

El papel de la regulación del suelo en el control de alquileres: la evolución divergente de Viena y Milán

MARCO PEVERINI¹

Marco.peverini@polimi.it
+34 349 347 3561

¹ Department of Architecture and Urban Studies, Politecnico di Milano, Milan, Italy

El control de alquileres se concibe principalmente como una forma de regulación del parque de viviendas existente para alcanzar unos resultados de asequibilidad aceptables y proteger a los inquilinos ante posibles aumentos de precios. Con el tiempo, la propensión a regular el mercado del alquiler ha disminuido en la mayoría de los países y se ha favorecido la liberalización como forma de incentivar la construcción y renovación de viviendas. Recientemente, a raíz de la creciente crisis de asequibilidad en el segmento de alquiler, especialmente en ciudades atractivas y en crecimiento, está surgiendo un nuevo debate sobre cómo conseguir viviendas más asequibles, en tanto que infraestructuras económicas fundamentales.

El presente artículo contribuye a este debate, introduciendo la hipótesis según la cual las políticas que configuran la regulación del suelo son esenciales para aplicar y mantener un control efectivo de alquileres. El artículo explora este argumento teórico, examinando las tendencias divergentes en las estrategias de control de alquileres en Viena y Milán, y trazando las relaciones con la regulación del suelo. Los resultados muestran que el control de alquileres se fue desregulando gradualmente en ambos casos. Sin embargo, mientras que en Viena las políticas activas de suelo han facilitado un giro hacia el sector de la vivienda de lucro limitado y un control del parque

de alquiler, en Milán, en cambio, el enfoque neoliberal en la regulación del suelo ha dificultado la generación de nuevas viviendas asequibles y ha amenazado el parque existente.

Palabras clave: vivienda de alquiler, vivienda asequible, regulación del suelo, Viena, Milán.



1. Asequibilidad de la vivienda para la *grounded city*

La vivienda puede considerarse una parte de la infraestructura de la *economía fundamental*: aquella que facilita una vida cotidiana segura y evolucionada (The Foundational Economy Collective, 2020). En un régimen local de vivienda, la calidad, la disponibilidad y la asequibilidad de vivienda –pero también capacidades relacionadas con la seguridad de la tenencia (Hoekstra, 2020)– pueden considerarse el resultado tanto del carácter de la vivienda en tanto que infraestructura de la economía fundamental. Sobre la misma base teórica, podemos deducir una interpretación dicotómica de la vivienda entre, por una parte, la visión de las ciudades competitivas, calificadas “al igual que las empresas, como máquinas que combinan insumos para producir productos mientras están inmersas en una lucha competitiva”, y la *grounded city* (o *ciudad fundamentada*) como “un espacio en el que podemos satisfacer de forma colectiva y accesible las necesidades cotidianas mejorando la cantidad y la calidad de los bienes y servicios fundacionales en ámbitos como la sanidad, la educación, los cuidados, la vivienda, el suministro de alimentos y la banca minorista” (Engelen et al., 2017, p.408, traducción del autor). La valorización de los activos inmobiliarios a través de los precios de la vivienda actúa como un acelerador del crecimiento de la ciudad. La vivienda asequible, en cambio, actúa como estabilizador, junto con “una amplia distribución de necesidades básicas asequibles de calidad decente” (Engelen et al., 2017, p.417, traducción del autor). Un buen nivel de asequibilidad de la vivienda es, en este sentido, un indicador tangible del grado de “fundamentación” de una ciudad. Reforzar el papel estabilizador de la economía fundacional significa, por tanto, mantener la vivienda asequible para los hogares con bajos ingresos. Según una amplia literatura, esto significa mantener la vivienda fuera del proceso de mercantilización (Kadi y Ronald, 2014; Aalbers, 2015; Madden y Marcuse, 2016).

Este artículo se centra en la provisión de viviendas de alquiler asequible. Los hogares con bajos ingresos y en situación de vulnerabilidad suelen residir en viviendas de alquiler. Tras un largo periodo de crecimiento de la vivienda en propiedad, la vivienda de alquiler está experimentando un resurgimiento a medida que el acceso a la propiedad es más difícil, especialmente en las

zonas con mayores niveles de demanda y entre las generaciones más jóvenes. El interés político por la vivienda de alquiler ha disminuido a lo largo del siglo XX, sobre todo gracias a las subvenciones públicas y a la oferta masiva en el sector de la vivienda en propiedad. En este sentido, el predominio de la vivienda en propiedad que ha caracterizado a la mayoría de las sociedades occidentales no es natural, sino que se construye social y políticamente (Kemeny, 1981). Gran parte de esta construcción tiene que ver con las no-decisiones: la propiedad de la vivienda se hace atractiva cuando el Estado decide no ofrecer alternativas a la misma, sobre todo teniendo en cuenta que la vivienda libre (no regulada) de alquiler en las economías de mercado es más precaria y susceptible a los cambios en el valor del suelo (Ruonavaara, 2020). No obstante, el alquiler tiene un valor clave para las infraestructuras urbanas como mecanismo para satisfacer las necesidades de vivienda vinculada únicamente al valor de uso –en lugar de a la inversión o la creación de activos en propiedad– y para facilitar la movilidad de los hogares en respuesta a las necesidades y oportunidades en constante cambio (Kemeny, 1994; Cucca y Gaeta, 2018).

2. Estabilizar el mercado de la vivienda mediante el control de alquileres

La regulación y el control de alquileres es un tipo de política destinada a lograr la función social de la infraestructura de la vivienda como parte de la economía fundamental. Su objetivo es mejorar la asequibilidad y la seguridad de la tenencia y actuar como estabilizador de la economía de la ciudad. El control de alquileres es una forma específica de regulación del sector del alquiler en lo que respecta a la fijación del precio inicial de un arrendamiento y a los aumentos de precio durante el mismo. Es solo una parte de un régimen de regulación de alquileres, que también incluye normas sobre la duración del contrato, la capacidad de recuperar la propiedad durante el arrendamiento, de venderla o transferirla a otro régimen de tenencia, o la posibilidad de ejecutar un desahucio si se incumple el contrato (Whitehead y Williams, 2018). El control de alquileres tiene como objetivo principal “proteger al inquilino de precios de alquiler y subidas de precio poco razonables o excesivas” (Haffner et al., 2018, p.20, traducción del autor) e igualar las condiciones entre inquilinos y propietarios (Whitehead y Williams, 2018).

