

Control de alquileres en un país con alta inflación

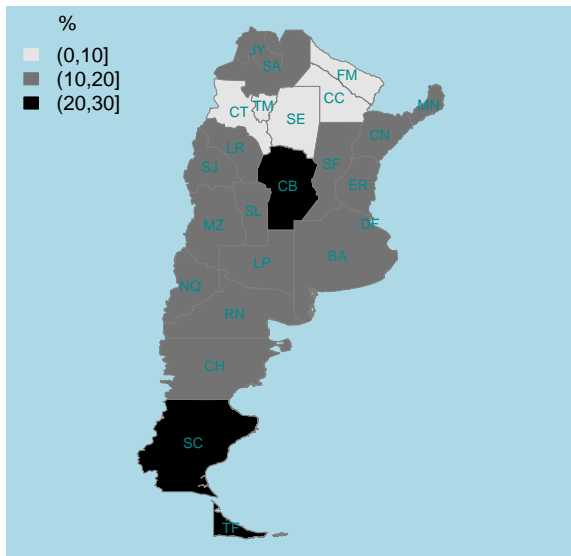
Konstantin A. Kholodilin y Alejandro D. Jacobo

DIW/NRU-HSE/UNC/CICE-CIECS

13 de agosto 2019

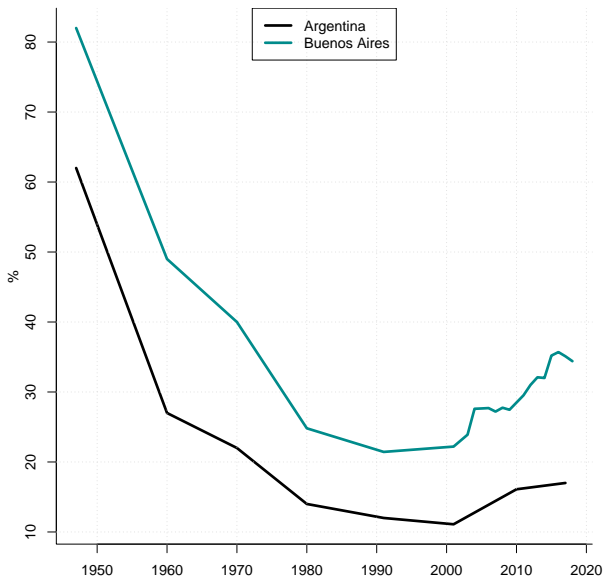
- En Argentina ≈ 8 millones de personas alquilan sus viviendas.
 - ▶ Los argentinos destinan un 45% del sueldo a pagar el alquiler (encuesta de Inquilinos Agrupados).
- La proporción de hogares inquilinos en 2017:
 - ▶ 17% en Argentina,
 - ▶ 38% en la Ciudad de Buenos Aires,
 - ▶ 27% en Córdoba.

Proporción de hogares inquilinos por provincias, 2010



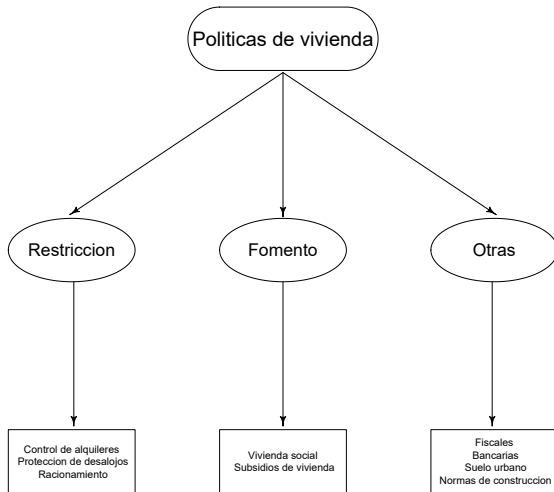
Source: Reese et al. (2014) basado sobre los datos INEC 2010

Proporción de hogares inquilinos en Argentina, 1947–2018



- Durante los últimos 100 años — déficit de viviendas:
 - ▶ migración,
 - ▶ urbanización.
- Consecuencia: aumentos en los precios de alquileres.
- Esta situación sugiere de políticas de control de alquileres.
- ¿Es efectivo el control de alquileres durante la inflación alta?
- Cuando se trata de inflación, Argentina es un laboratorio perfecto que ofrece y ha ofrecido inflación de todo tipo.

