

1

IL MERCATO

Un testo di microeconomia si apre normalmente con un capitolo dedicato a “scopi e metodi” dell’analisi economica. Tale approccio può risultare molto interessante, ma non ci sembra appropriato *cominciare* lo studio dell’economia in questo modo, poiché è ben difficile apprezzarlo senza aver prima esaminato concretamente esempi di analisi economica.

Perciò inizieremo questo libro con un *esempio* di analisi economica. In questo capitolo esamineremo un modello di un particolare mercato, quello degli appartamenti, e introdurremo gradualmente diversi nuovi concetti e strumenti di analisi. Il lettore non dovrà preoccuparsi se ciò verrà fatto piuttosto in fretta. Il nostro scopo per ora sarà solo quello di illustrarne brevemente l’impiego, mentre in seguito verranno studiati compiutamente e in dettaglio.

1.1 Costruzione di un modello

L’analisi economica procede *costruendo modelli dei fenomeni sociali*. Intendiamo per modello una rappresentazione semplificata della realtà. Vogliamo sottolineare la parola “semplificata”. Si pensi all’inutilità di una carta geografica in scala uno a uno: altrettanto inutile sarebbe un modello economico che cercasse di descrivere ogni aspetto della realtà. L’efficacia di un modello deriva dall’eliminazione dei dettagli irrilevanti, che permette all’economista di concentrarsi sugli elementi essenziali della realtà economica che cerca di comprendere.

Con il modello che costruiremo in questo capitolo vogliamo conoscere il modo in cui vengono determinati i prezzi degli appartamenti da affittare (cioè gli affitti per l'uso di tali appartamenti): abbiamo pertanto bisogno di una descrizione semplificata di quel mercato. Scegliere le semplificazioni opportune per costruire un modello può essere considerato un'arte. In generale, adotteremo il modello più semplice in grado di descrivere gli elementi essenziali della situazione analizzata. In seguito aggiungeremo gradualmente delle complicazioni per rendere il modello più complesso e, speriamo, più realistico.

Consideriamo l'esempio del mercato degli appartamenti in una cittadina universitaria del Midwest. In questa città vi sono due tipi di appartamenti: alcuni vicini all'università, altri più lontani. Gli studenti di solito preferiscono gli appartamenti vicini, perché da lì è più agevole raggiungere l'università. Sceglierne uno più distante significa dover prendere l'autobus oppure fare una lunga corsa in bicicletta al freddo: per questo molti studenti preferirebbero un appartamento vicino all'università... se potessero trovarlo.

Immaginiamo che gli appartamenti siano situati in due grandi aree concentriche intorno all'università. Gli appartamenti più vicini sono nell'area interna, gli altri in quella esterna. Analizzeremo solamente il mercato degli appartamenti situati nell'area interna. Dobbiamo considerare l'area esterna come quella in cui va ad abitare chi non trovi un appartamento vicino all'università. Faremo l'ipotesi che vi siano molti appartamenti disponibili nell'area esterna e che il loro prezzo sia fissato a un certo livello noto. Per il momento vogliamo unicamente determinare il prezzo degli appartamenti situati nell'area interna e chi andrà ad abitarvi.

Un economista descriverebbe la differenza tra i prezzi dei due tipi di appartamenti in questo modello dicendo che il prezzo degli appartamenti dell'area esterna è una variabile esogena e che quello degli appartamenti dell'area interna è una variabile endogena. Ciò significa che si considera il prezzo degli appartamenti dell'area esterna predeterminato da fattori che non sono discussi in questo particolare modello, mentre il prezzo degli appartamenti dell'area interna è determinato da forze descritte nel modello.

La prima semplificazione sarà di considerare gli appartamenti identici sotto ogni aspetto tranne la posizione. In questo modo avrà senso parlare del "prezzo" degli appartamenti, senza preoccuparsi se abbiano una o due camere, una terrazza, e così via.

Ma in che modo si determina il prezzo? Chi abiterà negli appartamenti vicini e chi in quelli lontani? E cosa possiamo dire sulla desiderabilità dei diversi meccanismi economici di allocazione degli appartamenti? Come possiamo giudicare quale sarà la migliore assegnazione di appartamenti? Sono tutte domande che vogliamo porre al nostro modello.

1.2 Ottimizzazione ed equilibrio

Quando cerchiamo di spiegare il comportamento umano abbiamo bisogno di definire uno schema di riferimento sul quale fondare la nostra analisi.

In genere l'economia fa riferimento a questi due semplici principi:

Il principio di ottimizzazione: Gli individui cercano di scegliere le migliori combinazioni di consumo possibili.

Il principio di equilibrio: I prezzi variano finché la quantità domandata di un bene è uguale alla quantità offerta.

