



Por qué tiñamos que ter esperado o subarrendo no Burgo das Nacións? Un estudo de eficiencia ex-post do mecanismo de asignación da USC

EDUARDO L. GIMÉNEZ
Universidade de Vigo

Na nosa etapa universitária en Santiago a finais dos anos oitenta, un dos feitos máis sorprendentes –que indignaba a moitos e non deixaba indiferente a nengún– era o subarrendo de habitacións no Burgo das Nacións¹. As habitacións do Burgo, de calidade bastante deficiente e cun prezo moi reducido, eran adxudicadas con criterios de renda pola Universidade de Santiago de Compostela nun intento de favorecer a estudantes de rendas baixas. As representacións estudiantis clamaban polo dereito de todos os estudantes a ter unha vivenda. Sen embargo, esta medida –que semellaba de “xustiza social” e “redistributiva non evitaba que, despois da correspondente convocatória pública² unha vez adxudicadas, algunhas destas habitacións se subarrendaran.

Nesta nota preséntase unha análise de eficiencia ex-post sobre o mecanismo de adxudicación de prazas nas residencias universitarias da Universidade de Santiago de Compostela. Nun exemplo sinxelo exemplifícase que, aínda que o mecanismo é ineficiente ex-ante, pois a Universidade, como monopolista, recibe menos ingresos de mercado dos que obtería se non establecese uns criterios de notas e renda, tamén é ineficiente ex-post, unha vez adxudicados os apartamentos. A razón é que a adxudicación de habitacións cun criterio que favorecía a rendas moi baixas ocasionaba que existisen estudantes sen praza no Burgo, mais que estaban dispostos a pagar un prezo superior ao que custaban as habitacións de dita residencia universitária. Unha primeira conclusión deste traballo é que este mecanismo de adxudicación ocasionaba asignacións ineficientes. Afortu-

- 1 O “Burgo das Nacións” foi construído con carácter provisório con materiais lixeiros e efémeros no ano santo de 1965 para albergar aos peregrinos, chegando a ter unha capacidade de preto de 4.000 prazas distribuídas en 47 pavillóns. Rematado o ano xacobeo albergou institucións necesitadas de instalacións: residencia de posgraos, aula, etc. En 1979 a USC comezou a utilizar o Burgo das Nacións como residencia universitária mixta. No curso académico de 1986-87 comezouse a construción do edificio actual, que se rematou no 1992-93.
- 2 Entrega de documentación por parte dos candidatos, proceso de selección, resolución, lista provisória, prazos de reclamación, e lista definitiva.



nadamente, sen embargo, o deficiente e o difícil mecanismo de control de residentes no Burgo das Nacións, permitía que algúns estudantes adxudicatarios subarrendasen as súas habitacións. Daquela, suxírese que o subarrendo e as asignacións resultantes xeraban unhas asignacións eficientes, pois existían gaños do intercambio sen explotar. É dicir, despois da ineficiente adxudicación de habitacións da residencia universitaria Burgo das Nacións por parte da Universidade de Santiago, o subarrendo realizado polos estudantes adxudicatarios permitía acadar unhas asignacións Pareto superiores mediante transaccións no mercado.

1. A análise económica

Para explicar e entender este feito observado no mundo real dentro do marco da análise económica, neste traballo adoptaremos a metodoloxía que utilizan os economistas cando aplican a teoría económica. Por tanto, neste traballo non somos neutrais: creemos na relevancia que ten o estudo da teoría económica para poder explicar e entender feitos observados na realidade. É dicir, da necesidade dunha construción abstracta, necesariamente árida dada a súa vocación de xeralidade, que parte duns supostos ou axiomas dos que se poden derivar certas consecuencias sobre o comportamento.

1.1. A evidencia empírica

En primeiro lugar, observamos un feito da realidade: algúns estudantes do Burgo das Nacións subarrendaban as habitacións adxudicadas despois dun proceso de selección pola Universidade de Santiago. Moitas poderían ser as preguntas que nos poidesemos plantexar³.

