Il mercato e i modelli microeconomici

La microeconomia si preoccupa di spiegare gli equilibri di mercato partendo dal comportamento dei singoli consumatori ed imprese

L'analisi procede costruento MODELLI:

- Rappresentazioni "stilizzate" e semplificate della realtà che considerano solo le variabili e i parametri ritenuti essenziali

- Variabili ESOGENE: variabili il cui valore è preso come dato
  - Sono spiegate da fattori "esterni" al modello

- Variabili ENDOGENE: variabili che vanno spiegate dal modello stesso

- ES: mercato degli affitti

In questo esempio siamo interessati a studiare quali sono le determinanti del prezzo degli appartamenti in affitto

- descrizione semplificata del mercato degli appartamenti in locazione

Due categorie di appartamenti :

- Centro storico -> vogliamo determinare il loro prezzo e sapere chi li affitterà
- Periferia -> molti con prezzo noto e fisso
- Il prezzo degli appartamenti nel Centro storico è una variabile ENDOGENA come anche la quantità affittata.
- Il prezzo degli appartamenti in Periferia è una variabile ESOGENA

Quasi tutta l'economia si basa su due principi:

- P1: OTTIMIZZAZIONE, ovvero gli individui cercano di scegliere il **migliore** paniere di consumo che si possono permettere;
- P2: EQUILIBRIO, ovvero i prezzi si aggiustano fintanto che la quantità domandata dagli individui eguaglia la quantità offerta.

P1: quasi tautologico, se gli individui sono liberi di scegliere, sceglieranno ciò che desiderano piuttosto di ciò che non desiderano.

P2: è facile immaginare che domanda (D) e offerta (O oppure S) siano tipicamente non uguali e che quindi ci siano aggiustamenti continui e così via; ma, di solito ciò non accade. Per esempio, nel mercato degli affitti noi osserviamo una grande stabilità da mese a mese. E' esattamente questo prezzo di equilibrio che osserviamo che rappresenta il focus della nostra analisi.

Per determinare l'equilibrio del mercato degli affitti usiamo due concetti fondamentali:

- La DOMANDA di appartamenti in affitto
- L'OFFERTA di appartamenti in affitto

La curva di domanda

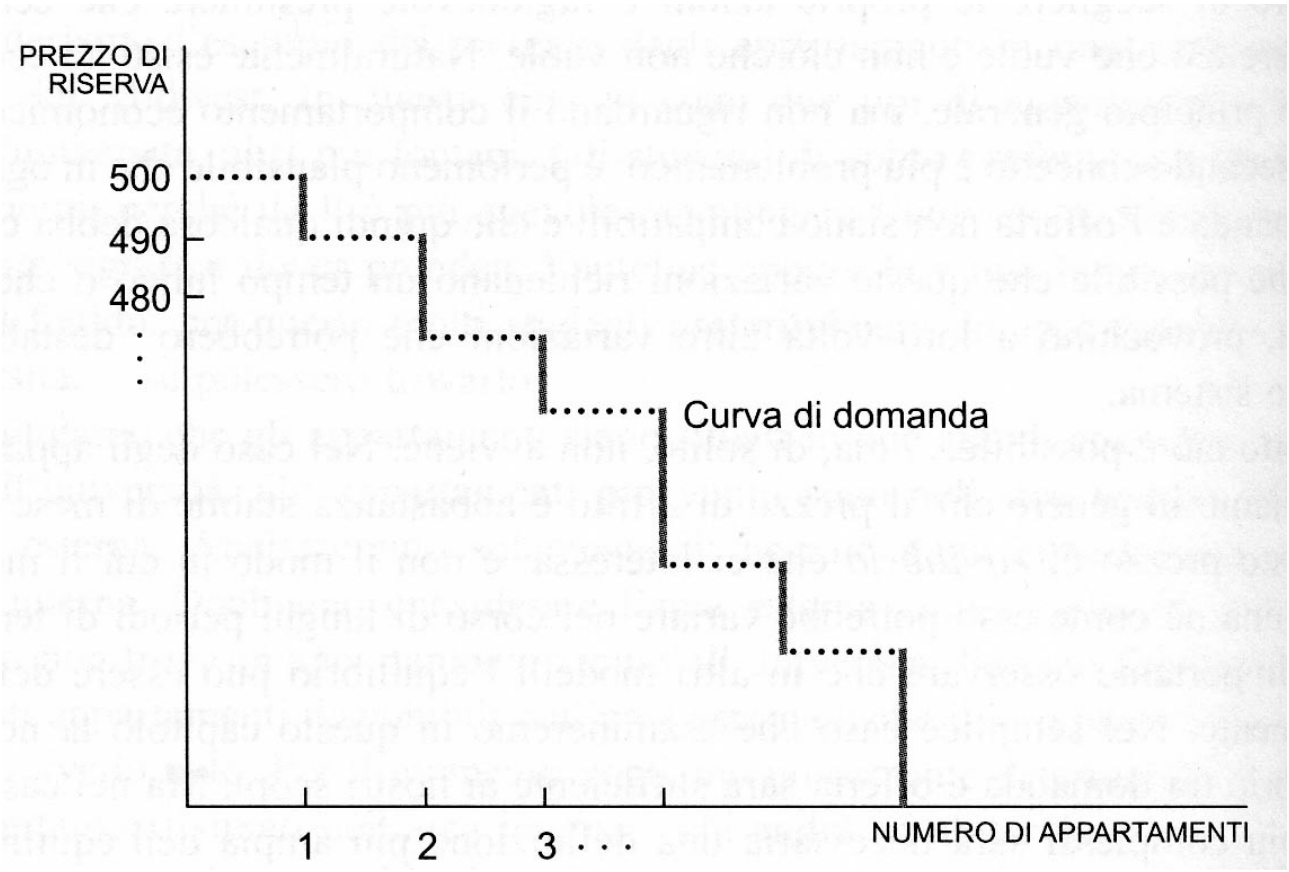
- La domanda di affitti su mercato si ottiene conoscendo il prezzo che le persone sono disposte a pagare per un appartamento