Esaminiamo questi due principi. Il primo è quasi una tautologia: se un individuo è libero di scegliere le proprie azioni è ragionevole presumere che cercherà di scegliere ciò che vuole e non ciò che non vuole. Naturalmente esistono eccezioni a questo principio generale, ma non riguardano il comportamento economico.

Il secondo concetto è più problematico: è perlomeno plausibile che in ogni istante la domanda e l'offerta non siano compatibili e che quindi qualcosa debba cambiare. È anche possibile che queste variazioni richiedano un tempo lungo o che, peggio ancora, provochino a loro volta altre variazioni che potrebbero "destabilizzare" l'intero sistema.

Tutto ciò è possibile... ma, di solito, non avviene. Nel caso degli appartamenti, osserviamo in genere che il prezzo di affitto è abbastanza stabile di mese in mese. È questo prezzo di *equilibrio* che ci interessa, e non il modo in cui il mercato lo determina né come esso potrebbe variare nel corso di lunghi periodi di tempo.

È importante osservare che in altri modelli l'equilibrio può essere definito diversamente. Nel semplice caso che esamineremo in questo capitolo la nozione di equilibrio tra domanda e offerta sarà sufficiente ai nostri scopi. Ma nel caso di modelli più complessi sarà necessaria una definizione più ampia dell'equilibrio, che richiederà tipicamente che le azioni degli agenti economici siano reciprocamente compatibili.

Come possiamo usare questi due principi per rispondere alle domande poste in precedenza? È arrivato il momento di introdurre alcuni concetti economici.

1.3 La curva di domanda

Supponiamo ora di prendere in esame tutti i possibili locatari degli appartamenti e di chiedere quale sia la massima somma che ognuno di essi è disposto a pagare per prendere in affitto uno degli appartamenti.

Cominciamo con chi è disposto a pagare il prezzo più elevato: forse costui è ricco, o forse molto pigro e non vuole camminare molto... Supponiamo che questo individuo sia disposto a pagare per un appartamento \$500 al mese.

Se vi fosse solamente una persona disposta a pagare \$500 al mese per l'affitto, sarebbe affittato un solo appartamento all'unica persona disposta a pagare quel prezzo.

Supponiamo ora che il successivo prezzo in ordine di grandezza che qualcuno è disposto a pagare sia \$490. Se il prezzo di mercato fosse \$499, vi sarebbe ancora un solo appartamento affittato: la persona *disposta* a pagare \$500 prenderebbe in affitto un appartamento, mentre non lo farebbe chi fosse disposto a pagare \$490. Continuerrebbe a essere affittato un solo appartamento se il prezzo fosse \$498, \$497,

\$496 e così via... finché non si arrivasse al prezzo di \$490. In corrispondenza di questo prezzo, sarebbero affittati esattamente due appartamenti: uno a chi offre \$500 e l'altro a chi ne offre 490.

Analogamente, soltanto due appartamenti sarebbero dati in affitto finché non venisse raggiunto il prezzo massimo che sarebbe disposto a pagare l'individuo che offre il *terzo* prezzo in ordine di grandezza, e così via.

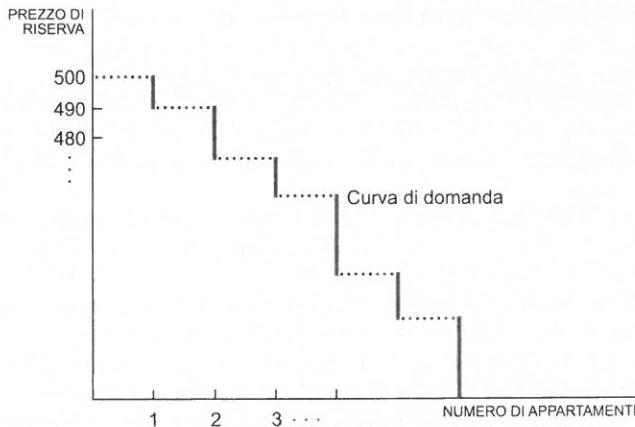


Figura 1.1 La curva di domanda degli appartamenti. Sull'asse verticale è rappresentato il prezzo di mercato e su quello orizzontale il numero degli appartamenti affittati in corrispondenza di ciascun prezzo.

La massima somma che un individuo è disposto a pagare viene chiamata dagli economisti **prezzo di riserva**. Il prezzo di riserva è il prezzo più elevato che un individuo accetterà di pagare per acquistare un bene. In altri termini, il prezzo di riserva è il prezzo al quale per un individuo è indifferente acquistare o non acquistare il bene. Nel nostro caso, se p è il prezzo di riserva di un individuo, ciò significa che per lui è indifferente abitare nell'area interna e pagare quel prezzo, oppure abitare nell'area esterna.