Nós centraremos en tres: a) Co actual mecanismo de asignación da Universidade de Santiago, qué é o que determina os prezos das habitacións e quen vai vivir nas residencias universitarias?; b) qué mecanismos de asignación de habitacións alternativos poden existir, e qué estudantes recibirían a adxudicación con estes mecanismos alternativos?; e finalmente, c) qué é o que determina que os estudantes que acceden á convocatoria para vivir no Burgo das Nacións, unha vez adxudicadas, subarrendasen as habitacións?

Para intentar dar unha resposta do que acontece no mundo precisamos unha teoría abstracta que presente relacións non necesariamente observadas entre diferentes variábeis aparentemente desconectadas. Cada ciencia ten o seu armazón teórico. Neste traballo tentaremos de dar resposta utilizando a análise económica e, en particular, a análise económica marxinalista⁴. Polo tanto consideramos de que a economía é “racionalidade e equilibrio”, e estuda “decisións e todos os factores que afectan a ditas decisións”.

3 Pensamos que a concepción de David Levine (Department of Economics, University of California. Los Angeles, UCLA) sobre qué é unha tese doutoral pode, e debe, aplicarse a calquer traballo económico: “unha tese doutoral é unha moi boa pregunta... e cicais unha boa resposta”. Daquela, o importante, o relevante, é plantexar ben preguntas interesantes. (Agradezo a Marco Celentanni a indicación desta cita.)

4 Seguiremos a tradición de Jevons, Walras e Marshall que ven recollida nos textos estándar de microeconomía (ver, por exemplo, Varian, 1993). Tamén dentro da análise económica poderíamos seguir as tradicións austríacas (Menger, Böhm-Bawerk, e von Mises) ou a marxista (Marx) e a ricardiana (Ricardo e Sraffa).



1.2. O modelo: o mercado de aluguer en Santiago

Como en toda ciencia, seguiremos unha estratexia reducionista: construiremos un modelo económico que nos permita describir os aspectos máis esenciais, suprimindo detalles irrelevantes. É dicir, unha representación simplificada da realidade que nos axude a entendela.

O problema inicial será elixir as simplificacións correctas⁵. No noso modelo realizaremos as seguintes hipóteses e simplificacións⁶.

- H1) A Universidade de Santiago de Compostela aluga habitacións en residencias universitarias da súa propiedade. Por simplicidade suporemos que só existe unha única residencia universitaria (que poderíamos chamar “Burgo das Nacións”).
- H2) Existen dous tipos de habitacións: as pertencentes á Universidade (na residencia universitaria) e os pisos de aluguer no resto da cidade. Todas as habitacións son individuais.
- H3) Aínda que sempre existan pisos dabondo en Santiago para acoller estudantes, o número de habitacións dispoñíbeis na residencia universitaria é fixo.
- H4) Todas as habitacións da residencia e dos pisos de Santiago están perto, ou teñen acceso doado, á Universidade. (É dicir, a distancia á facultade non é unha variábel relevante á hora de elixir onde vivir.)
- H5) As diferentes habitacións da residencia distínguense pola súa calidade. Dita calidade refírese tanto a comodidades en servizos, tanto materiais como de ambiente, e en control⁷. Suporemos que mentres dita calidade é idéntica nas habitacións da residencia, existe un amplo abano nos pisos de aluguer de Santiago.
- H6) Os prezos das habitacións dos pisos de aluguer son fixos e coñecidos, e proporcionais á calidade dos mesmos⁸.
- H7) (Hipótese de racionalidade). No comportamento dos estudantes consideraremos que a meirande parte prefiren un aloxamento con máis comodidades que con menos, se o poden pagar. Temos que ter en conta que o concepto de “comodidade” explicado anteriormente, ten unha compoñente subxectiva para cada estudante⁹. O comportamento dos caseiros (incluída a Universidade, no seu Vicerrectorado de Estudantes) consiste en gañar o máximo posíbel alugando.

5 Un consello habitual é adoptar o modelo máis sinxelo posíbel que describa a situación económica. A miúdo o realismo dos supostos van parellos á complicación do problema. Como primeiro achegamento canto máis sinxelo plantexemos o problema, mellor.

6 O modelo é semellante ao presentado en Varian (1993, cap.1).

7 Exemplos de servizos materiais son cociña individual ou compartida, baños na habitación, servizo de habitacións, media pensión ou pensión completa, lavandeira no edificio, etc. Exemplos de servizos de ambiente serían organización de actividades extra-académicas: conferencias, ciclos de cine, actividades deportivas, etc. O control ven dado pola liberdade de movementos, permisividade para as visitas, poder recibir visitas e ter invitados/as nas habitacións durmindo durante días, etc.

