

## Jornada 'Els nous sistemes de control de lloguer a debat'

20 i 21 d'octubre de 2022

**Conferència inaugural. Pros i contres del control de lloguers avui en els països occidentals**

Konstantin A. Kholodilin, DIW Berlin, German Institute for Economic Research



# El control de alquileres: formas y efectos

Konstantin A. Kholodilin

DIW Berlin y NRU HSE

20 de octubre 2022

# El eterno deficit de viviendas

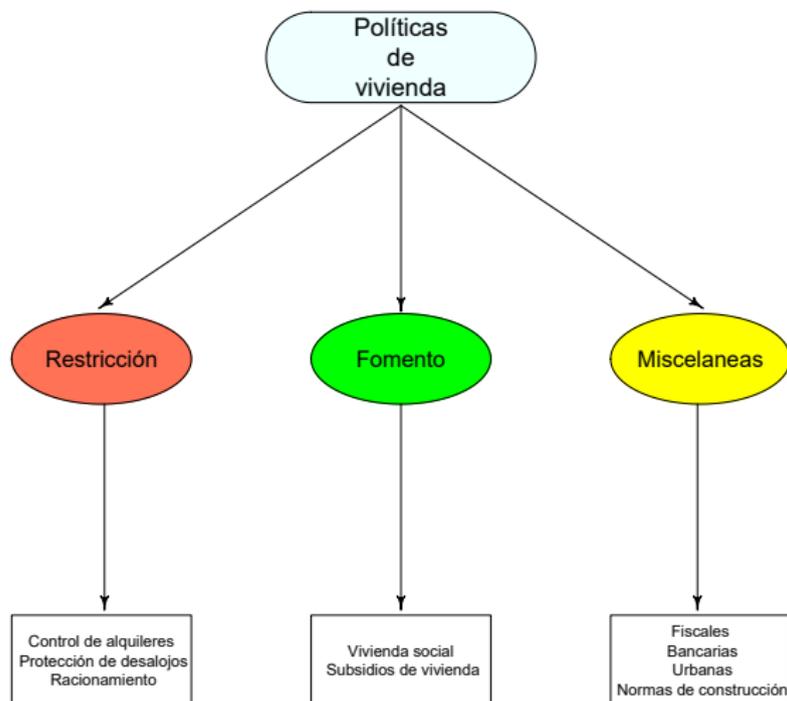


- Un deficit de vivienda asequible.
- Es un problema crónico de areas urbanas.

# Un fallo de mercado?

- Varios choques pueden causar un deficit de viviendas:
  - ▶ crecimiento de población (inmigración),
  - ▶ reducción de oferta (guerra, terremotos),
  - ▶ disminución de ingresos (Covid-19).
- A corto plazo la oferta de viviendas está fija:
  - ▶ la construcción dura mucho tiempo,
  - ▶ impedimentos administrativos y físicos.
- Precios de alquiler aumentan.
- Porcentaje de sueldo dedicado al alquiler sube.

# Instrumentos de la política de vivienda



# El control alquileres es un fenómeno muy antiguo

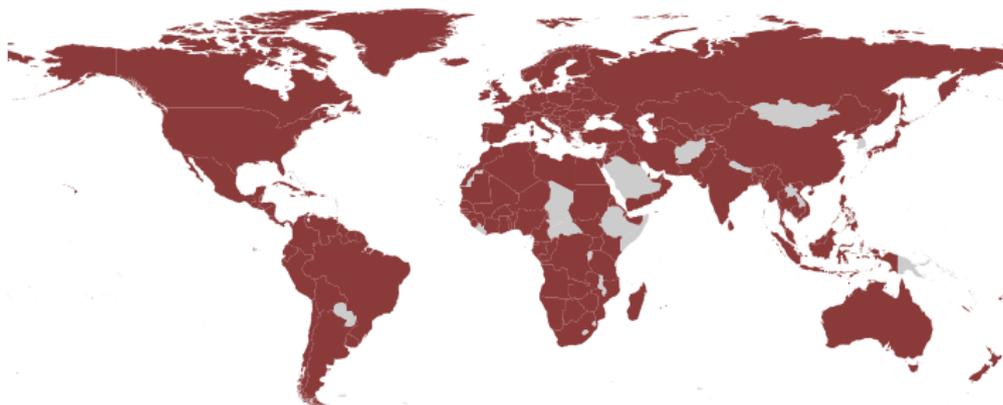
| Período   | Lugar (País)                        | Medida  |
|-----------|-------------------------------------|---|
| 48 B.C.   | Roma (Imperio romano)               | exención de alquileres por 1 año                        |
| 1075–1279 | Hangzhou (Sur de China)             | exención de alquileres                                  |
| 1410      | Roma (Estados Pontificios)          | protección de desahucios                                |
| 1425      | Poutiers (Francia)                  | prohibido subir alquileres                              |
| 1480      | Mdina (Malta)                       | prohibido subir alquileres                              |
| 1531      | isla entera (Malta)                 | precio justo de alquileres                              |
| 1564      | Madrid (España)                     | prohibido subir alquileres                              |
| 1592      | Paris (Francia)                     | reducción de alquiler                                   |
| 1640      | gueto de Roma (Estados Pontificios) | prohibido subir alquileres                              |
| 1755      | Lisboa (Portugal)                   | reducción de alquiler                                   |
| 1870–1871 | Paris (Francia)                     | reducción de alquiler y requisición de viviendas vacías |