- PREZZO DI RISERVA: prezzo massimo che un individuo è disposto a pagare

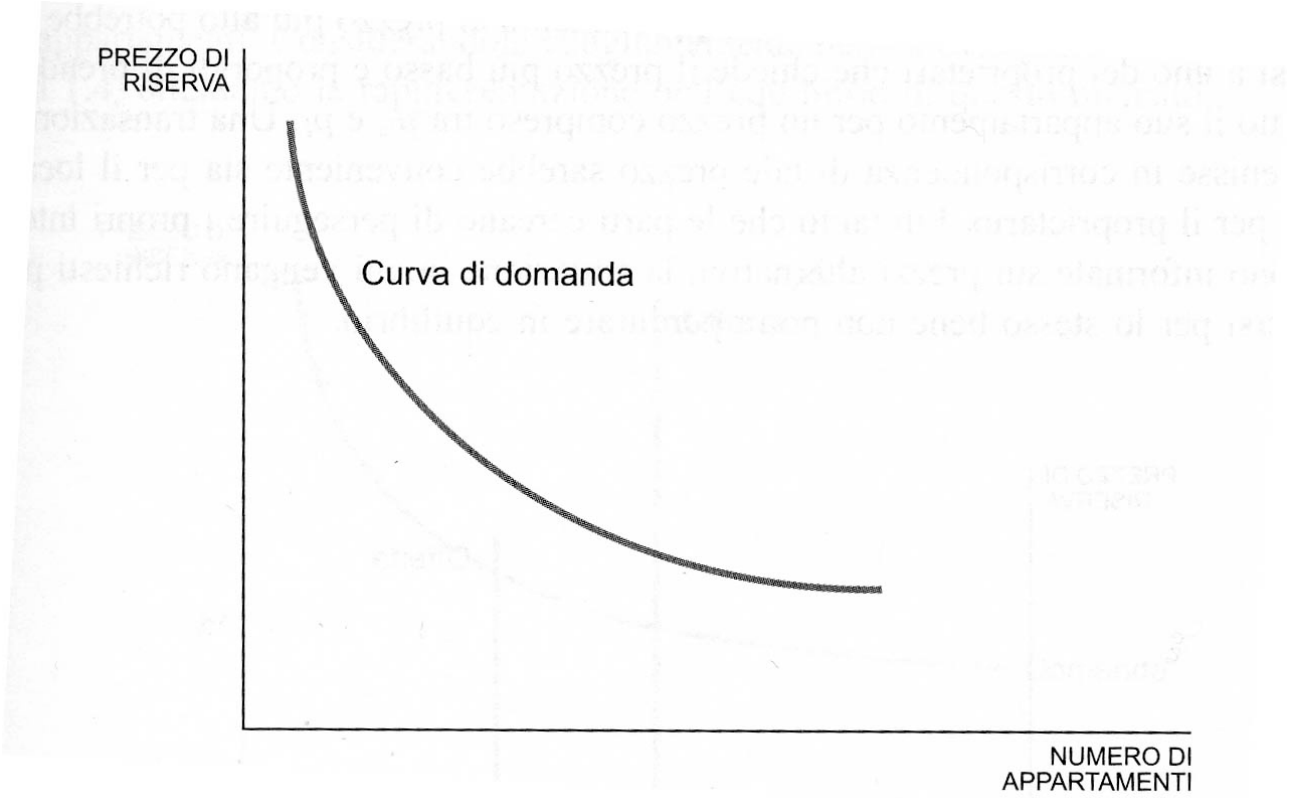
ES: se per una persona il prezzo massimo è 500 euro:

- Questa affitterà se il prezzo è $P \leq 500$,
- Non affitterà se il prezzo è $P \geq 500$