8 Daquela non estamos interesados en explicar qué determina o prezo dos pisos de aluguer, e tomaremos esta variábel como exóxena (é dicir, é unha variábel predeterminada que non explica o modelo).

9 Alternativamente, poderíase considerar outra hipótese de racionalidade. Dado que os que pagan os aloxamentos dos estudantes son os pais, cabe pensar que estes prefiren que os fillos vivan na residencia universitaria porque van a estar máis controlados. Por outra banda, os estudantes (os fillos) preferirían vivir nos pisos.



H8) Existe perfecta información dos prezos de todas as habitacións de aluguer na residencia universitária (información simétrica)¹⁰.

En segundo lugar, identificamos as variábeis a explicar (variábeis endóxenas), que serán a solución do modelo determinadas polas forzas que analiza o modelo: o prezo das habitacións da residencia universitária, e o número de habitacións ocupadas na residencia universitária.

Finalmente, conforme á nosa concepción da economía, definimos cando consideramos que se acada a solución do modelo (é dicer, o equilibrio). Pensamos que vai existir unha resposta á pregunta cando, para un prezo determinado, o número de habitacións que os estudantes están dispostos a alugar (demanda de habitacións) coincide co número de habitacións que a Universidade está disposta a alugar (oferta de prazas da residencia universitária). Estes prezos e estas cantidades denomínanse de “equilibrio”.

Para a comprensión do noso problema e da súa solución equilibrio precisamos presentar un concepto moi importante. Os estudantes son heteroxéneos nos seus gustos subxectivos sobre as “comodidades” que ofrecen as habitacións da residencia universitária. Estes gustos non son observábeis. Sen embargo estes gustos maniféstanse nas accións dos estudantes, cando están dispostos a alugar unha habitación a un determinado prezo. Por tanto, dada a renda dunha persoa, definimos prezo de reserva á cantidade máxima que dita persoa está disposta a pagar (por un ben ou servizo). Por mor de se enmarcar este estudo dentro da tradición marxinalista, o prezo de reserva é o prezo ao cal unha persoa tanto lle ten, é “indiferente”, entre mercar ou non un ben (no noso caso, entre alugar ou non unha habitación). En consecuencia, se o prezo dunha habitación da residencia universitária é inferior ao prezo de reserva dun estudante, éste solicitaría unha praza á Universidade. En caso contrario, sempre haberá unha habitación nos pisos no resto da cidade de Santiago que pode alugar a dito prezo de reserva, suposto H3.

1.3. Os mecanismos de asignación

A última peza da nosa análise é estudar a estrutura de mercado no que se refire á posibilidade ou non de afectar á solución do modelo, no noso caso aos prezos de mercado, por parte dos estudantes, como demandantes, e por parte dos caseiros e da Universidade, como oferentes. Por unha banda, suporemos que existen moitos estudantes sen posibilidade de afectar aos prezos. No que respecta aos oferentes existen diferentes mecanismos de asignación. Neste traballo centrarémonos en dous: o mecanismo competitivo, e o mecanismo monopolista, onde a Universidade ten controlados os prezos. A continuación presentamos os diferentes mecanismos ilustrándoos cun exemplo.

1.4. O mecanismo de asignación competitivo

O primeiro mecanismo que imos estudar non é o que ven utilizando a Universidade de Santiago de Compostela. Vamos supoñer que a Universidade non ten capacidade

10 Así como existe esta información dispoñible por parte da Universidade nas convocatorias públicas, e a “comodidade” das residencias é facilmente observable, sen embargo non é así cos pisos de aluguer en Santiago, contradicindo o noso suposto H.6. Velai a reclamación dos estudantes dun servizo ofrecido pola Universidade no que nunha base de datos se recollera as características dos pisos de aluguer, así como experiencias pasadas con axencias e caseiros. Isto axudaría a incrementar a información e, sen dúbida, melloraría o ben-estar dos clientes da Universidade (dos estudantes).



para afectar aos prezos de mercado, e o prezo de equilibrio das habitacións da residencia universitária ven determinado pola interacción da oferta, número de habitacións en residencias universitarias dispoñíbel, e pola demanda, os gustos (ou “preferencias”) dos estudantes¹¹.