Il numero degli appartamenti affittati in corrispondenza di un dato prezzo p^* sarà pertanto esattamente uguale al numero delle persone che hanno un prezzo di riserva superiore o uguale a p^* , e questo perché se il prezzo di mercato è p^* , allora tutti coloro i quali sono disposti a pagare almeno p^* vorranno un appartamento nell'area interna, mentre coloro i quali non sono disposti a pagare p^* sceglieranno di abitare nell'area esterna.

Possiamo rappresentare graficamente i prezzi di riserva come nella Figura 1.1. Il prezzo è rappresentato sull'asse verticale e il numero degli individui disposti a pagare quel prezzo o uno superiore sull'asse orizzontale.

Possiamo anche pensare che la Figura 1.1 rappresenti il numero delle persone che vogliono prendere in affitto gli appartamenti in corrispondenza di un dato prezzo. Questo è un esempio di **curva di domanda** — una curva che mette in relazione la quantità domandata con il prezzo. Quando il prezzo di mercato è superiore a \$500, nessun appartamento sarà preso in affitto. Quando il prezzo è compreso tra \$500 e \$490, ne sarà preso in affitto soltanto uno. Quando il prezzo è compreso tra \$490 e il terzo prezzo in ordine di grandezza, saranno presi in affitto due appartamenti, e così via. La curva di domanda rappresenta la quantità domandata in corrispondenza di ciascun possibile prezzo.



Figura 1.2 **Curva di domanda degli appartamenti in presenza di molti acquirenti.** A causa del grande numero di acquirenti, non vi sono salti tra un prezzo e l'altro e la curva di domanda è quindi “liscia”.

La curva di domanda degli appartamenti ha inclinazione negativa: se il prezzo degli appartamenti diminuisce, un maggior numero di persone sarà disposto a prenderli in affitto. Se il numero delle persone è elevato e se i loro prezzi di riserva non differiscono molto l'uno dall'altro, è ragionevole supporre che la curva di domanda abbia un andamento continuo come nella Figura 1.2. La Figura 1.2 illustra come sarebbe la curva di domanda della Figura 1.1 in questo caso: i “salti” rappresentati nella Figura 1.1 sono ora così insignificanti rispetto alla dimensione del mercato che possiamo tranquillamente ignorarli quando tracciamo la curva di domanda.

1.4 La curva di offerta

Abbiamo ora una buona rappresentazione grafica della domanda; possiamo quindi esaminare il comportamento dell’offerta. In questo caso dobbiamo tener presente la

natura del mercato in esame. Analizzeremo una situazione in cui vi siano molti proprietari indipendenti che vogliono dare in affitto i loro appartamenti al prezzo più elevato consentito dal mercato: definiamo questa situazione **mercato concorrenziale**. Vi sono, naturalmente, anche altri tipi di mercato, e in seguito ne esamineremo alcuni.

Per il momento supponiamo che vi siano molti proprietari che agiscono in modo indipendente. È evidente che, se tutti i proprietari cercano di ottenere il massimo e i locatari sono pienamente informati sui prezzi richiesti, allora il prezzo di equilibrio di tutti gli appartamenti dell'area interna dovrà essere lo stesso. Non è difficile dimostrarlo. Supponiamo che esistano due prezzi: un prezzo elevato p_h e un prezzo inferiore p_l . Chi prende in affitto un appartamento al prezzo più alto potrebbe rivolgersi a uno dei proprietari che chiede il prezzo più basso e proporgli di prendere in affitto il suo appartamento per un prezzo compreso tra p_h e p_l . Una transazione che avvenisse in corrispondenza di tale prezzo sarebbe conveniente sia per il locatario che per il proprietario. Fin tanto che le parti cercano di perseguire i propri interessi e sono informate sui prezzi alternativi, la situazione in cui vengano richiesti prezzi diversi per lo stesso bene non potrà perdurare in equilibrio.

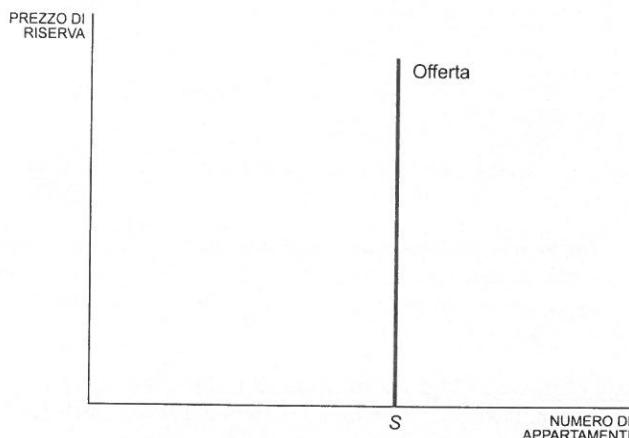


Figura 1.3 Curva di offerta di breve periodo. L'offerta di appartamenti è fissa nel breve periodo.