En coherencia con las tendencias de neoliberalización y mercantilización, el control de alquileres ha perdido relevancia en la mayoría de los países europeos durante la segunda mitad del siglo XX y se ha producido una continua desregulación del sector privado del alquiler, especialmente a partir de los años 80, junto con una reducción del tamaño del parque regulado (Whitehead et al., 2012). Ha habido un amplio debate en torno al control de alquileres, con posiciones muy firmes de los economistas liberales, generalmente en contra, por diversas razones. Sin embargo,

“mientras que los economistas liberales están de acuerdo en su mayoría, otros comentaristas, normalmente más orientados al concepto de *gobernanza*, señalan países en los que sectores privados de alquiler amplios y bien gestionados cubren toda la gama de necesidades de vivienda, y sugieren que funcionan mejor como resultado de una regulación sólida y estable”

(Whitehead y Williams, 2018, p.9, traducción del autor).

El artículo sigue esta línea y explora el caso del buen funcionamiento del sector del alquiler de Viena en contraste con el de Milán, más bien orientado a la propiedad de la vivienda. El análisis pretende contribuir al debate en torno al control de alquileres adoptando una perspectiva diferente. Normalmente, el control de alquileres se aplica a las viviendas privadas existentes, a menudo solo a las producidas antes de una fecha determinada, mientras que hay excepciones para la nueva construcción y la renovación. Esto está motivado por la necesidad de fomentar la producción de un nuevo parque para superar la escasez de vivienda e incentivar la renovación y la calidad de la vivienda. Sin embargo, el control de alquileres también puede ser una herramienta para la nueva construcción vinculada a la normativa urbanística o a las herramientas de uso del suelo, lo que significa que las normas de control de alquileres están de alguna manera integradas en la vivienda en el momento de la producción. Esta perspectiva requiere examinar la relación del precio del alquiler con la “renta del suelo”.

3. Un principio más general: el control de la renta del suelo para fomentar la asequibilidad del alquiler

Un elemento clave para que un sistema de vivienda produzca (y mantenga) buenos resultados en materia de vivienda es el suelo urbano. El suelo, entendido como superficie edificable o edificada en una ubicación específica –ya sea en terrenos no urbanizados (por ejemplo, campos agrícolas) o en zonas edificadas (por ejemplo, polígonos industriales abandonados)–, ha sido el principal motor del aumento del precio de la vivienda y, en última instancia, de la crisis de asequibilidad. Un estudio realizado en 14 países mostró cómo los precios de la vivienda se dispararon desde la década de 1980 debido no tanto al coste de la construcción, sino más bien al aumento vertiginoso del valor del suelo y como, en ese periodo, el crecimiento real del precio de la vivienda superó al crecimiento de los ingresos por un margen considerable (Knoll et al., 2017). El valor subyacente del suelo se ha estudiado como el concepto de *renta del suelo urbano*, la contrapartida monetaria de las ventajas de las localizaciones urbanas (Camagni, 2016).

La importancia de la renta del suelo urbano a la hora de decidir cómo se distribuye el valor de la ciudad entre diversos agentes y usuarios a través de la vivienda ha sido destacada, entre otros, por Harvey (2001), Camagni (2016) y Haila (2015). Las ganancias generadas por los incrementos de valor en el mercado del suelo urbano suelen transferirse a los costes finales de la vivienda a través de mecanismos de mercado. Del mismo modo, en el marco de la Economía Fundamental, el suelo es el componente principal del crecimiento de las ciudades y, por tanto, un cierto grado de control sobre este a través de políticas de regulación del suelo –impidiendo que la reurbanización del suelo no siga la lógica de mercado de valorización de la renta del suelo, sino objetivos sociales como la asequibilidad– es un estabilizador esencial de la economía de una ciudad (Engelen et al., 2017).

En consecuencia, los teóricos de la renta del suelo abogan por una redistribución más equitativa de las plusvalías en su desarrollo. Esta redistribución la podrían llevar a cabo los organismos públicos, en particular a través de políticas de suelo, basándose en que, en caso de no intervenir, la renta del

suelo urbano suele ser apropiada por promotores o propietarios e incorporada a los precios de la vivienda, empeorando así las condiciones generales de asequibilidad. Haila (2015) sugiere que “la cuestión de la vivienda es esencialmente una cuestión de suelo” e introduce el concepto de *régimen del suelo*, caracterizado por la posición del suelo como mediador de las relaciones económicas y sociales, la justificación de la propiedad y los modos de desarrollo urbano: “El suelo puede utilizarse para el bien público o para maximizar las rentas de alquiler, y su uso, gestión y propiedad requieren una justificación” (Haila, 2015, p.208, traducción del autor). En este sentido, existe una clara compensación entre la *financiarización del suelo* (y la valorización y apropiación de la renta del suelo urbano) y los resultados en materia de asequibilidad, ya que los precios y las rentas de la vivienda producidos en los procesos de reurbanización financiarizados están anclados a las expectativas financieras de la reurbanización del suelo y no a las rentas locales.

Muchos estudiosos han destacado cómo el desarrollo urbano se ha caracterizado (y ha sido impulsado) cada vez más por la financiarización del suelo (Harvey 1982; Rutland, 2010; Kaika y Ruggiero, 2013). Estos estudios subrayaron que el Estado ha desempeñado un papel cada vez más importante en la financiarización del suelo a través de terrenos de propiedad pública o de empresas estatales debido a los paradigmas reforzados de valorización de sus activos al “mejor y más alto uso” económico (Adisson y Artioli, 2019; Christophers, 2017). La financiarización del suelo en la planificación va de la mano de la transformación de la gobernanza urbana desde el *managerialismo* al *empresarialismo* y de la adopción de “políticas de atracción” destinadas a aprovechar la renta del suelo urbano para fomentar el crecimiento (Harvey, 1989), especialmente a partir del proceso de reestructuración de las infraestructuras (por ejemplo, las redes ferroviarias) y las economías urbanas (normalmente, pero no solo, la conversión de emplazamientos productivos en terciarios y residenciales).