Suporemos que a Universidade, en lugar de establecer unha convocatória cuns prezos fixados, negocia individualmente con cada estudante e deixa que neste proceso de negociación se determine o prezo das habitacións da residencia universitária¹². A negociación podería levarse a cabo realizando cada estudante a solicitude dunha praza na residencia a través dunha instancia á Universidade. Unha vez aceptadas as solicitudes, a Universidade publicaría as listas de prezos das habitacións que vai alugando (suposto de información simétrica, H8). Sempre podería existir a posibilidade de renegociación, realizando unha nova solicitude.

Polo tanto, todas as habitacións da residencia universitária deberán ter o mesmo prezo (a hipótese crucial é a información simétrica, H8). Estamos supoñendo que as solicitudes se fan a través dunha instancia á Universidade. Se existisen dous prezos diferentes, $p > \underline{p}$, os estudantes que están pagando un prezo máis alto p poderían solicitar, nunha instancia, unha habitación (contigua cas mesmas características) a un prezo intermedio $\underline{p} > p > \underline{p}$. Na nova situación, beneficiase tanto o estudante, que paga menos, como a Universidade, pois unha habitación barata agora cobra máis cara. Por suposto, por outra banda, a Universidade mírase perxudicada porque non aluga tan cara a primeira habitación. De todos xeitos, a posibilidade de solicitar outra habitación a través dunha nova instancia implica que competitivamente non poden coexistir dous prezos diferentes para o mesmo ben. Mentres as dúas partes, oferentes e demandantes, tiren do seu propio proveito (e coñezan os distintos prezos que se cobran) **non** pode existir un equilibrio con prezos diferentes dun mesmo ben.

O equilibrio no caso dun mecanismo de asignación competitivo o ilustraremos co seguinte exemplo.

1.4.1. O equilibrio no mecanismo de asignación competitivo: un exemplo

Supoña agora que só existen 5 habitacións na única residencia universitária (que vimos chamando “Burgo das Nacións”). Supoñamos que existen 8 estudantes cuxos prezos de reserva son¹³:

- 11 Lémbrase que estamos seguindo a análise marxinalista. Logo, ningún ben ten valor obxectivo, como para os marxistas, ricardianos e sraffianos. Intrínsecamente as habitacións da residencia universitária non valen ren. O valor das habitacións ven determinado polos gustos subxectivos dos estudantes que as queren alugar. Os gustos, as preferencias, son a fonte do valor.
- 12 Obsérvese que en realidade estamos presentando á Universidade de Santiago de Compostela, e en particular ao seu Vicerrectorado de Estudiantes, como unha empresa cuxo obxectivo social é alugar habitacións e recaudar o máximo posible. Isto invita á reflexión de cal é o obxectivo social da empresa “Universidade”, e dos servizos que debe prestar e producir conforme a ese obxectivo. Se o obxectivo é servir cafés, a Universidade debería contratar camareiros e ser a propietaria das cafeterías da Universidade. Se o obxectivo é acumular libros e prestar un servizo bibliográfico debería contratar bibliotecarios. Se o obxectivo é manter limpos uns edificios, a Universidade debería contratar a persoas que levaran a cabo estes servizos de limpeza. Se o obxectivo é prestar un servizo de redes informáticas, reparación e instalación de ordenadores e impresoras, a Universidade debería contratar persoal para prestar estes servizos. Se non, se o obxectivo social non é alugar habitacións, servir cafés, instalar ordenadores, etc., non se deberían contratar a estes traballadores. Daquela é crucial ter claro cal é o obxectivo social desta empresa.
- 13 O exemplo é semellante ao exercicio 1.1 de Bergstrom e Varian (1993).



Estudiante	A	B	C	D	E	F	G	H
Prezo de Reserva (miles de pesetas)	40	35	30	25	18	15	10	5

Neste caso o equilibrio virá dado cando existe un único prezo, que se atopa entre $p^* \in (15; 18]$, por exemplo 17.000 pesetas, e os estudantes que ocuparán as habitacións do Burgo serán $h = A; B; C; D$ e E . O resto dos estudantes, $h = F; G$ e H , vivirán en pisos de aluguer pagando 15.000 pesetas, 10.000 pesetas e 5.000 pesetas respectivamente.