Vediamo ora quale potrà essere questo unico prezzo di equilibrio. Impieghiamo lo stesso procedimento usato per costruire la curva di domanda: fissiamo un prezzo e vediamo quanti appartamenti saranno offerti a quel prezzo.

La risposta dipende in parte dall'orizzonte temporale in relazione al quale esaminiamo il mercato. Se consideriamo un periodo di parecchi anni, durante il quale possano essere costruiti nuovi appartamenti, il numero di questi varierà certamente

al variare del prezzo. Ma nel “breve periodo”, per esempio in un anno, il numero degli appartamenti è più o meno fisso: in questo caso l’offerta di appartamenti sarà costante a un certo livello predeterminato.

Nella Figura 1.3 la **curva di offerta** è rappresentata da una retta verticale: in corrispondenza di qualsiasi prezzo, sarà offerto lo stesso numero di appartamenti, cioè saranno offerti tutti gli appartamenti disponibili in quel momento.

1.5 Equilibrio di mercato

Disponiamo ora di una rappresentazione della domanda e dell’offerta del mercato degli appartamenti. Considerandole congiuntamente nello stesso grafico, come nella Figura 1.4, otteniamo la rappresentazione dell’equilibrio di questo mercato.

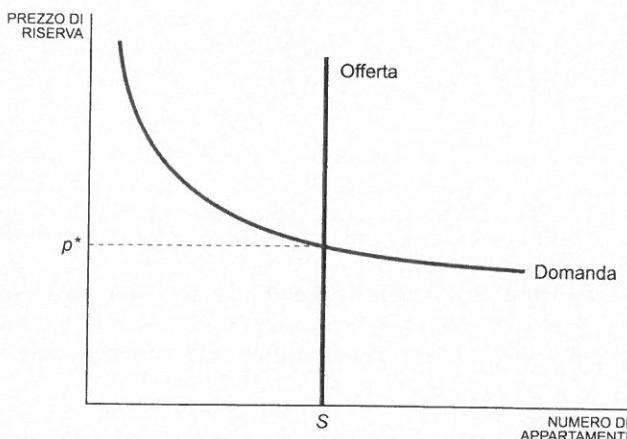


Figura 1.4 Equilibrio nel mercato degli appartamenti. Il prezzo di equilibrio è determinato dall’intersezione delle curve di offerta e di domanda.

In questo grafico abbiamo indicato con p^* il prezzo in corrispondenza del quale la quantità domandata degli appartamenti è uguale a quella offerta. Questo è il **prezzo di equilibrio degli appartamenti**. In corrispondenza di questo prezzo ciascun consumatore disposto a pagare almeno p^* è in grado di prendere in affitto un appartamento e ciascun proprietario è in grado di affittarlo. Né i consumatori né i proprietari hanno pertanto motivo di modificare il loro comportamento. Pertanto definiamo questa come una situazione di *equilibrio*: non si manifesta alcun cambiamento nel comportamento degli individui.

Per comprendere meglio questo punto consideriamo che cosa accadrebbe se il prezzo fosse diverso da p^* . Consideriamo, per esempio, un prezzo $p < p^*$ in corrispondenza del quale la domanda sia superiore all’offerta. Ad un tale prezzo alcuni

proprietari avranno più richieste di quante ne possano soddisfare: si formeranno code di persone che sperano di procurarsi un appartamento a quel prezzo, poiché il numero degli individui disposti a pagare il prezzo p è superiore al numero degli appartamenti disponibili. Evidentemente alcuni proprietari riterranno vantaggioso aumentare il prezzo degli appartamenti.

Analogamente, supponiamo che il prezzo degli appartamenti sia $p > p^*$. Allora qualche appartamento rimarrà sfitto: il numero delle persone disposte a pagare il prezzo p sarà inferiore a quello degli appartamenti. Alcuni proprietari rischieranno di non affittare i loro appartamenti: saranno pertanto incentivati ad abbassare i prezzi per attirare un maggior numero di locatari.

Se il prezzo è superiore a p^* , vi sarà un numero insufficiente di locatari, se è inferiore, ve ne saranno troppi. Solo in corrispondenza del prezzo p^* il numero degli individui disposti a prendere in affitto gli appartamenti a quel prezzo sarà uguale al numero di appartamenti posti in affitto. Unicamente a quel prezzo, cioè, la domanda sarà uguale all'offerta.