Si el papel de la planificación es impulsar el desarrollo hacia objetivos sociales, con un cierto nivel

de asequibilidad de la vivienda, podemos identificar conexiones entre la promoción de viviendas asequibles y las políticas de suelo (Gurran y Whitehead, 2011; Alves, 2020; Lawson y Ruonavaara, 2020). La estabilización de los precios de la vivienda en función de las rentas locales mediante políticas de suelo puede lograrse de muchas maneras (Lawson y Ruonavaara, 2020). En general, las políticas de suelo se pueden clasificar en dos tipos: las *pasivas*, en las que el sector público concede derechos de construcción, pero deja el desarrollo en manos de agentes privados; y las *activas*, en las que el sector público participa en la compra y el desarrollo del suelo (Hartmann y Spit, 2015). En términos más generales, la planificación puede implicar que el gobierno local se apodere del valor del suelo y lo reinvierta en el desarrollo de viviendas con alquileres y precios asequibles (Debrunner y Kaufmann, 2020, 2023; Camagni, 2016). Según Haila, se necesitan regímenes de suelo eficaces basados en la propiedad pública del suelo para redistribuir la renta del suelo urbano en la transformación del tejido urbano existente y para proporcionar viviendas asequibles.

Dos ejemplos de políticas de suelo que abordan las políticas de vivienda a través de la distribución y redistribución de la renta del suelo, una

activa y una pasiva, son: los bancos públicos de suelo y el *inclusionary zoning* (o zonificación inclusiva). Mediante el proceso de banco público de tierras, las organizaciones gubernamentales destinan la propiedad de la tierra a una serie de fines, principalmente para facilitar el desarrollo de viviendas e infraestructuras que satisfagan las demandas presentes y futuras, pero también para evitar la especulación con la tierra y eliminar la fijación de precios oligopolista. Dado que la compra suele beneficiar a las organizaciones a largo plazo, puede considerarse un instrumento estratégico. En cambio, la zonificación inclusiva es un instrumento provisional, ya que el beneficio de la planificación solo puede obtenerse principalmente en un mercado tenso. Dependiendo del criterio de asequibilidad real de la cuota asequible, esta repercute en la renta del suelo urbano y en la misma asequibilidad. Normalmente, ambos se emplean desde una lógica de expansión de la oferta. Los bancos públicos de suelo no eliminan por completo la renta del suelo urbano, pero la institución pública propietaria tiene la opción de renunciar a su capitalización y dejar que se desarrolle por sí mismo, cederlo (o arrendarlo) por poco o nada de dinero para construir viviendas sociales o imponer un control de alquileres a las viviendas privadas.

4. Políticas de alquiler y control de la renta del suelo en Viena

Numerosos estudiosos reconocen los notables resultados de la ciudad de Viena en materia de política de vivienda, que permitieron la construcción y el mantenimiento de uno de los mayores parques de viviendas públicas y asequibles del mundo, que representa más del 40 % de todo el parque de viviendas. También Austria tiene una historia de más de un siglo de leyes de regulación de alquileres para proteger a los inquilinos, lo cual es crucial para un país con un 40 % de los hogares viviendo en alquiler, y especialmente para Viena (80 %). Sin embargo, desde la década de 1960, el alquiler controlado ha empezado a desregularse gradualmente por el Estado bajo la justificación de que el parque edificado

no puede mantenerse bien con alquileres congelados y que se necesitan incentivos para los propietarios, mientras que el ayuntamiento debería proporcionar viviendas asequibles de nuevas formas (Kadi, 2015). La ley de alquileres de 1981 basó el control de los alquileres en el nivel de equipamiento de la vivienda (un indicador de la calidad de la vivienda) y reguló las condiciones y los tipos de pisos cuyos alquileres podían fijarse libremente; mientras que con la ley de alquileres de 1993 se permitieron los contratos de duración limitada (con un mínimo de 3 años) y se introdujo un sistema de referencia para la fijación de los alquileres, con lo que a partir de ese momento el control de precios de alquileres prácticamente

solo se aplica a las viviendas construidas antes de 1945 con contratos antiguos.

La desregulación gradual del sector privado del alquiler se produjo en gran medida durante un periodo de estancamiento y declive de la población, pero desde los años noventa la ciudad ha repositionado su papel territorial para convertirse en destino de importantes flujos de inmigración y ha experimentado un fuerte crecimiento demográfico (Kampschulte, 2006). El mercado de la vivienda ha estado sometido a una gran presión como consecuencia de un importante crecimiento de la población y del cambio de posición global de la ciudad, que ha aumentado la demanda y ha servido de acelerador de la economía local. La regulación de los alquileres, como vimos, disminuyó, mientras que el estabilizador habitual de la promoción municipal de viviendas se redujo rápidamente a partir de los años setenta y finalizó por completo en 2004. Sin embargo, las políticas de alquiler en este proceso de remercantilización del sector privado del alquiler no desaparecieron sin más: más bien se desplazaron siguiendo una trayectoria de cambio institucional hacia la promoción de un importante parque de viviendas por el sector de las asociaciones de vivienda con fines de lucro limitados (*Limited profit housing associations*, LPHA). Son asociaciones que construyen o renuevan viviendas para alquilarlas a precios módicos, reguladas por la homónima Ley de viviendas con fines de lucro limitados, que les ofrece una serie de ventajas (por ejemplo, exención del impuesto de sociedades) basadas en el cumplimiento de algunas restricciones, entre ellas: actividad empresarial restringida y obligación de construir, limitación de los beneficios con un rendimiento de las inversiones limitado o compromiso en activos (los fondos propios deben reinvertirse en vivienda asequible).

El control de alquileres es un componente crucial de la participación del sector privado de la vivienda de lucro limitado en las iniciativas de vivienda asequible. La Ley diferencia dos mecanismos para establecer los alquileres que pueden cobrar las LPHA, “ni más altos ni más bajos” de lo necesario. En primer lugar, para cada proyecto de LPHA, los alquileres se calculan utilizando la regla coste-alquiler, basada en los costes de construcción y mantenimiento, con la opción de añadir hasta un 3,5 % de interés por el capital invertido directamente por la asociación de vivienda de lucro limitado. En segundo lugar, la ley limita los alquileres a una cantidad básica una vez amorti-

zada la inversión. Se trata de la norma de la renta básica, que recuerda a la regulación clásica del control de alquileres, fijada por el gobierno y que se ajusta cada dos años en función de una serie de parámetros: Índice de Precios al Consumo, una cuota de mantenimiento y gastos administrativos, y una cuota del 2 % para un fondo de reserva destinado a reducir el riesgo (OECD, 2020).

