Junio 2025

Alquileres Justos, Comunidades Estables:

Cómo Passaic puede prosperar con una estabilización de alquileres fuerte

Amee Chew

Fotos en las páginas 2, 5, 7, 11 , 25 y 26: Los inquilinos marchan para demandar arreglos y rentas razonables, Septimebre 2024. (Make the Road New Jersey)

Crédito de la foto de portada: Inquilinos abogan por la estabilización de de la renta de alquileres, en los escalones del tribunal de desalojo. (Make the Road New Jersey)

RESUMEN EJECUTIVO

La Ciudad de Passaic, NJ, se encuentra en la encrucijada de una decisión crítica: los responsables políticos pueden salvaguardar la vivienda asequible y proteger a los inquilinos para ayudar a que nuestras comunidades prosperen, en lugar de permitir que el desplazamiento y la especulación inmobiliaria depredadora se arraiguen más profundamente.

En febrero de 2025, con el apoyo del alcalde, Passaic adoptó una ordenanza histórica de estabilización de alquileres que limita los aumentos de alquiler al 6% más una tarifa de transferencia, en viviendas multifamiliares de alquiler construidas antes de 1978.[1] La tarifa adicional se basa en los aumentos de impuestos municipales para los propietarios y permite a los propietarios transferir el costo de esos aumentos a los inquilinos.

Se calcula que actualmente unos 9.800 hogares de inquilinos están cubiertos por la nueva medida de estabilización de alquileres de Passaic.[2] Los hogares de inquilinos son en su mayoría de bajos ingresos, y desproporcionadamente hogares de color.[3] La ordenanza de estabilización de alquileres de Passaic protege contra el aumento atroz de alquileres. Sin embargo, el límite que fija para los aumentos de alquiler es alto en comparación con las condiciones del mercado inmobiliario local y, por lo tanto, muchos inquilinos aún se enfrentarán a aumentos inasequibles. Antes de las nuevas regulaciones, el alquiler medio en Passaic aumentó un promedio del 4% al año entre 2021 y 2023[4] – muy por debajo del límite actual, pero incluso un aumento del 4% ha sido una gran presión para los hogares de inquilinos.

La reciente ordenanza de estabilización de alquileres es un paso importante en la dirección correcta. Pero la ciudad de Passaic debe hacer más para garantizar que su política tenga el impacto más ventajoso contra el desplazamiento, limitando los aumentos anuales de alquiler al 3% y cerrando las lagunas legales.

Estimamos que si una estabilización más fuerte de los alquileres solo permite a los propietarios aumentar el

alquiler un máximo anual del 3%, esto devolvería más de $4 millones más a los inquilinos cada año – incluyendo $3,5 millones para los hogares de bajos ingresos.[5] Además, cuando los inquilinos prosperan, también prosperan sus comunidades. Los hogares de bajos ingresos son realmente más propensos a gastar sus ingresos adicionales, inyectando dinero en la economía local para generar actividad empresarial, empleos e ingresos de impuestos.[6]

Si la ciudad de Passaic fortalece su ordenanza de estabilización de alquileres, esto tiene el potencial de ayudar a proteger a más de 4,000 hogares de perder su vivienda.[7] Muchos, el 38%, de los hogares de inquilinos de Passaic son de ingresos extremadamente bajos. Para 4.560 hogares de inquilinos los costos son una sobrecarga grave por la que gastan la mayor parte de sus ingresos en vivienda.[8] Para estos hogares precarios, tan solo una emergencia inesperada puede resultar en quedarse sin techo. Un límite de aumento de alquiler más bajo estabilizaría más eficazmente a las familias más vulnerables. Prevenir el sinhogarismo también es mucho más rentable que responder después.

La ordenanza actual de estabilización de alquileres de Passaic permite a los propietarios aumentar los alquileres sin ningún límite, a la tasa de mercado, cuando los inquilinos se mudan. Esta laguna legal incentiva a los propietarios a desalojar o expulsar a los inquilinos, para poder aumentar el alquiler sin límite. En su lugar, la ciudad debería adoptar el control de vacantes, que limita los aumentos de alquiler tanto durante los arrendamientos como entre ellos. El control de vacantes es fundamental para proteger a las comunidades de Passaic de los propietarios depredadores y para crear asequibilidad a largo plazo. De lo contrario, con la rotación de inquilinos, los alquileres estabilizados se parecerán cada vez más a los alquileres sin restricciones a precio de mercado.

Los desalojos en el condado de Passaic han aumentado de 2.652 casos iniciados en 2021 a 6.745 en 2024.[9] Las entidades corporativas, que desalojan con más frecuencia que los pequeños propietarios, han estado expandiendo su presencia en Passaic.[10] La mayoría de los desalojos son por impago del alquiler. Es necesario fijar un límite de aumentos más bajo y establecer el control de vacantes para frenar el desplazamiento y la especulación depredadora crecientes en Passaic.

Solo hay otros cuatro municipios en Nueva Jersey con estabilización de alquileres que permiten aumentos del 6% o más.[11] Muchas de las jurisdicciones con control de alquileres establecen umbrales mucho más bajos y varias fijan los aumentos por debajo del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Los legisladores de Passaic pueden proteger los alquileres de la manera más efectiva -cuando la mayoría de los inquilinos ya están bajo la presión de alquileres excesivos[12] **educiendo los aumentos permitidos al 3%, o al IPC si es menos del 3%.** Los legisladores deben tomar medidas rápidas para mejorar la ordenanza de estabilización de alquileres en Passaic: establecer el control de unidades vacantes, poner fin a las lagunas legales como los aumentos "por debajo de la tasa de mercado", ampliar la cobertura y fortalecer su infraestructura para la supervisión y el cumplimiento de la ley. La ciudad debe establecer procesos para que los inquilinos puedan retener el alquiler hasta que se resuelvan las violaciones de habitabilidad, proporcionar un registro de alquileres de acceso público y asignar el personal necesario a su agencia de estabilización de alquileres.

Proteger a la comunidad del desplazamiento

"Realmente siento un sentido de pertenencia aquí en Passaic", dice Edwin, que, a sus 25 años, es residente de toda la vida de la ciudad. "Me siento seguro aquí". Edwin comparte un apartamento con su madre y su abuela. Los tres se reparten el alquiler y otras facturas.

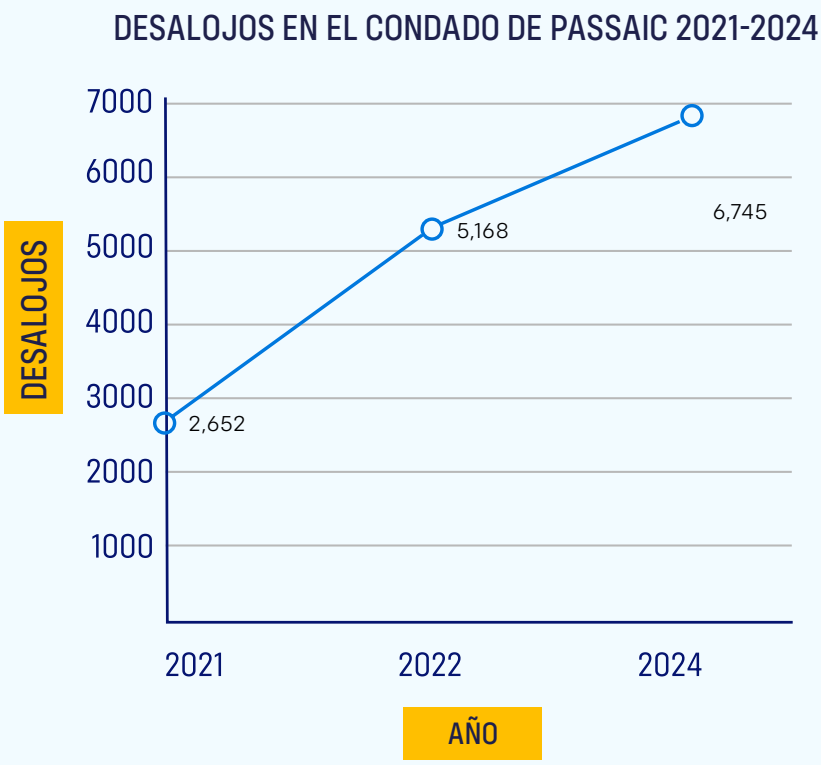
Pero a medida que el costo del alquiler sigue aumentando, Edwin y su familia han empezado a considerar apartamentos más asequibles fuera de Passaic, lejos del transporte público y de sus seres queridos. La fuerza de Passaic es su comunidad. Pero, a medida que los alquileres continúan aumentando, los inquilinos se encuentran en condiciones cada vez más peligrosas o se ven obligados a alejarse de las comunidades que su hogar.

Fotos en las páginas 7, 10, 23 y 25: Inquilinos se manifiestan en Passaic, NJ, por rentas justas y mejores condiciones de vivienda, Septiember 2024. (Make the Road New Jersey)

INTRODUCCIÓN

Por todo el país y en Passaic, Nueva Jersey, los inquilinos y las personas sin hogar se han estado organizando por más estabilización de alquileres y la protección de inquilinos, como políticas esenciales para responder eficazmente la crisis de la vivienda asequible. Durante la pandemia de COVID-19, las moratorias de desalojo fueron vitales para mantener a las familias seguras, estables y en sus hogares. Pero, desde que esas moratorias expiraron, los desalojos y los alquileres se han disparado.[13] La desigualdad creciente en la riqueza impulsa la especulación inmobiliaria desenfrenada. Los propietarios corporativos de todos los tamaños han seguido expandiendo sus propiedades, aprovechando los desastres para subir los alquileres excesivos y desplazar a las familias. Los inversionistas privados convierten nuestras viviendas en vehículos de inversión a expensas de los residentes.[14]

Los aumentos de alquiler son una de las principales causas del aumento del número de personas sin hogar.[15] En todo el país, las comunidades están perdiendo las viviendas de precio más económico porque los propietarios aumentan los alquileres más rápido de lo que se pueden construir viviendas asequibles subsidiadas.[16] Se sabe que los propietarios corporativos aumentan los alquileres sistemáticamente y contribuyen al aumento de los precios, y también están expandiendo su alcance en Nueva Jersey.[17] En Newark, los inversionistas institucionales han concentrado las compras de viviendas de 1 a 4 unidades en vecindarios negros.[18] Estas tendencias amenazan con aumentar en Passaic, donde de 2012 a 2022 la proporción de propiedades de 1 a 4 unidades pertenecientes a inversionistas corporativos casi se triplicó.[19] Hoy en día, solo seis propietarios poseen aproximadamente el 10% de las unidades de alquiler en Passaic.[20] Los propietarios corporativos inician desalojos contra los inquilinos a una tasa más alta que los propietarios más pequeños. [21] En el condado de Passaic, los desalojos se han disparado de 2.652 casos iniciado en 2021, a 5.168 en 2022, y 6.745 en 2024.[22]



Solicitudes de desalojo por vecindad, 2021-2025, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey, Oficina de Prevención de Desalojos (24 de abril de 2025)

La estabilización de alquileres es una solución demostrada para la creciente situación de sinhogarismo y desplazamiento; los gobiernos estatales y locales tienen el poder de implementarla de manera rápida e inmediata, a pesar de las limitaciones presupuestarias y la falta de fondos federales.[23] En los últimos años, los movimientos por la justicia en la vivienda han estado avanzando y ganando mejores regulaciones de alquiler. En 2020, Newark implementó una moratoria en los aumentos de alquiler por la pandemia;[24] en 2023, amplió sus regulaciones de alquiler, incluyendo viviendas unifamiliares y prohibiendo aumentos "desmesurados" en los apartamentos más nuevos, construidos en los últimos 30 años.[25] En 2022, los inquilinos de Perth Amboy ganaron un límite más bajo a los aumentos de alquiler.[26] Los legisladores han prestado atención a los esfuerzos organizativos por la justicia en la vivienda y han aprobado la estabilización de alquileres con control de vacantes en Maryland, Nueva York y Maine, así como un máximo de alquiler en todo el estado en Washington.[27]

Ahora los legisladores de la ciudad de Passaic tienen una oportunidad histórica de crear una política de estabilización de alquileres sólida y efectiva que beneficiará a los residentes durante décadas. Este informe describe la evidencia sobre los beneficios de la estabilización de alquileres y presenta recomendaciones de políticas para fortalecer esta protección vital en Passaic.

Términos

Estabilización de Alquileres o Control de Alquileres:
Regulaciones que limitan los aumentos de alquiler en viviendas de alquiler privadas, generalmente estableciendo un porcentaje máximo de aumento de alquiler que se permite cada año, al tiempo que garantizan que los propietarios reciban un rendimiento justo de su inversión. Esto ayuda a crear un calendario predecible para los aumentos de alquiler.

Control de Vacantes:
Un elemento de la política de estabilización de alquileres que limita los aumentos de alquiler durante el período de arrendamiento y entre cambios de arrendamientos, incluso cuando los inquilinos cambian o se mudan. Esto restringe los aumentos de alquiler independientemente de la rotación de inquilinos. Por el contrario, el **descontrol de vacantes** permite a los propietarios aumentar el alquiler sin ningún límite cuando los inquilinos se mudan. Sin control de vacantes, se incentiva a los propietarios a desalojar a los inquilinos o a discriminar a los inquilinos que permanecen a largo plazo. Y, con el tiempo, los alquileres en unidades estabilizadas llegan a ser similares a los de unidades a precio de mercado.

LA FALTA DE ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA EN PASSAIC, NUEVA JERSEY

Passaic es la tercera ciudad más grande del condado de Passaic, ubicada en la esquina sureste del condado a orillas del río Passaic. El condado de Passaic, al igual que otras áreas de Nueva Jersey, es un condado de extremos: abarca desde las ciudades postindustriales de Passaic y Paterson hasta las colinas boscosas de West Milford, tan solo veinte millas al noroeste. La ciudad de Passaic tiene un ingreso familiar medio anual de $50.893,[28] pero el ingreso medio de la ciudad vecina de Clifton es más del 94% más alto.[29] Wayne Township, just 8 miles away, has a median annual household income of $151,561, almost three times the median in the City of Passaic.[30] El consumo y la riqueza en el condado de Passaic varían no sólo geográficamente, sino también por raza y etnia. La tasa de propietarios de vivienda entre los hogares blancos en el condado de Passaic es del 74%.[31] En contraste, la tasa entre los hogares latinos es de apenas el 31%.[32]

Passaic es una ciudad de inquilinos: el 73% de las unidades de vivienda son de alquiler, una de las tasas más altas del estado.[33] Hay aproximadamente 15.600 hogares de inquilinos en Passaic.[34] Los residentes latinos constituyen un número desproporcionado de los inquilinos: son el 73% de la población de Passaic, pero el 83% de los hogares de inquilinos.[35] La mayoría de los hogares de inquilinos en Passaic son de bajos ingresos, y un número importante son de ingresos extremadamente bajos: el 19% de los hogares de inquilinos de Passaic tienen ingresos anuales de menos de $20.000, y otro 20% ingresos familiares anuales entre $20.000 y $35.000.[36]

El 81% de las familias de ingresos extremadamente bajos de Passaic se ven obligadas a pagar alquileres inasequibles, gastando más del 30% de sus ingresos familiares en alquiler.[37] En resumen, muchas familias, especialmente las más pobres, pagan porciones exorbitantes de sus ingresos para poder mantener un techo sobre sus cabezas.

Inquilinos en Passaic sufren en condiciones de abandono mientras los propietarios se benefician. (Make the Road New Jersey)

A pesar de constituir aproximadamente el 5% de la población de Nueva Jersey, el condado de Passaic representó el 7% de los desalojos iniciados en Nueva Jersey en 2024.[38] La tasa de desalojo, el número de casos de demanda de desalojo dividido por el número de hogares de inquilinos fue del 8%, y está en camino de alcanzar el 9% en 2025.[39] Estas demandas de desalojo se concentran, por supuesto, en las áreas urbanas del condado con más inquilinos. La gran mayoría de las demandas de desalojo son por presunto impago de alquiler, particularmente en un estado con una ley de desalojo por causa justificada como Nueva Jersey.

Los aumentos de alquileres superan el aumento de los salarios, así que mantenerse al día con el alquiler se ha vuelto cada vez más difícil – especialmente para los inquilinos de bajos ingresos cuyos gastos de alquiler representan la mayor parte de su presupuesto familiar. Entre 2021 y 2023, el alquiler medio en la ciudad de Passaic aumentó un promedio del 4% al año.[40] El promedio del salario semanal en el condado de Passaic aumentó sólo un 2% en total durante el mismo período.[41] Aunque todos los inquilinos sienten la presión, es aún más severa para los inquilinos más pobres. Los inquilinos con los alquileres más bajos experimentaron mayores aumentos de alquiler que los de viviendas más caras entre 2021 y 2023: el alquiler de los contratos del cuartil inferior aumentó un promedio de 7% anual en estos años.[42] Al mismo tiempo, desde el año 2000, los salarios reales disminuyeron por al menos un 5% para el percentil 50º inferior de los trabajadores del condado de Passaic.[43]

Además del aumento de los alquileres, muchos inquilinos de Passaic, especialmente los inquilinos más pobres, se enfrentan a problemas con las condiciones de sus apartamentos. Actualmente al menos 3.179 hogares de ingresos bajos y moderados viven en unidades deficientes, según lo define la Ley de Vivienda Asequible de Nueva Jersey.[44] Una vivienda deficiente es una vivienda que "tiene más de 50 años y está hacinada, que carece de plomería completa, o que carece de instalaciones completas de cocina".[45] El parque de viviendas en Passaic es antiguo, un 58% de las unidades de alquiler datan de 1939 o antes.[46]

Las dificultades de Passaic con la vivienda inadecuada no son nuevas. En agosto de 1969, la ciudad experimentó cinco noches de disturbios después del desalojo de una madre y sus once hijos de un apartamento en un barrio marginal en un período de rápidos aumentos de alquiler y condiciones de pobreza generalizadas.[47] Estos disturbios formaron parte del ímpetu para las reformas de propietarios e inquilinos que se extendieron por Nueva Jersey en la década de 1970.[48] Entre estas reformas estuvo la promulgación generalizada del control de alquileres; al llegar 1977, 110 municipios habían implementado ordenanzas de control de alquileres, incluido Passaic.[49]

Sin embargo, la industria inmobiliaria luchó para debilitar las regulaciones de alquileres, y en diciembre de 1999, Passaic promulgó el descontrol permanente de vacantes, un duro golpe para su política de estabilización de alquileres.[50] Desde esa fecha hasta la nueva ordenanza de estabilización de alquileres que se aprobó este año, los nuevos arrendamientos en Passaic no han tenido la protección del control de alquileres.[51] Es decir, hasta hace poco, solo los inquilinos que vivían en sus unidades de forma continua desde antes de 1999 podían contar con las protecciones de la regulación de alquileres.[52]