Al prezzo p^* i comportamenti dei proprietari e dei locatari sono compatibili, perché il numero degli appartamenti domandati al prezzo p^* è uguale al numero degli appartamenti offerti. Il prezzo p^* è pertanto il prezzo di equilibrio in questo mercato.

Determinato il prezzo di mercato degli appartamenti dell'area interna, possiamo chiederci chi riuscirà a ottenerli e chi sarà, invece, respinto nell'area esterna. Il nostro modello offre una risposta molto semplice a questo quesito: in corrispondenza dell'equilibrio di mercato chiunque sia disposto a pagare p^* o un prezzo superiore ottiene un appartamento nell'area interna e chiunque sia disposto a pagare meno di p^* ne ottiene uno nell'area esterna. Per chi abbia un prezzo di riserva p^* è indifferente scegliere un appartamento nell'area interna o nell'area esterna. Gli altri locatari dell'area interna ottengono il loro appartamento a un prezzo inferiore al prezzo massimo che sono disposti a pagare. La distribuzione degli appartamenti fra i locatari è determinata pertanto dalla loro disponibilità a pagare.

1.6 Statica comparata

Disponiamo ora di un modello del mercato degli appartamenti: possiamo quindi iniziare a usarlo per analizzare le variazioni del prezzo di equilibrio. Possiamo dunque chiederci come varerà il prezzo degli appartamenti al variare delle condizioni del mercato. Questo esercizio è noto come **statica comparata**, perché si basa sul confronto tra due equilibri "statici" senza preoccuparsi eccessivamente del modo in cui il mercato passa da un equilibrio a un altro.

Il passaggio da un equilibrio a un altro può richiedere parecchio tempo, e chiedersi come avvenga è di notevole interesse. Ma bisogna imparare a camminare, prima di poter correre, e quindi, per il momento, non ci porremo problemi relativi a tale dinamica. L'analisi statica comparata si occupa soltanto del confronto tra gli equilibri: questo, di per sé, pone già abbastanza problemi.

Iniziamo con un caso semplice. Supponiamo che l'offerta di appartamenti aumenti come nella Figura 1.5. È facile capire dal grafico che il prezzo di equilibrio

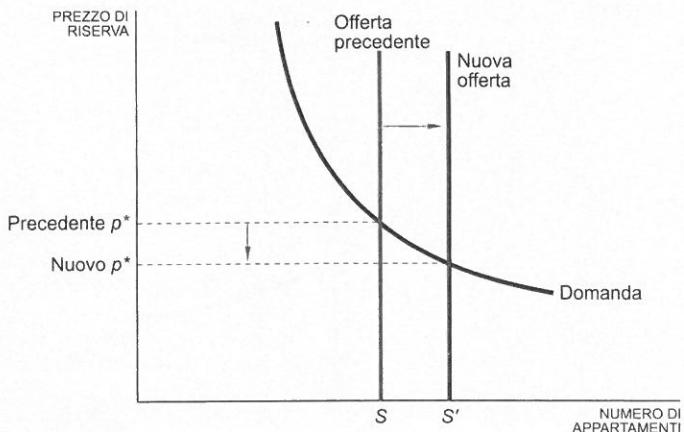


Figura 1.5 Aumento dell'offerta di appartamenti. Se l'offerta di appartamenti aumenta, il prezzo di equilibrio diminuisce.

diminuirà. Analogamente, se l'offerta di appartamenti diminuisse, il prezzo di equilibrio aumenterebbe.

Tentiamo ora di analizzare un esempio più complesso ma anche più interessante. Supponiamo che un operatore immobiliare decida di trasformare in condominî un certo numero di appartamenti: vogliamo sapere come si modificherà il prezzo degli altri appartamenti.

Si potrebbe presumere che il prezzo aumenti, dal momento che l'offerta è stata ridotta, ma non è necessariamente così. È vero che l'offerta di appartamenti è diminuita, ma è diminuita anche la *domanda di appartamenti*, perché è probabile che alcuni individui che ne avevano preso in affitto decidano ora di acquistarli.

È logico presumere che chi acquista un appartamento in un condominio sia uno dei locatari dell'area interna, faccia cioè parte degli individui disposti a pagare un appartamento più di p^* . Supponiamo, per esempio, che coloro i quali erano disposti a pagare i dieci prezzi di riserva più elevati decidano di acquistare gli appartamenti piuttosto che prenderli in affitto. La nuova curva di domanda sarà allora uguale alla precedente, con dieci locatari in meno in corrispondenza di ciascun livello di prezzo. Poiché ci saranno anche dieci appartamenti di meno da affittare, il nuovo prezzo di equilibrio sarà uguale al precedente, e gli individui che andranno ad abitare nell'area interna saranno esattamente gli stessi. Questa situazione è rappresentata nella Figura 1.6: sia la curva di domanda che quella di offerta si spostano a sinistra di un tratto equivalente a dieci appartamenti, e il prezzo di equilibrio rimane invariato.