Así, una parte cada vez mayor del parque de viviendas entra en el sector de la vivienda de alquiler controlado, ya que este tipo de ley de control de alquileres se aplica de forma permanente a las LPHA. En Austria hay 185 LPHA, más de la mitad de las cuales son cooperativas, que son responsables de la gestión de cerca de un millón de viviendas en total y representan casi el 30 % de todas las viviendas nuevas que se construyen cada año. En Viena, 57 LPHA gestionan más de 200.000 viviendas, lo que supone una media del 20 % del parque total (GBV, 2016).

El control de alquileres se ve reforzado por las subvenciones a la oferta de la ciudad de Viena, con una estratificación de regímenes de subvención que restringe el precio inicial del alquiler de una parte de la oferta a rangos concretos, con el objetivo explícito de atender las necesidades de una amplia variedad de hogares (Mundt y Amann, 2018). Uno de los principales componentes para que el cambio en el mercado del alquiler mantenga una cuota significativa de viviendas de alquiler controlado es, junto con las subvenciones y el marco regulador de las LPHA, el control sobre el suelo. Las políticas activas de suelo (principalmente en forma de bancos de suelo y desarrollo público del suelo urbano) se convirtieron en parte integrante de las políticas urbanas y de vivienda a lo largo de la trayectoria del sistema local de vivienda vienés, permitiendo el florecimiento del sector de las viviendas con fines de lucro limitados y dando lugar a la creación de un parque relevante (20 % del total) de residencias de alquiler controlado permanente (Lawson, 2010). La ordenación del territorio y las políticas activas del suelo tienen un gran impacto en la relación entre el alquiler del suelo urbano y la asequibilidad de la vivienda en cualquier ciudad. Los costes del suelo para viviendas protegidas no pueden superar legalmente un precio fijado por la administración municipal, que es entre tres y diez veces inferior a los precios de mercado del suelo urbano en Viena (Kadi et al., 2021). En consecuencia, la limitación de los precios del suelo es crucial para permitir la producción de vivien-

das asequibles en Viena, así como para permitir la orientación social y la hibridación de las LPHA.

El principal instrumento para proporcionar suelo para viviendas asequibles en Viena ha sido históricamente el banco público estratégico de suelo, en dos formas principales: la adquisición de parcelas a propietarios públicos (por ejemplo, antiguos patios de ferrocarril o terrenos del aeropuerto desestimados) y la compra por adelantado de parcelas suburbanas sin edificar. En ambos casos, la adquisición se produce antes de prever el desarrollo y, por tanto, antes de asignar una plusvalía urbanística. Los bancos públicos de suelo se han realizado casi continuamente desde la época de la Viena Roja, aprovechando algunas ventajas económicas que la ciudad tenía sobre el mercado y, hasta la década de 1980, controlando esencialmente la compra de terrenos no urbanizados en nuevas zonas de desarrollo (Lawson, 2010).

El desarrollo de la política de vivienda adoptó principalmente la forma de intervención directa y construcción de viviendas municipales durante la época de la Viena Roja, cuando “aprovechando el colapso del mercado del suelo a principios del siglo XX, Viena acabó convirtiéndose en un actor clave en la provisión de terrenos urbanizables y, desde entonces, ha sido capaz de dominar el mercado del suelo para cumplir sus ambiciones socialdemócratas en materia de vivienda” (Lawson, 2010, p.215, traducción del autor).

Después de la Segunda Guerra Mundial, los bancos públicos de suelo incrementaron el patrimonio anterior y volvieron a fomentar la construcción de viviendas de alquiler barato, esta vez a través tanto de construcción pública como de LPHA. El Fondo de Adquisición de Suelo y Renovación Urbana de Viena fue fundado por la ciudad en 1984 y actualmente se denomina Fondo de Vivienda de Viena (*Wohnfonds*). Se trata de una organización cuasi-pública o mixta, sin ánimo de lucro, controlada políticamente por el teniente de alcalde de Vivienda, que participa en el mercado del suelo urbano como promotor inmobiliario “social”. Sus dos responsabilidades principales son: adquirir y proporcionar propiedades para viviendas asequibles y llevar a cabo actividades de desarrollo del suelo de acuerdo con objetivos sociales y políticos. Los terrenos anteriormente

depositados en bancos se transfirieron al Fondo de Vivienda, que también empezó a diseñar bancos públicos de suelos con “las siguientes zonas de interés: terrenos no desarrollados en todas las ubicaciones con o sin designación de suelo edificable; zonas de uso agrícola; antiguas zonas u objetos de empresas”¹. El uso fructífero de los bancos públicos de suelo depende también de la capacidad de utilizar la planificación para tomar decisiones de adquisición sensatas. El Fondo de Vivienda, sin poder de negociación exclusivo, opera en un mercado hasta los años ochenta con poca competencia y en estrecha colaboración con el Departamento de Ordenación del Territorio de la ciudad de Viena (*MA18 Stadtplanung*).

La ciudad de Viena, a través del Fondo de Vivienda, lleva a cabo la urbanización del suelo internamente para fomentar la construcción de viviendas asequibles y ganar renta del suelo para pagar infraestructuras fundamentales. El Fondo de Vivienda controla directamente 3,2 millones de metros cuadrados de suelo destinado a políticas de vivienda, y el banco público de suelo sigue considerándose la principal política de suelo para viviendas asequibles.

Las políticas activas de suelo (principalmente en forma de bancos de suelo y desarrollo público del suelo urbano) se convirtieron en parte integrante de las políticas urbanas y de vivienda a lo largo de la trayectoria del sistema de vivienda local vienés, permitiendo que prosperara el sector de las LPHA y dando lugar a la creación de un importante parque de viviendas de alquiler controlado permanente (Lawson, 2010). Además, en algunos casos, el stock depositado en los bancos es un factor importante que determina la orientación de las infraestructuras y la planificación y, por tanto, la asignación de la renta del suelo.