Políticas de vivienda



Cómo cuantificar las políticas respecto a los alquileres?

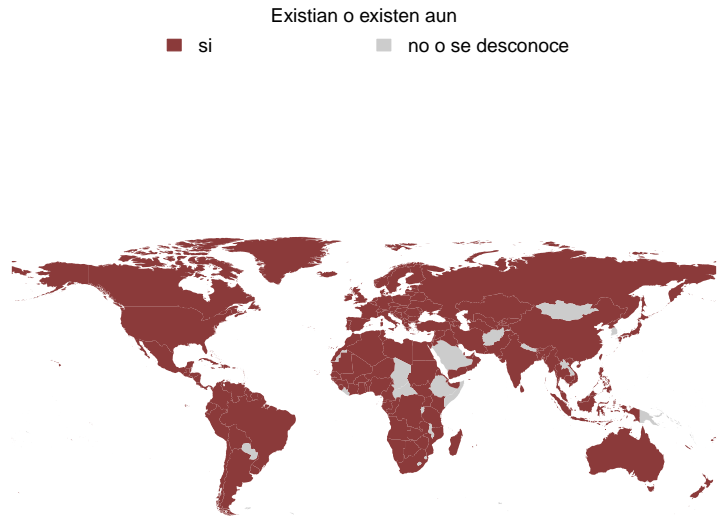
- Variables binarias para cuantificar tres tipos de políticas
 - ▶ control de alquileres,
 - ▶ protección de desalojos,
 - ▶ racionamiento de viviendas.

$$I_{jt}^k = \begin{cases} 1, & \text{si hay restricción } j \text{ de tipo } k \text{ en período } t \\ 0, & \text{en el caso contrario} \end{cases}$$

- Para cada tipo de política se calcula un índice compuesto como valor medio de las correspondientes variables binarias:

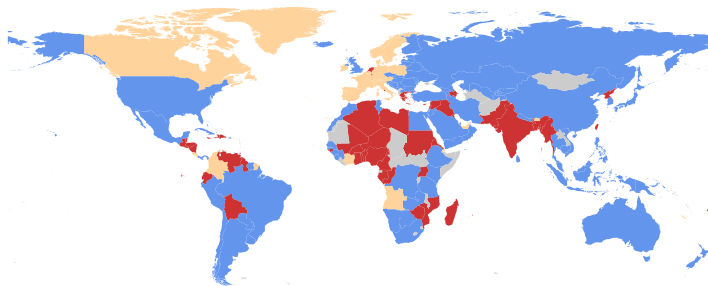
$$I_t^k = \frac{1}{N_k} \sum_{j=1}^{N_k} I_{jt}^k$$

Países que tenían o tienen aún control de alquileres



Países que todavía tienen control de alquileres

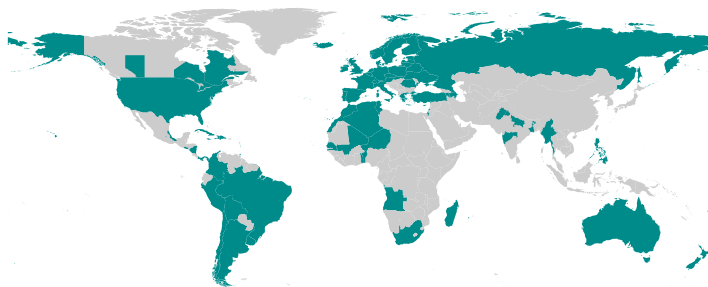
- 1.a generacion
- 2.a generacion
- no control
- se desconoce