Molti troveranno questo risultato sorprendente; infatti quasi tutti tendono a considerare soltanto la riduzione dell'offerta e non badano alla riduzione della domanda. Quello che abbiamo considerato è un caso limite: *tutti* quelli che hanno acquistato appartamenti in condominî erano già locatari. Ma il caso opposto — nessuno degli

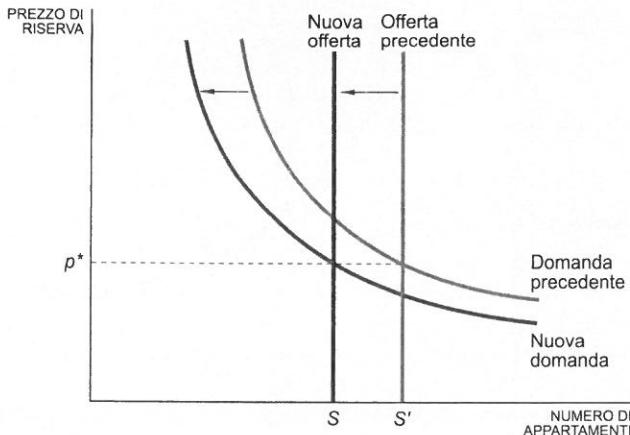


Figura 1.6 Effetto della costruzione di condomî. Il prezzo di equilibrio è invariato se domanda e offerta si spostano a sinistra di un uguale tratto.

acquirenti di appartamenti in condomî era già locatario — è ancora più estremo.

Per quanto questo modello sia semplice, ci ha consentito di fare un'osservazione importante. Se vogliamo determinare l'effetto sul mercato degli appartamenti della loro trasformazione in condomî, dobbiamo considerare non solo l'effetto sull'offerta ma anche quello sulla domanda.

Consideriamo un altro esempio sorprendente di statica comparata: l'effetto di una tassa* sulle abitazioni. Supponiamo che il consiglio comunale decida di applicare una tassa sugli appartamenti di \$50 l'anno. Ogni proprietario dovrà pagare al comune \$50 l'anno per ogni appartamento che possiede: quale sarà l'effetto sul prezzo?

Quasi tutti penseranno che i locatari dovranno pagare almeno una parte della tassa. Ma, per quanto sembri strano, non è così. Infatti il prezzo degli appartamenti rimarrà invariato!

Per verificarlo, chiediamoci come si modifichino le curve di domanda e di offerta. La curva di offerta non varia perché il numero di appartamenti rimane lo stesso prima e dopo la tassa; non varia neppure la curva di domanda, perché anche il numero degli appartamenti affittati in corrispondenza di ciascun prezzo rimarrà lo stesso. Se non si spostano né la curva di domanda né quella di offerta il prezzo non può variare.

L'effetto della tassa può essere spiegato nel modo seguente. Prima che questa venga applicata, ogni proprietario chiede il prezzo più elevato che gli permetta di affittare tutti i suoi appartamenti. D'altronde, il prezzo di equilibrio p^* è il prezzo

* Per semplicità, *tax* è sempre stato reso con "tassa", anche quando sarebbe stato più appropriato il termine "imposta" [N.d.T.].

più elevato fra quelli che consentono di affittare tutti gli appartamenti esistenti. Dopo che la tassa è stata applicata, è possibile che i proprietari aumentino i prezzi per compensarla? La risposta è no: se essi potessero aumentare i prezzi mantenendo affittati gli appartamenti, lo avrebbero già fatto. Se i proprietari chiedevano già il prezzo massimo consentito dal mercato, non è possibile che essi aumentino ancora i prezzi: la tassa non può essere trasferita in alcun modo sui locatari, cioè i proprietari devono pagarne l'intero ammontare.

L'analisi precedente è fondata sull'ipotesi che l'offerta di appartamenti rimanga fissa. Se il loro numero può variare in relazione all'aumento della tassa, varierà allora anche il prezzo. Esamineremo in seguito questo caso, dopo esserci dotati di ulteriori strumenti di analisi.

1.7 Altri meccanismi per allocare appartamenti

Nel paragrafo precedente abbiamo descritto l'equilibrio del mercato degli appartamenti in condizioni di concorrenza, ma il mercato concorrenziale è soltanto uno dei molti modi di allocare risorse. Ne considereremo ora degli altri. Alcuni dei meccanismi alternativi di allocazione appariranno forse piuttosto strani, ma ciascuno di essi servirà a illustrare un'importante questione.