Tras haber confiado durante mucho tiempo en la adquisición de suelo municipal y en la cooperación con empresas públicas, recientemente la política del suelo para vivienda asequible en Viena ha empezado a centrarse también en el suelo de propiedad privada. En 2018, la ciudad adoptó un plan de zonificación inclusiva en el nuevo reglamento de construcción, que entró en vigor en marzo de 2019 y comenzó a aplicarse en 2020. Se trata de una norma de planificación que impone la categoría de vivienda social en las nuevas

1. Fuente: <http://www.wohnfonds.wien.at/grundstuecksankauf> (Obtenido 02/15/2023).

zonas de más de 5.000 metros cuadrados de superficie residencial y que obliga a los promotores privados a destinar “la mayoría” de las unidades a vivienda social, lo que se especifica en “regularmente dos tercios”. La nueva categoría “debe utilizarse siempre que se mejoren los derechos de alguien mediante una modificación del plan de zonificación y uso del suelo” y cuando “se aumente la densidad de construcción permitida” (Kinschner, 2020, p.57, traducción del autor). Su objetivo es doble: proporcionar suelo para viviendas asequibles, que son promovidas por el Fondo de Vivienda, y evitar que los precios del suelo se disparen para las LPHA (Kinschner, 2020). Esta nueva política pretende ser un nuevo instrumento para estabilizar el mercado inmobiliario en una situación de escasez y encarecimiento del sue-

lo y, por tanto, de disminución de la actividad de adquisición de terrenos por el Fondo de Vivienda. Muchos actores la consideran una política clave para mantener el control municipal sobre el suelo, que es fundamental para la aplicación de las políticas de vivienda asequible. El resultado esperado es que el poder de los *Wohnfonds* a la hora de negociar porcentajes elevados de vivienda protegida en las nuevas promociones aumente significativamente también en el caso de los terrenos de propiedad privada. La política de zonificación inclusiva, introducida para hacer frente al creciente coste del suelo y a la mayor dificultad de su obtención, representa la última metamorfosis de estas políticas de suelo tan cruciales para el funcionamiento de las políticas de vivienda por el lado de la oferta (Kinschner, 2020).

5. Políticas de alquiler y control de la renta del suelo en Milán

El sector privado del alquiler fue muy importante en el Milán del siglo XX, albergando a la mayor parte de la población que se asentó durante el impetuoso crecimiento desencadenado por la industrialización. Todavía en la posguerra, más de la mitad de la población vivía en régimen de alquiler y “diversas leyes de control de alquileres habían impuesto al parque privado de alquiler la carga de ofrecer viviendas a precios muy bajos, a veces durante largos periodos” (Padovani, 1996, p.202, traducción del autor). En la posguerra, la promoción de vivienda pública fue muy relevante en Milán, llegando a representar más del 20 % de la producción anual. Hasta los años sesenta, la promoción de vivienda pública se localizaba principalmente en terrenos no urbanizados adquiridos por propietarios privados. Las infraestructuras previstas para los nuevos barrios de vivienda pública, que a menudo se construían tan lejos de las zonas urbanas existentes (dejando una zona tampón preparada para el desarrollo privado), hacían conveniente el nuevo desarrollo privado en los terrenos intermedios. Este mecanismo sirvió para la extracción de rentas del suelo urbano mediante la elección colusoria de la localización de las viviendas públicas (Pizzo, 2021).

Desde 1962, los municipios están obligados por una ley nacional a elaborar un Plan de Vivienda Pública y Asequible (PEEP) en función de la necesidad de vivienda evaluada, y deben destinar entre el 40 % y el 70 % de las nuevas promociones residenciales a programas de vivienda pública. La ley faculta a los municipios para llevar a cabo su ejecución mediante la compra forzosa de terrenos a precios inferiores al valor de mercado para viviendas públicas e iniciativas híbridas de vivienda. El plan PEEP milanés no aprovechó plenamente esta oportunidad porque las viviendas públicas se ubicaron principalmente en zonas periféricas y rurales, una gran parte de las cuales ya eran de propiedad pública, y lejos de donde se concentraba la inversión en infraestructuras (y el aumento de la renta del suelo). Esto se debe a que la planificación de infraestructuras suele estar desvinculada de las políticas de suelo, y las decisiones de planificación suelen asignar renta del suelo urbano a parcelas privadas.

No obstante, representó un giro histórico en los instrumentos de planificación del desarrollo urbano en Italia y tenía como objetivo proporcionar suelo para programas de vivienda pública y asequible y mitigar

la privatización de la renta del suelo urbano (Salzano, 1971). En Milán, y en Italia en general, las políticas de suelo se basaron en la venta en el mercado o en la expropiación forzosa para la realización de los planes PEEP y nunca se activó una política global para acumular un banco público de suelo.

En los años setenta, además, el gobierno italiano inició un periodo de intervención reguladora sobre la vivienda privada de alquiler, empujado por el papel de los sindicatos de inquilinos tras los movimientos sociales de finales de los sesenta, con la ley de alquiler justo (*equo canone*), que implantó un control exhaustivo de alquileres en todo el parque de viviendas de alquiler (público y privado). Sin embargo, al acortar el periodo de tenencia, en realidad la ley provocó una tremenda oleada de desahucios que causó una verdadera emergencia y engulló el sistema de adjudicación de viviendas públicas. La ley de alquiler justo se suprimió en los años noventa, cuando también se produjo una importante financiarización de la vivienda (Storto, 2018).

La ley sobre la compra obligatoria de terrenos para la construcción de viviendas de protección oficial se vio debilitada por las decisiones del Tribunal Constitucional en la década de 1980, cuando una sentencia declaró que los terrenos debían comprarse a precio de mercado y la viabilidad de la expropiación de terrenos por parte de los municipios disminuyó drásticamente. Esto socavó las condiciones para la construcción de viviendas públicas pertinentes y, en parte, también los anteriores mecanismos de hibridación de las cooperativas de viviendas. A raíz de la desindustrialización, desde la década de 1970, el desarrollo de la vivienda se llevó a cabo cada vez más en suelos privados, fuera de los planes PEEP y con planes de desarrollo privados que incluían pequeños requisitos de vivienda asequible. Este proceso se intensificó a principios del siglo XXI, cuando la financiarización y el mayor auge de la construcción hicieron subir los precios de la vivienda y del suelo urbano, atrayendo a un gran número de hogares a la propiedad hipotecada.