A asignación resultante deste equilibrio competitivo é eficiente en sentido de Pareto¹⁴. A razón é que a este prezo p^* ningún outro estudante quere vivir no Burgo, e a Universidade está disposta a alugar as 5 habitacións. Non hai xeito de mellorar a nengún axente deste mercado de aluguer sen perxudicar a outro.

1.5 Mecanismo de asignación monopolista da Universidade de Santiago

A Universidade de Santiago, sen embargo non negocia directamente cos estudantes. Realiza unha convocatória pública, cos seus trámites administrativos e prazos, fixando en dita convocatória uns prezos aos que aluga as habitacións das diferentes residencias universitarias¹⁵.

1.5.1. O exemplo co mecanismo de asignación de monopolista ordinario

No noso exemplo, no que estamos supoñendo que existe unha única residencia, a Universidade fixa un prezo único para todas as habitacións da residencia. Se o prezo foxe maior que o do rango de equilibrio, $p^* > 18.000$ pesetas, por exemplo 23.000 pesetas, existirían habitacións que non alugaría. Neste caso en equilibrio a dito prezo p^* haberían algunhas habitacións sen alugar, e só as ocuparían os estudantes $h = A; B; C$ e D . O estudante E marcharía a vivir a un piso pagando 18.000 pesetas. Os demais estudantes $h = F; G$ e H seguirían vivindo en pisos pagando uns alugueres de 15.000 pesetas, 10.000 pesetas e 5.000 pesetas respectivamente.

Esta non é unha asignación eficiente no sentido de Pareto. Existen gaños de mercado aínda sen explotar. Por exemplo, se a Universidade contactara co estudante E , e lle ofrecera unha habitación por 17.500 pesetas, o estudante E viviría na residencia, co cal melloraría o seu ben-estar, e a Universidade ingresaría unha cantidade adicional de diñeiro, mellorando tamén.

Se polo contrario, a Universidade ofertara as habitacións a un prezo único inferior ao do rango de equilibrio, por exemplo $p = 15.000$ pesetas, por exemplo 9.000 pesetas, existirían un montón de estudantes que desexarían alugar ditas habitacións. É dicir, a dito prezo p os estudantes $h = A; B; C; D; E; F$ e G realizarían a solicitude. Agora a Universidade se atoparía co problema de cómo asignar estas habitacións.

14 Unha asignación é eficiente en sentido de Pareto se non existe nengunha outra asignación que permita a todos os axentes disfrutar de polo menos o mesmo ben-estar, e que mellore estrictamente a algún deles.

15 Descoñecemos cal é o criterio de fixación destes prezos. Podería ser outra pregunta a estudar. Dados os supostos deste traballo, cabería esperar que a Universidade, como axente monopolista, buscara o máximo ingreso por alugar as habitacións.





1.5.2 O exemplo co mecanismo de asignación de monopolista discriminador

Unha primeira solución sería esquecerse da convocatória e comenazar o proceso de novo: podería subastar as habitacións á baixa. Dado que a Universidade é un monopolista, podería discriminar e personalizar os prezos aos estudantes. Este é o caso do monopolista discriminador. Cada día, ou cada semana, iría ofertando habitación a habitación proponendo un prezo, e baixándoo até que algún estudante aceptase alugar dita habitación ao prezo proposto. Deste xeito, curiosamente, ao final os estudantes que van ocupar as habitacións do Burgo serán exactamente os mesmos que no caso competitivo $h = A; B; C; D; e E$, e o resto dos estudantes, $h = F; G e H$, seguirán vivindo en pisos de aluguer pagando 15.000 pesetas, 10.000 pesetas e 5.000 pesetas respectivamente. Sen embargo, este proceso leva a que cada estudante que vive na residencia universitária pague o máximo que estaría disposto a pagar. Os prezos son personalizados: o estudante A paga $p^A = 40:000$ pesetas, o estudante B paga $p^B = 35:000$ pesetas, etc. A Universidade, monopolista discriminador, recibe a máxima recaudación.

