soutien à l'investissement locatif est un objectif important des politiques du logement : Bernard Coloos. 2010. *Habitat et ville, quinze questions et controverses*, Paris : Éditions de l'Aube, chapitre 2 « Construit-on trop de logements en France ? » ; ou Jean Bosvieux. 2011. « Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait », *Regards croisés sur l'économie*, n° 9, p. 162-171. Pour une analyse de l'orientation des politiques publiques dans ce domaine : Julie Pollard. 2010. « Soutenir le marché, les nouveaux instruments de la politique du logement », *Sociologie du Travail*, n° 52(3), p. 323-339.

# Oferta

Massachusetts: Tras la eliminación de limitaciones de precios en alquiler en los años 90 no aumentó apenas la oferta de vivienda en alquiler (Sims, 2007).



ELSEVIER

Available online at www.sciencedirect.com
ScienceDirect

Journal of Urban Economics 61 (2007) 129–151

JOURNAL OF Urban Economics

www.elsevier.com/locate/juc

Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?

David P. Sims *

*Economics Department, Brigham Young University, 130 FOB, Provo, UT 84602, USA*

Received 13 February 2006; revised 16 June 2006

Available online 22 August 2006

# Oferta

San Francisco, California: la limitación de precios del alquiler no vino acompañada de menos viviendas ofrecidas en alquiler (Diamond et al. 2019).

The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco†

*By* Rebecca Diamond, Tim McQuade, and Franklin Qian*

*Using a 1994 law change, we exploit quasi-experimental variation in the assignment of rent control in San Francisco to study its impacts on tenants and landlords. Leveraging new data tracking individuals' migration, we find rent control limits renters' mobility by 20 percent and lowers displacement from San Francisco. Landlords treated by rent control reduce rental housing supplies by 15 percent by selling to owner-occupants and redeveloping buildings. Thus, while rent control prevents displacement of incumbent renters in the short run, the lost rental housing supply likely drove up market rents in the long run, ultimately undermining the goals of the law.* (*JEL* R23, R31, R38)

# Oferta

East Palo Alto, California: la limitación de precios no afectó al número de viviendas ofrecidas en alquiler (Gaffney y Benzarti 2021).

## Rent Control and its Effect on the Availability of Rental Units

2021 | Author(s): Gaffney, Kathleen F; Advisor(s): Benzarti, Youssef;

Main Content | Metrics | Author & Article Info

### Abstract

This paper uses the introduction of municipal rent control legislation in East Palo Alto,California in 2010 to estimate the effects of rent control. I examine housing data from theAmerican Community Survey (years 2000 and 2006) and the American Community Survey'Place' Data Profiles (years 2010-2019) to determine how city-level rent control regulationimpacted the local housing market, specifically in terms of the availability of rental units. Myresults suggest that rent control legislation had no statistically significant effect on theavailability of rental units, which I approximate with the proportion of total housing unitsoccupied by renters. However, further investigation indicates this legislation did little to mitigatethe increase of median rental prices in comparison to the rates of Fairfield (control group) orCalifornia. These findings suggest further research is needed to fully understand the efficacy andimpact of rent control legislation in East Palo Alto.

### Main Content

View Larger

For improved accessibility of PDF content, download the file to your device.

# Oferta

**Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts**

David H. Autor

*Massachusetts Institute of Technology and National Bureau of Economic Research*

Christopher J. Palmer

*Massachusetts Institute of Technology*

Parag A. Pathak

*Massachusetts Institute of Technology and National Bureau of Economic Research*

La conversión a "condos" provocó una bajada en la oferta y una subida de precios

(Autor et al., 2014)

# Construcción

New Jersey: la construcción de pisos en ciudades con regulación de precios cayó un 52% 1970-1972 (pre-regulación) y 1975-1977.

- Ciudades sin control de precios: -88%
- A nivel nacional: 77% entre 1972-1975.

**THIRTY YEARS OF RENT CONTROL: A SURVEY OF NEW JERSEY CITIES**

JOHN I. GILDERBLOOM
*University of Louisville*

LIN YE
*Roosevelt University*

**ABSTRACT:** *This study reexamines the conventional claims made by economists and policy analysts concerning modern rent control. We look at 76 New Jersey rent-controlled cities over a 30-year period and pose questions about the impact of rent control on rents, number of rooms, quality of units, and new rental construction using the latest Census data on cities for 2000. Our study is a comprehensive empirical study of rent control using multiple regression as the primary form of analysis. We find the intended impacts of New Jersey rent control over a 30-year period seem minimal when you compare cities with and without regulations. Housing activists and policymakers need to look at new kinds of approaches to address rental affordability problems.*