# Todos estados han experimentado con el control

Existian o existen aun

■ si

■ no o se desconoce



# 1ª generación del control de alquileres

- Los alquileres quedan congelados:
  - ▶ a una fecha específica (1 de enero de 1942),
  - ▶ un porcentaje fijo de la valuación fiscal (valor locativo) de la vivienda,
  - ▶ una suma específica

|  | in<br>Wien | in Orten, die in die   |        |        |        |
|--|------------|--|--------|--------|--------|
|  |            | I.   | II.    | III.   | IV.    |
|  |            | Klasse der Aktivitätslagen der Staatsbeamten<br>eingereicht sind |        |        |        |
| für Wohnungen, einschließlich solcher, mit denen<br>Geschäftsräumlichkeiten verbunden sind | 3000 K     | 2500 K   | 2000 K | 1500 K | 1000 K |
| für Räumlichkeiten, die bloß zu geschäftlichen<br>Zwecken gemietet wurden                  | 2000 K     | 1700 K   | 1400 K | 1100 K | 800 K  |

| Nummer | Erstmalige Betriebsfertigkeit der<br>Wohnung und Ausstattung | Mietpreis pro<br>Quadratmeter |
|--------|--|-------------------------------|
| 1.     | bis 1918 mit Sammelheizung<br>und mit Bad                    | 6,45 Euro                     |
| 2.     | bis 1918 mit Sammelheizung<br>oder mit Bad                   | 5,00 Euro                     |
| 3.     | bis 1918 ohne Sammelheizung<br>und ohne Bad                  | 3,92 Euro                     |
| 4.     | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung<br>und mit Bad               | 6,27 Euro                     |
| 5.     | 1919 bis 1949 mit Sammelheizung<br>oder mit Bad              | 5,22 Euro                     |
| 6.     | 1919 bis 1949 ohne Sammelheizung<br>und ohne Bad             | 4,59 Euro                     |
| 7.     | 1950 bis 1984 mit Sammelheizung<br>und mit Bad               | 6,08 Euro                     |
| 8.     | 1950 bis 1984 mit Sammelheizung<br>oder mit Bad              | 5,62 Euro                     |
| 9.     | 1965 bis 1972 mit Sammelheizung<br>und mit Bad               | 5,96 Euro                     |
| 10.    | 1973 bis 1996 mit Sammelheizung<br>und mit Bad               | 6,04 Euro                     |
| 11.    | 1997 bis 2002 mit Sammelheizung<br>und mit Bad               | 8,13 Euro                     |
| 12.    | 2003 bis 2013 mit Sammelheizung<br>und mit Bad               | 9,80 Euro                     |

- No se puede aumentarlos sin permiso de autoridades.

## 2ª generación del control de alquileres

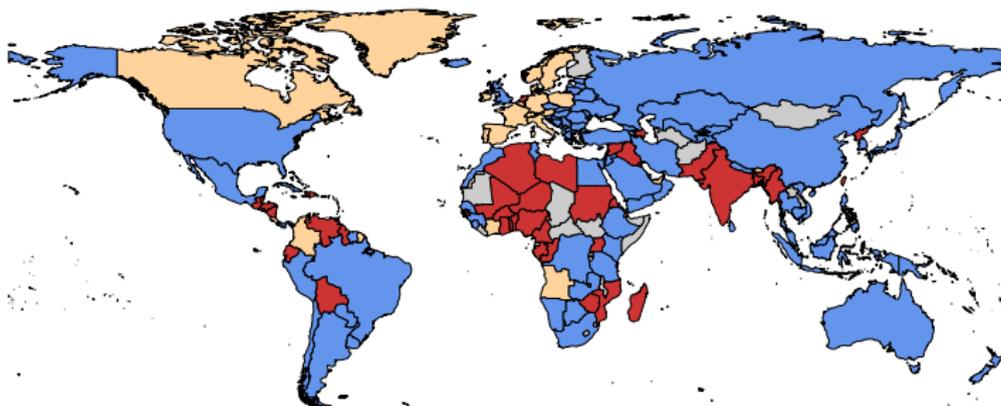
- Alquiler de mercado a la hora de concluir un nuevo contrato.
- Durante la vigencia del contrato los aumentos están atados a un indicador del coste de vida:
  - ▶ índice de precios al consumo
    - ★ Índice de Garantía de Competitividad,
  - ▶ tipo de interés hipotecario,
  - ▶ obligaciones reajustables del Tesoro.