Riportando su un grafico i prezzi di riserva di tutte le persone si ottiene la CURVA DI DOMANDA



Con un grande numero di individui la curva di domanda diventa continua:



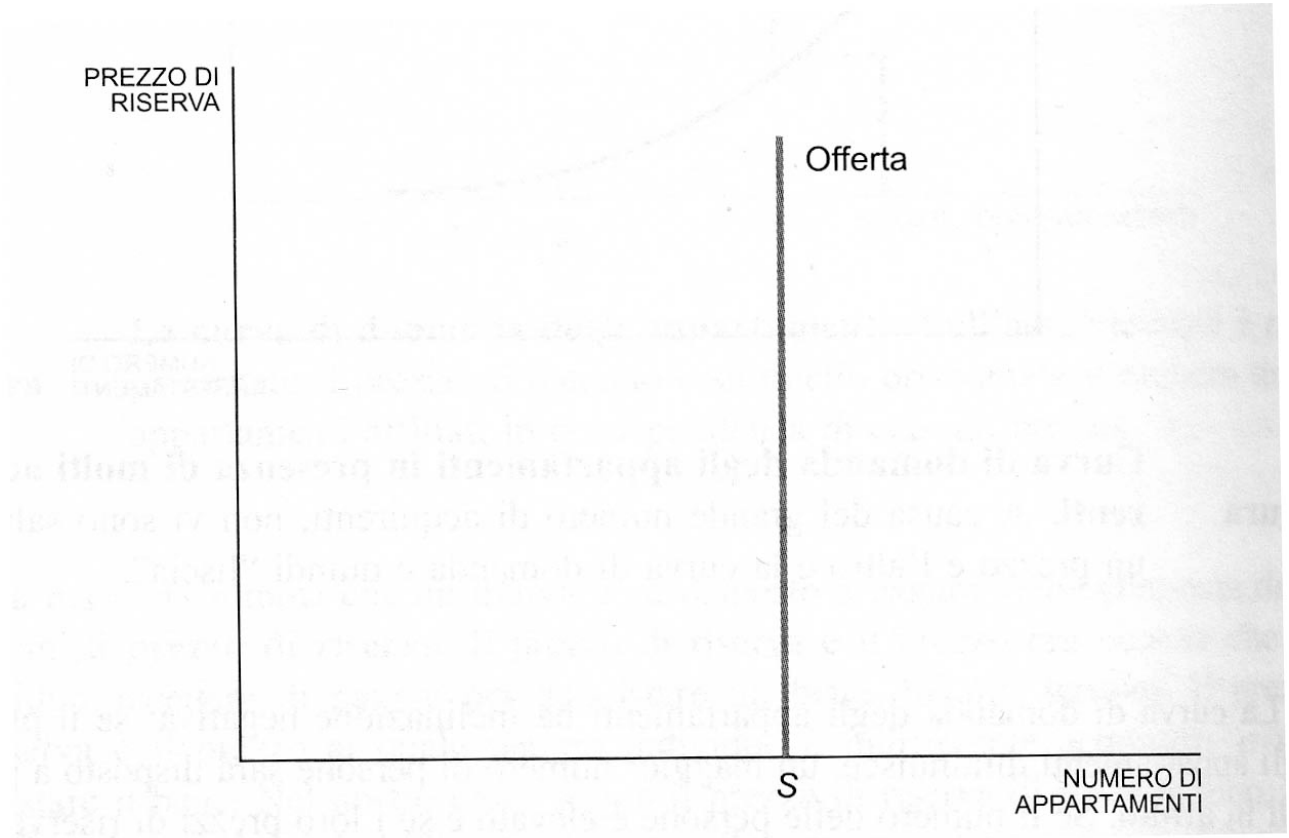
La curva di offerta

Ipotizziamo che vi siano molti proprietari indipendenti di appartamenti che vogliono affittare al più alto prezzo possibile consentito dal mercato

- Questa è un caso di MERCATO CONCORRENZIALE
- Prendendo un periodo di tempo breve (inferiore all'anno) la disponibilità di case sarà fissa
- Nel lungo periodo la quantità di case può invece cambiare