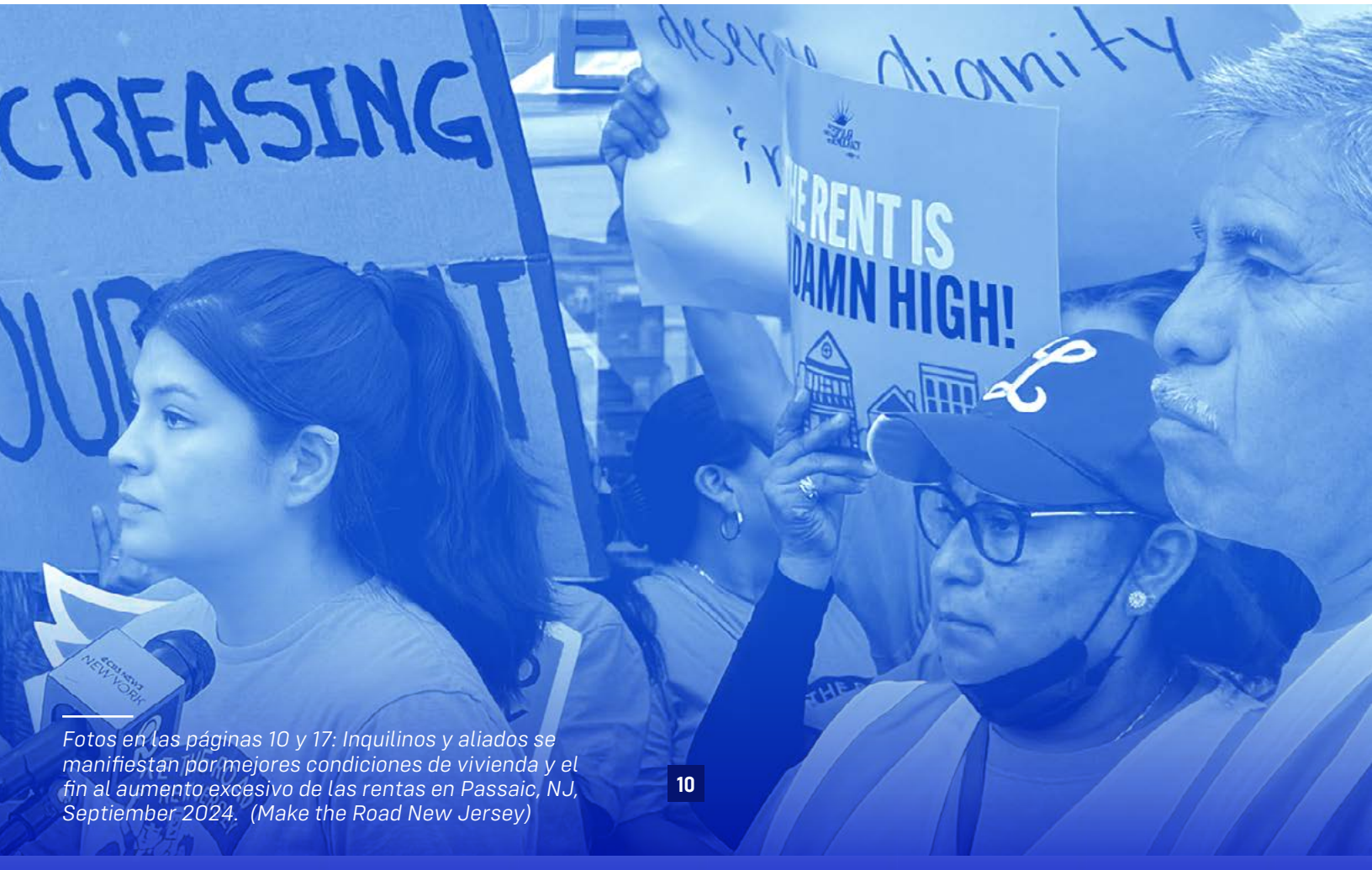
Desde la crisis hipotecaria de 2008, los propietarios corporativos han comprado cada vez más casas y apartamentos, particularmente en los vecindarios negros y latinos de Passaic.[53] Se estima que ahora el 10% de las unidades de alquiler en la ciudad de Passaic pertenecen a seis propietarios, y los veinte mayores propietarios poseen más del 20% de las unidades de alquiler.[54] La concentración de la propiedad parece aún más extrema con los edificios más grandes de apartamentos. Centrándose en edificios de cinco unidades o más, el propietario más grande controla al menos 249 unidades en 15 edificios, un estimado del 4% de las unidades en edificios de apartamentos. El segundo más grande tiene 244 unidades en solo 6 edificios. Cuando se trata de edificios de apartamentos, los cinco principales propietarios controlan más del 17% de las unidades de apartamentos en Passaic.[55]

Los propietarios no pierden nada de tiempo en presentar una demanda de desalojo para proteger sus inversiones especulativas, especialmente porque los costos de iniciar un proceso de desalojo son relativamente bajos.[56] Como se mencionó, los desalojos están aumentando. En Passaic, Make the Road New Jersey ha trabajado con numerosos inquilinos que se enfrentaban al desalojo por impago de alquiler, después de que los propietarios impusieron aumentos extremos. En un edificio, los inquilinos recibieron avisos que exigían aumentos de hasta el 138%. Estos avisos llegaron en agosto de 2024, tras una refinanciación hipotecaria en enero de 2024. En otro ejemplo, los inquilinos de un propietario corporativo local con al menos 65 propiedades en Passaic, se han enfrentado a una variedad de problemas, incluidos aumentos de alquiler de cientos de dólares y demandas de desalojo por presunto impago de un solo mes de alquiler hace varios años. En este último caso, los inquilinos tuvieron que incurrir en los costos de rastrear un giro postal, el estrés de un caso de desalojo y el riesgo de ser incluidos en la lista negra para futuras viviendas, todo por un error administrativo del propietario.[57] Cuando los propietarios buscan aumentar sus ganancias, recortan gastos o se expanden más allá de su capacidad de administrar sus edificios, los inquilinos sufren las consecuencias.

Recientemente, Passaic introdujo políticas innovadoras para aumentar la oferta de viviendas asequibles. La ciudad ahora requiere que, en nuevos edificios de cinco unidades o más, al menos el 15% de las unidades sean asequibles.[58] Pero aunque la zonificación inclusiva o el requisito de designar viviendas asequibles garantizan que no todas las viviendas nuevas sean únicamente a precio de mercado, el volumen de nueva construcción es bajo en relación con lo que puede cubrir el control de alquileres. Passaic también ha enmendado su código de zonificación para permitir unidades de vivienda accesorias (ADU por sus siglas en inglés),[59] viviendas más pequeñas construidas en el mismo lote que una vivienda principal existente.[60] Este cambio de zonificación se combina con subvenciones para fomentar la construcción y conversión de ADU, y las nuevas ADU estarán sujetas a una restricción de escritura de veinte años para mantener la asequibilidad.[61] Estas políticas están diseñadas para aumentar la oferta de viviendas asequibles, pero sus altos umbrales de asequibilidad las mantienen fuera del alcance de muchos hogares de Passaic.[62] Y a diferencia del control de alquileres, el número de unidades afectadas es muy pequeño.

En respuesta a las preocupaciones de la comunidad, el Concejo Municipal de Passaic enmendó recientemente la ordenanza de estabilización de alquileres de la ciudad, ampliando enormemente el número de inquilinos protegidos por la estabilización de alquileres.[63] El alcalde de Passaic, Héctor Lora, reconoció la prevalencia de las quejas de los inquilinos sobre los aumentos de alquiler exorbitantes

cuando presentó la nueva legislación.[64] En enero de 2025, Passaic adoptó medidas de estabilización de alquileres que limitan los aumentos de alquiler al 8%, en unidades de alquiler multifamiliares construidas antes de 1978. Poco después, en febrero de 2025, la ciudad enmendó la ordenanza, limitando los aumentos de alquiler al 6% más una tarifa de transferencia, por la que el inquilino paga los aumentos del impuesto municipal a la propiedad en lugar del propietario.[65] Esta ordenanza enmendada también incluye un mecanismo que permite mayores aumentos de alquiler, de hasta un 20% anual, en unidades que se alquilan a tarifas "por debajo del mercado".[66]



Fotos en las páginas 10 y 17: Inquilinos y aliados se manifiestan por mejores condiciones de vivienda y el fin al aumento excesivo de las rentas en Passaic, NJ, Septiembre 2024. (Make the Road New Jersey)

IMPACTOS DE FORTALECER LA ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES EN PASSAIC: ¿QUIÉN SE BENEFICIA?

Se estima que ahora unos 9.800 hogares de inquilinos,[67] del total de 15.600 hogares de alquiler en Passaic,[68] están cubiertos por la nueva política de estabilización de alquileres de la ciudad.[69] Los hogares de inquilinos son en su mayoría de bajos ingresos y, desproporcionadamente, personas de color.[70]

La ordenanza de estabilización de alquileres de Passaic actualmente protege contra el aumento atroz de alquileres: establece un límite máximo para aumentos de alquiler al 6% más la tarifa de transferencia por los impuestos adicionales de la propiedad. Sin embargo, este límite está en el extremo alto de los aumentos de alquiler. Antes de las nuevas regulaciones, el alquiler medio en Passaic aumentó un promedio del 4% al año de 2021-23[71] – mucho menos que el límite actual de más del 6%, pero de todos modos ya es una gran presión para los hogares de bajos ingresos. En cambio, si los legisladores reducen los aumentos de alquiler permitidos a menos del 4%, esto protegería de manera mucho más efectiva a los inquilinos de Passaic, la mayoría de los cuales ya están bajo presión grave por alquileres excesivos.[72]

Estimamos que si una estabilización de alquileres más fuerte solo permitiera a los propietarios aumentar el alquiler un máximo del 3% al año, esto devolverá más de $4 millones al año a manos de los inquilinos – $3,5 millones de estos en hogares de bajos ingresos.[73]

Si Passaic fortalece su ordenanza de estabilización de alquileres, esto tiene el potencial de proteger a más de 4,000 hogares de quedarse sin vivienda.[74] Muchas de las familias inquilinas de Passaic -el 38%- son de ingresos extremadamente bajos. También, 4.560 hogares de inquilinos viven bajo una presión grave por los costos de alquiler excesivo, gastando la mayor parte de sus ingresos en vivienda.[75] Para estos hogares precarios, tan solo una emergencia inesperada puede resultar en quedarse sin techo.

Los desalojos en el condado de Passaic se han disparado en los últimos años.[76] Se sabe que los propietarios corporativos desalojan a los inquilinos con más frecuencia y, según los registros judiciales disponibles, es aparente que esto es lo que ocurre también en el condado de Passaic.[77] La mayoría de los desalojos son por impago del alquiler. Una estabilización de alquileres más robusta es fundamental para proteger a las comunidades de Passaic de los propietarios depredadores.

Es necesario tener un control más estricto de los alquileres para proteger a los trabajadores

"La mayor parte de lo que gano es para el alquiler", dice U.A., que vive en Passaic con su familia. "Lo único que pedimos es una oportunidad justa". La inflación de los últimos años, junto con los sueldos estancados, ha reducido la cantidad y calidad de alimentos que U.A. puede proporcionar a su familia. "Antes, con 50 dólares podía llenar el refrigerador y alimentar bien a mis hijos. Hoy, esa misma cantidad ni siquiera cubre lo básico". Fortalecer el control de alquileres creará estabilidad para U.A. y sus tres hijos, y la oportunidad de poder vivir con más de lo básico una vez más.

A la familia de Stephanie le cuesta pagar el alquiler de $1.600 por su apartamento de 3 habitaciones y más de $900 en otras facturas mensuales. Seis adultos comparten el apartamento y cuatro de ellos trabajan para cubrir las necesidades de su hogar. El alquiler es su mayor gasto. La madre de Stephanie trabaja 10 horas y media al día en una peluquería. Su padrastro trabaja seis días a la semana en una tienda de bagels, con el salario mínimo: $15,49 por hora. Stephanie y su hermano también trabajan, pero no ganan suficiente para mudarse.

Cuando toda la familia contribuye, pueden ahorrar un poco cada mes, pero solo a base de privarse de atención médica y otras necesidades. Con un control de alquiler más fuerte y un aumento máximo del 3% su familia ahorraría otros $600 al año. Stephanie dice: "Podríamos ahorrar este dinero para un fondo de emergencia, o para visitas regulares al médico, porque la salud de mi mamá no es buena".

"Una estabilización de alquileres más robusta haría la vida aquí no solo más asequible, sino también más estable", explica. "En este momento, la presión constante de llegar a fin de mes es una preocupación constante". Con el salario mínimo de Nueva Jersey vinculado a aumentos en el Índice de Precios al Consumidor, los alquileres descontrolados son más y más inasequibles para los trabajadores con salario mínimo.

¿POR QUÉ ESTABILIZAR LOS ALQUILERES?

En todo el país, la estabilización de alquileres es una herramienta crítica y eficaz que resulta en grandes beneficios para los inquilinos y las comunidades. La estabilización de alquileres aumenta la estabilidad y la asequibilidad de la vivienda para los inquilinos actuales. Y esto, a su vez, tiene un efecto dominó positivo en las comunidades, impulsando el bienestar económico y las economías locales, la salud, el logro educativo, la sostenibilidad ambiental y la participación cívica.[78]

Por su efecto amplio e inmediato, la estabilización de alquileres es una política fundamental para detener la hemorragia - para evitar los desalojos, el sinhogarismo y el desplazamiento - mientras se implementan gradualmente soluciones para el largo plazo, como aumentar la cantidad de viviendas asequibles de manera profunda y permanente.

A nivel nacional, desde 2013, hemos perdido más de 2,5 millones de las viviendas con precios más bajos, con alquileres de menos de $600 por mes, en gran parte debido a los aumentos de alquiler por los propietarios.[79] Y es más, 1 de cada 4 hogares de inquilinos sólo puede permitirse pagar alquileres en este nivel de precios.[80] Sin embargo, no hemos construido suficientes viviendas asequibles para compensar esta hemorragia. En 2025, se proyecta que las constructoras completen solo 78.000 viviendas subsidiadas destinadas a hogares de bajos ingresos.[81] El control de alquileres es una política inteligente y pragmática para proteger las viviendas asequibles y de menor costo que tenemos actualmente.

La estabilización de alquileres también es un tema ganador entre los votantes, popular tanto entre los inquilinos como entre propietarios. Las encuestas nacionales encuentran consistentemente que una gran mayoría de votantes de todas las afiliaciones partidistas apoyan la estabilización de alquileres: por ejemplo, una encuesta de 2024 halló que el 78% de los inquilinos (y el 67% de los propietarios de viviendas) tenían más probabilidad de votar por un candidato que apoya la estabilización de alquileres.[82] IEn Passaic, el 73% de los 31.943 votantes potenciales en la ciudad son inquilinos.[83]

La necesidad de la regulación gubernamental contra la especulación con nuestros hogares

Los alquileres no se deciden simplemente basados en la oferta y demanda[84] Más bien, hay una serie de factores que influyen en los alquileres, incluida la relación de poder desigual entre propietarios e inquilinos, la explotación por inversionistas terceros y la especulación. Hoy en día, los multimillonarios compran nuestras casas y las mantienen vacías; su negocio es voltear las propiedades, tratándolas sólo como vehículos de inversión.[85] La solución no es simplemente aumentar la oferta disponible, particularmente a través de constructoras privadas: muchas viviendas recién construidas son tremendamente inasequibles y tardarían décadas en “bajar” de precio, si es que llegan a bajar en algún momento.[86]

Nuestras comunidades están perdiendo su parque de viviendas de menor precio ante los aumentos de alquiler por los propietarios, más rápido de lo que se puede compensar esta pérdida construyendo viviendas subsidiadas. Los legisladores deben utilizar la estabilización de alquileres para preservar las viviendas de bajo costo que ya tenemos y mantener a las familias en sus hogares, al tiempo que amplían nuestro inventario de viviendas profundamente asequibles a través del desarrollo sin fines de lucro.

Estabilidad y asequibilidad

La estabilización de alquileres es efectiva: Los estudios coinciden en que es eficaz para una mejora inmediata de la estabilidad y asequibilidad de la vivienda para los inquilinos actuales.

Los inquilinos que residen en viviendas de alquiler controlado se mudan con menos frecuencia y es menos probable que se vean obligados a mudarse.[87] Por ejemplo, inmediatamente después de que Los Ángeles adoptó el control de alquileres, la proporción de inquilinos que se mudaron en el último año disminuyó en un 37%. Además, la mayor reducción en las tasas de mudanzas fueron las de los inquilinos negros y latinos.[88]

La estabilización de alquileres ayuda a las personas a permanecer más tiempo en sus hogares.[89] En la ciudad de Nueva York, los inquilinos de unidades de alquiler regulado tenían tres veces más probabilidad de haber vivido en sus casas durante 20 años o más que los inquilinos de unidades de precio de mercado (23% en comparación con 7%). En Manhattan tenían 10 veces más probabilidad de tener esa duración de permanencia (35% en comparación con 3%).[90]

The stability created by rent regulations disproportionately benefits low-income households, people of color, seniors, and families with children, que corren el mayor riesgo de desplazamiento, desocupaciones forzadas y sus consecuencias negativas.[91] La estabilización de alquileres es un factor principal que permite a los hogares de color de bajos ingresos, desde San Francisco hasta la ciudad de Nueva York, seguir viviendo en sus barrios a pesar de la gentrificación.[92]

En las ciudades con regulaciones de alquiler, los alquileres medios de las unidades estabilizadas son cientos de dólares más baratos que en las unidades no reguladas. Los inquilinos estabilizados pagan sustancialmente menos que los inquilinos en unidades no reguladas: por ejemplo, $3.650 menos por año en Los Ángeles, $6.000 en la ciudad de Nueva York, más de $6.440 en Santa Mónica y $18.000 en el costoso Manhattan.[93] La estabilización de alquileres frena el crecimiento de los alquileres, de modo que los alquileres regulados son entre un 44 y un 52% menos que las unidades no reguladas a precio de mercado.[94] Los ahorros son aún mayores si se comparan los alquileres estabilizados con los alquileres a precio de mercado que se anuncian para unidades vacantes.

La estabilización de alquileres ayuda a preservar la asequibilidad en los vecindarios en proceso de gentrificación. A finales de la década de 1990, el alquiler de apartamentos no regulados en los vecindarios de la ciudad de Nueva York en proceso de gentrificación aumentó un promedio del 43%, en comparación con el 11% de los apartamentos de alquiler estabilizado en estos vecindarios.[95]

Los ahorros inmediatos que la estabilización del alquiler proporciona a los inquilinos son fundamentales. Los alquileres estabilizados, por ser predecibles y más asequibles, ayudan a proteger a los inquilinos de quedarse sin hogar. A plazo más largo, gracias a la estabilización de alquileres efectiva, los inquilinos pueden permitirse los gastos de atención médica y crianza de los hijos, pueden ahorrar para la jubilación y planificar el futuro – y tomar decisiones importantes sobre sus vidas para el bienestar a largo plazo, como cambiar de trabajo o de carrera, estudiar mientras trabajan, elegir un trabajo más satisfactorio aunque esté peor remunerado o iniciar una pequeña empresa.[96] La estabilización de alquileres puede ayudar a los inquilinos a lograr la movilidad profesional y económica, por ejemplo, completar su educación mientras trabajan, o ahorrar para oportunidades.[97] Con demasiada frecuencia, los inquilinos están atrapados simplemente tratando de asegurar el presente. La estabilización de alquileres proporciona a los inquilinos la flexibilidad financiera para planificar y buscar un futuro mejor.

Sin embargo, la estabilización de alquileres es más eficaz cuando es fuerte: con control de vacantes y límites de aumentos más bajos que la tasa de inflación. En la década de 1970 hubo muchas localidades que inicialmente adoptaron el control de alquileres con el control de vacantes, pero en la década de 1990, la industria inmobiliaria luchó para revertirlo por medio de prelaciones por leyes a nivel estatal que impusieron el *descontrol* de vacantes. Con el descontrol de vacantes, los propietarios pueden aumentar los alquileres sin límite cuando los inquilinos se mudan de una unidad.