# No todas viviendas están sujetas al control

- Excepciones de regulación:
  - ▶ viviendas de nueva construcción,
  - ▶ viviendas de lujo
  - ▶ pequeños propietarios:
    - ★ EEUU: casas con  $< 6$  viviendas,
    - ★ España:  $\leq 10$  inmuebles urbanos.
- Regulaciones más estrictas:
  - ▶ regiones con mercado de vivienda tenso.

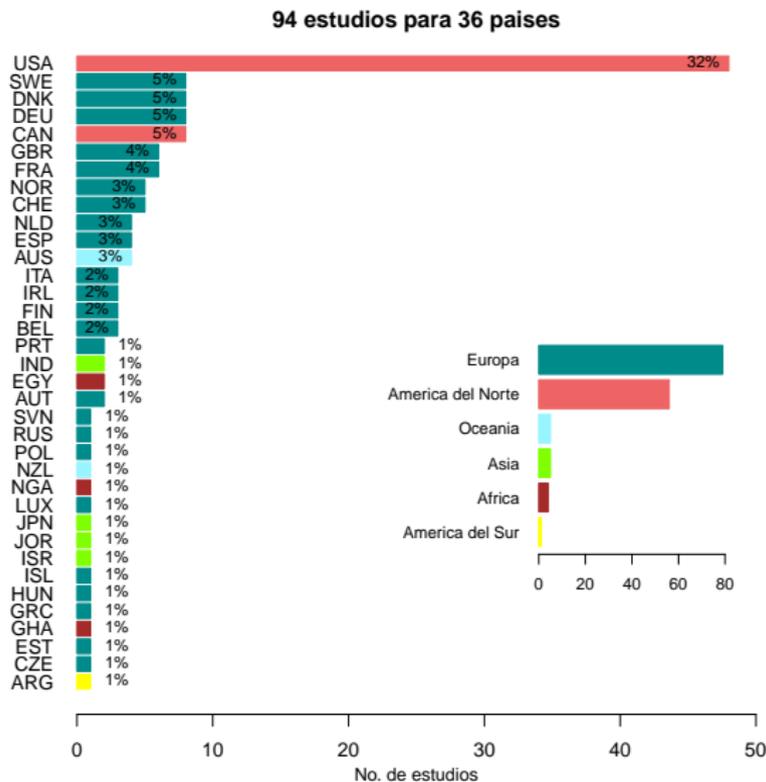
# Control de alquiler actualmente

- 1.a generacion
- 2.a generacion
- no control
- se desconoce



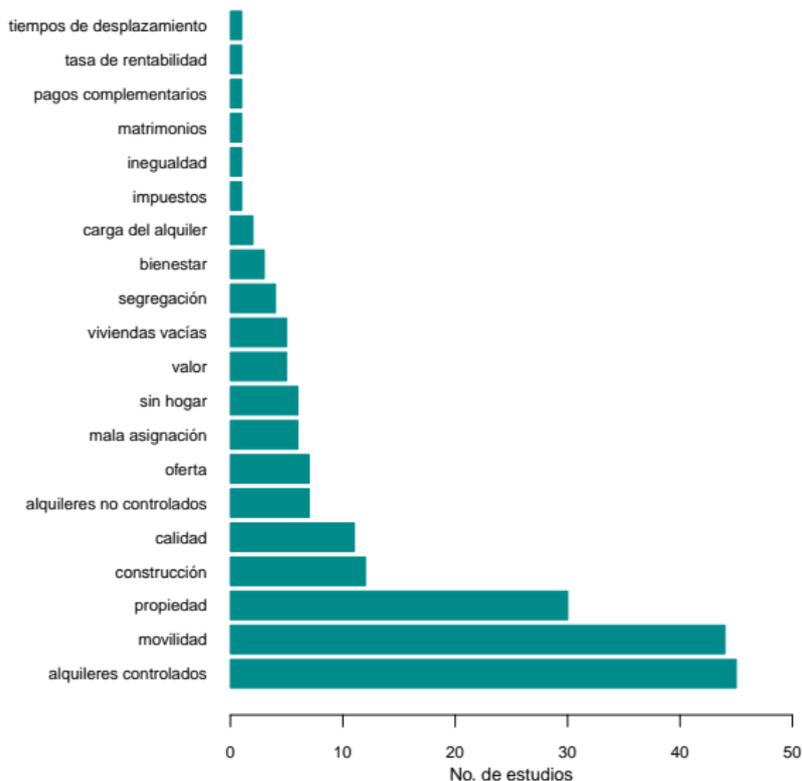
# 110 años del control de alquileres en 133 estados

# Muchos estudios, la mayoría sobre los EEUU



# Multitud de efectos del control de alquileres

20 efectos



# Efectos del control de alquileres

