

S'han de limitar per llei els preus del lloguer?

Un debat sobre si els topalls legals al lloguer protegixen els llogaters o reduïxen l'oferta i agreugen el problema d'accés a l'habitatge.

1. Guia del professor (moció, cronograma i argumentari)
2. Full d'avaluació
3. Targetes de postura (retallables)
4. Fitxa de preparació de l'alumne (fotocopiar)

S'han de limitar per llei els preus del lloguer?

L'Estat hauria de posar un límit legal als preus del lloguer.

FORMAT

parlamentario

DURADA

50-55 min

AGRUPAMENT

Dos equips + moderació

Objectius

- Analitzar els efectes d'un preu màxim sobre la quantitat oferida i demandada en el mercat de lloguer.
- Distingir entre l'efecte immediat d'un topall de preu i les seues conseqüències sobre l'oferta a mitjà termini.
- Avaluar alternatives de política pública per a millorar l'accés a l'habitatge.

Conceptes clau: preu màxim · control del lloguer · oferta d'habitatge · mercat negre · zones tensionades · intervenció de l'Estat

Encaix curricular

- **Eco 1BACH · U4** — El cas del lloguer a Barcelona articula tota la presentació d'oferta i demanda; s'analitza directament per què els topalls no frenen els preus de mercat.
- **Eco 1BACH · U5** — Exercici resolt 5.3 sobre preu màxim en el lloguer: càlcul d'escassetat, pes mort i efectes sobre el benestar — encaixa directament amb la moció.
- **Eco 1BACH · U6** — Fallades de mercat i justificació de la intervenció de l'Estat — base teòrica per a avaluar quan i com regular el mercat d'habitatge.

Competències clau: CCL · CPSAA · CC

De què va

En moltes ciutats espanyoles el preu del lloguer ha pujat de forma sostinguda durant l'última dècada, superant el creixement dels salaris i deixant fora del mercat famílies amb rendes mitjanes. Davant d'esta situació, diversos governs —autonòmics, locals i estatals— han aprovat o debatut lleis que fixen un sostre al preu que pot cobrar un propietari. La pregunta del debat no és si l'habitatge assequible importa —tot el món està d'acord que importa—, sinó si un topall legal és la ferramenta adequada per a aconseguir-ho.

Argumentari

A FAVOR DE LIMITAR ELS PREUS DEL LLOGUER

- **Garantix l'assequibilitat a curt termini.** Un topall impedeix que les famílies siguin expulsades dels seus barris per pujades brusques. Per a una llar que ja té contracte, la regulació ofereix estabilitat real mentre no hi haja prou habitatge públic ni alternatives accessibles.

- **Frena l'especulació i l'efecte expulsió.** En mercats amb molta demanda i escassa mobilitat residencial, els propietaris poden pujar preus sense perdre llogaters perquè no hi ha on anar. Un preu màxim trenca eixe poder de mercat unilateral.
- **L'habitatge no és un bé ordinari.** A diferència d'altres mercats, mudar-se té costos elevats, el sòl urbà és un recurs finit i la localització afecta factors crítics com l'ocupació o l'escola dels fills. Estes fallades justifiquen que la intervenció pública siga distinta de la que aplicariem al mercat de samarretes.
- **Les alternatives triguen dècades.** Construir parc públic d'habitatge o alliberar sòl urbanitzable és necessari, però els seus efectes triguen lustres a notar-se. Els topalls són l'única ferramenta que actua sobre els preus d'hui, per als llogaters d'hui.

EN CONTRA DE LIMITAR ELS PREUS DEL LLOGUER

- **Reduïx l'oferta disponible.** Quan el preu regulat queda per davall del que el propietari esperava obtindre, una part dels pisos ix del mercat de lloguer: es venen, es destinen a lloguer turístic o es deixen buits. Hi ha menys habitatges per a més demandants, i paradoxalment és més difícil trobar lloguer que abans del topall.
- **Genera mercats informals.** Allà on la regulació és estricta solen aparéixer contractes en negre, pagaments d'entrada abusius o subarrendaments no declarats. El llogater més protegit per la llei és qui ja té contracte; qui busca pis patix l'escassetat i l'opacitat del mercat informal.
- **Desincentiva el manteniment i la rehabilitació.** Amb rendibilitats comprimides, els propietaris tenen menys marge i incentius per a invertir en la qualitat de l'immoble. Amb el temps, el parc residencial regulat tendix a deteriorar-se.
- **Hi ha alternatives més eficaces.** Augmentar l'oferta mitjançant construcció pública, desbloqueig de sòl, rehabilitació d'habitatges buits i ajudes directes a la demanda ataca l'arrel del problema. Estes mesures amplien el mercat en compte de redistribuir una escassetat que ja existix.

Com es desenvolupa

0 Preparació en equips 12 min

Cada equip rep la seua postura, prepara 3 arguments i anticipa els del rival.

0 Torns d'obertura 8 min

Un portaveu per equip exposa la posició (4 min cada un), sense interrupcions.

0 Rèplica 12 min

Torns alterns per a refutar el rival. Es valora respondre al que ha dit l'altre, no repetir els propis arguments.

0 Torn del públic 8 min

L'alumnat no assignat pregunta als dos equips.

0 Tancament 6 min

Cada equip resumix el seu millor argument en 2 minuts.

0

Debrief 8 min

El profe desfà el rol: què diu l'evidència empírica? Casos de Berlín, Catalunya, San Francisco. Distingir efecte immediat d'efecte a mitjà termini sobre l'oferta.

S'han de limitar per llei els preus del lloguer?

Grup / alumne: _____ Data: _____

CRITERI	1 INICI	2 EN PROCÉS	3 BÉ	4 EXCEL · LENT
Qualitat dels arguments Els arguments són pertinents, clars i connecten amb conceptes econòmics. CC	☐	☐	☐	☐
Ús d'evidències Recolza les afirmacions amb dades, exemples o comparatives. CPSAA	☐	☐	☐	☐
Capacitat de refutació Respon als arguments de l'altre equip en compte de repetir els propis. CC	☐	☐	☐	☐
Expressió oral i torns S'expressa amb claredat, respecta els temps i el torn de paraula. CCL	☐	☐	☐	☐

Observacions:

Repartiment de postures

L'Estat hauria de posar un límit legal als preus del lloguer.

DEFENSEU ESTA POSTURA

A favor de limitar-los

Protegix els llogaters davant de pujades abusives i l'especulació, i garantix l'accés a l'habitatge com un dret bàsic.

✕ retalla per ací

DEFENSEU ESTA POSTURA

En contra de limitar-los

Reduïx l'oferta d'habitatge en lloguer i pot empitjorar l'accés a mitjà termini; hi ha millors ferramentes per a augmentar l'assequibilitat.

✕ retalla per ací

Preparo la meua postura

Moció: *L'Estat hauria de posar un límit legal als preus del lloguer.*

La meua postura _____

Els meus 3 arguments (amb una evidència o exemple concret en cadascun):

1. Argument _____

Evidència _____

2. Argument _____

Evidència _____

3. Argument _____

Evidència _____

Una pregunta que li faré al grup rival:

Un argument de l'altre grup que hauré de refutar:

Notes durant el debat:

