

# Rent Deregulation, Tenure Choice, and Real Estate Price Expectations

Ashot Tsharakyan and Petr Zemčik\*  
CERGE-EI, Prague<sup>†</sup>

January, 2011

## Abstract

We study a natural experiment in the Czech Republic where the maximum regulated rent appreciation has depended explicitly on the price of real estate since 2007. We track the tenure choice of households from consumption surveys for subsequent years. Rent deregulation makes households in regulated apartments more likely to own real estate while the opposite is true for other renters and owners. The net present value of buying property vs renting is an increasing function of the real estate price appreciation for renters in regulated apartments. We use their tenure choice to generate the distribution of property price expectations.

## Abstrakt

Studujeme přirozený experiment v České Republice, kde byl od roku 2007 stanoven maximální růst regulovaného nájemného. Tento růst je explicitní funkcí realitní ceny. Sledujeme volbu domácností mezi vlastním a nájemným bydlením v čase s použitím statistiky rodinných účtů. Díky deregulaci nájemného si domácnosti v regulovaných bytech častěji pořizují vlastní bydlení. Opak je pravdou pro domácnosti ve vlastních bytech a v nájemných bytech s neregulovaným nájemným. Čistá současná hodnota srovnávající bydlení ve vlastním a nájemném bytu je pro nájemníky v regulovaných bytech rostoucí funkcí růstu cen nemovitostí. Můžeme tak využít reálnou volbu těchto domácností na charaktersitiku rozdělení očekávání budoucího růstu realitních cen.

KEY WORDS: Czech Republic; Expectations; Rent regulation and deregulation; Real estate prices; Tenure choice

JEL CLASSIFICATION: C25, R21, R31

---

\*Ashot Tsharakyan acknowledges support from the Global Development Network. Petr Zemčik received funding from the European Community's Seventh Framework Programme (FP7/2007-2013) under Socio-economic Sciences and Humanities, grant agreement no 217466 and from the Czech Science Foundation project 402/09/1755. *Correspondence address*: Petr Zemčik, CERGE-EI, PO Box 882, Politických veznu 7, 111 21 Prague 1, Czech Republic. Email: petr.zemcik@cerge-ei.cz. We are thankful to Laura Straková for English editing. All errors remaining in this text are the responsibility of the authors.

<sup>†</sup>CERGE-EI is a joint workplace of the Center for Economic Research and Graduate Education, Charles University, and the Economics Institute of the Academy of Sciences of the Czech Republic.