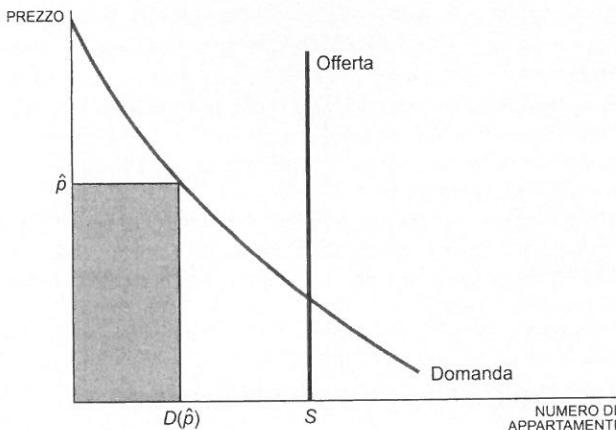
Il monopolista discriminante

Consideriamo il caso in cui un unico proprietario possieda tutti gli appartamenti, oppure alcuni proprietari agiscano di comune accordo, coordinando le loro azioni come se fossero un unico individuo. Il caso in cui è presente in un mercato un solo venditore è definito **monopolio**.

Per affittare gli appartamenti il proprietario può decidere di metterli all'asta uno per uno al miglior offerente. Poiché questo significa che i locatari pagheranno prezzi diversi, ci troviamo di fronte al caso del **monopolista discriminante**. Per semplificare supponiamo che il monopolista discriminante conosca il prezzo di riserva di ogni individuo (questa ipotesi non è molto realistica, ma servirà a chiarire un punto importante).

Il primo appartamento sarebbe dunque assegnato a chi è disposto ad offrire il prezzo più elevato, che, nel nostro caso, è \$500; il secondo appartamento sarebbe affittato a \$490 e così via, seguendo la curva di domanda. Ciascun appartamento sarebbe pertanto affittato a chi fosse disposto a offrire il prezzo più elevato.

L'aspetto interessante del caso del monopolista discriminante è il seguente: gli individui a cui vengono assegnati gli appartamenti saranno gli stessi ai quali sono assegnati nell'equilibrio di un mercato concorrenziale, cioè a dire coloro i quali valutano un appartamento più di p^* . L'ultimo a prendere in affitto un appartamento paga il prezzo p^* , che equivale al prezzo di equilibrio in un mercato concorrenziale. Il tentativo del monopolista discriminante di massimizzare i profitti porta alla stessa allocazione degli appartamenti determinata dal meccanismo della domanda.



Ricavo del monopolista. Il ricavo del monopolista è uguale al prodotto

Figura 1.7 tra il prezzo e la quantità e può essere interpretato come l'area del rettangolo in figura.

e dell'offerta nel mercato concorrenziale. Gli individui che ottengono gli appartamenti sono gli stessi, ma il prezzo che *pagano* è diverso. Ciò non è casuale, ma ne spiegheremo le ragioni in seguito.

Il monopolista puro

Abbiamo assunto che il monopolista discriminante fosse in grado di affittare ciascun appartamento a un prezzo diverso. Che cosa accadrebbe se egli fosse costretto ad affittare tutti gli appartamenti allo stesso prezzo? In questo caso il monopolista si trova di fronte al seguente dilemma: se sceglie di fissare un prezzo basso darà in affitto un numero maggiore di appartamenti, rischiando però di guadagnare meno che se fissasse un prezzo più elevato.

Indichiamo con $D(p)$ la funzione di domanda — che esprime il numero di appartamenti domandati in corrispondenza di ciascun prezzo p . Se il monopolista fissa un prezzo p , affitterà $D(p)$ appartamenti, realizzando quindi un ricavo $pD(p)$, che può essere rappresentato dall'area di un rettangolo la cui altezza corrisponde al prezzo p e la cui base al numero di appartamenti $D(p)$. Nella Figura 1.7 l'area del rettangolo — il prodotto della base per l'altezza — rappresenta il ricavo del monopolista.

Se il monopolista non avesse costi addizionali, fisserebbe un prezzo tale da massimizzare il ricavo, cioè un prezzo cui sia associato il rettangolo di ampiezza maggiore, che corrisponde, nella Figura 1.7, al prezzo \hat{p} .

In questo caso al monopolista converrà *non* affittare tutti gli appartamenti: in effetti questo si verifica usualmente in una situazione di monopolio. Il monopolista

diminuisce l'offerta per massimizzare i profitti: ciò significa che fisserà un prezzo superiore a p^* , cioè al prezzo di equilibrio in un mercato concorrenziale. Il monopolista puro affitta un numero minore di appartamenti a un prezzo più elevato di quello che si determina in un mercato concorrenziale.