Curiosamente, este equilibrio é eficiente porque con este método de asignación a cada prezo p^h , con $h = A; B; C; D e E$ ningún outro estudante quere vivir no Burgo, e a Universidade está disposta a alugar as 5 habitacións. Non hai xeito de mellorar a ningún axente deste mercado de aluguer sen perxudicar a outro. A asignación resultante do monopolista discriminador é eficiente en sentido de Pareto.

1.5.3 O exemplo co mecanismo de asignación de monopolista con criterios subxectivos.

Unha segunda solución é proceder á asignación de habitacións establecendo criterios subxectivos de cada un dos candidatos. Por exemplo, expediente académico, renta dos pais, habilidades ou capacidades deportivas, pertenza a determinada asociación relixiosa, política ou cultural, etc. A miúdo estes criterios dependen do obxectivo que busque o arrendatario, a Universidade, á hora de aceptar estudantes: ter unha atmósfera de estudo, gañar algún evento deportivo, manter unha unidade de pensamento, etc. Por suposto cada un destes criterios inflúen nas asignacións de habitacións resultantes e á recaudación da Universidade e deberían ser explicitados como un suposto adicional. Daquela, aínda que a Universidade non ingresara diñeiro, obtería outros "ingresos" subxectivos ou en especies (recoñecemento, triunfos, evitar un ambiente conflictivo, etc.).

En principio non vamos a supoñer a existencia destes extras. Únicamente imos supor que existe unha discriminación positiva cara ás rentas moi baixas: é dicir, a Universidade considera que se deben reservar algunhas prazas para aqueles estudantes que teñen rentas familiares moi baixas, o que lles impide alugar habitacións na residencia universitária de certa calidade. Daquela alugará ditas habitacións por uns prezos subsidiados, permitindo a estudantes de rentas baixas acceder ao Burgo.

Supoñamos que a Universidade ofertara 4 habitacións a un prezo competitivo, a un prezo $p_1 \in (18; 25]$, por exemplo $p_1 = 20.000$ pesetas. A dito prezo p_1 os estudantes $h = A; B; C e D$ realizarían a solicitude para ocupar estas habitacións. Ademais, oferta 1 habitación a un prezo moi baixo, por exemplo $p_2 = 4.000$ pesetas, subsidiando a diferenza a respecto o seu prezo de custe (poñamos que o custe é de $c = 15.000$ pesetas). Daquela todos os estudantes desexarían alugar a habitación.

A asignación de equilibrio resultante, no que respecta as 4 primeiras habitacións, sería que os estudantes $h = A; B; C$ e D alugarian unha habitación ao prezo $p_1 = 20.000$ pesetas. Agora a Universidade se atoparía co problema de cómo asignar a quinta habitación co prezo de $p_2 = 4.000$. Como o criterio para adxudicar esta habitación é un criterio de renda, a Universidade asignará esta habitación ao estudante H . Deste xeito o novo equilibrio resultante é que existen dous prezos $p_1 = 20.000$ e $p_2 = 4.000$, e os estudantes que ocuparán as habitacións do Burgo serán $h = A; B; C; D$ e H . O resto dos estudantes, $h = E; F$ e G , vivirán en pisos de aluguer pagando 18.000 pesetas, 15.000 pesetas e 10.000 pesetas respectivamente.

Esta asignación, sin embargo, non é eficiente no sentido de Pareto. Existen gaños de mercado aínda sen explotar. Por exemplo, se o estudante H contactara co estudante E , e lle ofrecera a súa habitación por 17.500 pesetas, o estudante E viviría na residencia, co cal melloraría o seu ben-estar, e o estudante H viviría nunha habitación que lle custaría 5.000 pesetas, e ademais tería uns ingresos extra de 13.500 pesetas ($17.500 \cdot p_2$), mellorando tamén. Esta asignación sí sería eficiente no sentido de Pareto¹⁶. En resumo, os estudantes explotan oportunidades de intercambio: o subarrendo foi o xeito de acadar asignacións eficientes.

Curiosamente, foron as mínimas exixencias de verificación de residentes no Burgo das Nacións fronte a outras residencias universitarias da Universidade de Santiago onde se viven en habitacións dobres o triples, o que permitiu acadar unha asignación eficiente.