Los beneficios del control de vacantes para los inquilinos y los daños que causa el descontrol se han observado en numerosos estudios.[98] Por ejemplo:

- En Springfield, Nueva Jersey, los alquileres aumentaron un promedio del 56% después del descontrol de vacantes.[99]
- En Santa Mónica, con el control de vacantes, los alquileres del 83% de las unidades controladas eran asequibles para los hogares con ingresos bajos, muy bajos y extremadamente bajos. Pero después del descontrol de vacantes, menos del 4% de las unidades de alquiler estabilizado se mantienen a un nivel asequible para estos hogares.[100]
- En California, el descontrol de vacantes contribuyó al desplazamiento de los inquilinos negros. Antes del descontrol de vacantes, la proporción de inquilinos negros aumentaba en las ciudades de California con un fuerte control de los alquileres. Pero después de la desregulación de las vacantes, a medida que los propietarios aumentaron los precios más allá de su alcance, la proporción de inquilinos negros disminuyó.[101]

La ausencia del control de vacantes está relacionada con una tasa de desalojo más alta, porque los alquileres son menos asequibles y porque los propietarios tienen un incentivo para expulsar a los inquilinos y aumentar el alquiler sin límite.[102]

Para garantizar que la estabilización de alquileres sea efectiva, también es importante que el alquiler máximo permitido sea adecuadamente bajo. Limitar los aumentos de alquiler para que queden por debajo del índice de inflación ofrece el mayor beneficio para los inquilinos precarios, pero generalmente no perjudica los rendimientos de los propietarios:

- Los costos de los propietarios suelen aumentar menos que el aumento del Índice de Precios al Consumidor (IPC); Los estudios han encontrado que entre un tercio y la mitad de los costos de los propietarios no fueron afectados por la inflación. Por lo tanto, un aumento de alquiler igual al IPC generalmente compensa en exceso a los propietarios por sus mayores costos.[103]
- Un estudio reciente en Minneapolis encontró que limitar los aumentos de alquiler al 75% del IPC permitiría rendimientos para los propietarios comparables a los de aumentar los alquileres promedio y medio en el mercado no controlado. Limitar los aumentos de alquiler al IPC más 3% permitiría rendimientos comparables a los aumentos de alquiler de alto nivel en el mercado actual; y un alquiler máximo del IPC más 7% permitiría ganancias muy superiores a lo que los propietarios realmente ganan en el nivel más alto del mercado.[104]

Desarrollar la Resiliencia de la Comunidad

Para Victor, los alquileres altos no son solo un problema para las familias individuales, sino para la comunidad entera. “Si los padres no tuvieran que trabajar en exceso solo para pagar el alquiler, podrían pasar más tiempo con sus familias y brindar el apoyo que sus hijos necesitan”, dice.

Victor vive en Passaic desde los 16 años. Su esposa es maestra, pero incluso con dos proveedores de familia todavía gastan casi la mitad de sus ingresos en el alquiler. Pagan más de $2.400 mensuales por la casa de 2 habitaciones que es su hogar con sus cinco hijos.

Bajo la ley actual de estabilización de alquileres que permite un aumento anual de más del 6%, el alquiler de Victor podría costar $2.000 más el próximo año. En comparación, con una estabilización de alquiler más fuerte que limite los aumentos de alquiler al 3%, tendría $900 más en sus manos. “Puedo ahorrar el dinero para la universidad de mis hijos”, dice.

Los alquileres suben más rápido que los salarios, y los padres se ven obligados a trabajar cada vez más horas para mantener el techo sobre su familia. El control de alquileres ayuda a mantener los costos de la vivienda en línea con los ingresos y brinda a las familias la oportunidad de planificar para el futuro.

“El alquiler no funciona para la gente que tiene el salario mínimo, es bastante triste”, dice Víctor. Le encanta que en su barrio “la gente es sociable, si necesitas algo quieren ayudar. Por eso no quiero mudarme. Extrañaré la comunidad si tengo que mudarme, la comida, la cultura”.

Alcanzar a las personas necesitadas

La estabilización de alquileres es vital para los grupos más vulnerables a los aumentos y el desplazamiento: las personas de bajos ingresos, las comunidades de color, las personas mayores, las personas que viven con enfermedades crónicas o discapacidades, los inmigrantes, los hogares encabezados por mujeres y las familias con niños.[105]

En todo el país, los hogares con alquileres estabilizados son mayoritaria o desproporcionadamente de bajos ingresos.[106] En Nueva Jersey, Nueva York, California y otros lugares, las personas de color viven desproporcionadamente en casas o comunidades con estabilización de alquileres.[107] Donde existe, la estabilización de alquileres ayuda a mantener en su lugar a las comunidades de color marginadas. Los inmigrantes son más propensos a alquilar en el mercado privado, porque no son elegibles para la asistencia de vivienda del gobierno.[108]

Las políticas universales como la estabilización de alquileres pueden ser más eficaces para promover la equidad social a gran escala que las políticas basadas en la comprobación de recursos, que sólo están al alcance de una pequeña fracción de los necesitados. El control de alquileres es accesible para las personas para quienes puede haber barreras para presentar solicitudes, y efectivamente alcanza a las personas que tienen prohibido acceder a viviendas asequibles subsidiadas por el gobierno, incluidos muchos hogares de inmigrantes.[109]

Es importante, sin embargo, observar que el control de alquileres es más efectivo para alcanzar a los más necesitados cuando es fuerte, con control de vacantes y fijación de aumentos bajos (ver página 13 y 14).

Cuidado de niños y personas mayores

Las circunstancias familiares dictan el presupuesto de Clariza. Con una madre en la tercera edad y una hija de 18 años en la escuela secundaria, Clariza debe pagar sola el alquiler de la familia de más de $2.000 al mes. “Por mi bienestar y el de mi hija”, dice Clariza, “espero que se pueda reducir el costo de la vida”.

Beneficios para toda la comunidad

Cuando los inquilinos prosperan, sus comunidades prosperan. La vivienda estable y asequible ofrece beneficios de gran alcance que impactan en toda la sociedad.

- **Luchar contra la especulación con nuestros hogares.** La estabilización de alquileres ayuda a contrarrestar la especulación y la búsqueda depredadora de ganancias, como en el caso de los propietarios corporativos que se centran en las comunidades de color de bajos ingresos para aumentar los alquileres y los desalojos.[110] Controlar a los malos actores y frenar su expansión en el mercado inmobiliario ayuda a nivelar el campo de juego para los propietarios, constructores e inversionistas que son buenos actores.
- **Creación de riqueza comunitaria y fortalecimiento de las economías locales.** La estabilización de alquileres apoya la prosperidad inclusiva, recircula los recursos en nuestras comunidades en lugar de llenar los bolsillos de los especuladores inmobiliarios. Cuando los hogares de bajos ingresos obtienen ingresos, es más probable que gasten esos fondos adicionales que los hogares de ingresos más altos, creando actividad comercial local, empleos e ingresos de impuestos.[111] El aumento de los alquileres es uno de los principales impulsores de la inflación, especialmente para las personas de bajos ingresos.[112] La estabilización de alquileres ayuda a amortiguar la inflación, de una manera que ayuda a fomentar la equidad económica y racial. La estabilización de alquileres permite que los trabajadores de salarios bajos, incluidos los que hacen los trabajos de cuidado infravalorados, puedan quedarse en las zonas que se han vuelto más costosas y beneficiarse de los aumentos del salario mínimo que tanto costó conseguir. Puede mejorar la retención de empleados[113] y ayudar a las pequeñas empresas a seguir funcionando, al mantener su base de clientes y su fuerza laboral en su lugar.[114]
- **Personas y comunidades más saludables.** La vivienda estable y asequible es absolutamente crítica para la salud. Un estudio de 2018 de más de 22.000 hogares de inquilinos de bajos ingresos en cinco ciudades encontró que, controlando otros factores, el simple hecho de estar atrasado en el pago del alquiler se asocia con una mala salud del cuidador, síntomas depresivos maternos y un aumento de las hospitalizaciones infantiles a lo largo de la vida.[115] Una investigación

nacional encontró que un aumento de 10 puntos en la carga del alquiler se asocia con un riesgo de muerte un 8% más alto.[116] Las personas que tienen problemas para pagar el alquiler tienen el doble de probabilidad de tomar días de enfermedad y sus hijos corren el riesgo de sufrir retrasos en el desarrollo.[117] Las familias con alquileres excesivos también se ven obligadas a hacer elecciones poco saludables, sacrificando alimentos nutritivos, medicinas y atención médica para pagar el alquiler, y sufriendo peores resultados de salud como resultado.[118] En contraste, cuando las familias de bajos ingresos pagan alquileres asequibles, pueden gastar cuatro veces más en atención médica y un 50% más en alimentos (comparado con sus pares con sobrecargas graves de alquiler), lo que las hace más propensas a obtener atención médica y los medicamentos que necesiten.[119] El desalojo es una crisis de salud pública. Incluso la amenaza de desplazamiento daña la salud, y los desplazamientos forzosos tienen consecuencias para la salud a largo plazo.[120] Los estudios han encontrado que las mudanzas forzadas están relacionadas con la deficiencia nutricional, el bajo peso al nacer y otros problemas de salud para los niños, y pueden ser fatales para las personas mayores y las personas con discapacidades o enfermedades crónicas.[121] El sinhogarismo erosiona catastróficamente la salud y aumenta la mortalidad,[122] y los aumentos de alquiler son un factor clave del sinhogarismo.[123]

- **Mejora los resultados educativos.** La estabilidad de la vivienda aumenta la asistencia escolar y promueve el logro educativo. Los niños que se mudan con frecuencia tienen más ausencias, menos probabilidades de terminar la escuela, calificaciones más bajas en los exámenes y retrasos educativos.[124] Con cada mudanza, un estudiante pierde aproximadamente de tres a seis meses de educación, lo que resulta en un retraso en la lectoescritura y las habilidades.[125] La estabilización de alquileres también ayuda a los docentes - que se enfrentan a peores sueldos y presiones de alquileres excesivos - a continuar en su profesión. Una encuesta nacional encontró que uno de cada cuatro ex maestros consideraría regresar a la enseñanza si se le ofrecieran incentivos de vivienda.[126]

- **Desarrollo compatible con el clima y respuesta a desastres sin desplazamientos.** Se necesitan regulaciones de alquileres estrictas para prevenir el desplazamiento después de los desastres, cuando los propietarios y los inversionistas especuladores se aprovechan de la falta de vivienda para aumentar los precios. La estabilización de alquileres también ayuda a evitar que los costos de las mejoras ecológicas sean una carga para los inquilinos, al garantizar que los propietarios paguen su parte justa.[127] Se necesitan políticas contra el desplazamiento, como la estabilización de alquileres, para aprovechar los beneficios ambientales y de equidad del desarrollo del transporte. Los hogares de bajos ingresos usan el transporte público más que los hogares más ricos, por lo que cuando las áreas ricas en transporte público se gentrifican y los hogares de bajos ingresos son reemplazados por hogares de ingresos más altos, el número de pasajeros del transporte público disminuye y el uso de automóviles aumenta[128] Los trabajadores de bajos ingresos desplazados a menudo viajan distancias más largas, generalmente en automóvil, porque todavía dependen de trabajos y servicios en los centros urbanos de los que fueron desplazados.[129]

- **Participación Cívica y Democracia Inclusiva.** La vivienda estable y asequible permite a los inquilinos tiempo y recursos adicionales para participar en la política, hacer voluntariado y contribuir a sus comunidades. Un estudio en Atlanta encontró que la gentrificación está relacionada con una disminución de la participación electoral entre los grupos históricamente marginados.[130] Un estudio nacional de 2023 también vincula los desalojos con la disminución del voto.[131] La estabilización de alquileres fomenta comunidades de color más resilientes, al ayudar a anclar estas comunidades en su lugar, protegiendo así su representación política, instituciones culturales y cívicas, y pequeñas empresas. Y el control de alquileres ayuda a las comunidades a desarrollar redes de apoyo social más sólidas, a medida que los inquilinos echan raíces a largo plazo. Cuando los inquilinos pueden permanecer en sus hogares, profundizan los lazos sociales con sus vecinos y comunidades locales, profundizando las redes con amigos cercanos que pueden ayudar con la atención médica, el cuidado infantil u otras necesidades.

Ventajas de la política: Velocidad, escala y desempeño

Como política, la estabilización de alquileres tiene ventajas prácticas. Su velocidad y escala no tienen rival con otras opciones de políticas públicas: tiene la capacidad de impactar rápidamente a la mayoría de los inquilinos de bajos ingresos.[132] Tiene un alcance tremendo

porque gobierna la vivienda de alquiler privada. Por lo tanto, garantizar que la estabilización de alquileres sea robusta y sin vacíos legales, es particularmente importante para cumplir con su capacidad de tener un amplio impacto positivo.

Como se mencionó, la ordenanza de estabilización de alquileres de Passaic cubre hasta 9.800 hogares. En contraste, Passaic tiene solo 384 unidades de vivienda pública y 952 unidades de vivienda asequible subsidiada.[133] Si Passaic amplía su estabilización de alquileres para cubrir unidades de alquiler unifamiliares y todos los dúplex, esto protegerá aproximadamente a 2.600 hogares más.[134]

El control de alquileres también es rentable – efectivo en relación con su costo. En muchas localidades, la estabilización de alquileres es administrada por juntas de alquileres que son en total o en gran medida autosuficientes en su financiación. En Santa Mónica y Berkeley, por ejemplo, las juntas de alquiler no se financian de los fondos generales de las ciudades, sino que cubren todos sus costos operativos con tarifas que se establecen cada año basadas en los gastos proyectados. Santa Mónica aumentó su presupuesto de la junta de alquileres de más de $5 millones en 2018 cobrando a los propietarios una tarifa de registro mensual de $16,50 por unidad. La Junta cuenta con 25 empleados a tiempo completo para garantizar la implementación y el cumplimiento y supervisa más de 27.000 unidades.[135] A corto plazo, las juntas de alquiler pueden tener costos iniciales limitados. Otras políticas de vivienda asequible – como los vales, la construcción y la rehabilitación de viviendas profundamente asequibles – también son muy necesarias, pero mucho más caras que el control de alquileres. Al preservar la asequibilidad de forma generalizada, la estabilización de alquileres ayuda a los gobiernos locales a aprovechar mucho más los limitados fondos para la vivienda subsidiada.

Los costos de prevenir el sinhogarismo a través de políticas como la estabilización de alquileres superan con creces el costo del sinhogarismo a los presupuestos de la ciudad. El costo de dejar a una persona en la calle es más de $35.000 al año, dinero que se gasta en gran parte en servicios de crisis financiados con fondos públicos, como el tratamiento médico de emergencia.[136] Urban Institute estimó que la inseguridad de la vivienda y el desalojo cuestan a las ciudades millones al año en servicios para personas sin hogar, impago de servicios públicos y más.[137]

Futuros Saludables

Rosa reside en Passaic por más de veinte años. Trabaja a tiempo completo ganando el salario mínimo, y el estrés de pagar el alquiler del próximo mes domina su vida: "Vivo con un estrés constante, hasta el punto de que muchas noches no puedo dormir".

Quisiera poder brindar más apoyo a sus hijos que estudian en la universidad y actividades extracurriculares para su hija menor, pero simplemente no es posible con su presupuesto familiar. Rosa dice que controlar los costos de alquiler le permitiría mantener a sus hijos y brindarles las oportunidades que merecen. Con un límite del 3% en los aumentos de alquiler, podría ahorrar varios cientos de dólares adicionales al año para el fondo universitario de sus hijos: "La estabilización de la renta es importante porque tendría esa tranquilidad de ahorrar dinero para que algún día mis hijos menores tengan acceso a la educación superior".

Ayudar a Passaic a prosperar

Stephanie ha vivido en Passaic durante veinte años, desde los dos años. "Crecí en una comunidad que es muy diversa", reflexiona, "pero todos los días se ven muchas caras comunes. Esa familiaridad de la gente te hace sentir que estás en casa, que esta es tu comunidad. Todas estas personas con las que hablas y con las que te relacionas con frecuencia, tienen estos lugares a los que ir: restaurantes, escuelas, parques... Es una buena comunidad. Sería duro tratar de dejar una comunidad donde has crecido, solo porque la vivienda no es asequible. La solución no es ir a otro lugar, sino quedarse y hacer de este un lugar más habitable".

Y añade: "A veces hay una reputación negativa, aquí hay un mal ambiente o es peligroso, pero esas cosas surgen cuando hay una falta de apoyo a la comunidad". La estabilización de alquileres es una red de seguridad que ayuda a nutrir la resiliencia de la comunidad ante los factores estresantes.

La verdad sobre la estabilización de alquileres

Los objetivos principales de la estabilización de alquileres son estabilizar los alquileres, combatir la especulación desenfrenada en el mercado de alquileres y ayudar a reducir el desequilibrio de poder entre propietarios e inquilinos. La estabilización de alquileres también es objeto de mucho debate público, que a menudo no se centra en sus beneficios directos para los inquilinos, ni en su eficacia para estabilizar los alquileres. El sector inmobiliario ha invertido millones de dólares en campañas de desinformación y alarmismo para difamar la estabilización de alquileres.[138]

Aquí respondemos a los entendimientos erróneos. Los académicos y economistas han pedido una examinación basada en la evidencia para comprender mejor los impactos de la estabilización de alquileres en el mundo real.[139]

La estabilización de alquileres...

- **No resulta en menos construcción.** En general, otros factores, incluidas las condiciones generales del mercado y la zonificación, influyen mucho más en la oferta de viviendas nuevas que la existencia de regulaciones de alquiler.[140] Múltiples estudios sobre el control de alquileres en todo el país no han encontrado un impacto perceptible en las tasas de construcción.[141] Además, la ley estatal de Nueva Jersey excluye los edificios construidos en los últimos 30 años de la estabilización de alquileres, por lo que no afecta a los edificios nuevos.

- **No es la causa principal del aumento de los alquileres en las unidades no reguladas,** e incluso puede ser una protección contra tales aumentos. En Massachusetts (antes de abolirse), California y Nueva Jersey, el control de alquileres aumentó ligeramente la asequibilidad en las unidades no controladas o desaceleró el crecimiento del alquiler medio en general.[142] Un estudio sobre el control de alquileres en San Francisco descubrió que los propietarios que convertían sus edificios en condominios o los eliminaban del inventario de alquiler provocaban una disminución de la oferta y un aumento de los alquileres, lo que sugiere que el problema no es el control de alquileres en sí, sino las lagunas legales que deben cerrarse.[143]

- **Es efectiva para alcanzar a los inquilinos marginados y de bajos ingresos.** La estabilización de los alquileres beneficia desproporcionadamente a los más perjudicados por los aumentos de alquiler y el desplazamiento, incluidas las personas de bajos ingresos, las comunidades de color, las personas mayores, las personas que viven con enfermedades crónicas o discapacidades, los inmigrantes, los hogares encabezados por mujeres y las familias con niños.[144] En las ciudades donde existe, la estabilización de alquileres es la mayor fuente de vivienda para las personas de bajos ingresos, ya que proporciona más residencias para más familias de bajos ingresos que las viviendas públicas y subsidiadas combinadas.