- Nel breve periodo la CURVA DI OFFERTA sarà una retta verticale

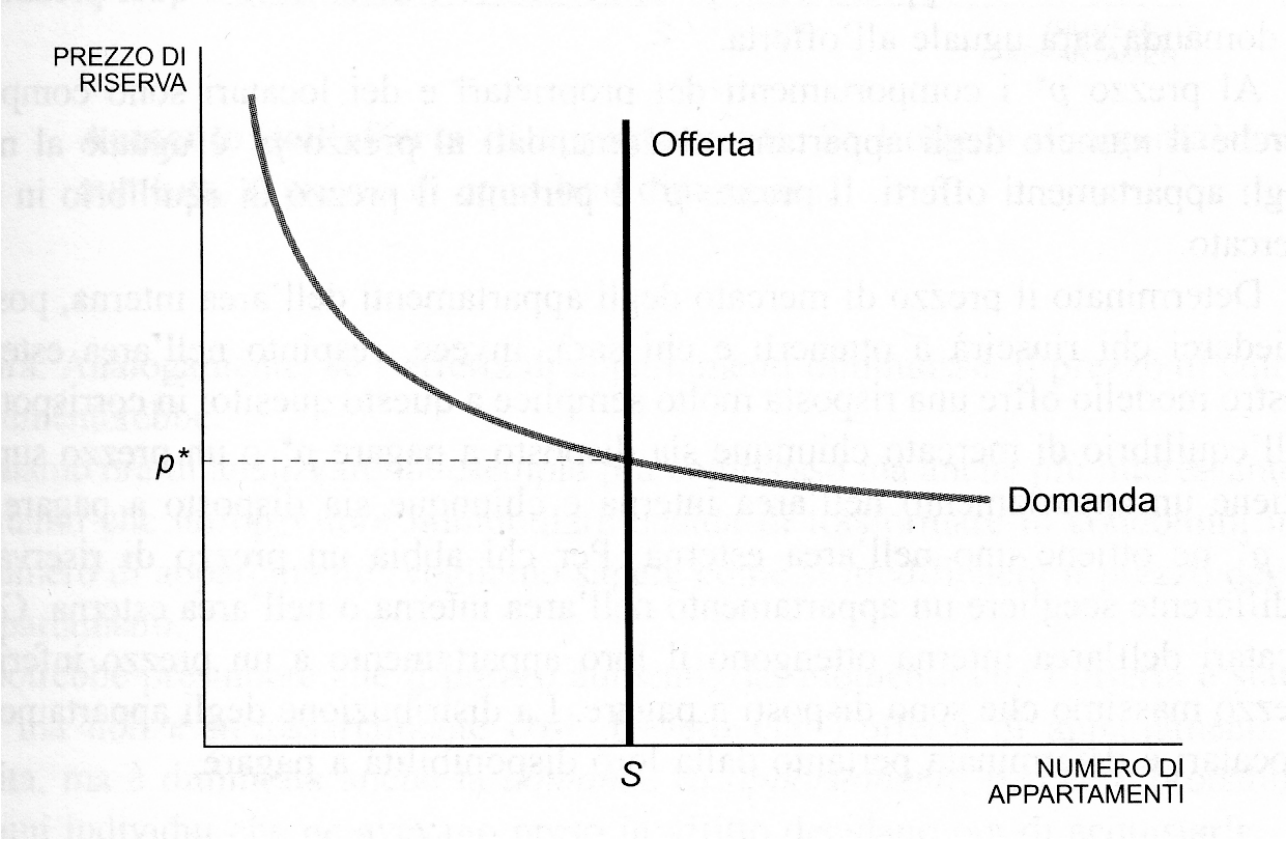
- Questo rappresenta il fatto che l'offerta di case è FISSA



L'EQUILIBRIO DI MERCATO

Date le domande e l'offerta di case in affitto, quale sarà il prezzo di equilibrio sul mercato?