Como resultado de esos avances, Milán experimentó un proceso de reestructuración significativa de la tenencia que fue coherente con el impulso nacional a favor de la propiedad de la vivienda. Actualmente, menos del 29 % de la población del municipio central de Milán vive en alquiler, frente a más de la mitad en la posguerra (en 1991 aún era el 44 %). La propiedad de la vivienda se benefició de: exenciones fiscales y

herramientas de planificación más adaptables introducidas para fomentar la reurbanización de antiguos emplazamientos fabriles, la provisión de suelo y las subvenciones (que se desviaron cada vez más de la vivienda pública a la propiedad de vivienda asequible), y amplios planes de derecho a compra en el parque de vivienda pública, ya desde la década de 1950, pero especialmente desde la década de 1990. Mientras tanto, la mayoría de los hogares con ingresos más bajos permanecieron en el sector del alquiler, en el que la pobreza está muy sobrerrepresentada.

Desde 2015, Milán vive una fase de crecimiento vinculada a las inversiones nacionales e internacionales. En esta temporada de aceleración, la principal política de suelo para la vivienda asequible en Milán es una norma de zonificación inclusiva aprobada en 2015 que reserva una parte de la superficie habitable realizada en los nuevos desarrollos (a partir de 10.000 metros cuadrados) para vivienda social. Según la versión actual de la norma, el 20 % se reserva al acceso a la propiedad con precio descontado, el 20 % a alquileres moderados y el 5 % a vivienda pública (aunque esta última puede eludirse mediante el pago de una tasa).

Una cuestión muy importante se refiere al uso de los activos de suelo por parte de las empresas públicas corporatizadas. Con la austeridad y la adopción de un enfoque basado en el derecho privado y el mercado para esas empresas, su importante patrimonio de suelo se orientó hacia la *valorización*: un proceso de privatización del patrimonio de suelo con posibilidades limitadas de imponer objetivos de vivienda para su transformación (Adisson y Artioli, 2019). Del mismo modo, el Ayuntamiento de Milán ha puesto la valorización en primer lugar en su agenda para la movilización de los activos de suelo de propiedad municipal. En el marco de la red internacional *Reinventing cities*, el Ayuntamiento de Milán ha realizado licitaciones sobre diversas parcelas de suelo, en su mayoría procedentes de funciones públicas no utilizadas, con un mosaico de diferentes esquemas que conllevan la venta o el arrendamiento del suelo hasta 90 años, a cambio de un precio decidido en una subasta pública que combina una oferta de precio y una propuesta de proyecto. El precio del suelo es bastante elevado y podría aumentarse durante la subasta, y los requisitos de vivienda social se mantienen bastante bajos, también para no poner en peligro la viabilidad económica (no está prevista la vivienda pública).



6. El diferente papel de los regímenes del suelo en Viena y Milán

El modelo vienés implica que el gobierno local recapture el aumento de la renta del suelo urbano y lo reinvierta localmente mediante la construcción de viviendas con alquileres y precios asequibles. El banco público de suelos de Viena puede considerarse una herramienta política

estratégica y a largo plazo, ya que la adquisición de hoy solo podría aportar ventajas comparativas en el futuro. Esa política activa es combinada con las subvenciones y el marco regulador de las LPHA para expandir el parque de vivienda en alquiler controlado (permanentemente).

Tabla 1. La regulación del suelo en Viena y Milán (Pezerini, 2023)

Ciudad	Terrenos tratados prevalentemente como	Formas de propiedad	Relación	Justificación	Alquiler	Modos de desarrollo predominantes
Milán	Valor de mercado, mercancía y activo	Mayoritariamente privado	Municipio, agencias de construcción pública, cooperativas de vivienda, promotores privados, sistema integrado de fondos	Crecimiento económico, atracción de inversiones	Ingresos privados, con un pequeño impuesto sobre la plusvalía del desarrollo (4-8%; Camagni, 2016) y algunos requisitos de vivienda asequible	Planes de expropiación forzosa hasta los 80; desde los 70, urbanización negociada; últimamente corporatización y venta de suelo público; zonificación inclusiva es residual.
Viena	Valor de uso (vivienda asequible) y activo	Mayoritariamente pública	Municipio, agencias de construcción pública, <i>Wohnfonds</i> , <i>LPHA</i> , empresas públicas	Crecimiento demográfico y asequibilidad	Ingresos públicos (limitados para reducir el coste de la vivienda)	Rondas sucesivas de adquisiciones de terrenos, alquileres municipales, concursos de promotores; zonificación inclusiva fuerte; imposición de objetivos de asequibilidad en la reurbanización de suelo público.

En cambio, el suelo de propiedad pública en Milán, es decir, el que pertenece a las autoridades y empresas públicas (no existe un banco público de suelos oficial), se vende en su mayor parte a promotores privados al precio de mercado, pasando por alto los objetivos de asequibilidad. La zonificación inclusiva es la principal política de suelo en Milán, donde, sin embargo, las condiciones de negociación de las cuotas dedicadas a vivienda asequible dan resultados mucho menos eficaces. Además, mientras que Viena impone fuertes restricciones a la recalificación de los terrenos que se van a transformar, en Milán, la transformación de los terrenos baldíos sigue la extracción de la máxima renta del suelo urbano, con efectos más bien débiles sobre la oferta de vivienda asequible. Esa política de suelo más bien excluyente de Milán crea un círculo vicioso, en el que la necesidad insatisfecha de vivienda asequible empuja el consumo de nuevo suelo hacia zonas más alejadas y municipios periféricos del interior.

El precio del suelo es un nodo crítico para la realización del valor de uso de la vivienda. En Viena, la adquisición se realiza a precio de mercado, el ayuntamiento tiene derecho de veto para hacer

edificable el suelo –una herramienta de negociación muy poderosa– y el precio no suele reflejar un enorme incremento no devengado: la adquisición del suelo se realiza normalmente antes de que se elija la urbanización y mucho antes de que se planifiquen y realicen las infraestructuras. Esto es posible gracias al papel activo de promotor que conserva la ciudad a través de *Wohnfonds* y su coordinación con el departamento de planificación: la ciudad de Viena orienta las inversiones en infraestructuras de transporte hacia los bancos de suelo para captar al máximo los beneficios del desarrollo. Esta captación de valor se redistribuye a su vez entre los habitantes a través de alquileres más bajos. En Milán, el precio de adquisición del suelo premia la plusvalía urbanística de los terrenos ya edificables, lo que hace que las políticas de vivienda sean muy costosas para las autoridades.