- **Permite a los propietarios recibir rendimientos justos de sus inversiones.** En lugar de causar dificultades excesivas a los propietarios, incluso los controles estrictos de alquileres permiten a los propietarios obtener beneficios justos. Al modelar proyecciones sobre la vivienda de alquiler en Minneapolis en un horizonte de inversión de 10 años, un estudio concluyó que los límites de alquiler al nivel e incluso por debajo del Índice de Precios al Consumidor habrían permitido retornos de inversión estándar para el sector inmobiliario.[145]

Fortalecer la estabilización de alquileres en Passaic - Recomendaciones de política

La ordenanza de estabilización de alquileres de 2025 de Passaic es un paso histórico para proteger a los inquilinos, desde la revocación del control de alquileres en la ciudad en 1999. Sin embargo, las regulaciones de alquiler actuales de Passaic pueden fortalecerse más. A la luz de las conclusiones de este informe, los responsables políticos deberían:

☑ Reducir el aumento máximo permitido al 3%, o al IPC si es menor de 3%

Las políticas de estabilización de alquileres deben establecer el aumento máximo permitido a una tasa inferior a la inflación, o al Índice de Precios al Consumidor (IPC), para proteger mejor a los inquilinos. Hacer esto no necesariamente perjudicaría los rendimientos para la mayoría de los propietarios (ver la página __). Debido a la alta inflación, algunas jurisdicciones que utilizan un límite basado en el IPC han modificado su fórmula para incluir un límite máximo que se aplica cuando el IPC es demasiado alto. El aumento de los alquileres es uno de los principales impulsores de la inflación, y controlar los aumentos de los alquileres por debajo del IPC ayudaría a amortiguar la inflación.

Passaic todavía permite una tasa de aumento anual del alquiler - el 6%, más las tarifas de impuestos a los propietarios - que está en el extremo superior en comparación con las ordenanzas de estabilización de alquileres en Nueva Jersey y en todo Estados Unidos. Sólo otros cuatro municipios de Nueva Jersey con estabilización de alquileres permiten aumentos de alquiler del 6% o más.[146] En cambio, la mayoría fija los aumentos permitidos según el IPC o la inflación, a menudo con un tope máximo que se activa cuando la inflación es demasiado alta.[147] La anterior ley de estabilización de alquileres de Passaic limitaba los aumentos al IPC.[148] La ciudad de Nueva York limita los aumentos anuales de alquiler al 2,75% en unidades con contratos de arrendamiento de 1 año; y reconociendo que la inflación se está disparando, Los Ángeles limita los aumentos de alquiler al 60% del IPC, o al 3% si es menor.[149]

...

...

El crecimiento salarial en el condado de Passaic queda muy por debajo del 6%.[150] Por lo tanto, el gran aumento que Passaic permite garantiza que la vivienda seguirá siendo inasequible para las familias trabajadoras, y esto permitirá el desplazamiento. En cambio, Passaic debería reducir el aumento máximo permitido del alquiler al 3% al año, o a una parte del IPC si es menor.

Requerir control de vacantes

La estabilización de alquileres debe incluir el control de vacantes, para que sea eficaz a la hora de mantener la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda a largo plazo. El control de vacantes significa que los límites a los aumentos de alquiler se aplican tanto durante los períodos de arrendamiento como entre ellos, incluso cuando los inquilinos se mudan. Sin control de vacantes, los propietarios pueden aumentar el alquiler a la tasa de mercado o sin ningún límite cuando los inquilinos se mudan. Esto incentiva a los propietarios a acosar y desalojar a los inquilinos, y a discriminar contra los inquilinos a largo plazo, para poder aumentar el alquiler sin límite. Sin control de vacantes, con el tiempo, los alquileres en unidades estabilizadas llegan a ser similares a los de las unidades a precio de mercado.[151]

Passaic permite aumentos de alquiler ilimitados cada vez que los inquilinos se mudan. En su lugar, Passaic debería adoptar el control de vacantes, para limitar los aumentos de alquiler tanto entre arrendamientos como durante estos.

Los datos de Nueva Jersey y California muestran que el control de vacantes es vital para mantener a los inquilinos de bajos ingresos alojados y proteger a las comunidades de color como las de Passaic del desplazamiento (ver p. __). Hay ciudades en Nueva Jersey, como Newark y Union City, así como la ciudad de Nueva York, los condados de Montgomery y Prince George en Maryland, y Portland, Maine, que tienen control de vacantes.

Eliminar los aumentos "por debajo de la tasa de mercado"

La estabilización de alquileres no debería permitir mayores aumentos de alquiler en las unidades con precios más bajos. Esto perjudica especialmente a los inquilinos de menos ingresos, que son los que menos permitírselo. La estabilización de alquileres también debe evitar las lagunas legales, incluidas las que permiten la desregulación, y debe minimizar la transferencia a los inquilinos de los costos por mejoras de capital, impuestos a la propiedad o de servicios públicos.

La nueva ordenanza de Passaic contiene una laguna legal que permite aumentos de hasta el 20% al año, para las unidades consideradas por debajo del "Límite de alquiler bajo de HOME " ("Low HOME Rent Limit"). Esto permite a los propietarios poner en la mira a los inquilinos más pobres y de más bajos ingresos para obtener los mayores aumentos de alquiler.

- El "Límite de alquiler bajo de HOME " se establece en base de los ingresos medios (AMI) de los condados de Bergen y Passaic, pero este territorio en total es mucho más próspero que la ciudad de Passaic.[152] Como resultado, el "Límite de alquiler bajo de HOME" calcula una base de alquiler artificialmente alta y desigual cuando se aplica a Passaic. Además de esto, el "Límite de alquiler bajo de HOME " está diseñado para ser asequible para las familias cuyos ingresos son el 50% del AMI; y, por lo tanto, es por definición inasequible para los hogares más pobres y de ingresos extremadamente bajos.
- Las unidades existentes de alquiler más bajo y más asequibles de Passaic no están realmente "por debajo del precio de mercado": dado que la gran mayoría de las unidades de la ciudad quedaron fuera del control de alquileres después de 1999, los alquileres actuales ya son alquileres de mercado.
- Más bien, esta laguna legal permite que los propietarios aumenten drásticamente los alquileres en las viviendas asequibles y de bajo alquiler existentes, hacia un punto de referencia inflado, porque se basa en los alquileres de áreas más prósperas. Permite la gentrificación y el desplazamiento de los hogares más vulnerables y de bajos ingresos, las mismas familias a las que la estabilización de los alquileres debe proteger más.
- Los propietarios pueden aprovechar esta laguna legal y solicitar un aumento de alquiler del 20% si demuestran que no tienen infracciones de salud o del código. Sin embargo, esto de por sí no hace nada para mejorar la habitabilidad y mantener a los inquilinos en sus hogares. Además, los propietarios no deben exigir un "incentivo" de aumentos de alquiler para mantener los estándares básicos de habitabilidad. Más bien, la ciudad debe exigir la habitabilidad como un hecho no negociable.

Passaic debe eliminar la laguna legal de los aumentos "por debajo de la tasa de mercado", para garantizar que la estabilización de alquileres alcance a los inquilinos de bajos ingresos a quienes más debería proteger.

Cubrir más propiedades

La estabilización de alquileres debe tratar de cubrir la mayor parte posible del parque de vivienda de alquiler. Muchas exenciones tradicionales ya no reflejan las condiciones actuales de nuestro mercado de vivienda actual y por lo tanto se deben actualizar.

A nivel nacional, los inquilinos en edificios de dos a cuatro unidades tienen el ingreso familiar medio más bajo, y los inquilinos que alquilan el 44% de estas unidades son negros y latinos.[153] Excluir estos apartamentos en edificios más pequeños de la estabilización de alquileres tiene un impacto desproporcionadamente dañino para los inquilinos de bajos ingresos y los inquilinos de color. Las unidades de alquiler unifamiliares también son una parte cada vez mayor del parque de viviendas, y están cada vez más bajo el control de propietarios corporativos que desalojan y alquilan a los inquilinos a tarifas elevadas.[154] En 2023, la estabilización de alquileres de Newark cubrió el 70% de las unidades y amplió aún más sus regulaciones de alquiler para incluir las viviendas unifamiliares.[155]

Desafortunadamente, la vivienda subsidiada ha quedado más y más bajo el control de inversionistas y propietarios con fines de lucro que no la mantienen profundamente asequible para los residentes. En Antioch, California, los inquilinos de viviendas subsidiadas bajo el programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) ganaron el control de alquileres. En la vivienda LIHTC, los inversionistas privados reciben exenciones fiscales del gobierno para invertir en la construcción de viviendas con requisitos temporales de asequibilidad. Sin embargo, los requisitos de asequibilidad para los alquileres de LIHTC se basan en el ingreso medio del área (AMI); según al gentrificarse un área más amplia, permite que los alquileres de LIHTC aumenten, aunque los ingresos reales de los inquilinos de bajos ingresos no hayan aumentado. Queda claro que la estabilización de alquileres es necesaria para los residentes de viviendas subsidiadas porque los alquileres de LIHTC - basados en el AMI - estaban aumentando a un ritmo que en realidad no podían pagar.[156]

Las exenciones de "nueva construcción" son un nombre inadecuado, ya que con el tiempo, los edificios exentos tienen décadas de antigüedad y ya no son nuevas viviendas. Además, esta exención puede ser en gran medida innecesaria, ya que los estudios muestran que la estabilización de alquileres no frena la producción de viviendas. Por lo general, los estándares de aseguramiento de viviendas multifamiliares asumen que el alquiler aumentará solo un 3% al año, lo cual encaja bien con el rango de aumentos permitidos por muchas políticas de control de alquileres.[157] Debería requerirse que los propietarios sean responsables de demostrar dificultades financieras y soliciten una exención para nueva construcción, en lugar de darse por sentado. Las exenciones para nueva construcción también son discriminatorias contra las personas con discapacidades, porque la mayoría

de las viviendas accesibles son más nuevas.[158] En Portland, ME, los votantes aprobaron un límite de alquiler del 70% del IPC en 2020, sin exención para la construcción nueva, y la ciudad sigue teniendo un próspero ecosistema de desarrollo inmobiliario.[159]

Passaic exime todas las viviendas unifamiliares y dúplex ocupadas por sus propietarios. Pero es posible que hasta el 15% de las propiedades de alquiler sean unidades de alquiler unifamiliares (SFR por sus siglas en inglés), y aproximadamente 45% sean dúplex, con muchas de ellas clasificadas incorrectamente como ocupadas por sus propietarios. Si la ordenanza de Passaic cubriera todas las unidades de alquiler en unidades dúplex, se estabilizarían aproximadamente 3.300 viviendas más.[160]

Passaic exime las propiedades construidas después de 1978, quedando exentos así todos los edificios de menos de 47 años. Aproximadamente el 14% de todas las unidades residenciales se construyeron después de 1978.[161] Además, la exención de Passaic para los edificios más nuevos supera la ley estatal de Nueva Jersey, que exime con prelación los edificios de menos de 30 años. Si Passaic simplemente alinea su exención para edificios más nuevos con la ley estatal de Nueva Jersey, esto cubrirá un 8% adicional del total de unidades residenciales, aproximadamente 1.500 hogares más.[162] Cubrir todas las propiedades de alquiler, o adoptar una fecha ajustable para calificar la construcción nueva, brinda mejor protección a los inquilinos y garantiza que la estabilización de los alquileres mantenga su efectividad a largo plazo.

Garantizar la habitabilidad sin desplazamiento

La estabilización de alquileres debe ir de la mano con políticas de cumplimiento de códigos bien diseñadas que obliguen a los propietarios a mantener viviendas seguras y habitables, al tiempo que mantienen a los inquilinos actuales. La política de estabilización de alquileres puede servir como vehículo para mejorar la habitabilidad, cuando incluye infraestructura que permite a los inquilinos presentar quejas individuales o colectivas, y solicitar reducciones de alquiler por violaciones de salud y seguridad.[163]

Los inquilinos deben tener derecho a retener el alquiler por infracciones de habitabilidad, y si se presentan infracciones del código ante una junta de control de alquileres, deben prohibirse los desalojos. La estabilización de alquileres debe incluir cláusulas de depósito en garantía que permitan a los inquilinos disputar los aumentos de alquiler y retener el alquiler sin represalias. Los inquilinos deben estar protegidos contra las represalias del propietario por presentar quejas, retener el alquiler hasta que se realicen las

reparaciones, organizar o hacer valer sus derechos bajo la ley. Nueva Jersey ofrece protecciones de desalojo por causa justa en todo el estado,[164] así como algunas protecciones contra el acoso,[165] y estas se pueden mejorar aún más a nivel local.[166]

> La ordenanza actual de Passaic no incluye remedios para los inquilinos que se enfrentan a violaciones de salud y seguridad, como la opción de retener el alquiler o buscar indemnización. En este asunto, debería proporcionar fuertes protecciones para los inquilinos que sufran violaciones de habitabilidad o retengan el alquiler por ese motivo. Passaic también debe crear un proceso claro y accesible para que los inquilinos busquen remedio y retengan o reduzcan los pagos de alquiler cuando se enfrenten a tales violaciones.

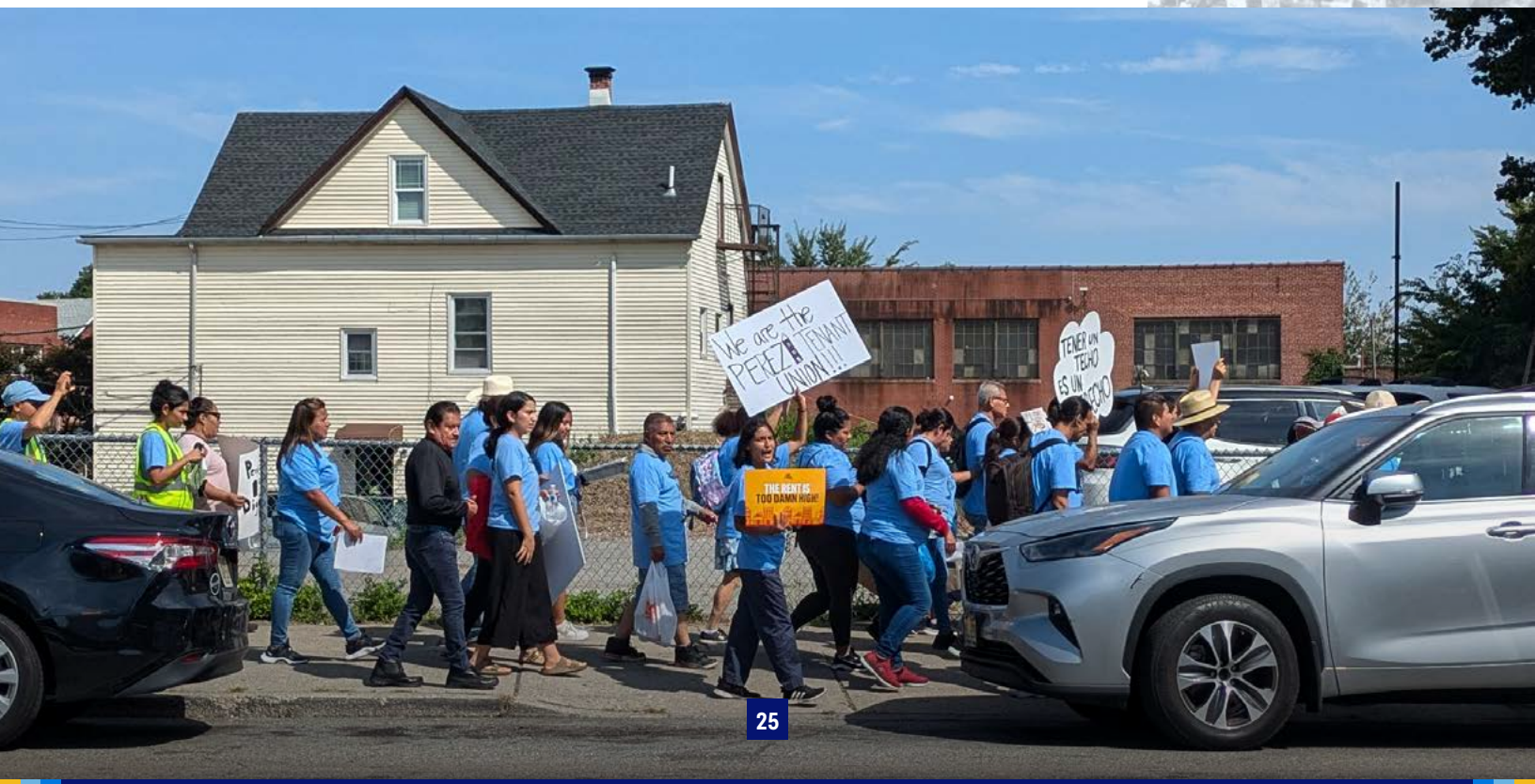
☑ Fortalecer la implementación, la supervisión y el cumplimiento centrados en el inquilino

La implementación más fuerte del control de alquileres requiere una infraestructura coordinada de instituciones para rendir cuentas, cumplimiento de la ley, información y formación pública y transparencia. Las juntas de control de alquileres se deben diseñar de modo que permitan la supervisión efectiva y el liderazgo de los inquilinos. Los registros de alquileres de acceso público, especialmente si muestran información sobre titulares reales, alquileres, tarifas, rotación de inquilinos y desalojos también son fundamentales para la transparencia y la aplicación de la ley.

- En Berkeley, CA, la Junta de Control de Alquileres consiste de miembros electos e incluye a líderes inquilinos. La Junta lleva a cabo y publica una encuesta periódica de inquilinos de viviendas de alquiler estabilizado, que proporciona datos demográficos detallados, información sobre los alquileres y pruebas de los efectos perjudiciales del descontrol de vacantes.[167]
- En la ciudad de Nueva York, las leyes de regulación de alquileres exigen la recopilación y publicación de datos de encuestas aproximadamente cada tres años, lo que ofrece un panorama importante de qué mejoras se necesitan en las políticas.[168]
- En Santa Monica, CA, la Junta de Control de Alquileres electa recibe una compensación de $75 por reunión y supervisa la implementación, celebra audiencias y presenta demandas contra los propietarios. Las pequeñas tarifas por unidad que pagan los propietarios e inquilinos financian una Agencia de Control de Alquileres (RCA) con un personal de 25 empleados, que mantiene un registro de todas las unidades de alquiler controlado, persigue las tarifas de registro atrasadas, publica informes anuales y administra una Oficina de Control de Alquileres (RCO, por sus siglas

en inglés). La RCO responde a las preguntas de los propietarios y los inquilinos, publica un boletín informativo que se envía dos veces al año a los inquilinos y lleva a cabo actividades de divulgación. Una División de Derechos Públicos (PRD, por sus siglas en inglés) bajo el Abogado de la Ciudad recibe las quejas de los inquilinos y puede iniciar acciones legales contra un propietario en nombre de la ciudad. Los oficiales de cumplimiento del código están capacitados en las protecciones contra el acoso de los inquilinos y pueden emitir citaciones que pueden convertirse en parte de una demanda del PRD.[169]

La ordenanza de Passaic crea una Junta de Nivelación de Alquileres con miembros designados, pero se necesita una infraestructura más sólida para la implementación, rendición de cuentas y aplicación efectiva. La ciudad debe establecer pautas claras sobre las reducciones de alquiler y el remedio para los inquilinos que experimentan violaciones de habitabilidad o cortes de servicio. Para mejorar la transparencia y la implementación, otros municipios han creado registros de alquileres que monitorean los beneficiarios finales; así como agencias de control de alquileres dotadas de personal a través de una tarifa por unidad para propietarios e inquilinos, para llevar a cabo educación pública, monitoreo y la aplicación de la ley. Los abogados de la ciudad pueden presentar demandas contra los propietarios infractores en nombre del público, y los procesos de inspección del código pueden respaldar dichas demandas.