# Precio

# Precio

Reserva Federal EUA:
“El aumento de oferta  en un 5% no no parece que haga disminuir los precios. Los servicios de un barrio influyen más en el  precio”

Can More Housing Supply Solve the Affordability Crisis? Evidence from a Neighborhood Choice Model*

Elliot Anenberg† Edward Kung‡

April 17, 2018

# Precio

**Housing Market Spillovers: Evidence from the End of Rent Control in Cambridge, Massachusetts**

David H. Autor

*Massachusetts Institute of Technology and National Bureau of Economic Research*

Christopher J. Palmer

*Massachusetts Institute of Technology*

Parag A. Pathak

*Massachusetts Institute of Technology and National Bureau of Economic Research*

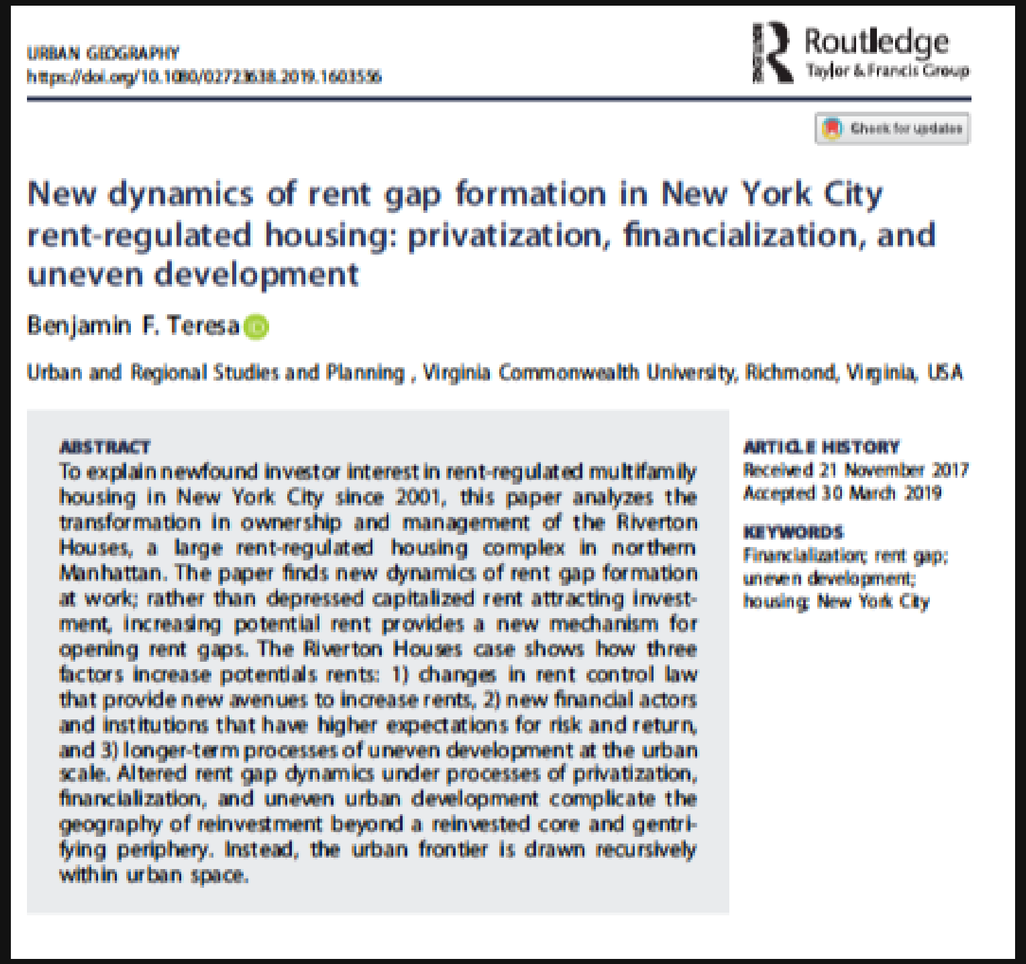
Boston, Massachusetts:
**efectos de la desregulación**
entre 1995 y 2005

- Precios: +50%
- Desahucios: +33%

(Autor et al., 2014)

# Precio

Nueva York: La supresión de las limitaciones en el precio de los alquileres realizada en el año 2001 no condujo a más oferta de alquileres (Teresa 2019).