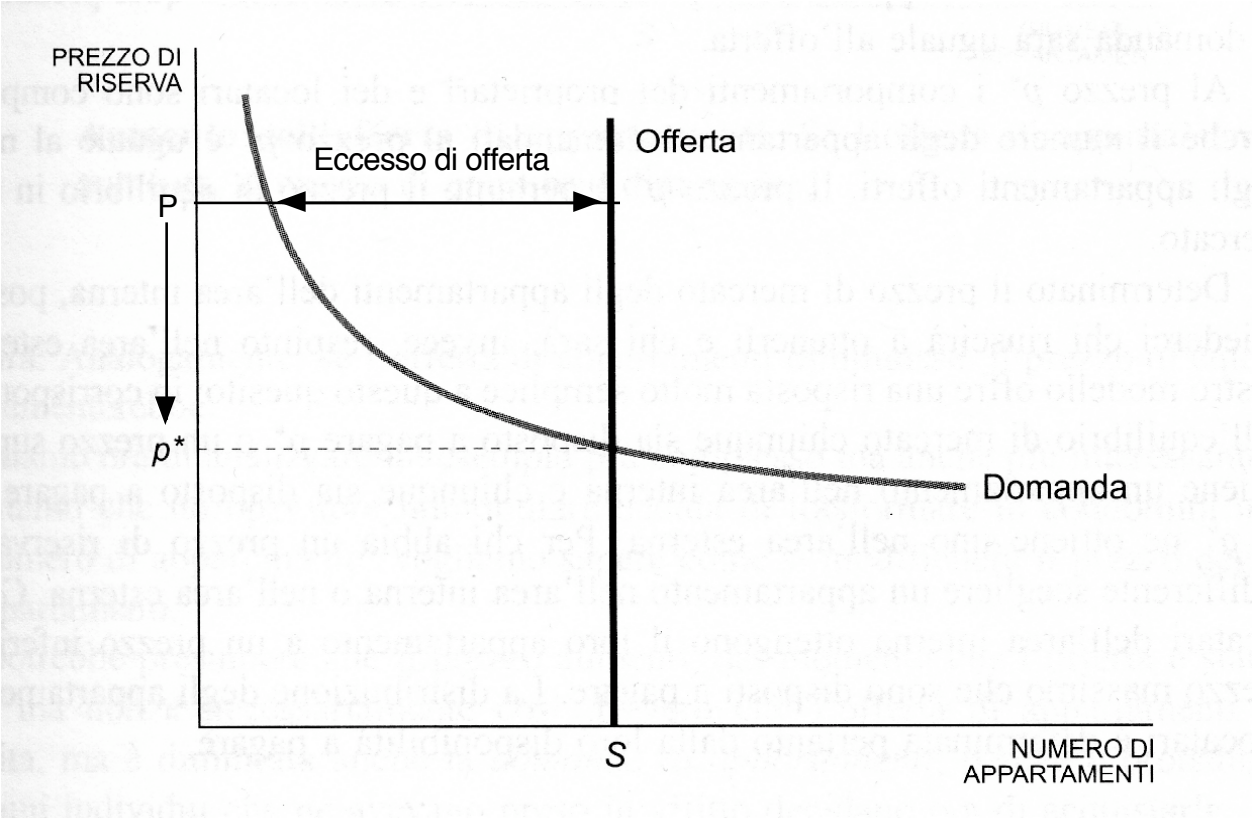
- **Equilibrio significa che nessun individuo è indotto a cambiare il suo comportamento**
- Chi è disposto a pagare il prezzo di equilibrio riesce ad affittare una case
- I proprietari riescono ad affittare i loro appartamenti



Cosa succederebbe se il prezzo fosse diverso da quello di equilibrio P*?

1) P > P*

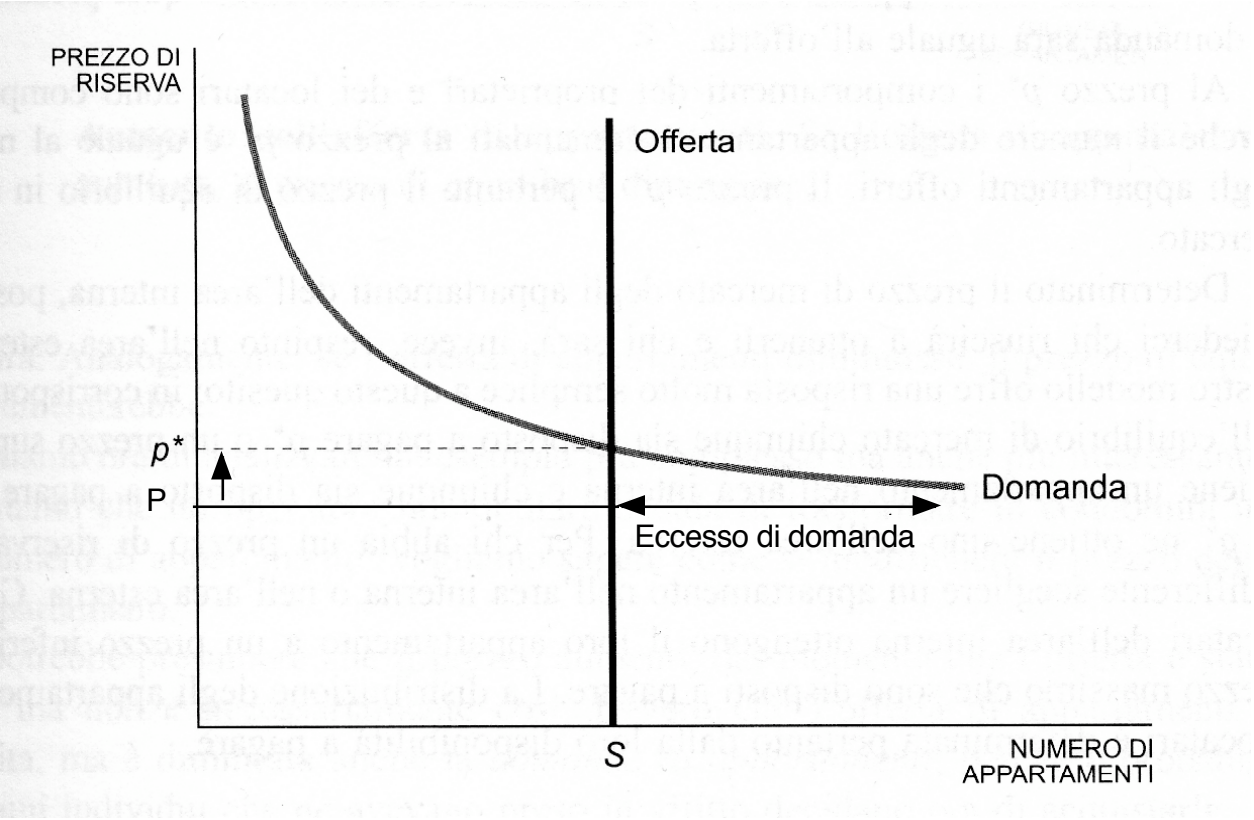
- In questo caso l'offerta di case in affitto sarà superiore alla domanda
- I proprietari di case che non riescono a locarle abbasseranno il prezzo di affitto