CONCLUSIÓN

El bienestar económico y la salud de Passaic dependen del bienestar de sus inquilinos y residentes de bajos ingresos. Los legisladores tienen la oportunidad de colaborar con los residentes, los grupos de inquilinos y las organizaciones contra el sinhogarismo para fortalecer la política de estabilización de alquileres de Passaic y cerrar las lagunas legales.

Hay muchos factores de riesgo y también muchas buenas oportunidades: una estabilización de alquileres más fuerte beneficiará inmediatamente a miles de hogares de inquilinos en Passaic, devolviendo millones de dólares a estas familias y aumentando la resiliencia de nuestras comunidades.

Para complementar la estabilización de alquileres, la ciudad de Passaic también debe fortalecer la aplicación del código, los mecanismos para hacer cumplir la estabilización de alquileres y la educación comunitaria sobre los derechos de los inquilinos. Debe aprobar protecciones para los inquilinos, como el derecho a un abogado y una ley de oportunidad de compra para el inquilino y la comunidad (TOPA/COPA).[170] La ciudad debe tomar medidas para proteger a los inquilinos de todas las formas de acoso y discriminación, incluidas las solicitudes de desalojo como represalia, las amenazas discriminatorias de llamar a agentes de inmigración y la discriminación por fuentes de ingresos. A largo plazo, la ciudad puede explorar medios para expandir su inventario de viviendas asequibles subsidiadas, incluso mediante adquisiciones y conversiones por TOPA/COPA, ejecuciones hipotecarias fiscales o cumplimiento del código; bancos de tierras públicas; y el financiamiento de fondos fiduciarios para viviendas asequibles a través de impuestos progresivos o impuestos sobre propiedades vacantes.

APÉNDICE: METODOLOGÍA

Metodología para estimar los hogares de renta estabilizada, los ahorros para los inquilinos estabilizados, la concentración de la propiedad y otros análisis de la propiedad

Los registros de evaluación de la propiedad se descargaron del Passaic County tax data portal (Portal de datos fiscales del condado de Passaic) en mayo de 2025, y se procesaron con OpenRefine para extraer los recuentos de unidades cuando estaban disponibles. Inferimos el factor de ocupación del propietario revisando si coincidían la dirección de la propiedad y la dirección postal del propietario.

Para definir el universo de unidades de alquiler, examinamos los edificios de clase 2 (propiedades residenciales de 1 a 4 unidades), clase 4C (apartamentos de 5 o más unidades) y clase 4A (propiedades comerciales con unidades de apartamentos) en los datos de evaluación de la propiedad. Para estimar el total de unidades de alquiler, contamos las unidades de estas clases, a excepción de las unidades ocupadas por el propietario. Para las estimaciones de alquileres unifamiliares, contamos 1 unidad no ocupada por el propietario.

Para estimar el número de hogares con alquiler estabilizado, contamos las unidades residenciales en propiedades edificadas antes de 1978, a excepción de las residencias de 1 unidad (casas unifamiliares y condominios) y los dúplex ocupados por el propietario.

Para calcular el ahorro agregado para los inquilinos estabilizados, tomamos la diferencia entre un aumento anual del alquiler del 6% frente al 3%, aplicada al alquiler mensual medio ($1.230 en 2023 para la ciudad de Passaic según los datos de 1 año de ACS), para calcular primero el ahorro anual por hogar. Luego multiplicamos por el número estimado de hogares estabilizados, para calcular el ahorro anual agregado. Para calcular los ahorros para los inquilinos estabilizados de bajos ingresos, multiplicamos los ahorros agregados anteriores por el 80%, la proporción de hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic que son de bajos ingresos, según los datos de CHAS para 2017-2021.

Para analizar la propiedad, utilizamos la dirección postal del propietario para inferir qué propiedades tienen el mismo propietario. Con los datos de unidades disponibles, creamos un rango de propietarios con la mayor cantidad de unidades de alquiler.

Datos sobre desalojos

Se cotejó una muestra de las solicitudes de desalojo presentadas entre enero y mayo de 2025 con los registros de impuestos del condado, registros de propiedad, y solicitudes de desalojo para identificar a los propietarios corporativos entre los demandantes.

Data.census.gov – Datos geográficos

Se obtuvieron datos de data.census.gov para Passaic, New Jersey, utilizando los filtros de búsqueda avanzada propios del sitio web. Estos datos provienen de las estimaciones de 5 años de ACS a para 2023.

CHAS - Datos a nivel de ciudad

Los datos a nivel de ciudad de CHAS (Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda) para 2017-2021 se adquirieron con CHAS Query Tool en el sitio web de US HUD. Los datos provienen de la tabla “Income by Cost Burden (Renters Only)” (“Ingresos por carga de costos (solo inquilinos)”).

Inquilinos marchan en demanda de reparaciones y rentas justas, Septiembre 2024. (Make the Road New Jersey)

AGRADECIMIENTOS

Investigación y redacción de este informe por Amee Chew (Popular Democracy in Action). Asistencia con el análisis de datos por Ryan Fukumori de PolicyLink. Revisado por Lauren Herman, Nedia Morsy, Maggie Corser, Katie Goldstein, y Julio López Varona.

Agradecemos la colaboración de pensamiento, la experiencia, las sugerencias y la asistencia de Elias Bull, Tram Hoang, Maria Montesinos, Eric Seymour y Peter Chen.

Agradecemos a nuestros entrevistados por su generosidad con su tiempo y su disposición a compartir sus perspectivas y experiencias:

:

- Clariza
- Edwin
- Rosa*
- Stephanie*
- Victor
- U.A.

* Usa un seudónimo para proteger el anonimato.

This report is also available in Spanish—Este informe también está disponible en español. Traducción al español por Luis López.

Make the Road New Jersey construye el poder de las comunidades inmigrantes, de clase trabajadora y latinas para lograr la dignidad y el respeto a través de la organización comunitaria, servicios legales de alta calidad, innovación de políticas y educación transformadora.

https://maketheroadnj.org/

Popular Democracy in Action y sus afiliadas saben que la gente común tiene el poder de cambiar el mundo. Cambiamos la política convencional para forjar un gobierno y una sociedad representativos y multirraciales en los que todas las personas prosperemos, sin excepciones.

https://populardemocracyinaction.org/

ENDNOTES

1 City of Passaic, ORDINANCE AMENDING CHAPTER 231 "RENT CONTROL" TO CHAPTER 231 RENT STABILIZATION", AMENDING SECTION 8 AND ADDING SECTION 23 RENT STABILIZATION OF 2025" OF THE CITY OF PASSAIC CODE, Pub. L. No. 2474–24 (2025), https://www.cityofpassaic.com/DocumentCenter/View/10273/2474-24-Rent-Leveling-Board-; City of Passaic, ORDINANCE AMENDING CHAPTER 231 "RENT STABILIZATION" OF THE CITY OF PASSAIC CODE, Pub. L. No. 2476–25 (2025), https://www.cityofpassaic.com/DocumentCenter/View/10288/Rent-Stabilization-Ordinance-Update-2476-25-PDF; City of Passaic. Chapter 231. Rent Stabilization (1986). https://ecode360.com/print/PA1001?guid=8638096.

2 Basado en el análisis de datos de evaluación de propiedades de 2025, contando las propiedades residenciales construidas antes de 1978, excluidas las viviendas unifamiliares y dúplex ocupadas por sus propietarios. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

3 https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/passaiccitynewjersey/POP815223; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25003I?q=tenure+race+and+ethnicity&g=160XX00US3456550; Lauren Nolan, Passaic County Rental Housing Profile (New Brunswick, NJ: Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement, Sept. 2024), 11, 15, https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2025/01/Passaic-County-Rental-Housing-Profile-FINAL.pdf.

4 Basado en datos del Censo del "alquiler por contrato" medio, que es el alquiler mensual acordado sin incluir los servicios públicos u otros pagos. https://census-reporter.org/topics/housing/; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550.

5 Basado en la diferencia entre un aumento anual del alquiler del 6% frente al 3%, aplicado al alquiler mensual medio ($1.230 en 2023 para la ciudad de Passaic según los datos de ACS de 1 año), para calcular el ahorro anual por hogar. Luego multiplicamos por el número estimado de hogares estabilizados, para calcular el ahorro anual agregado. Para los ahorros de los hogares de bajos ingresos, multiplicamos los ahorros agregados de los inquilinos por el 80%, la proporción de hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic que son de bajos ingresos, según los datos de CHAS para 2017-2021. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

6 E.g., Jonathan Fisher et al., "Estimating the Marginal Propensity to Consume Using the Distributions of Income, Consumption, and Wealth" (Washington Center for Equitable Growth, April 19, 2018), https://equitablegrowth.org/working-papers/marginal-propensity-consume/.

7 Según los datos de CHAS (Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda), en 2021, 4.020 hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic tenían ingresos extremadamente bajos y estaban bajo presión grave de alquiler excesivo, gastando la mayor parte de sus ingresos en vivienda. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

8 De acuerdo con los datos de CHAS (Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda) a nivel de ciudad para 2017-2021.

9 Unique Eviction Filings by Vicinage, 2021-2025 (Calendar Year), N.J. Dep't of Cmty. Affs., Off. of Eviction Prevention (Apr. 24, 2025) (on file with authors).

10 Ver notas 19-21.

11 Eric Seymour, et al., "Rent Control in New Jersey: What Is It? Where Is It? How Does It Work?" Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement & Edward J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, 2024, p. 17, https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2024/03/Rent-Control-in-NJ-2024-FINAL-.pdf

12 Según los datos del Censo, en 2023, el 54% de los hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic se enfrentan a alquileres excesivos, gastando el 30% o más de sus ingresos en alquiler. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

13 E.g., ver https://www.npr.org/2023/06/21/1183408490/evictions-are-increasing-dramatically-since-the-lifting-of-pandemic-era-protecti; https://apnews.com/article/evictions-homelessness-affordable-housing-landlords-rental-assistance-dc4a03864011334538f82d2f404d2afb; https://www.nytimes.com/2021/11/07/us/evictions-crisis-us.html.

14 E.g., Amee Chew, Chuck Collins, and Omar Ocampo. "Billionaire Blowback On Housing: How Concentrated Wealth Disrupts Housing Markets and Worsens the Housing Affordability Crisis." Institute for Policy Studies; Popular Democracy, October 2024. https://ips-dc.org/wp-content/uploads/2024/10/billionaire-housing-disruption-report.pdf.

15 Alex Horowitz, Chase Hatchett, and Adam Staveski, "How Housing Costs Drive Levels of Homelessness," Pew, August 22, 2023, https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/articles/2023/08/22/how-housing-costs-drive-levels-of-homelessness; Gregg Colburn and Clayton Page Aldern, Homelessness Is a Hous-

ing Problem: How Structural Factors Explain U.S. Patterns, University of California Press, 2022.

16 See notes 79 and 81.

17 Sobre los aumentos de los alquileres de los propietarios corporativos y su papel en la apreciación de los precios, ver: e.g., Heather Vogell, "When Private Equity Becomes Your Landlord," ProPublica, February 7, 2022, https://www.propublica.org/article/when-private-equity-becomes-your-landlord; ACCE, AFR, and Public Advocates, "Wall Street Landlords Turn American Dream into a Nightmare," January 17, 2018, https://assets.nationbuilder.com/acceinstitute/pages/1153/attachments/original/1570049936/WallstreetLandlordsFinalReport.pdf; ACCE Institute, "Financialization of Single-Family Rentals: The Rise of Wall Street's New Rental Empire," KCET, October 4, 2017, https://www.pbssocal.org/shows/city-rising/financialization-of-single-family-rentals-the-rise-of-wall-streets-new-rental-empire ; Elora Raymond et al., "Corporate Landlords, Institutional Investors, and Displacement: Eviction Rates in Single-Family Rentals," Community & Economic Development Discussion Paper (Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta, December 2016), https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2893552; Joel Montano, "Piercing the Corporate Veil of LLC Landlordism: A Predatory Landlord's Eviction Machine of Black and Brown Bodies in Los Angeles' Working Class Neighborhoods, 1996-2019" (M.A., Urban and Regional Planning, Los Angeles, University of California, Los Angeles, 2020), https://ucla.app.box.com/s/8gsq0kpvj3h53kz31kr2a5lxh1k6eam6; Association for Neighborhood and Housing Development, "The Next Sub-Prime Loan Crisis: How Predatory Equity Investment Is Undermining New York's Affordable Multi-Family Rental Housing" (New York: Association for Neighborhood and Housing Development, July 1, 2011), https://anhd.org/report/next-sub-prime-loan-crisis-how-predatory-equity-investment-undermining-new-york%E2%80%99s-affordable; Desiree Justina Fields, "From Property Abandonment to Predatory Equity: Writings on Financialization and Urban Space in New York City" (Ph.D., United States -- New York, City University of New York, 2013), http://search.proquest.com/docview/1366760619/abstract/DAA2D9BDF15549OCPQ/1.

18 Troutt, David D., and Katharine Nelson. "Who Owns Newark? Transferring Wealth from Newark Homeowners to Corporate Buyers." Rutgers Center on Law, Inequality and Metropolitan Equity, May 2022. https://static1.squarespace.com/static/5b996f553917ee5e584ba742/t/626fd98bb8357d201cb8dcb5/1651497359130/Who+Owns+Newark+Final+1.pdf.

19 Seymour, Eric, William Payne, Kathe Newman, and Lauren Nolan. "Corporate Ownership of Small Residential Properties in Seven New Jersey Municipalities." Rutgers Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement, 2024, p. iii. https://progressandpovertyinstitute.org/wp-content/uploads/RSF2024_09_11-compressed_1.pdf.

20 Based on analysis of Passaic County property assessment records. See note 54.

21 Henry Gomory, "The Social and Institutional Contexts Underlying Landlords' Eviction Practices," Social Forces 100, no. 4 (June 1, 2022): 1774–1805, https://doi.org/10.1093/sf/soab063; Raymond et al., "Corporate Landlords, Institutional Investors, and Displacement: Eviction Rates in Single-Family Rentals," Community & Economic Development Discussion Paper (Atlanta: Federal Reserve Bank of Atlanta, December 2016), https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2893552.

22 Unique Eviction Filings by Vicinage, 2021-2025 (Calendar Year), N.J. Dep't of Cmty. Affs., Off. of Eviction Prevention (Apr. 24, 2025) (on file with authors).

23 Amee Chew and Sarah Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019).

24 Panico, Rebecca. "Newark Giving Low-Income Residents Struggling Due to Coronavirus up to $1K to Pay Rent." NJ.com, May 14, 2020, https://www.nj.com/essex/2020/05/newark-giving-low-income-residents-up-to-1k-to-pay-their-rent-as-coronavirus-cripples-economy.html.

25 Newark limita los aumentos de alquiler en viviendas multifamiliares y unifamiliares al 4% o el IPC si es menos del 4%. En 2023, su Concejo Municipal intentó limitar los aumentos de alquiler de los apartamentos construidos en los últimos 30 años al 5%, desafiando la prelación de la ley a nivel estatal de Nueva Jersey contra la cobertura de estos edificios más nuevos; pero más adelante, Newark enmendó esto para prohibir aumentos de alquiler "desmesurados" sin definir un porcentaje fijo. Steve Strunsky, "As the Market Heats up, Newark Tries to Keep Rents under Control." NJ.com, August 9, 2023, https://www.nj.com/essex/2023/08/as-the-market-heats-up-newark-tries-to-keep-rents-under-control.html; Linda Moss, "New Jersey's Biggest City Drops 5% Rent-Increase Cap for New Multifamily Housing," CoStar, December 15, 2023, https://www.costar.com/article/883559202/new-jerseys-biggest-city-drops-5-rent-increase-cap-for-new-multifamily-housing; Eric Seymour, et al., "Rent Control in New Jersey: What Is It? Where Is It? How Does It Work?" Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement & Edward J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, 2024, p. 13, https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2024/03/Rent-Control-in-NJ-2024-FINAL-.pdf.

26 Camille Furst, "Rents Can't Go up More than 3% in This N.J. City as Council Adopts New Rent Control Rules," NJ.com, October 20, 2022, https://www.nj.com/news/2022/10/rents-cant-go-up-more-than-3-in-this-nj-city-as-council-adopts-new-rent-control-rules.html.

27 Montgomery County, "Rent Stabilization," Department of Housing and Community Affairs, March 21, 2025. https://www.montgomerycountymd.gov/dhca/Tenants/RentStabilization.html; Scott Bruton, "Rent Stabilization Regulation Overview," Department of Housing and Community Affairs, Montgomery County, 2024, https://www.montgomerycountymd.gov/DHCA/Resources/Files/Rent%20Stabilization/RS%20Overview%20for%20Landlords%20pdf.pdf; https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/wp-content/uploads/2019/11/Housing-Stability-and-Tenant-Protection-Act-of-2019.pdf; https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/rent-guidelines/vacancy-leases/; https://thetownsman.org/rent-control-in-portland-today/; https://pineandroses.org/podcast/demystifying-rent-control-port-

lands-tenant-protections/; https://www.axios.com/local/seattle/2025/05/07/washington-rent-hike-limit.

28 https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S1901?q=passaic+city+nj+median+household+income

29 https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S1901?q=clifton+nj+median+household+income

30 https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/waynetownshippassaiccountynewjersey/PST045224

31 Harbani Ahuja et al., Two New Jerseys: One State of Inequity (Newark: New Jersey Institute for Social Justice, 2024), 3, https://njisj.org/print/stateofinequity.pdf.

32 Ahuja et al., Two New Jerseys, 3.

33 Passaic es uno de los códigos postales con más inquilinos en el estado, según una comparación de los datos de ACS de 1 año (2023) de todos los códigos postales de Nueva Jersey: https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25003?q=Owner/Renter+(Tenure)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table?q=D-P04:+Selected+Housing+Characteristics&g=040XX00US34$8600000.

34 2023 1-year American Community Survey, https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25011?q=renter+households&g=160XX00US3456550.

35 https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/passaiccitynewjersey/POP815223; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25003I?q=tenure+race+and+ethnicity&g=160XX00US3456550.

36 En 2021, el ingreso medio del área fue de $11.200; los hogares de ingresos extremadamente bajos tenían ingresos anuales de hasta el 30% del AMI o $33.960. Lauren Nolan, Passaic County Rental Housing Profile (New Brunswick, NJ: Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement, Sept. 2024), 11, 15, https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2025/01/Passaic-County-Rental-Housing-Profile-FINAL.pdf.

37 Donde "ingresos extremadamente bajos" significa que el ingreso del hogar es menor o igual al 30% del ingreso familiar medio del área de HUD, que fue de $109.400 para un hogar de cuatro en 2021. Los datos de CHAS de HUD se basan en las estimaciones de ACS a 5 años de 2021. https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2025/2025summary.odn?STATES=34.0&INPUTNAME=METRO35620MM0875*3403199999%2BPassaic+County&statelist=&stname=New+Jersey&wherefrom=&statefp=34&year=2025&ne_flag=&selection_type=county&incpath=&data=2025&SubmitButton=View+County+Calculations; https://www.huduser.gov/portal/datasets/home-datasets/files/HTF_IncomeLmts_State_NJ_2021.pdf.