URBAN GEOGRAPHY
https://doi.org/10.1080/02723638.2019.1603556

Routledge
Taylor & Francis Group

Check for updates

## New dynamics of rent gap formation in New York City rent-regulated housing: privatization, financialization, and uneven development

Benjamin F. Teresa

Urban and Regional Studies and Planning , Virginia Commonwealth University, Richmond, Virginia, USA

**ABSTRACT**

To explain newfound investor interest in rent-regulated multifamily housing in New York City since 2001, this paper analyzes the transformation in ownership and management of the Riverton Houses, a large rent-regulated housing complex in northern Manhattan. The paper finds new dynamics of rent gap formation at work; rather than depressed capitalized rent attracting investment, increasing potential rent provides a new mechanism for opening rent gaps. The Riverton Houses case shows how three factors increase potentials rents: 1) changes in rent control law that provide new avenues to increase rents, 2) new financial actors and institutions that have higher expectations for risk and return, and 3) longer-term processes of uneven development at the urban scale. Altered rent gap dynamics under processes of privatization, financialization, and uneven urban development complicate the geography of reinvestment beyond a reinvested core and gentrifying periphery. Instead, the urban frontier is drawn recursively within urban space.

**ARTICLE HISTORY**
Received 21 November 2017
Accepted 30 March 2019

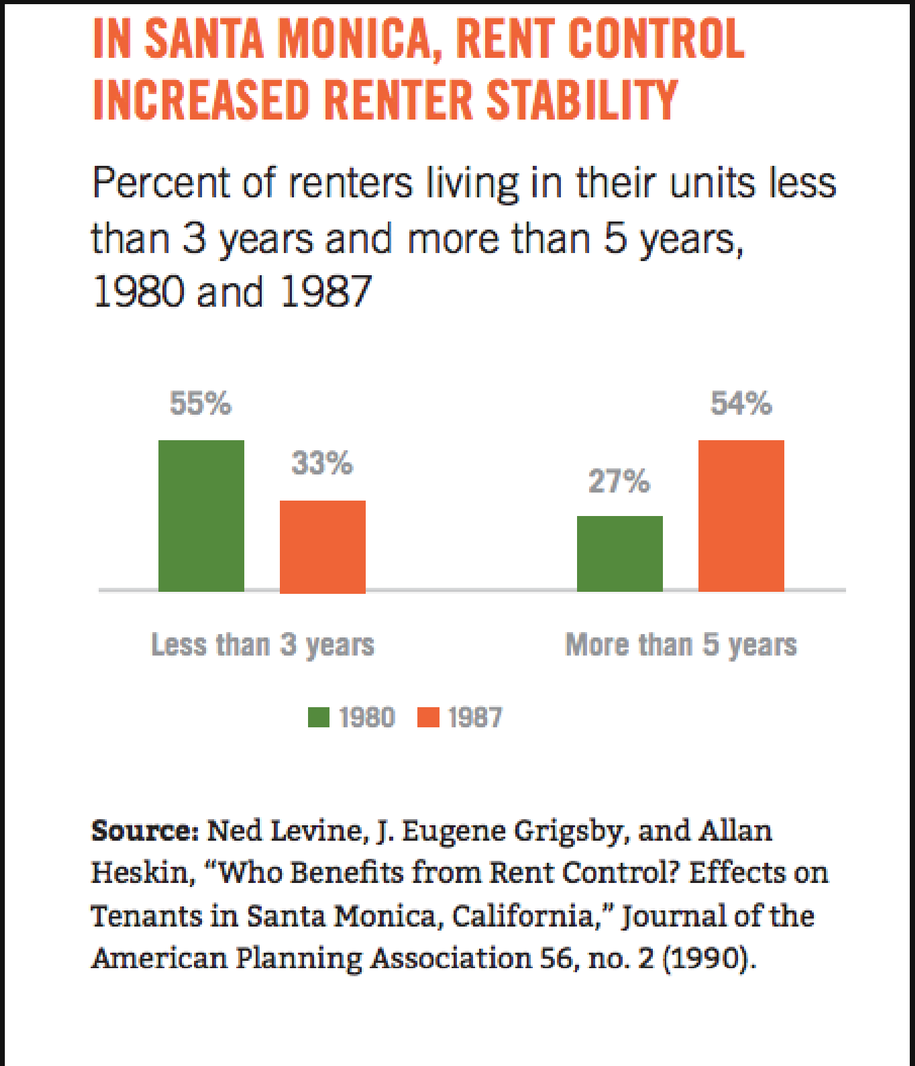
**KEYWORDS**
Financialization; rent gap; uneven development; housing; New York City

# Gentrificación

# Estabilidad y gentrificación

- Inmediatamente después que los Angeles adoptara el control de alquileres, el porcentaje de inquilinos que se mudó el último año bajo un 37%" (Clark, W. & Heskin, A., 1982)

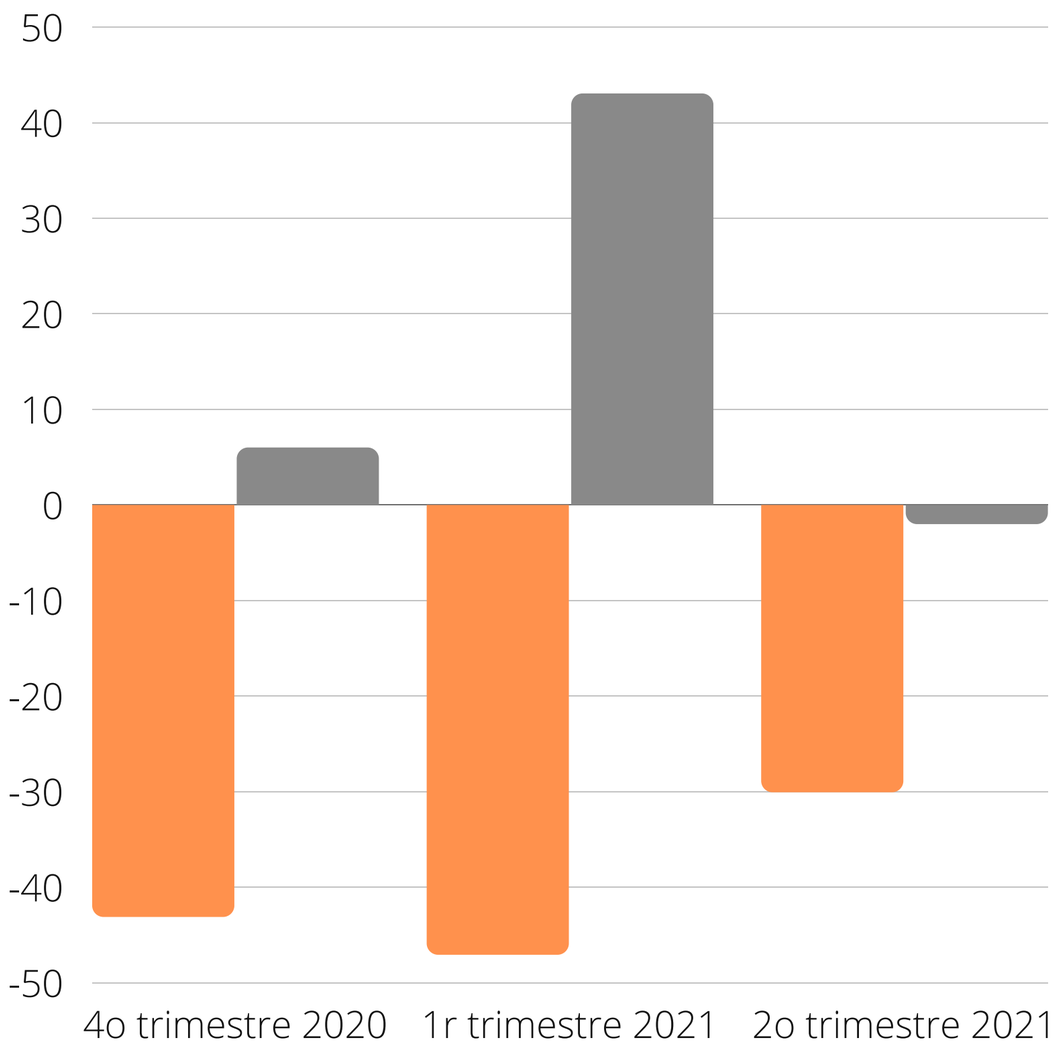
- San Francisco: aumentó las probabilidades de que los inquilinos se pudieran mantener en la vivienda casi un 20%(Diamond, R., McQuade, T. & Qian, F., 2017).



# Ley 11/2020
# de contención  rentas del alquiler

| 61 MUNICIPIOS | HOLÍSTICA | TEMPORAL | DOBLE TOPE | EXCEPCIONES |
|---|---|---|---|---|
| Detalla brevemente sobre lo que quieres hablar. | Para no generar externalidades negativas | 5 años | Índice de precios + contrato anterior de alquiler | Índice de precios + contrato anterior de alquiler |

# Variación interanual del precio del alquiler en Cataluña




Fuente: INCASÒL

**"Todo el sistema de vivienda (público y privado) como servicio de interés general sujeto a regulaciones"**

(Resolución Parlamento Europeo, Octubre 2020)

# NI FÓRMULAS NI ATAJOS

## REGULACIÓN DE PRECIOS

## CONVERTIR EL ALQUILER EN SINÓNIMO DE SEGURIDAD

Alemania los contratos de alquiler se renuevan automaticamente desde 1971

## AUMENTAR LA OFERTA DE ALQUILER SOCIAL Y PÚBLICO

## ESTUDIAR FÓRMULAS QUE DESMERCANTILIZEN

## VPO DE ALQUILER Y A PERPETUIDAD

## REVERTIR TURISTIFICACIÓN