2. Conclusión e discusión

Neste traballo utilizouse a análise económica para amosar que o mecanismo de asignación de habitacións na residencia universitaria do Burgo das Nacións con criterios de renda, ocasionaba asignacións ineficientes. A pesar de que este mecanismo de asignación fose ineficiente ex-ante, argumentábase que, afortunadamente, as mínimas exixencias de verificación de residentes no Burgo das Nacións permitiu a algúns estudantes adxudicatarios subarrendar ás súas habitacións permitindo acadar unha nova asignación que sí era eficiente ex-post no sentido de Pareto.

En segundo lugar, na actualidade a Universidade de Santiago aínda ven de observar que aos prezos aos que publicita as prazas nas residencias universitarias existen máis solicitudes que prazas¹⁷. Debido a que un dos criterios de asignación sigue sendo o de renda, ademais do expediente académico, cabe concluir que o proceso de asignación sigue sendo ineficiente ex-ante. Nembargantes, se o sistema de verificación e control é eficaz, non terían que darse casos de subarrendo... a pesares de que mellorarian a eficiencia, e logo o ben-estar, dos estudantes da Universidade.

16 Obsérvese que, fronte a anterior asignación, os estudantes E e H melloran. A Universidade está igual, pois segue recibindo as $p_2 = 4000$ pesetas cada mes, e o estudante G , principal beneficiario se H renunciara á súa praza no Burgo, tampouco empiora. Na anterior asignación G vivía nun piso pagando 10.000 pesetas, e nesta sigue vivindo no mesmo piso e pagando o mesmo.

17 Este exceso de demanda seica ven determinado polo baixo prezo ofertado na convocatória. Debido a que a Universidade de Santiago sistematicamente ano tras ano non corrixe esta situación, poderíase pensar que este xeito de proceder débese á existencia doutro obxectivo: facer a competencia directa aos pisos de Santiago.

Parecería concluirse deste traballo a necesidade de permitir o subarrendo de habitacións das residencias universitarias. Nada máis lonxe da nosa intención. Polo contrario: o feito que a búsqueda de gaños sen explotar por parte dos estudantes mediante o subarrendo permita achegarnos a unha asignación eficiente ex-post, é consecuencia dun mecanismo de asignación ineficiente ex-ante da Universidade de Santiago.

É dicir, non hai que acumular de “aproveitado” ou “inmoral” ao estudante H por subarrendar a súa habitación pola que non está disposto a pagar moito diñeiro. En realidade, a adxudicación da habitación no Burgo ao estudante H é unha beca encuberta. Isto cuestiona o sistema de becas e axudas das Universidades. En lugar de adxudicar unha habitación no Burgo ao estudante de renda baixa H por $\sim p_2$, subsidiando directamente á súa habitación por $c - p_2$, a Universidade podería concederlle unha beca de aloxamento de $p^* - p_2$, e ofertar todas as habitacións de todas as residencias universitarias ao mesmo prezo competitivo p^* . Deste xeito, por unha banda, ao aumentar a renda ca beca, o estudante H modificará o seu prezo de reserva sobre as habitacións das residencias. Se cadrase, por exemplo agora que o novo prezo de reserva de H é 20.000 pesetas, lle permitiría acceder a algunha residencia¹⁸. No caso de non acceder, o pagamento do estudante E podería financiar a beca ao estudante H. Deste xeito as asignacións de equilibrio serían competitivas, novamente eficientes, e ademais os estudantes de rendas máis baixas reciben axudas de aloxamento.

En conclusión, a mensaxe é que se debe mellorar o sistema de becas por aloxamento, non obrigar a vivir aos estudantes onde non queren, e permitir que o mercado de aluguer de habitacións das residencias funcione, financiando parte destas becas.

REFERENCIAS

- Theodore C. Bergstrom e Hal R. Varian (1993) *Ejercicios de Microeconomía Intermedia*. Tercera edición. Antoni Bosch. Barcelona. 1994.
- Hal Varian (1994) *Microeconomía Intermedia. Un enfoque moderno*. 3ª edición. Antoni Bosch. Barcelona.

18 Se é que H desexa pagar p^* por vivir nunha residencia universitaria, non hai que forzar a ninguén a vivir onde non quere. Eiqú voltamos á discusión se a Universidade debe ofertar este tipo de servizos.