38 Hoja de datos de Office of Eviction Prevention, NJ Department of Community Affairs.

39 Unique Eviction Filings by Vicinage, 2021-2025 (Calendar Year), N.J. Dep't of Cmty. Affs., Off. of Eviction Prevention (Apr. 24, 2025) (on file with authors).

40 Según los datos del Censo sobre el "alquiler medio por contrato". https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550.

41 U.S. Bureau of Labor Statistics, Quarterly Census of Employment and Wages, ENU3403140010, https://data.bls.gov/PDQWeb/en.

42 6,6% de 2021 a 2022 y otro 7,6% de 2022 a 2023. https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25057?q=B25057:+Lower+Contract+Rent+Quartile+(Dollars); 2023: https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25057?q=B25057:+Lower+Contract+Rent+Quartile+(Dollars); 2021: https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25057?q=B25057:+Lower+Contract+Rent+Quartile+(Dollars);

43 https://nationalequityatlas.org/indicators/Income_growth?geo=04000000000034031&year=2000-2022.

44 https://www.nj.gov/dca/dlps/pdf/FourthRoundCalculation_Methodology.pdf at 37; see 4-5.

45 https://www.nj.gov/dca/dlps/pdf/FourthRoundCalculation_Methodology.pdf at 4

46 https://rwv.rutgers.edu/wp-content/uploads/2025/01/Passaic-County-Rental-Housing-Profile-FINAL.pdf at 5.

47 Sylvan Fox, *Passaic Has Third Night of Violence*, NY Times, August 6, 1969, https://timesmachine.nytimes.com/timesmachine/1969/08/06/issue.html; *Passaic Sets Curfew After Disorders*, Evening News.

48 Kenneth K. Baar, Rent Control in the 1970s: The Case of the New Jersey Tenants' Movement, 28 Hastings Law Journal 631, at 644 (1977).

49 Baar, "Rent Control in the 1970s" at 631; Gardens v. City of Passaic, 130 Super. 369 (1974).

50 Dennis Keating and Mitch Kahn, "Rent Control in the New Millennium," *Shelterforce* (blog), May 1, 2001, https://shelterforce.org/2001/05/01/rent-control-in-the-new-millennium/; Steven Wishnia, "New Jersey, Next Victim? Landlords, Politicians Take Aim at Local Rent Controls," 1998, http://tenant.net/tengroup/Metcounc/Sep98/nj.html; https://ecode360.com/print/PA1001?guid=8638096.

51 Matt Fagan, "City of Passaic addresses rising rental costs. See what stabilization ordinance would do," NorthJersey.com (Jan. 3, 2025), https://www.northjersey.com/story/news/passaic/passaic-city/2025/01/03/city-of-passaic-reveals-plan-to-stabilize-rental-costs/77317579007/.

52 Passaic, N.J. Code § 231-2, https://ecode360.com/8638096#8638103.

53 Seymour et al. "Corporate Ownership of Small Residential Properties in Seven New Jersey Municipalities." Rutgers Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement, 2024, p. iii, 34. https://progressandpovertyinstitute.org/wp-content/uploads/RSF2024_09_11-compressed_1.pdf.

54 Basado en el análisis de los registros de evaluación de propiedades del condado de Passaic para edificios de clase 2, 4A y 4C. Los recuentos de unidades están incompletos debido a la falta de datos de origen. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

55 Ibid. "Edificios de apartamentos" se refiere a las propiedades de la clase 4C de cinco o más unidades.

56 Kathryn Sabbeth. "Eviction Courts." *Univ. of St. Thomas Law Journal*, 18, no. 2 (2022): 377-78, 402-03. Henry Gomory, Douglas S. Massey, James R. Hendrickson & Matthew Desmond. "The Racially Disparate Influence of Filing Fees on Eviction Rates." *Housing Policy Debate* 33, no. 6 (2023): 1463-1483. doi:

10.1080/10511482.2023.2212662.

57 Información proporcionada por miembros de la comunidad y clientes de Make the Road New Jersey.

58 Matt Fagan, Passaic OKs accessory dwelling units to add to its affordable housing stock, NorthJersey.com (April 1, 2024), https://www.northjersey.com/story/news/passaic/passaic-city/2024/04/01/passaic-oks-resolutions-that-will-add-to-its-affordable-housing-stock/73030315007/ ; see Passaic, N.J. Code § 317-30, https://ecode360.com/8711002#8711002.

59 Matt Fagan, Passaic OKs accessory dwelling units to add to its affordable housing stock, NorthJersey.com (April 1, 2024), https://www.northjersey.com/story/news/passaic/passaic-city/2024/04/01/passaic-oks-resolutions-that-will-add-to-its-affordable-housing-stock/73030315007/ ; see Passaic, N.J. Code § 317-16(G), https://ecode360.com/8710699#8710708.

60 Regional Plan Association. "Be my Neighbor: Untapped Housing Solutions: ADUs and Conversions" (2020), https://rpa.org/work/reports/be-my-neighbor.

61 *Passaic OKs accessory dwelling units to add to its affordable housing stock, supra*, and https://www.cityofpassaic.com/DocumentCenter/View/10353/ADU-Funding-2025-PDF.

62 Ver ordenanzas - los alquileres no deben exceder los límites máximos de ingresos de HUD.

63 Matt Fagan, *Passaic tenants march against property owner, rent hikes. Want a return to rent control*, NorthJersey.com (Sept. 19, 2024), https://www.aol.com/passaic-tenants-march-against-property-212427801.html; Matt Fagan, *City of Passaic addresses rising rental costs. See what stabilization ordinance would do*, NorthJersey.com (Jan. 3, 2025), https://www.northjersey.com/story/news/passaic/passaic-city/2025/01/03/city-of-passaic-reveals-plan-to-stabilize-rental-costs/77317579007/; Passaic, N.J. Code § 231-23, https://ecode360.com/8638096.

64 Matt Fagan, *City of Passaic addresses rising rental costs. See what stabilization ordinance would do*, NorthJersey.com (Jan. 3, 2025), https://www.yahoo.com/news/city-passaic-addresses-rising-rental-091020734.html.

65 City of Passaic, ORDINANCE AMENDING CHAPTER 231 "RENT CONTROL" TO CHAPTER 231 RENT STABILIZATION", AMENDING SECTION 8 AND ADDING SECTION 23 RENT STABILIZATION OF 2025" OF THE CITY OF PASSAIC CODE, Pub. L. No. 2474–24 (2025), https://www.cityofpassaic.com/DocumentCenter/View/10273/2474-24-Rent-Leveling-Board-; City of Passaic, ORDINANCE AMENDING CHAPTER 231 "RENT STABILIZATION" OF THE CITY OF PASSAIC CODE, Pub. L. No. 2476–25 (2025), https://www.cityofpassaic.com/DocumentCenter/View/10288/Rent-Stabilization-Ordinance-Update-2476-25-PDF.

66 Ver ordenanzas, o Passaic, N.J. Code § 231-23(D), https://ecode360.com/8638096#46045166.

67 Basado en el análisis de los datos de evaluación de propiedades de 2025, contando las propiedades residenciales construidas antes de 1978, excluyendo las viviendas unifamiliares y los dúplex ocupados por sus propietarios. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

68 2023 1-year American Community Survey, https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25011?q=renter+households&g=160XX00US3456550.

69 Basado en el análisis de los datos de los tasadores de 2025, contando las propiedades residenciales construidas después de 1978, excluyendo las viviendas unifamiliares y los dúplex ocupados por sus propietarios. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología..

70 Ver la nota 3.

71 https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2023.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2022.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550; https://data.census.gov/table/ACSDT1Y2021.B25058?q=B25058:+Median+Contract+Rent+(Dollars)&g=160XX00US3456550.

72 Según los datos del Censo, en 2023, el 54% de los hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic se enfrentaban a alquileres excesivos, gastando el 30% o más de sus ingresos en alquiler. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

73 Basado en la diferencia entre un aumento anual del alquiler del 6% frente al 3%, aplicado al alquiler mensual medio ($1.230 en 2023 para la ciudad de Passaic según los datos de ACS de 1 año), para calcular el ahorro anual por hogar. Luego multiplicamos por el número estimado de hogares estabilizados, para calcular el ahorro anual agregado. Para los ahorros de los hogares de bajos ingresos, multiplicamos los ahorros agregados de los inquilinos por el 80%, la proporción de hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic que son de bajos ingresos, según los datos de CHAS para 2017-2021. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

74 Según los datos de CHAS (Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda), en 2021, 4.020 hogares de inquilinos en la ciudad de Passaic tenían ingresos extremadamente bajos y se enfrentaban a alquileres excesivos, gastando la mayor parte de sus ingresos en vivienda. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

75 De acuerdo con los datos de CHAS (Estrategia Integral de Asequibilidad de la Vivienda) a nivel de ciudad para 2017-2021.

76 Unique Eviction Filings by Vicinage, 2021-2025 (Calendar Year), N.J. Dep't of Cmty. Affs., Off. of Eviction Prevention (Apr. 24, 2025) (on file with authors).

77 Ver también la nota 21. Nuestro análisis de los registros judiciales disponibles para los casos de propietarios e inquilinos del condado de Passaic presentados entre enero y principios de mayo de 2025, obtenidos de los tribunales de Nueva Jersey. Los registros de desalojo no son fácilmente accesibles u obtenibles, y los disponibles eran una fracción de los casos de desalojo iniciados.

78 Amee Chew and Sarah Treuhaft. "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities." PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019. https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf.

79 Whitney Airgood-Obrycki, Alexander Hermann, and Sophia Wedeen, "Deteriorating Rental Affordability: An Update on America's Rental Housing 2024," Research

Brief. Harvard Joint Center for Housing Studies, December 2024, p. 9, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_rental_affordability_airgood-obrycki_2024.pdf; Wedeen, "Low-Cost Rentals Have Decreased in Every State | Joint Center for Housing Studies," Housing Perspectives, July 6, 2023, https://www.jchs.harvard.edu/blog/low-cost-rentals-have-decreased-every-state.

80 Joint Center for Housing Studies, "America's Rental Housing 2024," Harvard Joint Center for Housing Studies, 2024, p. 2, 18, https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2024.pdf.

81 Claudiu Tiganescu, "Affordable Housing Market Report - February 2025," Yardi Matrix Blog (blog), February 6, 2025, https://www.yardimatrix.com/blog/affordable-housing-market-report-february-2025/.

82 HITstrategies, "Key Findings Memo on Housing Poll," (HITstrategies; Center for Popular Democracy; Right to the City Action), June 2024, p. 2, https://drive.google.com/file/d/1czMazr4XwEliy-BjoHzSKRVE91UkQk5V/view?usp=embed_facebook; Popular Democracy and Right to the City Action, "Swing State Housing Poll Deck," 2024, https://populardemocracy.org/sites/default/files/Housing%20Poll%20Deck.pdf; Data for Progress, "Data for Progress: Battleground Issues Crosstabs," Data for Progress, August 2024, https://www.filesforprogress.org/datasets/2024/8/dfp-battleground-issues-crosstabs.pdf; Dana Anderson,"Roughly 4 in 5 U.S. Residents Believe There Should Be Caps on Rent Hikes: Survey," Redfin Real Estate News, October 24, 2024, https://www.redfin.com/news/survey-homeowners-renters-support-rent-hikes/; Lake Research Partners, "Findings from a Nationwide Survey on Housing and Renter Protections," (Lake Research Partners; HouseUS), July 11, 2023, p. 1, 3, 8-9, 10, https://houseus.org/wp-content/uploads/2023/07/HouseUS_July2023_Research_Report.pdf; Washington Low Income Housing Alliance, "New Poll Finds Supermajority of Registered Voters Support Policy to Stop Rent Gouging," Washington Low Income Housing Alliance, February 11, 2025, https://www.wliha.org/blog/new-poll-finds-supermajority-registered-voters-support-policy-stop-rent-gouging; EMC Research, "Washington Rent Stabilization Survey," EMC Research, February 10, 2025, https://www.wliha.org/sites/default/files/2025-02/WA%20Statewide%20Rent%20Survey%20Memo%5B7%5D.pdf; Samuel Stein, Oksana Mironova, and Iziah Thompson, "Across the State, New Yorkers Support Rent Stabilization and Good Cause," Community Service Society, February 2025, https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/021325_AnnualSurvey2024_GoodCause-RentStabilization_V7.pdf; Austin C. Jefferson, "New Survey Finds Almost Everyone Supports Rent Stabilization," City & State New York, February 26, 2025, https://www.cityandstateny.com/politics/2025/02/new-survey-finds-almost-everyone-supports-rent-stabilization/403301/; Mathilde Lind Gustavussen, "Battleground State Voters Want Rent Control and Social Housing," Jacobin, August 16, 2024, https://jacobin.com/2024/08/rent-control-social-housing-harris; Jake Johnson, "Analysis Shows Embracing Bold Renter Protections Can Help Democrats Win in 2024," June 18, 2024, https://www.commondreams.org/news/tenant-rights-democrats.

83 Analysis by Popular Democracy in Action.

84 E.g., Stephen Barton, "The Economics of Residential Rent Control," Dollars & Sense, February 2019, https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other_2019_Barton_The%20Economics%20of%20Residential%20Rent%20Control.pdf. See also: Gary Painter, "No, Rent Control Doesn't Always Reduce the Supply of Housing," LaTimes.com, October 31, 2018, http://www.latimes.com/opinion/op-ed/la-oe-painter-rent-control-economist-20181031-story.html; Richard Arnott, "Time for Revisionism on Rent Control?," The Journal of Economic Perspectives, Nashville 9, no. 1 (Winter 1995): 99, https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.9.1.99; Tom Slater, "From Displacements to Rent Control and Housing Justice," Urban Geography 42, no. 5 (May 28, 2021), p. 705-6, https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473; Mark Paul, James K. Galbraith, Isabella Weber, Janelle Jones, and J. W. Mason, "Re: Tenant Protections for Enterprise-Backed Multifamily Properties Request for Input," July 28, 2023, https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter_-FHFA-RFI-Response-1.pdf.

85 Amee Chew, Chuck Collins, and Omar Ocampo, "Billionaire Blowback On Housing: How Concentrated Wealth Disrupts Housing Markets and Worsens the Housing Affordability Crisis," Institute for Policy Studies; Popular Democracy, October 2024, https://ips-dc.org/wp-content/uploads/2024/10/billionaire-housing-disruption-report.pdf.

86 Will Parker, "Aiming at Wealthy Renters, Developers Build More Luxury Apartments Than They Have in Decades," Wall Street Journal, January 15, 2020, sec. Real Estate, https://www.wsj.com/articles/aiming-at-wealthy-renters-developers-build-more-luxury-apartments-than-they-have-in-decades-11579084202; Chew and Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," p. 14, https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf; Andrew Aurand, Dan Emmanuel, and Daniel Threet, "The Gap: A Shortage of Affordable Homes, 2021" (Washington, D.C.: National Low Income Housing Coalition, 2021), 17, https://reports.nlihc.org/sites/default/files/gap/Gap-Report_2021.pdf; Miriam Zuk and Karen Chapple, "Housing Production, Filtering and Displacement: Untangling the Relationships," Research Brief (Institute of Governmental Studies, UC Berkeley, May 2016), p. 3-4 https://escholarship.org/uc/item/7bx938fx; Stuart S. Rosenthal, "Are Private Markets and Filtering a Viable Source of Low-Income Housing? Estimates from a 'Repeat Income' Model," The American Economic Review 104, no. 2 (2014): 704.

87 Kathe Newman and Elvin K. Wyly, "The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City," Urban Studies 43, no. 1 (January 1, 2006): 23–57, https://doi.org/10.1080/00420980500388710; W. A. V. Clark and Allan D. Heskin, "The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility," Land Economics 58, no. 1 (1982): 109–17 http://www.jstor.org/stable/3146080; Peter Linneman, "The Effect of Rent Control on the Distribution of Income among New York City Renters," Journal of Urban Economics 22, no. 1 (July 1, 1987): 14–34; Joseph Gyourko and Peter Linneman, "Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City," Journal of Urban Economics 26, no. 1 (July 1, 1989): 54–74; Ned Levine, J. Eugene Grigsby, and Allan Heskin, "Who Benefits from Rent Control? Effects on Tenants in Santa Monica, California," Journal of the American Planning Association 56, no. 2 (1990): 140, https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944369008975755; Richard W. Ault, John D. Jackson, and Richard P. Saba, "The Effect of Long-Term Rent

Control on Tenant Mobility," Journal of Urban Economics 35, no. 2 (March 1, 1994): 140–58; John Nagy, "Increased Duration and Sample Attrition in New York City s Rent Controlled Sector," Journal of Urban Economics 38, no. 2 (September 1, 1995): 127–37; Jakob Roland Munch and Michael Svarer, "Rent Control and Tenancy Duration," Journal of Urban Economics 52, no. 3 (November 1, 2002): 542–60; Jay Kelekian et al., "Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market 15 Years after Vacancy Decontrol" (Berkeley Rent Stabilization Board, January 28, 2013); NYU Furman Center, "Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City," (NYU Furman Center, June 2014), http://furmancenter.org/files/FurmanCenter_FactBrief_RentStabilization_June2014.pdf; David P. Sims, "Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts," The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy 11, no. 1 (2011); Gilderbloom, John I., and Lin Ye. "Thirty years of rent control: A survey of New Jersey cities." *Journal of Urban Affairs* 29, no. 2 (2007): 207-220; Rebecca Diamond, Timothy McQuade, and Franklin Qian, "The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco," NBER Working Paper No. 24181, (National Bureau of Economic Research, January 2018), https://www.nber.org/papers/w24181; Prasanna Rajasekaran, Mark Treskon, and Solomon Greene, "Rent Control: What Does the Research Tell Us about the Effectiveness of Local Action?" (Urban Institute, January 16, 2019), https://www.urban.org/research/publication/rent-control-what-does-researchtell-us-about-effectiveness-local-action; Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming, and Anthony W. Orlando, "Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles," Los Angeles: Economic Roundtable, September 2024, p. 23-26, https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf. En Gyourko y Linneman, así como en Diamond et al.: estos estudios enmarcan la estabilidad de los inquilinos como un resultado negativo del control de alquileres, aunque encuentran que el control de alquileres aumenta la estabilidad de los inquilinos.

88 La relación entre la tasa de movilidad después de la estabilización de los alquileres, en 1979-1980, y la tasa de movilidad antes de la estabilización de los alquileres en 1977, fue del 63%, lo que representa una caída del 37%. En Clark and Heskin, "The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility," p. 112.