De forma similar a lo que hizo Haila para Singapur, es posible esbozar las diferencias entre los regímenes del suelo de Viena y Milán (Tabla 1). En última instancia, puede considerarse una cuestión de prioridad en cuanto al uso o valor de cambio del suelo y de redistribución de los beneficios del desarrollo.

7. Las políticas de vivienda de alquiler necesitan bases sólidas: algunas conclusiones

Mientras la mayoría de los territorios de sus países se contraen, Milán y Viena se cuentan entre las potencias económicas de la nación, generan partes significativas del PIB y atraen población e inversiones pública y privada, sobre todo en el sector inmobiliario. Así pues, experimentan fuertes dinámicas de «aceleración» (Engelen et al., 2017), que se ven amplificadas por fuertes aumentos de los costes de la vivienda y del alquiler. Esto indica que el aumento de la renta del suelo urbano o del valor que crea la ciudad, se traslada al coste de la vivienda.

Los avances neoliberales son evidentes en los sistemas de vivienda de Viena y Milán, pero su impacto en el régimen del suelo y en los resultados de asequibilidad de la vivienda es considerablemente diferente en las dos ciudades: el grado en que las estructuras de gobierno de las dos ciudades están fundamentadas en la cuestión de la asequibilidad de la vivienda es diferente (Pe-verini, 2023).

La historia de la conversión judicial de la expropiación forzosa a precios inferiores a los del mercado, que limitó fuertemente la posibilidad de promulgar políticas activas de suelo para viviendas asequibles en Italia, plantea el punto crítico de la viabilidad política y cultural de la redistribución de la renta del suelo urbano a través del alquiler a precio controlado. La historia de la política de suelo italiana parece confirmar el pensamiento *georgista* de que una larga historia de propiedad privada dificulta demasiado la confiscación de la tierra (aunque fuera justo) y facilita la confiscación de la renta, por ejemplo, mediante impuestos.

La historia de las políticas del suelo de Viena muestra una perspectiva diferente de este dilema. Actualmente, en Viena existe un planteamiento sistemático de planificación y política territorial que se centra específicamente en la asequibilidad de la vivienda. No se trata de una mera afirmación retórica, sino que está respaldada por resultados reales en materia de vivienda y unos “resultados” significativamente mejores que los de otras ciudades europeas en términos

de precios de alquileres más bajos y mayores niveles de asequibilidad, así como una mayor red de seguridad que respalda la política de vivienda (Baron et al., 2021). Esto se consigue a través de un enfoque global que combina la regulación del uso del suelo y la ordenación del territorio con objetivos de vivienda, con políticas de bienestar social que suplen el desequilibrio de la oferta por el lado de la demanda.

Milán, en cambio, tiene un sistema fragmentado de políticas que está dominado por un desarrollo de la vivienda impulsado por el mercado, dentro de una red fragmentada de políticas de vivienda y planificación, con políticas de suelo impulsadas por el mercado. Milán, a pesar de tener una proporción relativamente alta de vivienda pública según los estándares del sur de Europa (casi el 8 %), carece del enfoque integral de Viena para el control de la oferta de alquileres centrado en políticas de suelo integradas con políticas de planificación y sociales.

Los casos sugieren que, al final, las políticas eficaces de vivienda de alquiler necesitan un régimen de suelo coherente. Esto es coherente con el pensamiento de Haila:

“Producir viviendas asequibles para la mayoría de la gente es posible. La clave está en evitar la especulación con el suelo, lo que puede hacerse cuando el suelo es de propiedad pública y no se utiliza en función de su valor de mercado o de la renta de un uso alternativo [...]. La propiedad pública del suelo permite evitar la especulación y hacer que la vivienda sea asequible. El hecho de que un gobierno propietario haga uso de estas condiciones es una cuestión de elección política”

(Haila, 2015: 214).

Construir un banco público de suelos no es fácil, sobre todo si los precios son altos. En cualquier caso, los activos no utilizados (por ejemplo, terrenos baldíos procedentes de infraestructuras) podrían adquirirse a otras entidades públicas por un precio económico y depositarse en un banco para su futura reurbanización. Además, las administraciones locales tienen una ventaja competitiva potencial en la banca pública de suelos debido a sus competencias en materia de planificación y zonificación, que podrían utilizar para prever o influir en la futura dinámica de los alquileres y tomar decisiones de adquisición coherentes. Sin embargo, existen dudas sobre la viabilidad económica del banco público de suelos en un contexto de aumento del precio de la tierra y sobre la sostenibilidad de una política que contribuye a malos resultados del consumo de suelo, como en el caso austriaco (Getzner y Kadi, 2020). Desde una perspectiva supralocal, este último aspecto no cuestiona tanto el régimen de suelo adoptado en la ciudad de Viena, sino más bien la dinámica de concentración de población e inversiones en ciudades atractivas. Si la población urbana y la necesidad de vivienda crecen,

se demanda nueva oferta mediante el desarrollo público o privado, siendo la principal diferencia los niveles de asequibilidad. Aunque los problemas de asequibilidad radican en última instancia en una posición contradictoria de las ciudades atractivas en la actual economía política basada en el mercado y en una organización territorial polarizada, pueden aliviarse o agravarse mediante la distribución y redistribución de la renta del suelo urbano por parte del régimen del suelo. En una situación en la que el suelo no urbanizable debería preservarse en la medida de lo posible, el desarrollo urbanístico y la transformación del suelo deberían destinarse casi exclusivamente a viviendas asequibles, como en Viena. En conclusión, la promoción de la asequibilidad de la vivienda en ciudades atractivas podría pasar simultáneamente por la mitigación de la demanda de vivienda a través de un cambio de escalas de los problemas de vivienda –por ejemplo, mitigando la migración a ciudades atractivas mediante la redistribución de recursos e inversiones– y la aplicación de regímenes de suelo orientados a la asequibilidad con el fin de controlar la valorización y financiarización del suelo.