Cobertura de países

En la muestra

■ si ■ no



Control de alquileres en el mundo

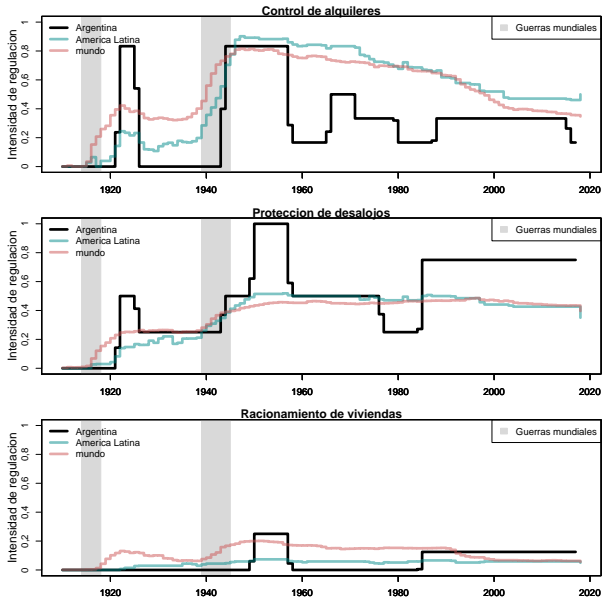
“Renacimiento” del control de alquileres

- Cataluña — en áreas con **mercado de vivienda tenso**, las mensualidades no pueden superar **el precio de referencia para el alquiler + 10%** (mayo 2019).
- Berlín — *Mietendeckel*: congelamiento de alquileres, los precios pueden ser bajados (junio 2019).
- Nueva York — las viviendas reguladas siguen siendo así independientemente del precio de alquiler y de la renta del inquilino (junio 2019).
- París — *observatoires des loyers* fijan el alquiler máximo, en los mercados de vivienda tensos el crecimiento de alquileres no puede superar el índice de precios de alquiler (julio 2019).

Argentina: Proyecto de una Ley Nacional de Alquileres

- Actualización del valor de los alquileres:
 - ▶ ajustes semestrales al precio del alquiler basados en un índice
= $\frac{\text{índice de precios al consumidor} + \text{coeficiente de variación salarial}}{2}$.
- Plazo mínimo:
 - ▶ se extiende de 2 a 3 años el plazo mínimo de un contrato de alquiler.
- Registro de contratos.

Índices de regulación del mercado de alquiler en Argentina, 1910–2017



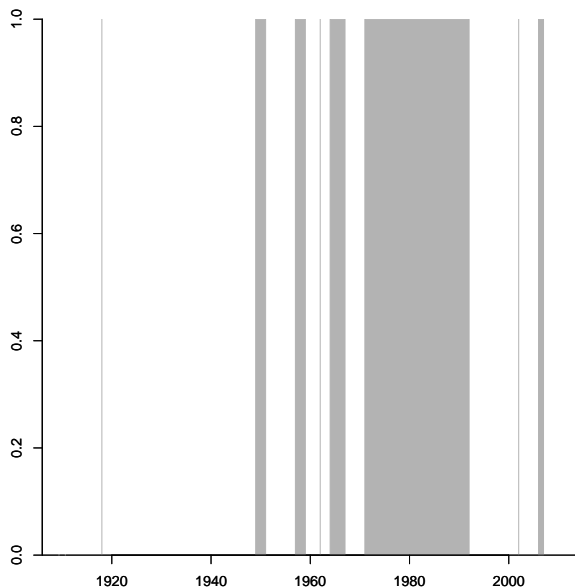
Modelo de regresión

$$y_t = \alpha + \sum_{k=1}^K \beta_k x_{k,t-1}^C + \sum_{l=1}^L \gamma_l x_{l,t-1}^R + \varepsilon_t$$