89 Ver nota 87.

90 NYU Furman Center, "Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City," Fact Brief (NYU Furman Center, June 2014), 5

91 Para obtener evidencia sobre los beneficios desproporcionados del control de alquileres para los hogares de bajos ingresos, ver Kathe Newman and Elvin K. Wyly, "The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City," Urban Studies 43, no. 1 (January 1, 2006): 23–57,https://doi.org/10.1080/00420980500388710; Peter Linneman, "The Effect of Rent Control on the Distribution of Income among New York City Renters," Journal of Urban Economics 22, no. 1 (July 1, 1987): 14–34; Ned Levine, J. Eugene Grigsby, and Allan Heskin, "Who Benefits from Rent Control? Effects on Tenants in Santa Monica, California," Journal of the American Planning Association 56, no. 2 (1990), https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944369008975755; Diamond et al., "The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco," NBER Working Paper No. 24181, (National Bureau of Economic Research, January 2018), https://www.nber.org/papers/w24181; Laura Gil-Trejo, Rachel Peterson, Frederick Rose, and Eduardo Castillo, "Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report," City of Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf; Patrick Burns and Daniel Flaming, "Outcomes from Rent Stabilization in San José," Economic Roundtable, November 2019, https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000. Para ver los beneficios para las personas de color, ver: Clark and Heskin, "The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility," 115; Kelekian et al., "Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market," 17–18; NYU Furman Center, "Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City," 7; Sims, "Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts," The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy 11, no. 1 (2011): 11; Joshua D. Ambrosius et al., "Forty years of rent control: Reexamining New Jersey's moderate local policies after the great recession," Cities 49 (2015): 121-133; Burns and Flaming, "Outcomes from Rent Stabilization in San José." For benefits to seniors, see Clark and Heskin, "The Impact of Rent Control on Tenure Discounts and Residential Mobility"; Kelekian, "Report on the April - May 2009 Survey of Tenants of Registered Rental Units" (Berkeley Rent Stabilization Board, March 15, 2010), https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Survey_Tenant_2009.pdf; Kelekian et al., "Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market"; Edward L. Glaeser, "Does Rent Control Reduce Segregation?," Swedish Economic Policy Review 10 (2003): 196–97; Gyourko and Linneman, "Equity and Efficiency Aspects of Rent Control." For benefits to persons living with disability, see Kelekian, "2009 Survey of Tenants"; Kelekian et al., "Rent Stabilization and the Berkeley Rental Housing Market." For benefits to families with children, see Levine, Grigsby, and Heskin, "Who Benefits from Rent Control?".

92 En 2003, solo 1 de cada 15 inquilinos pobres que permanecieron en vecindarios gentrificados de la ciudad de Nueva York alquilaban en el mercado no regulado: el 48% vivía en unidades estabilizadas y el resto vivía en gran medida en viviendas públicas. Newman and Wyly, "The Right to Stay Put, Revisited"; Diamond, McQuade, and Qian, "The Effects of Rent Control Expansion."

93 Los diferenciales de costos se calculan en función de la diferencia entre el alquiler mensual en unidades estabilizadas y no estabilizadas. Para Los Ángeles, comparamos los alquileres brutos promedio para unidades estabilizadas y no estabilizadas de 2018 a 2022; Los datos también muestran que para unidades de tamaño comparable, el alquiler promedio pagado por los inquilinos en unidades estabilizadas es un 19% más bajo que el de las unidades no estabilizadas (ver Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming, and Anthony W. Orlando, "Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles," Los Angeles: Economic Roundtable, September 2024, https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf, p. 40, 44). En San José, comparamos el alquiler promedio en unidades de 1 dormitorio estabilizadas y no estabilizadas; Aproximadamente el 44% del parque de vivien-

das estabilizadas son de 1 dormitorio (ver City of San José Housing Department, "Rent Stabilization Program Annual Report 2020-2021: Executive Summary," City of San José Housing Department, 2021, https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/79581/637723310001700000). En Santa Mónica, comparamos el alquiler medio en 2023 para las unidades estabilizadas alquiladas a la tasa de mercado ese año (un indicador de los alquileres no estabilizados) con el alquiler de las unidades estabilizadas solamente (ver Rent Control Agency, "Santa Monica Rent Control Board 2023 Annual Report." Santa Monica, CA: Santa Monica Rent Control Board, 2024, https://www.smgov.net/uploadedFiles/Departments/Rent_Control/Reports/Annual_Reports/SMRCB%202023%20Annual%20Report.pdf, p. 23). En la ciudad de Nueva York, comparamos la mediana de los alquileres contractuales en 2023 para las unidades estabilizadas con las del mercado (ver E. Gaumer, "2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings," New York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf, p. 14). En Manhattan, comparamos el alquiler bruto medio en 2017 en unidades estabilizadas frente a unidades no reguladas (ver C.R. Waickman, J.B.R. Jerome, and R. Place. "Affordability of Rent Stabilized Units." Rent Regulation Memo #2. New York City Department of Housing Preservation & Development, 2018. https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/rent-regulation-memo-2.pdf, p. 3).

94 Autor, Palmer, and Pathak, "Housing Market Spillovers" p. 662; Timothy L. Collins, "Rent Regulation in New York: Myths and Facts," 2009, p. 17, https://drive.google.com/file/d/1Lo6qeKjEqZ03RUo9tSLyUvABsScrn9Mz/view?usp=sharing.

95 En 2009, los alquileres no regulados eran en promedio un 52% más altos que los alquileres regulados. Lance Freeman and Frank Braconi, "Gentrification and Displacement: New York City in the 1990s," Journal of the American Planning Association 70, no. 1 (March 31, 2004): 51; Timothy L. Collins, "Rent Regulation in New York: Myths and Facts," 2009, p. 17, https://drive.google.com/file/d/1Lo6qeKjEqZ03RUo9tSLyUvABsScrn9Mz/view?usp=sharing.

96 E.g., Lauren E. M. Everett, "Fortunate People in a Fortunate Land: Dwelling and Residential Alienation in Santa Monica's Rent-Controlled Housing," Ph.D. in Urban Studies, Portland State University, 2022, p. 263, 268, https://doi.org/10.15760/etd.7864; Chew and Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf.

97 E.g., Chew and Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," p. 3, 10, https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf.

98 E.g., Heskin, Levine, and Garrett, "The Effects of Vacancy Control;" John Ingram Gilderbloom, and Lin Ye. "Pros and Cons of Rent Control." In Invisible City: Poverty, Housing, and New Urbanism, Austin: University of Texas Press, 2008, p. 90; Rent Control Agency, "Santa Monica Rent Control Board 2017 Annual Report," 21; Kelekian, "2009 Survey of Tenants," 17–18; Kenneth Baar, Patrick Burns, Daniel Flaming, and Anthony W. Orlando, "Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles," Los Angeles: Economic Roundtable, September 2024, p. 93, https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf; Rent Control Agency, "Santa Monica Rent Control Board 2024 Annual Report," Santa Monica, CA: Santa Monica Rent Control Board, 2025, p. 10, 18, https://www.santamonica.gov/media/Document%20Library/Topic%20Explainers/Rent%20Control%20Information%20by%20Subject/SMRCB%202024%20Annual%20Report.pdf; Rent Stabilization and Housing Division, "Rent Stabilization Program Annual Report 2017-2018," City of West Hollywood Rent Stabilization and Housing Division, 2018, p. 7, https://www.weho.org/home/showpublisheddocument/41186/637018038832870000; City of San José Housing Department, "Rent Stabilization Program: Updated Draft Strategic Plan 2023-2026," City of San José Housing Department, September 2023, p. 11, https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/105133/638318580900100000.

99 John Ingram Gilderbloom, and Lin Ye. "Pros and Cons of Rent Control." In Invisible City: Poverty, Housing, and New Urbanism, Austin: University of Texas Press, 2008, p. 90. http://ebookcentral.proquest.com/lib/socal/detail.action?docID=3443272.

100 Rent Control Agency, "Santa Monica Rent Control Board 2017 Annual Report," 21.

101 Heskin, Levine, and Garrett, "The Effects of Vacancy Control," 166; Kelekian, "2009 Survey of Tenants," 17–18.

102 E.g., Ricardo Tranjan and Paulina Vargatoth, "Rent Control in Ontario: The Facts, the Flaws, the Fixes," Ontario: Canadian Centre for Policy Alternatives, September 2024, p. 4, 11, 20, https://policyalternatives.ca/sites/default/files/uploads/publications/Ontario%20Office/2024/04/rent-control-in-ontario.pdf.

103 John Ingram Gilderbloom, and Lin Ye, "Pros and Cons of Rent Control," In *Invisible City: Poverty, Housing, and New Urbanism*, Austin: University of Texas Press, 2008, p. 77, http://ebookcentral.proquest.com/lib/socal/detail.action?docID=3443272; John I. Gilderbloom & Lin Ye, *Thirty Years of Rent Control: A Study of New Jersey Cities*, 29 J. Urb. Affs. 207, 209 (2007).

104 Edward G. Goetz, Anthony Damiano, Peter Hendee Brown, Patrick Alcorn, and Jeff Matson, "Minneapolis Rent Stabilization Study," Minneapolis, MN: Center for Urban and Regional Affairs, 2021. p. 2, 52-3, https://www.cura.umn.edu/sites/cura.umn.edu/files/2021-08/Minneapolis-Rent-Stabilization-Study-web.pdf.

105 Ver la nota 91. Además, sobre los beneficios desproporcionados para los inmigrantes: Gaumer, "2023 New York City Housing and Vacancy Survey," p. 50; Tom Waters and Victor Bach, "Housing the City of Immigrants: Many Immigrant Communities Are Vulnerable to Unaffordable Rents and Other Housing Stresses," Policy Brief (Community Service Society, March 2011), https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/HousingCityofImmigrantsPolicyBrief-March2011.pdf.pdf. On women-headed households, see: Gyourko and Linneman, "Equity and Efficiency Aspects of Rent Control," 59, 64; Kelekian, "2009 Survey of Tenants"; Mark Uh, "From Own To Rent: Who Lost The American Dream?," Trulia Research, February 11, 2016, https://www.trulia.com/research/own-to-rent/;

Burns and Flaming, "Outcomes from Rent Stabilization in San José," Economic Roundtable, November 2019, p. 29, https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000. Note: The Berkeley Rent Stabilization Board's survey collects data on the gender of household heads, but has not reported an analysis of this.

106 E.g., NYU Furman Center, "Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City," 4. See also Gaumer, "2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings," New York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50 https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf. See note 91.

107 En California, particularmente en unidades de alquiler controlado y con control de vacantes. Amee Chew, "How Rent Control Promotes Racial Equity," Shelterforce, April 2, 2020, https://shelterforce.org/2020/04/02/how-rent-control-promotes-racial-equity/; E. Gaumer, "2023 New York City Housing and Vacancy Survey: Selected Initial Findings," New York: New York City Department of Housing Preservation and Development, 2024, p. 50, https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/about/2023-nychvs-selected-initial-findings.pdf; NYU Furman Center, "Profile of Rent-Stabilized Units and Tenants in New York City"; Ambrosius, Joshua D. et al., "Forty Years of Rent Control"; Gilderbloom and Ye, "Thirty Years of Rent Control"; Sims, "Rent Control Rationing and Community Composition: Evidence from Massachusetts," The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy 11, no. 1 (2011): 28; Heskin, Levine, and Garrett, "The Effects of Vacancy Control"; Kelekian, "2009 Survey of Tenants," 17-18; Gil-Trejo et al., "Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report," City of Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023, https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf; Baar et al., "Equitable Rent: Rent Stabilization Standards in the City of Los Angeles," Los Angeles: Economic Roundtable, September 2024, p. 23-26, https://economicrt.org/wp-content/uploads/2024/09/Equitable-Rent-Economic-Roundtable-report-on-the-RSO-9-12-2024-compact.pdf; Burns and Flaming, "Outcomes from Rent Stabilization in San José," Economic Roundtable, November 2019, https://www.sanjoseca.gov/home/showpublisheddocument/58855/637257392314200000.

108 E.g., Tom Waters and Victor Bach, "Housing the City of Immigrants: Many Immigrant Communities Are Vulnerable to Unaffordable Rents and Other Housing Stresses," Policy Brief (Community Service Society, March 2011), p. 4, https://smhttp-ssl-58547.nexcesscdn.net/nycss/images/uploads/pubs/HousingCityofImmigrantsPolicyBriefMarch2011.pdf.pdf.

109 E.g., Gaumer, "2023 New York City Housing and Vacancy Survey," p. 50.

110 E.g., Slater, "From Displacements to Rent Control and Housing Justice," Urban Geography 42, no. 5 (May 28, 2021), p. 708, https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473; Bradon Weiss, "Corporate Consolidation of Rental Housing & the Case for National Rent Stabilization," Wash. U. L. Rev. 101, no. 553 (2023), https://digitalcommons.wcl.american.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=3241&context=facsch_lawrev; Sammi Aibinder and Lindsay Owens, "No Room for Rent: Addressing Rising Rent Prices through Public Investment and Public Power." Issue Brief. Roosevelt Institute, November 9, 2021, https://rooseveltinstitute.org/publications/no-room-for-rent-addressing-rising-rent-prices-through-public-investment-and-public-power/.

111 Jonathan Fisher et al., "Estimating the Marginal Propensity to Consume Using the Distributions of Income, Consumption, and Wealth" (Washington Center for Equitable Growth, April 19, 2018), https://equitablegrowth.org/working-papers/marginal-propensity-consume/.

112 E.g., Aibinder and Owens, "No Room for Rent: Addressing Rising Rent Prices through Public Investment and Public Power." Issue Brief. Roosevelt Institute, November 9, 2021, p. 4, https://rooseveltinstitute.org/publications/no-room-for-rent-addressing-rising-rent-prices-through-public-investment-and-public-power/.

113 Matthew Desmond and Carl Gershenson, "Housing and Employment Insecurity among the Working Poor," Social Problems, no. Issue 1 (2016): 46

114 Las pequeñas empresas que dependen de la clientela de bajos ingresos a menudo tienen dificultades para mantener su negocio cuando los vecindarios se gentrifican y su base de clientes disminuye. E.g., Paul M. Ong, Chhandara Pech, and Rosalie Ray, "TOD Impacts on Businesses in Four Asian American Neighborhoods" (UCLA Center for the Study of Inequality, May 2014), http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/overall_tod_final.pdf; Edber Macedo et al., "Impact of Big Businesses in Chinatown" (UCLA Center for the Study of Inequality, July 2014), http://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/walmart_starbucks_final08011.pdf; Ghebreegziabiher Debrezion, Eric Pels, and Piet Rietveld, "The Impact of Railway Stations on Residential and Commercial Property Value: A Meta-Analysis," The Journal of Real Estate Finance and Economics 35, no. 2 (August 1, 2007): 161–80; Sharon Zukin et al., "New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City," City & Community 8, no. 1 (March 1, 2009): 47–64.

115 Megan Sandel et al., "Unstable Housing and Caregiver and Child Health in Renter Families," Pediatrics 141, no. 2 (February 2018): 2017–2199.

116 Nick Graetz et al., "The impacts of rent burden and eviction on mortality in the United States, 2000–2019," Social Science & Medicine, Volume 340, (2024), https://doi.org/10.1016/j.socscimed.2023.116398.

117 For example, L.A. County Department of Public Health, "Social Determinants of Health: Housing and Health in Los Angeles County," Social Determinants of Health (L.A. County Department of Public Health, February 2015), http://publichealth.lacounty.gov/ha/reports/LAHealthBrief2011/HousingHealth/SD_Housing_Fs.pdf; Sandra J. Newman and C. Scott Holupka, "Housing Affordability and Investments in Children," Journal of Housing Economics, Housing Policy in the United States, 24, no. Supplement C (June 1, 2014): 89–100.

118 For example, Jeffrey Lubell et al., "Housing and Health: New Opportunities for Dialogue and Action" (National Center for Healthy Housing, 2011), http://changelabsolutions.org/sites/default/files/Health%20%20Housing%20New%20Opportunities_final.pdf; Joshua Sharfstein et al., "Is Child Health at Risk While Families Wait for Housing Vouchers?," American Journal of Public Health 91, no. 8 (2001): 1191–1192; Angst et al., "How Do Renters Survive Unaffordability? Household-level impacts of rent burden in Los Angeles," Journal of Urban Affairs (2023); Maguire, "The Role of Debt in the Maintenance of Homelessness," Frontiers in Public Health

9 (2021); Pollack, Griffin, and Lynch, "Housing Affordability and Health among Homeowners and Renters," American Journal of Preventative Medicine vol 39, 6 (2010), http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0749379710004551; Bills, West, and Hargrove, "Housing Cost Burden and Maternal Stress among Very Low Income Mothers," Journal of Sociology & Social Welfare 46 (2019); Graetz et al., "The Impacts of Rent Burden and Eviction on Mortality in the United States, 2000–2019," Social Science & Medicine 340 (2024); Hess et al., "Cumulative Housing Cost Burden Exposures and Disadvantages to Children's Well-Being and Health," Social Science Research 119 (2024); Kirkpatrick and Tarasuk, "Housing Circumstances Are Associated with Household Food Access among Low-Income Urban Families," Journal of Urban Health 88, no. 2 (2011): 284-296; Elliott, West, and Castro, "Rent Burden and Depression Among Mothers: An analysis of primary caregiver outcomes," Journal of Policy Practice and Research 2, no. 4 (2021): 285-300.

119 Harvard Joint Center for Housing Studies, "The State of the Nation's Housing 2013" (Harvard Joint Center for Housing Studies, 2013), 5–6, http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/son2013.pdf.

120 Por ejemplo, Hugo Vásquez-Vera et al., "The Threat of Home Eviction and Its Effects on Health through the Equity Lens: A Systematic Review," Social Science & Medicine 175, no. Supplement C (February 1, 2017): 199–208; Matthew Desmond and Rachel Tolbert Kimbro, "Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health," Social Forces 94, no. 1 (September 2015): 295–324; Mindy Fullilove, Root Shock: How Tearing Up City Neighborhoods Hurts America, and What We Can Do About It (Random House Publishing Group, 2009).

121 Un estudio de 12.882 residentes de la ciudad de Nueva York encontró que, controlando otros factores, las personas desplazadas de los vecindarios en proceso de gentrificación tenían tasas más altas de visitas a la sala de emergencias, hospitalizaciones y visitas relacionadas con la salud mental, en comparación con sus contrapartes que se quedaron, o que vivían en vecindarios de bajos ingresos que no se estaban gentrificando. Sungwoo Lim et al., "Impact of Residential Displacement on Healthcare Access and Mental Health among Original Residents of Gentrifying Neighborhoods in New York City," PLoS One 12, no. 12 (2017). Ver también: BARHII, "Displacement Brief" (BARHII Bay Area Regional Health Inequities Initiative, February 2016), https://phasocal.org/wp-content/uploads/2016/03/BARHII-displacement-brief.pdf; T. Jelleyman and N. Spencer, "Residential Mobility in Childhood and Health Outcomes: A Systematic Review," Journal of Epidemiology & Community Health 62, no. 7 (July 1, 2008): 584–92; Maxia Dong et al., "Childhood Residential Mobility and Multiple Health Risks During Adolescence and Adulthood: The Hidden Role of Adverse Childhood Experiences," Archives of Pediatrics & Adolescent Medicine 159, no. 12 (December 1, 2005): 1104–10; Yerko Rojas, "Evictions and Short-Term All-Cause Mortality: A 3-Year Follow-up Study of a Middle-Aged Swedish Population," International Journal of Public Health 62, no. 3 (April 1, 2017): 343–51; Ramphal et al., "Evictions and Infant and Child Health Outcomes: A systematic review," JAMA Network Open 6, no.4 (2023); Schwartz et al., "Childhood Eviction and Cognitive Development," Social Science & Medicine 292 (2022); Hatch and Yun, "Losing Your Home Is Bad for Your Health: Short- and Medium-Term Health Effects of Eviction on Young Adults," Housing Policy Debate 31, no.3-5 (2020); 469-489; Smith et al., "Eviction from Rental Housing and Its Links to Health: A scoping review," Health & Place 86 (2024); Hoke and Boen, "The Health Impacts of Eviction: Evidence from the national longitudinal study of adolescent to adult health," Social Science & Medicine 273 (2021); Graetz et al., "The Impacts of Rent Burden and Eviction on Mortality in the United States, 2000–2019," Social Science & Medicine 340 (2024).

