

Debat: topar el preu del lloguer?

Debat estructurat sobre el control de preus del lloguer en zones tensionades usant l'elasticitat per predir efectes, amb dos equips, dades de la Llei d'Habitatge de 2023 i un tancament que separa el pla positiu del normatiu.

DURADA

55 min · 1 sessió

AGRUPAMENT

grup classe en dos equips + jurat

UNITAT 5

Microeconomia II: elasticitat i aplicacions

MATERIALS

- Fitxa del cas amb el resum de la Llei 12/2023 pel dret a l'habitatge i el concepte de «zona de mercat residencial tensionat»
- Mini-dossier d'evidència: efectes del control de lloguers a Berlín, Catalunya i la teoria del preu màxim amb demanda inelàstica
- Targetes de rol per als dos equips i per al jurat
- Rúbrica de debat impresa per al jurat

ENCAIX CURRICULAR · Sabers B.2, B.3 · Comp. específiques CE3 · Comp. clau CCL, CC, CPSAA

Plantejament

El preu de l'habitatge és, per a la majoria de l'alumnat, el problema econòmic que més els afectarà en independitzar-se. La Llei d'Habitatge de 2023 va introduir a Espanya la possibilitat de limitar els lloguers en «zones tensionades». És una bona idea? La teoria econòmica de la unitat dóna eines per respondre: un **preu màxim** per davall de l'equilibri genera escassetat, i la grandària d'eixa escassetat depèn de l'**elasticitat** d'oferta i demanda d'habitatge. Este debat enfronta dues posicions obligant a usar l'elasticitat com a argument, no com a eslògan.

Dades de partida (a entregar en fitxa)

- L'oferta d'habitatge en lloguer és **molt inelàstica a curt termini** (no es construeixen pisos d'un dia per a l'altre) però més elàstica a llarg (els propietaris poden retirar pisos del mercat o passar-los a venda/turístic).
- La demanda de lloguer és prou **inelàstica**: viure en algun lloc és una necessitat bàsica.
- Experiències internacionals contrastades (Berlín 2020-2021, control parcial; San Francisco; Catalunya 2020-2022) ofereixen evidència mixta sobre oferta disponible i preus.

(El dossier presenta l'evidència sense tancar la conclusió: part del debat és interpretar-la.)

Objectius didàctics

- Aplicar el concepte de preu màxim i els seus efectes (escassetat, cues, mercat paral·lel) a un cas real i actual.
- Usar l'elasticitat d'oferta i demanda per predir la magnitud dels efectes de la intervenció.
- Distingir efectes a curt termini (oferta inelàstica) d'efectes a llarg termini (oferta més elàstica).
- Argumentar una política pública separant l'anàlisi positiva (quins efectes té) del judici normatiu (si és desitjable).

Passos

- 1. Repartiment de rols (5 min).** Dos equips: «a favor de topar el lloguer» i «en contra». Un xicotet jurat (3 alumnes) rep la rúbrica. Els rols s'assignen, no es trien.
- 2. Preparació amb evidència (15 min).** Cada equip prepara tres arguments recolzats en el concepte d'elasticitat i almenys una dada del dossier. Han d'anticipar la crítica de l'equip rival.
- 3. Exposició inicial (8 min, 4 min per equip).** Cada equip presenta la seua posició sense interrupcions.
- 4. Rèplica creuada (10 min).** Torns alterns: cada equip rebutja l'altre. El jurat anota.
- 5. Pregunta del jurat (7 min).** El jurat fa una pregunta a cada equip que oblige a usar l'elasticitat correctament (p. ex., «què passa a llarg termini si l'oferta es torna elàstica?»).
- 6. Veredict i tancament individual (10 min).** El jurat raona quin equip va argumentar millor (no qui «té raó»). Cada alumne escriu la seua posició personal distingint allò positiu d'allò normatiu.

Criteris d'avaluació

CRITERI	DESCRIPCIÓ	PES
Ús correcte de l'elasticitat	Prediu l'escassetat segons l'elasticitat d'oferta/demanda	30 %
Maneig de l'evidència	Cita dades del dossier sense tergiversar-les	20 %
Distinció curt/llarg termini	Diferencia efectes immediats dels de llarg termini	20 %
Tancament individual	Separa anàlisi positiva de judici normatiu	30 %

Variants i extensions

- **Variant curta (30 min):** suprimir el jurat i la pregunta; exposició + rèplica + tancament.
- **Variant amb simulació:** abans del debat, representar gràficament el preu màxim i mesurar l'escassetat amb dues elasticitats distintes.
- **Connexió amb la Unitat 6:** enllaçar amb els fallits de mercat per discutir si l'habitatge presenta externalitats o problemes de competència que justifiquen intervindre.