2) P < P*

- In questo caso l'offerta di case in affitto sarà inferiore alla domanda

- I proprietari potranno alzare gli affitti



CONCLUSIONE

- Quando il prezzo delle case in affitto è P ≠ P* gli eccessi di domanda e di offerta portano il prezzo di mercato verso l'equilibrio P*

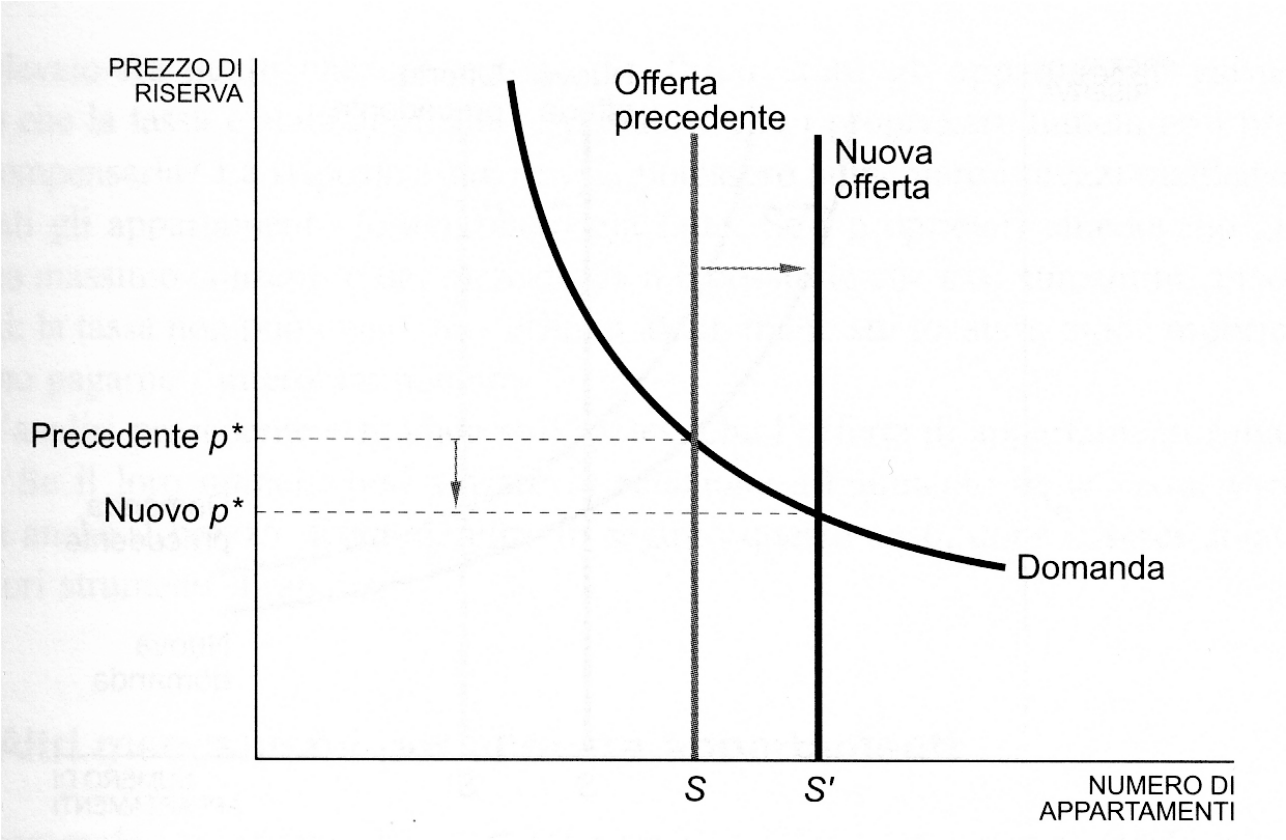
- Con P* tutte le case sono affittate e chi è disposto a pagare almeno P* trova un appartamento

Come cambiano gli equilibri del mercato se cambia il numero di case disponibili?