122 E.g., Margot Kushel and Tiana Moore, "Toward a New Understanding: The California Statewide Study of People Experiencing Homelessness," UC San Francisco Benioff Homelessness and Housing Initiative, June 2023, https://homelessness.ucsf.edu/sites/default/files/2023-06/CASPEH_Report_62023.pdf; Cheyenne Garcia, Kelly Doran, and Margot Kushel, "Homelessness And Health: Factors, Evidence, Innovations That Work, And Policy Recommendations," Health Affairs 43, no. 2 (February 2024): 164–71, https://doi.org/10.1377/hlthaff.2023.01049; Lydialyle Gibson, "How Homelessness Is a Public Health Crisis," *Harvard Magazine*, April 5, 2024, https://www.harvardmagazine.com/2024/05/homelessness-public-health-crisis.

123 Pierina Ana Sanchez, Moses Gates, and Sarah Serpas, "Pushed Out: Countering Housing Displacement in an Unaffordable Region," Center for New York City Affairs, February 21, 2018, http://www.centernyc.org/pushed-out. See also: Alex Horowitz, Chase Hatchett, and Adam Staveski, "How Housing Costs Drive Levels of Homelessness," Pew, August 22, 2023, https://www.pewtrusts.org/en/research-and-analysis/articles/2023/08/22/how-housing-costs-drive-levels-of-homelessness; Gregg Colburn and Clayton Page Aldern, Homelessness Is a Housing Problem: How Structural Factors Explain U.S. Patterns. University of California Press, 2022; Chris Glynn and Alexander Casey, "Homelessness Rises Faster Where Rent Exceeds a Third of Income." Zillow Research, December 11, 2018, https://www.zillow.com/research/homelessness-rent-affordability-22247/.

124 Por ejemplo, BARHII, "Displacement Brief"; Rebecca Cohen and Keith Wardrip, "Should I Stay or Should I Go? Exploring the Effects of Housing Instability and Mobility on Children" (Center for Housing Policy; MacArthur Foundation, February 2011), http://mcstudy.norc.org/publications/files/CohenandWardrip_2009.pdf; Adam Voight, Marybeth Shinn, and Maury Nation, "The Longitudinal Effects of Residential Mobility on the Academic Achievement of Urban Elementary and Middle School Students," Educational Researcher 41, no. 9 (December 1, 2012): 385–92.

125 National Coalition for the Homeless, "Education of Homeless Children and Youth," NCH Fact Sheet (National Coalition for the Homeless, August 2007).

126 Ben Christopher, "To Attract Teachers, Pricey California School Districts Are Becoming Their Landlords," CalMatters, March 1, 2017, https://calmatters.org/education/2017/03/to-attract-teachers-pricey-school-districts-are-becoming-their-landlords/.

127 E.g., see Climate and Community Institute and The Sierra Club, "Tenant Protections for Climate Justice," Explainer (Climate and Community Institute; The Sierra Club), October 2024, https://climateandcommunity.org/wp-content/uploads/2024/10/CCISierra_TenantProtections_final.pdf; Ruthy Gourevitch, "Decarbonization Without Displacement: Tenant Advocacy in the Context of Inflation Reduction Act Implementation," Climate and Community Project, January 2024, https://

climateandcommunity.org/wp-content/uploads/2024/01/CCP-IRA_final-brief.pdf; Chelsea Kirk, "Decarbonizing California Equitably: A Guide to Tenant Protections in Building Upgrades/Retrofits Throughout the State," Los Angeles: Strategic Alternatives for a Just Economy, 2023, https://www.saje.net/wp-content/uploads/2023/09/Decarbonizing-California-Equitably-Report-1.pdf.

128 Will Dominie, "Is Just Growth Smarter Growth?: The Effects of Gentrification on Transit Ridership and Driving in Los Angeles' Transit Station Area Neighborhoods" (Applied Planning Research Project, University of California, Los Angeles, 2012), https://escholarship.org/uc/item/5vf5x8pg; Stephanie Pollack, Barry Bluestone, and Chase Billingham, "Maintaining Diversity In America's Transit-Rich Neighborhoods: Tools for Equitable Neighborhood Change" (Dukakis Center for Urban and Regional Policy at Northeastern University, October 2010), https://www.northeastern.edu/csshresearch/dukakiscenter/publication/maintaining-diversity-in-americas-transit-rich-neighborhoods-tools-for-equitable-neighborhood-change/.

129 Justine Marcus and Miriam Zuk, "Displacement in San Mateo County, California: Consequences for Housing, Neighborhoods, Quality of Life, and Health," (Institute of Governmental Studies, UC Berkeley, May 2017), https://www.urbandisplacement.org/wp-content/uploads/2021/08/impacts_of_displacement_in_san_mateo_county.pdf.

130 H. Gibbs Knotts and Moshe Haspel, "The Impact of Gentrification on Voter Turnout," Social Science Quarterly 87, no. 1 (March 1, 2006): 110–21.

131 Gillian Slee and Matthew Desmond, "Eviction and Voter Turnout: The Political Consequences of Housing Instability," Politics & Society 51, no. 1 (March 1, 2023): 3–29, https://doi.org/10.1177/00323292211050716.

132 Chew and Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019, https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf.

133 https://www.nj.gov/dca/codes/publications/xlsaffordableguide/passaic.xlsx; https://www.nj.gov/dca/codes/publications/pdf_guide_2_afford_hsg/appendix_a.pdf; https://www.hud.gov/sites/dfiles/Housing/documents/2023-05-25-PHA_Detailed_Information.xlsx.

134 Basado en el análisis de los datos de evaluación de propiedades de 2025, excluyendo las unidades construidas en 1978 y posteriores. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología..

135 La junta de alquileres continúa financiando a sus 25 empleados, principalmente a través de una tarifa mensual de $16,50 por unidad. Leslie Gordon, "Strengthening Communities Through Rent Control and Just-Cause Evictions: Case Studies from Berkeley, Santa Monica, and Richmond" (Urban Habitat, January 2018), 10, https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other_2018_Jan_Urban%20Habitat_Strengthening%20Communities%20Through%20Rent%20Control.pdf; Everett, Lauren E. M. "Fortunate People in a Fortunate Land: Dwelling and Residential Alienation in Santa Monica's Rent-Controlled Housing." Ph.D. in Urban Studies, Portland State University, 2022. https://doi.org/10.15760/etd.7864, p. 92; Rent Control Agency, "Santa Monica Rent Control Board 2024 Annual Report," Santa Monica, CA: Santa Monica Rent Control Board, 2025, p. 6, https://www.santamonica.gov/media/Document%20Library/Topic%20Explainers/Rent%20Control%20Information%20by%20Subject/SMRCB%202024%20Annual%20Report.pdf.

136 Los altos costos de las personas sin hogar también incluyen el precio de la criminalización y el encarcelamiento. Estas prácticas son inhumanas, exacerban el problema y deben ser reformadas. National Alliance to End Homelessness, "Ending Chronic Homelessness Saves Taxpayers Money," National Alliance to End Homelessness, February 17, 2017, https://endhomelessness.org/wp-content/uploads/2024/10/Cost-Savings-from-PSH.pdf.

137 Diana Elliott and Emma Kalish, "The Cost of Eviction and Unpaid Bills of Financially Insecure Families for City Budgets," (Urban Institute, January 24, 2019), https://www.urban.org/policy-centers/cross-center-initiatives/opportunity-ownership/projects/cost-eviction-and-unpaid-bills-financially-insecure-families-city-budget.

138 E.g., Gabrielle LaMarr LeMee, "Track the Money for Prop 33: Contributions for and against California's Ballot Measure on Rent Control," Los Angeles Times, September 27, 2024, https://www.latimes.com/politics/story/2024-09-27/proposition-33-money-support-opposition-californias-statewide-ballot-measure; Felicia Mello, "We Fact-Checked the Ads about Proposition 33, California's Rent Control Ballot Measure," CalMatters, October 18, 2024, sec. Housing, http://calmatters.org/housing/2024/10/prop-33-2024-fact-check/.

139 E.g., Tom Slater, "From Displacements to Rent Control and Housing Justice," Urban Geography 42, no. 5 (May 28, 2021): 701–12, https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473; Mark Paul, James K. Galbraith, Isabella Weber, Janelle Jones, and J. W. Mason, "Re: Tenant Protections for Enterprise-Backed Multifamily Properties Request for Input," July 28, 2023, https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter_-FHFA-RFI-Response-1.pdf; Gary Painter, "No, Rent Control Doesn't Always Reduce the Supply of Housing," LaTimes.com, October 31, 2018, http://www.latimes.com/opinion/op-ed/la-oe-painter-rent-control-economist-20181031-story.html; Richard Arnott, "Time for Revisionism on Rent Control?," The Journal of Economic Perspectives, Nashville 9, no. 1 (Winter 1995): 99, https://pubs.aeaweb.org/doi/pdfplus/10.1257/jep.9.1.99; Stephen Barton, "The Economics of Residential Rent Control," Dollars & Sense, February 2019, https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/2022-01/Other_2019_Barton_The%20Economics%20of%20Residential%20Rent%20Control.pdf; Slater, "Rent Control and Housing Justice," Finisterra 55, no. 114 (2020): 59–76, https://doi.org/10.18055/Finis19772; Hamish Kallin, Neil Gray, Joe Beswick, Damian Dempsey, Siobhan Donnachie, Tommy Gavin, Jennie Gustafsson, et al., "Rent Controls in Comparative Perspective: Reflections on an International Symposium," Radical Housing Journal 6, no. 2 (October 28, 2024): 237–51, https://doi.org/10.54825/DZKS1999.

140 Paul et al., "Re: Tenant Protections for Enterprise-Backed Multifamily Properties Request for Input," July 28, 2023, https://peoplesaction.org/wp-content/uploads/Economist-Sign-on-Letter_-FHFA-RFI-Response-1.pdf; John I. Gilderbloom and Richard P. Appelbaum, Rethinking Rental Housing (Temple University Press, 1988); Timothy L. Collins, "Rent Regulation in New York: Myths and Facts," 2009, https://drive.google.com/file/d/1Lo6qeKjEqZ03RUo9tSLyUvABsScrn9Mz/view?usp=sharing; Kenneth Baar, Patrick Burns, and Daniel Flaming, "San Jose ARO Study: Final Report," Final Report (Economic Roundtable, April 2016), p. 177, https://

economicrt.org/wp-content/uploads/2016/09/San-Jose-ARO-Study-ERt-Final-Report.pdf; Justin Justin Kadi, "Recommodifying Housing in Formerly 'Red' Vienna?" Housing, Theory and Society 32, no. 3 (July 3, 2015): 247–65, https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885.

141 Los estudios longitudinales en Nueva Jersey, así como los estudios en el Área de la Bahía, Berkeley, Los Ángeles, Washington DC y otros lugares, no han encontrado un impacto negativo en las tasas de construcción. Ambrosius, Joshua D. et al., "Forty Years of Rent Control: Reexamining New Jersey's Moderate Local Policies after the Great Recession," Cities: The International Journal of Urban Policy and Planning, no. 49 (August 14, 2015): 121–33; Gilderbloom and Ye, "Thirty Years of Rent Control: A Survey of New Jersey Cities," Journal of Urban Affairs 29, no. 2 (2007): 207–20; Gilderbloom, "Moderate Rent Control: Its Impact on the Quality and Quantity of the Housing Stock," Urban Affairs Quarterly 17, no. 2 (December 1981): 123–42; Miriam Zuk, "Rent Control: The Key to Neighborhood Stabilization? | Urban Displacement Project," September 9, 2015, https://belonging.berkeley.edu/rent-control-key-neighborhood-stabilization; Planning & Development Department, "Rent Control in the City of Berkeley, 1978 to 1994: A Background Report" (Planning & Development Department, City of Berkeley, May 27, 1998); Baar et al., "San Jose ARO Study: Final Report," 177; Keating, Teitz, and Skaburskis, eds., Rent Control; J. W. Mason, "Considerations on Rent Control," November 14, 2019, https://jwmason.org/slackwire/considerations-on-rent-control/; Slater, "From Displacements to Rent Control and Housing Justice," Urban Geography 42, no. 5 (May 28, 2021): 701–12, https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473.

142 David P. Sims, "Out of Control: What Can We Learn from the End of Massachusetts Rent Control?" Journal of Urban Economics 61 (2007): 129–51; Edward L. Glaeser, "Does Rent Control Reduce Segregation?" *Swedish Economic Policy Review* 10 (2003): 179–202.

143 Diamond, Timothy McQuade, and Franklin Qian, "The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco," NBER Working Paper No. 24181, (National Bureau of Economic Research, January 2018), https://www.nber.org/papers/w24181.

144 See notes 91 and 105.

145 Edward G. Goetz, Anthony Damiano, Peter Hendee Brown, Patrick Alcorn, and Jeff Matson, "Minneapolis Rent Stabilization Study," Minneapolis, MN: Center for Urban and Regional Affairs, 2021. p. 2, https://www.cura.umn.edu/sites/cura.umn.edu/files/2021-08/Minneapolis-Rent-Stabilization-Study-web.pdf.

146 Seymour et al., "Rent Control in New Jersey: What Is It? Where Is It? How Does It Work?" Ralph W. Voorhees Center for Civic Engagement & Edward J. Bloustein School of Planning and Public Policy, Rutgers University, 2024, p. 17.

147 Seymour et al., "Rent Control in New Jersey: What Is It? Where Is It? How Does It Work?"

148 Passaic, N.J. Code § 231-4(A)

149 En la ciudad de Nueva York, para renovaciones de contratos de arrendamiento entre el 1 de octubre de 2024 y el 30 de septiembre, 2025. https://portal.311.nyc.gov/article/?kanumber=KA-03296; https://dcba.lacounty.gov/wp-content/uploads/2024/12/Rent-Increase-Bulletin-RSTPO-Jan-2025-June-2025.pdf.

150 U.S. Bureau of Labor Statistics, Quarterly Census of Employment and Wages, ENU3403140010, https://data.bls.gov/PDQWeb/en.

151 Ver notas 98-101.

152 https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2025/2025summary.odn?STATES=34.0&INPUTNAME=METRO35620MM0875*3403199999%2BPassaic+County&statelist=&stname=New+Jersey&wherefrom=&statefp=34&year=2025&ne_flag=&selection_type=county&incpath=&data=2025&SubmitButton=View+County+Calculations; https://data.census.gov/table/ACSST1Y2023.S1901?q=passaic+nj+median+income; https://www.hudexchange.info/programs/home/home-rent-limits/ summarizes 24 CFR 92.252 (https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-92/subpart-F/section-92.252).

153 Jung Hyun Choi and Caitlin Young. "Owners and Renters of 6.2 Million Units of Small Buildings Are Particularly Vulnerable During The Pandemic," Urban Institute, August 10, 2020. https://www.urban.org/urban-wire/owners-and-renters-62-million-units-small-buildings-are-particularly-vulnerable-during-pandemic.

154 Tim Henderson. "Investors Bought A Quarter of Homes Sold Last Year, Driving Up Rents," Stateline, July 22, 2022. https://stateline.org/2022/07/22/investors-bought-a-quarter-of-homes-sold-last-year-driving-up-rents/. Alexander Hermann. "8 Facts About Investor Activity In The Single-Family Rental Market," Joint Center for Housing Studies of Harvard University, July 18, 2023. https://www.jchs.harvard.edu/blog/8-facts-about-investor-activity-single-family-rental-market#.

155 Steve Strunsky, "As the Market Heats up, Newark Tries to Keep Rents under Control." NJ.com, August 9, 2023, https://www.nj.com/essex/2023/08/as-the-market-heats-up-newark-tries-to-keep-rents-under-control.html.

156 Michael Trujillo, Liren Ma, Lily Braunstein, Chris Schildt, and Matt Renfro, "The Failure of For-Profit Affordable Housing and How Tenants Are Organizing for Change," Urban Habitat and East Bay Community Law Center, March 2024, p. 50, 56-57,, https://urbanhabitat.org/wp-content/uploads/2024/02/Tenant-Protections-in-LIHTC-Report-FINAL-WEB.pdf.

157 Breneman Capital. "Red Flags to Lookout For When Underwriting Multifamily Properties?" March 15, 2024. https://www.breneman.com/blog/what-are-some-red-flags-in-underwriting-assumptions. Ike Hoffman. "Multifamily Underwriting: Modest Rent Growth is Not a Given," N.D., Tactica Real Estate Solutions. https://www.tacticares.com/blog-feed/multifamily-underwriting-modest-rent-growth-is-not-a-given.

158 Por ejemplo, defensores de los derechos de las personas con discapacidad, "Smith v. City of Oakland," August 28, 2019, https://dralegal.org/case/smith-v-city-of-oakland/.

159 https://www.portlandmaine.gov/1462/Housing-Dashboard

160 Basado en el análisis de los datos de evaluación de la propiedad de 2025. Estimamos los SFR contando las propiedades residenciales de 1 unidad que no están ocupadas por el propietario. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

161 Ibid.

162 Basado en el análisis de los datos de evaluación de la propiedad de 2025, para identificar las unidades residenciales construidas entre 1978 y 1995, excluyendo las

viviendas unifamiliares y los dúplex ocupados por sus propietarios. Ver el Apéndice para más información sobre la metodología.

163 Chew and Treuhaft, "Our Homes, Our Future: How Rent Control Can Build Stable, Healthy Communities," (PolicyLink; Center for Popular Democracy; The Right to the City Alliance, 2019), p. 27, 28, 31, https://www.policylink.org/sites/default/files/OurHomesOurFuture_Web_08-02-19.pdf; Slater, "From Displacements to Rent Control and Housing Justice," Urban Geography 42, no. 5 (May 28, 2021): 701–12, https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1958473; Margery Austin Turner, Housing Market Impacts of Rent Control: The Washington, D.C. Experience (Urban Institute, 1990), 75, 86, https://archive.org/details/housingmarketimp00turn.

164 N.J.S.A. 2A:18-61.1.

165 N.J.S.A. 2A:42-10.10 et seq.

166 See, e.g. Passaic, N.J. Code § 231-13.

167 E.g., Gil-Trejo, Laura, Rachel Peterson, Frederick Rose, and Eduardo Castillo. "Berkeley Rent Stabilization Board Survey of Tenants of Registered Rental Units: 2022 Report." City of Berkeley; Social Science Research Center, CalState Fullerton, 2023. https://rentboard.berkeleyca.gov/sites/default/files/documents/2022%20Tenant%20Survey%20Presentation%20and%20Results.pdf.

168 New York City Housing Preservation & Development. "New York City Housing and Vacancy Survey (NYCHVS)", https://www.nyc.gov/site/hpd/about/research.page.

169 Lauren E. M. Everett, "Fortunate People in a Fortunate Land: Dwelling and Residential Alienation in Santa Monica's Rent-Controlled Housing." Ph.D. in Urban Studies, Portland State University, 2022, https://doi.org/10.15760/etd.7864, pp 92-93.

170 https://www.policylink.org/resources-tools/tools/all-in-cities/housing-anti-displacement/topa-copa.