

Impact of rent control An economic perspective

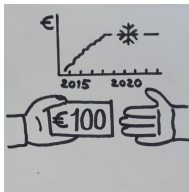
Konstantin A. Kholodilin

DIW Berlin and NRU HSE

December 7, 2021

A toolbox of housing policy

rent
control



eviction
protection



housing
rationing



housing
allowances



social
housing

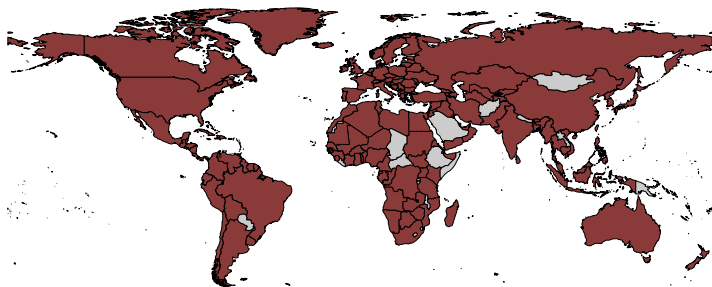


Rent control is omnipresent

Existed or exists

■ yes

■ no or unknown



First generation of rent control (Arnott, 1997)

- Rent is frozen:
 - ▶ price paid on certain date (e.g, 1936),
 - ▶ percentage of fiscal value of housing,
 - ▶ specific amount.

	in RM	in Orten, die in die			
		I.	II.	III.	IV.
		Klasse der Aktivitätsgruppen der Staatsbeamten eingereicht sind			
für Wohnungen, einschließlich solcher, mit denen Geschäftsraumdienstleistungen verbunden sind	3000 K	2500 K	2000 K	1500 K	1000 K
für Räumlichkeiten, die bloß zu geschäftlichen Zwecken gemietet wurden	2000 K	1700 K	1400 K	1100 K	800 K

Nummer	Erstmalige Brauchfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelhei- zung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelhei- zung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelhei- zung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelhei- zung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelhei- zung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelhei- zung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelhei- zung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelhei- zung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelhei- zung und mit Bad	9,80 Euro

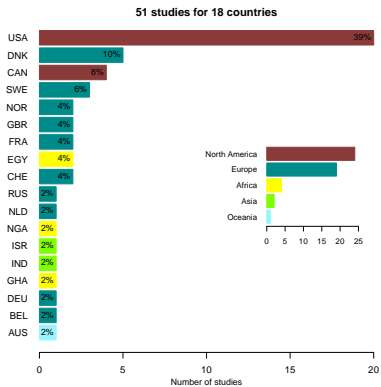
- Rent increases without authorization not allowed.

Second generation of rent control

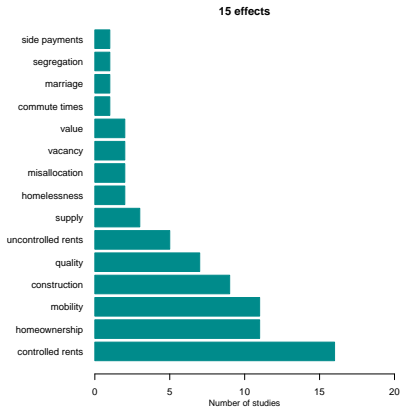
- Market rent set by conclusion of contract.
- During contract, rent increases anchored to cost of living:
 - ▶ consumer price index,
 - ▶ mortgage interest rate,
 - ▶ course of government bonds.

A century of rent control (Kholodilin, 2020)

Most rent control studies on USA and construction

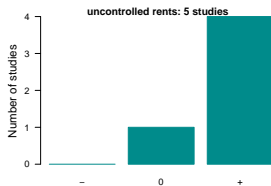
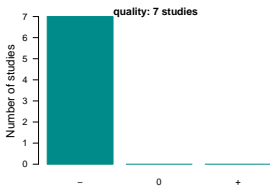
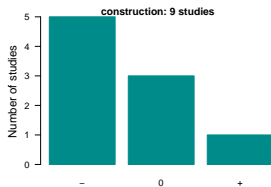
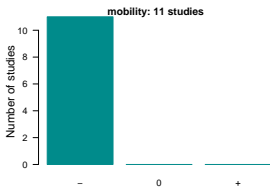
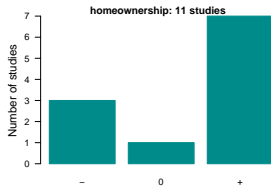
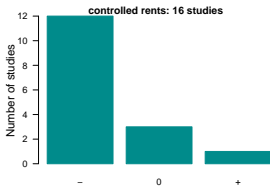


Countries



Effects

Rent control reduces mobility and increases ownership



- Arnott, R. (1997). Rent control. *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law* 3, 305–310.
- Kholodilin, K. A. (2020). Long-term, multicountry perspective on rental market regulations. *Housing Policy Debate* 30(6), 994–1015.