Bibliografía

Aalbers, M. B. (2015). The Great Moderation, the Great Excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43–60. <https://doi.org/10.1080/14616718.2014.997431>

Alves, S. (2020). Divergence in planning for affordable housing: A comparative analysis of England and Portugal. *Progress in Planning*: 1–21. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2020.100536>

Bricocoli, M., Salento A. (2019). Housing and the grounded city: rent extraction and social innovations. In Barbera F., Rees Jones I. (Eds.), *The Foundational Economy and Citizenship: Comparative perspectives on civil repair*, Policy Press.

Camagni, R. (2016). Urban development and control on urban land rents. *Annals of Regional Science*, 56, 597–615. <https://doi.org/10.1007/s00168-015-0733-6>

Christophers, B. (2017). The State and Financialization of Public Land in the United Kingdom, *Antipode* Vol. 49 No. 1 2017, pp. 62–85. <https://doi.org/10.1111/anti.12267>

Czischke, D., van Bortel G. (2018). An exploration of concepts and policies on ‘affordable housing’ in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*. <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>

Debrunner, G., Kaufmann, D. (2023). Land valuation in densifying cities: The negotiation process between institutional landowners and municipal planning authorities. *Land Use Policy* 132:106813. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106813>

Debrunner, G., Hartmann, T. (2020). Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities. *Land Use Policy*, Volume 99. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104993>.

Engelen, E., Froud, J., Johal, S., Salento, A., Williams, K. (2017). The grounded city: from competitiveness to the foundational economy. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, 10, 3: 407–423. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsx016>

GBV (2016). *70 Jahre Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen Revisionsverband*, available at: <https://cms.gbv.at/repos/files/GBV/Preview%5fimages/festschrift%2epdf?exp=13947&fps=e5cd5ee0f5073af19ac84baa-df23c16506470710f>

Getzner, M., Kadi, J. (2020). Determinants of land consumption in Austria and the effects of spatial planning regulations. *Eur Plan Stud* 28:1095–1117. <https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1604634>

Gurran, N., Whitehead C. (2011). Planning and Affordable Housing in Australia and the UK: A Comparative Perspective. *Housing Studies*, 26:7–8, 1193–1214, <https://doi.org/10.1080/02673037.2011.618982>

Haffner, M., Hegedüs J., Knorr-Siedow T. (2018). The Private Rental Sector in Western Europe, in Hegedüs, J. Lux M., Horváth V. (Eds.), *Private Rental Housing in Transition Countries. An Alternative to Owner Occupation?*, Palgrave Macmillan, London. <https://doi.org/10.1057/978-1-137-50710-5>

Haila, A. (2016). *Urban Land Rent. Singapore As a Property State*, John Wiley & Sons Ltd: Chichester.

Hartmann, T., Spit, T. (2015). Dilemmas of involvement in land management – comparing an active (Dutch) and a passive (German) approach. *Land Use Policy* 42, 729–737. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.004>

Harvey, D. (1982). *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.

Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, vol. 71, n. 1, pp. 3–17. <https://doi.org/10.2307/490503>

Harvey, D. (2001). *Spaces of Capital: Towards a Critical Geography*. Edinburgh University Press.

Hoekstra, J. (2020). Comparing Local Instead of National Housing Regimes? Towards International Comparative Housing Research 2.0. *Critical Housing Analysis*, Volume 7, Issue 1, p. 74–85. <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.505>

Kadi, J. (2015). Recommodifying housing in formerly 'Red' Vienna?. *Housing, Theory and Society*, 32 (3): 247-265. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>

Kadi, J., Vollmer, L., Stein, S. (2021). Post-neoliberal housing policy? Disentangling recent reforms in New York, Berlin and Vienna. *European Urban and Regional Studies*, 28:353-374. <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>

Kaika, M., Ruggiero, L. (2016). Land Financialization as a 'lived' process: The transformation of Milan's Bicocca by Pirelli. *European Urban and Regional Studies*, Vol. 23(1) 3-22. <https://doi.org/10.1177/0969776413484166>

Kampschulte, A. (2006). New perspectives for Vienna: Repositioning between East and West. In Schneider-Sliwa R. (Ed.), *Cities in Transition*. The GeoJournal Library, vol 83. https://doi.org/10.1007/1-4020-3867-4_9

Kinschner, M. (2020). "The new zoning category "subsidised housing" as an instrument of land policy", in: IBA_Wien 2022/future.lab (eds.), *New Social Housing. Positions on IBA_Vienna 2022*, Jovis, Berlin: 54-57.

Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017). No price like home: Global house prices, 1870-2012. *American Economic Review*, 107(2): 331-353. <https://doi.org/10.1257/aer.20150501>

Lawson, J. (2010). Path Dependency and Emergent Relations: Explaining the Different Role of Limited Profit Housing in the Dynamic Urban Regimes of Vienna and Zurich. *Housing, Theory and Society*, 27:3, 204-220. <https://doi.org/10.1080/14036090903326437>

Lawson, J., Ruonavaara, H. (2020). *Land policy for affordable and inclusive housing. An international review*, report for Smartland.

Madden, D., Marcuse, P. (2016). *In defense of Housing. The politics of crisis*, London, Verso.

Mundt, A., Amann, W. (2018). 'Wiener Wohnbauinitiative': a new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In van Bortel G., Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J., Pluijmers, B. (Eds.), *Affordable Housing Governance and Finance. Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives*. Milton: Routledge.

OECD (2020). Policy actions for affordable housing in Latvia, report published by OECD and available at: <http://www.oecd.org/economy/latvia-economic-snapshot/>

Peverini M. (2023), *Promoting rental housing affordability in European cities. Learning from the cases of Milan and Vienna*, London: Springer.

Rutland, T. (2010). The financialization of urban redevelopment. *Geography Compass*, Vol. 4, Issue 8, pp. 1167-1178. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2010.00348.x>

The Foundational Economy Collective (2020). *Economía fundamental: la infraestructura de la vida cotidiana*, Economistas sin Fronteras.

Whitehead, C. Williams, P. (2018). *Assessing the evidence on Rent Control from an International Perspective*, LSE London.

Whitehead, C., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K. Tang, C. (2012). *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*, University of Cambridge.