- Per rispondere si effettua un'analisi di STATICA COMPARATA
- Si confrontano gli equilibri PRIMA e DOPO il variare delle condizioni del mercato
- Non si studia il meccanismo che porta da un equilibrio inziale a uno finale
- Questo viene fatto dall'analisi DINAMICA

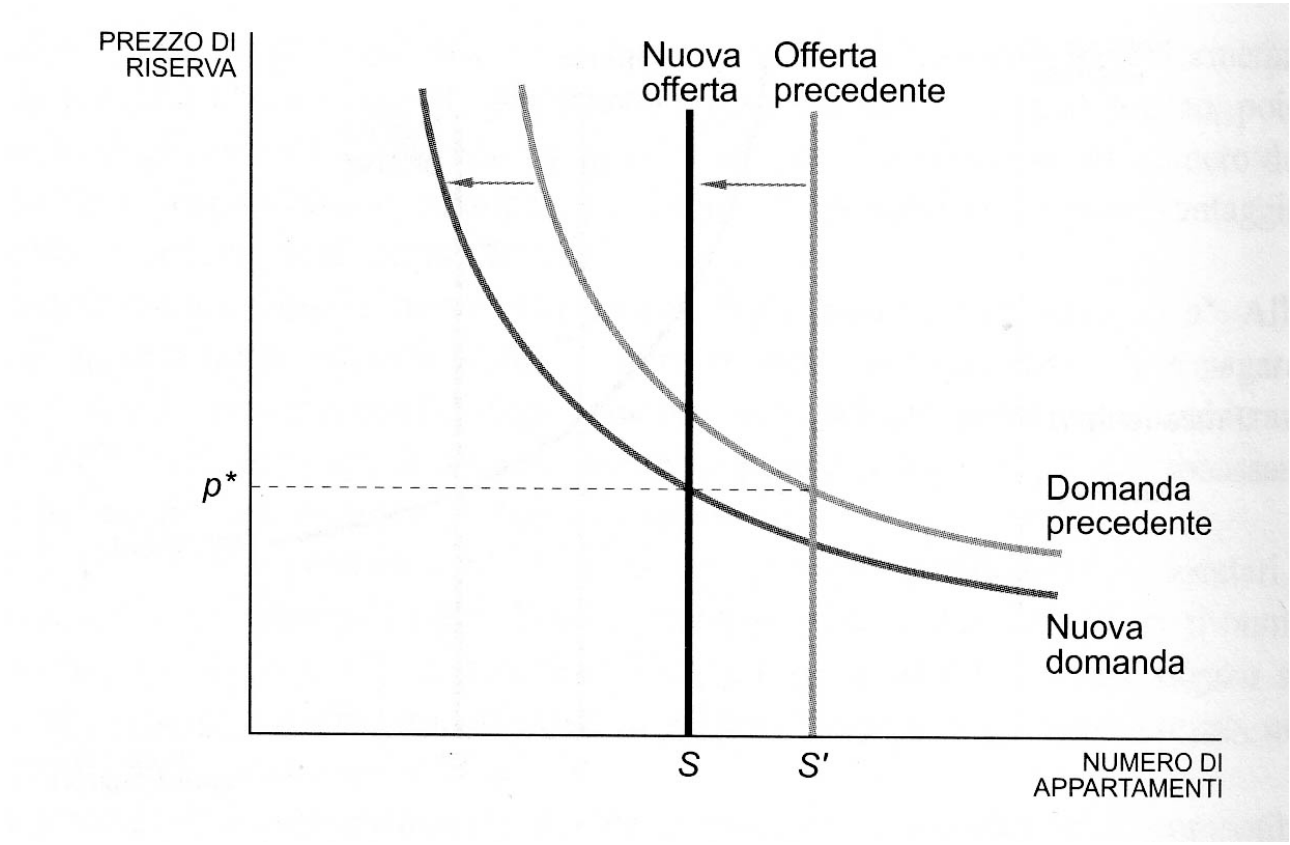
Esempio 1: aumenta il numero di case affittabili

- La curva di offerta si sposta verso destra
- Al prezzo di affitto di equilibrio iniziale ora si ha un ECCESSO di offerta
- Per affittare tutti i loro appartamenti i proprietari devono abbassare il prezzo di locazione



Esempio 2: alcuni proprietari decidono di vendere i loro appartamenti

- Si riduce l'offerta di appartamenti di affitto
- Gli affitti dovrebbero perciò SALIRE
- Può però anche DIMINUIRE la DOMANDA di affitti perché gli affittuari possono decidere di ACQUISTARE le case in cui vivono
- **Calano simultaneamente la domanda e l'offerta e il prezzo di equilibrio non cambia!**



Quando cambiano le condizioni del mercato si devono considerare sia i cambiamenti di offerta che quelli di domanda per determinare il nuovo equilibrio!

FORME DI MERCATO

Il meccanismo di allocazione delle caso in affitto sopra descritto è quello del mercato concorrenziale

Vi sono però altri meccanismi di allocazione

Il monopolista discriminante

- Vi è un unico proprietario di tutti gli appartamenti (MONOPOLISTA) che li affitta al miglior offerente

- In questo caso ogni affittuario pagherà per l'appartamento esattamente il suo PREZZO DI RISERVA

- Il proprietario incasserà 500 dal primo affittuario, 490 dal secondo e così via.

