

Debate: ¿topar el precio del alquiler?

Debate estructurado sobre el control de precios del alquiler en zonas tensionadas usando la elasticidad para predecir efectos, con dos equipos, datos de la Ley de Vivienda de 2023 y un cierre que separa el plano positivo del normativo.

DURACIÓN

55 min · 1 sesión

AGRUPACIÓN

grupo clase en dos equipos + jurado

UNIDAD 5

Microeconomía II: elasticidad y aplicaciones

MATERIALES

- Ficha del caso con el resumen de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda y el concepto de «zona de mercado residencial tensionado»
- Mini-dossier de evidencia: efectos del control de alquileres en Berlín, Cataluña y la teoría del precio máximo con demanda inelástica
- Tarjetas de rol para los dos equipos y para el jurado
- Rúbrica de debate impresa para el jurado

ENCAJE CURRICULAR · Saberes B.2, B.3 · Comp. específicas CE3 · Comp. clave CCL, CC, CPSAA

Planteamiento

El precio de la vivienda es, para la mayoría del alumnado, el problema económico que más les afectará al independizarse. La Ley de Vivienda de 2023 introdujo en España la posibilidad de limitar los alquileres en «zonas tensionadas». ¿Es una buena idea? La teoría económica de la unidad da herramientas para responder: un **precio máximo** por debajo del equilibrio genera escasez, y el tamaño de esa escasez depende de la **elasticidad** de oferta y demanda de vivienda. Este debate enfrenta dos posiciones obligando a usar la elasticidad como argumento, no como eslogan.

Datos de partida (a entregar en ficha)

- La oferta de vivienda en alquiler es **muy inelástica a corto plazo** (no se construyen pisos de un día para otro) pero más elástica a largo (los propietarios pueden retirar pisos del mercado o pasarlos a venta/turístico).
- La demanda de alquiler es bastante **inelástica**: vivir en algún sitio es una necesidad básica.
- Experiencias internacionales contrastadas (Berlín 2020-2021, control parcial; San Francisco; Cataluña 2020-2022) ofrecen evidencia mixta sobre oferta disponible y precios.

(El dossier presenta la evidencia sin cerrar la conclusión: parte del debate es interpretarla.)

Objetivos didácticos

- Aplicar el concepto de precio máximo y sus efectos (escasez, colas, mercado paralelo) a un caso real y actual.
- Usar la elasticidad de oferta y demanda para predecir la magnitud de los efectos de la intervención.
- Distinguir efectos a corto plazo (oferta inelástica) de efectos a largo plazo (oferta más elástica).
- Argumentar una política pública separando el análisis positivo (qué efectos tiene) del juicio normativo (si es deseable).

Pasos

- 1. Reparto de roles (5 min).** Dos equipos: «a favor de topiar el alquiler» y «en contra». Un pequeño jurado (3 alumnos) recibe la rúbrica. Los roles se asignan, no se eligen.
- 2. Preparación con evidencia (15 min).** Cada equipo prepara tres argumentos apoyados en el concepto de elasticidad y al menos un dato del dossier. Deben anticipar la crítica del equipo rival.
- 3. Exposición inicial (8 min, 4 min por equipo).** Cada equipo presenta su posición sin interrupciones.
- 4. Réplica cruzada (10 min).** Turnos alternos: cada equipo rebate al otro. El jurado anota.
- 5. Pregunta del jurado (7 min).** El jurado hace una pregunta a cada equipo que obligue a usar la elasticidad correctamente (p. ej., «¿qué pasa a largo plazo si la oferta se vuelve elástica?»).
- 6. Veredicto y cierre individual (10 min).** El jurado razona qué equipo argumentó mejor (no quién «tiene razón»). Cada alumno escribe su posición personal distinguiendo lo positivo de lo normativo.

Criterios de evaluación

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	PESO
Uso correcto de la elasticidad	Predice la escasez según la elasticidad de oferta/demanda	30 %
Manejo de la evidencia	Cita datos del dossier sin tergiversarlos	20 %
Distinción corto/largo plazo	Diferencia efectos inmediatos de los de largo plazo	20 %
Cierre individual	Separa análisis positivo de juicio normativo	30 %

Variantes y extensiones

- **Variante corta (30 min):** suprimir el jurado y la pregunta; exposición + réplica + cierre.
- **Variante con simulación:** antes del debate, representar gráficamente el precio máximo y medir la escasez con dos elasticidades distintas.
- **Conexión con la Unidad 6:** enlazar con los fallos de mercado para discutir si la vivienda presenta externalidades o problemas de competencia que justifiquen intervenir.

Material abierto de profedeeconomia.es · Licencia Creative Commons BY-NC-SA · Currículo LOMLOE