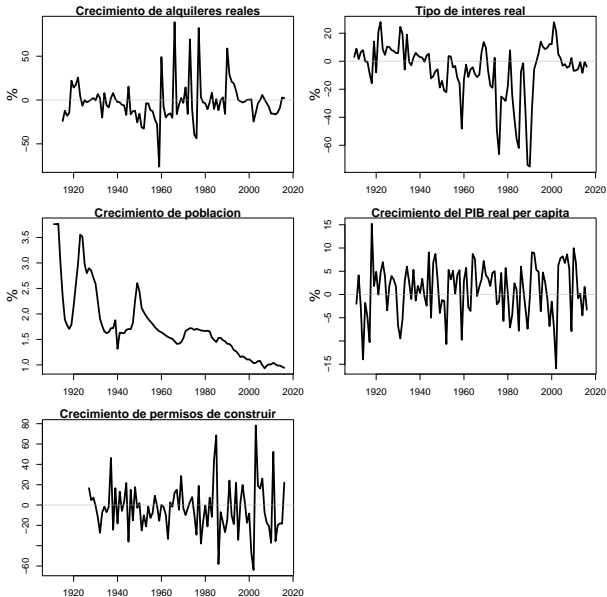
donde

- y_t — tasa de cambio del alquiler real en el período t ;
- x_{kt}^C — k variable de control;
- x_{lt}^R — l índice de regulación (nuestra variable de interés);
- ε_t — término de error;
- α , β y γ — parámetros a estimar.

Períodos de crisis de inflación (Reinhart and Rogoff, 2010)



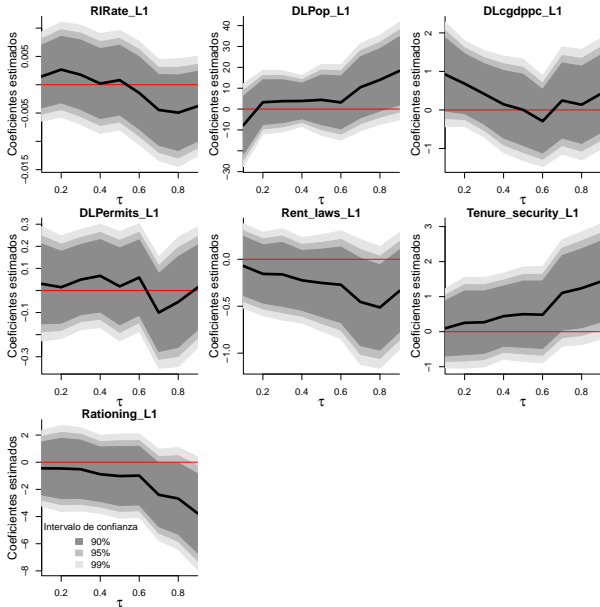
Variables dependiente y de control, 1910–2017



Resultados de la estimación (Mínimos Cuadrados)

	Baja inflación		Alta inflación	
	(1)	(2)	(3)	(4)
Constante	0,100 (0,089)	-0,215 (0,166)	0,190 (0,129)	0,426 (0,306)
Tipo de interés	-0,003 (0,003)	-0,003 (0,003)	-0,006** (0,003)	-0,006*** (0,002)
Población	-2,797 (3,249)	4,166 (3,996)	-31,070** (12,667)	-40,043** (16,536)
PIB	0,004 (0,419)	0,127 (0,360)	0,778 (1,026)	0,946 (0,976)
Permisos de construir	0,092 (0,073)	0,067 (0,070)	-0,315** (0,144)	-0,329** (0,142)
Control de alquiler		-0,275* (0,151)		0,450 (0,343)
Protección de desalojos		0,529 (0,403)		-0,155 (0,572)
Racionamiento	0,148 (0,394)	-1,165 (0,984)	-1,058 (1,230)	-0,324 (1,759)
Número de observaciones	47	47	36	36
R ²	0,191	0,268	0,229	0,243
R ² ajustado	0,070	0,137	0,069	0,054

Resultados de la estimación (regresión cuantílica, períodos de baja inflación)



- Efectos significativos negativos de regulación sobre alquileres:
 - ▶ control de alquileres y
 - ▶ racionamiento de viviendas.
- Significativos sólo cuando:
 - ▶ períodos de baja inflación,
 - ▶ altas tasas de crecimiento del alquiler real.
- Resultados son robustos respecto al método de estimación.

Reinhart, C. M. and K. S. Rogoff (2010). Growth in a time of debt. *American Economic Review* 100(2), 573–78.