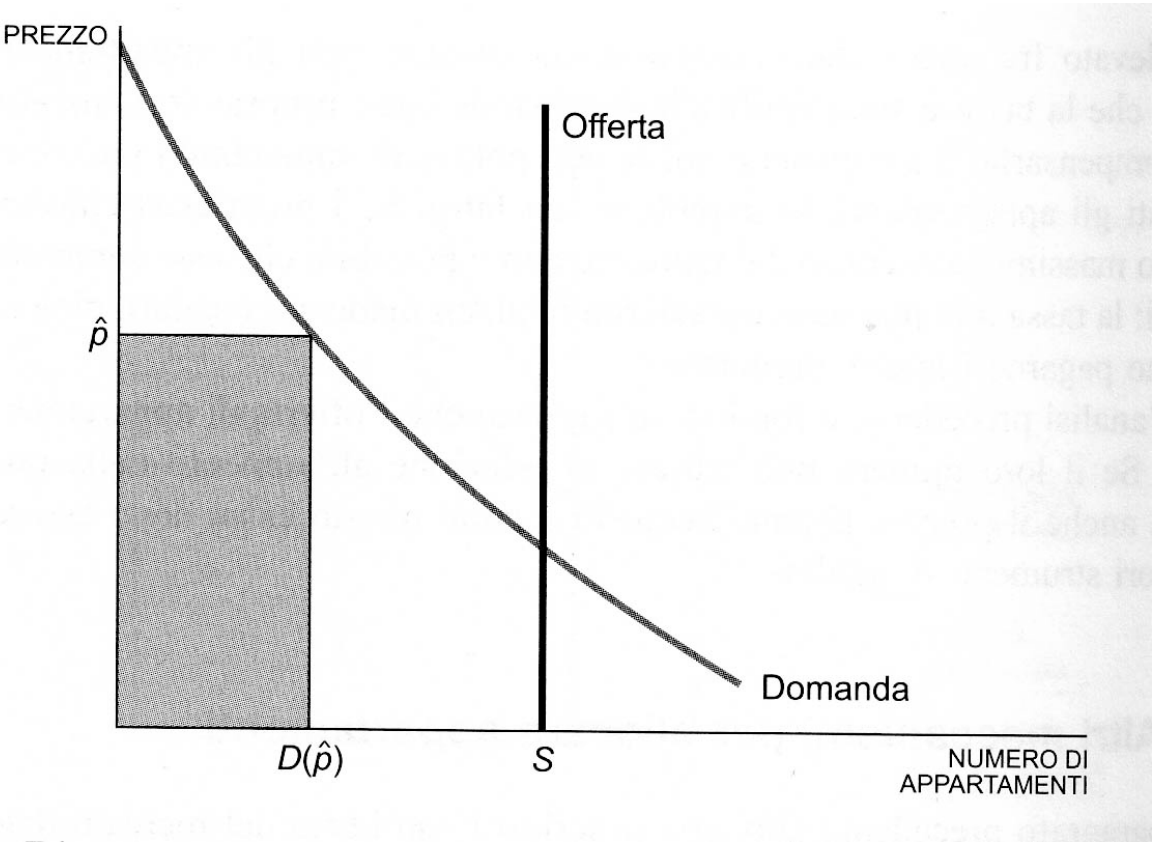
EQUILIBRIO FINALE

- Tutti gli appartamenti saranno affittati

- Il prezzo di affitto sarà però diverso per ogni individuo

Il monopolista puro

- Affitta tutti gli appartamenti allo stesso prezzo
- Fissa il prezzo in modo da ottenere il massimo ricavo
- **Non affitta tutti gli appartamenti**
- **Il prezzo sarà PIÙ ALTO del prezzo concorrenziale**



Controllo degli affitti

- Il Comune decide di imporre un prezzo massimo agli appartamenti in affitto.
- Se Pmax < P* allora ci sarà un ECCESSO di DOMANDA.
- Tutti gli appartamenti saranno affittati
- Le persone che riusciranno ad affittare non saranno necessariamente le stesse che lo avrebbero fatto nel caso concorrenziale

Come stabilire quale sarà il meccanismo di allocazione più efficiente?

EFFICIENZA PARETIANA (Vilfredo Pareto, 1848-1923)

- Un'allocazione è **efficiente** in senso paretiano se non è possibile migliorare la situazione di un individuo senza peggiorare quella di un altro

- Un'allocazione è **inefficiente** in senso paretiano se è possibile migliorare la situazione di un individuo senza peggiorare quella di un altro

Sono **efficienti** in senso **paretiano** i meccanismi allocativi (forme di mercato)

1) Concorrenziale

2) Monopolio discriminante

Sono **inefficienti** in senso **paretiano** i meccanismi allocativi

3) Monopolio puro

4) Controllo degli affitti