Controllo degli affitti

Il terzo ed ultimo meccanismo che prendiamo in considerazione è quello del **controllo degli affitti**. Supponiamo che l'autorità locale decida di imporre un prezzo massimo p_{max} per gli appartamenti. Supponiamo anche che il prezzo p_{max} sia inferiore a p^* , cioè al prezzo di equilibrio nel mercato concorrenziale. In questo caso si avrà una situazione di **eccesso di domanda**: il numero delle persone disposte a prendere in affitto gli appartamenti in corrispondenza di p_{max} è superiore a quello degli appartamenti disponibili. Chi riuscirà a ottenere gli appartamenti in affitto?

La teoria che abbiamo esposto finora non consente di rispondere a questa domanda: ci permette di sapere che cosa accade se l'offerta è uguale alla domanda, ma il modello non è in grado di descrivere che cosa accadrà quando ciò non avvenga. Non abbiamo una risposta alla domanda precedente perché essa dipende da circostanze quali il tempo che gli individui hanno a disposizione per cercare appartamenti, il fatto che conoscano o meno gli attuali inquilini, ecc., ma ciò non viene preso in considerazione dal nostro semplice modello. È possibile, anche se estremamente improbabile, nel caso di affitti controllati, che ottengano gli appartamenti le stesse persone che li ottengono in un mercato concorrenziale. È molto più probabile, tuttavia, che alcuni dei precedenti locatari degli appartamenti dell'area esterna ottengano appartamenti nell'area interna, prendendo il posto di persone che avrebbero potuto abitarvi nel caso in cui avesse operato un mercato concorrenziale. Il numero di appartamenti affittati a prezzo controllato è uguale a quello degli appartamenti affittati al prezzo concorrenziale, ma i locatari sono diversi.

1.8 Qual è il meccanismo migliore?

Abbiamo esaminato quattro modi di allocare gli appartamenti:

Mercato concorrenziale.

Monopolista discriminante.

Monopolista puro.

Controllo degli affitti.

Ciascun metodo comporta l'assegnazione di appartamenti a individui diversi a prezzi diversi. Prima di chiederci quale sia il miglior modo di allocare le risorse, dobbiamo definire che cosa intendiamo per "migliore" e quali criteri di confronto possiamo adottare.

Prendiamo dapprima in considerazione la situazione economica degli individui in questione. È evidente che i proprietari realizzano un ricavo maggiore se agiscono come monopolisti discriminanti. Il controllo degli affitti, d'altra parte, probabilmente sarà per loro la situazione peggiore.

La situazione dei locatari è probabilmente peggiore nel caso di monopolio discriminante: la maggior parte di essi pagherebbe in questo caso un prezzo più elevato di quello che pagherebbe se operassero gli altri meccanismi di allocazione. In presenza di controllo degli affitti, la situazione dei consumatori che riescono a procurarsi gli appartamenti è migliore di quella in cui essi si troverebbero se operasse un mercato concorrenziale, ma non è così per quelli che non riescono a procurarseli.

A questo punto è necessario prendere in considerazione la situazione economica di tutti gli individui e cioè di tutti i locatari e di tutti i proprietari: in questo caso, come possiamo confrontare i diversi modi di allocare gli appartamenti? Quale criterio possiamo impiegare per scegliere un “buon” meccanismo di allocazione prendendo in considerazione gli interessi di *tutti* gli individui?

1.9 Efficienza paretiana

Un utile criterio per confrontare i diversi meccanismi di allocazione delle risorse è quello noto come efficienza paretiana o efficienza economica¹. Cominciamo con una definizione: se esiste un modo di aumentare la soddisfazione di qualcuno senza diminuire quella di qualcun altro, questo è un **miglioramento paretiano**. Se un'allocazione consente di ottenere un miglioramento paretiano, allora siamo in presenza di una allocazione **Pareto-inefficiente**. Se un tale miglioramento paretiano non è possibile, allora l'allocazione è **Pareto-efficiente**.

Un sistema di allocazione delle risorse Pareto-inefficiente determina quindi una situazione in cui è possibile aumentare la soddisfazione di qualcuno senza ridurre quella di qualcun altro. Anche se un meccanismo di allocazione presenta altri aspetti positivi, il fatto che non sia Pareto-efficiente è un motivo sufficiente per rifiutarlo. Se è possibile aumentare la soddisfazione di qualcuno senza ridurre quella di qualcun altro, perché non lo si dovrebbe fare?

Il concetto di efficienza paretiana è molto importante in economia. In seguito lo esamineremo in modo più approfondito: esso è ricco di sottili implicazioni che dovranno esaminare con attenzione, ma è possibile intuire fin d'ora la sua importanza.

Diamo quindi un esempio del concetto di efficienza paretiana. Supponiamo che gli appartamenti delle aree interna ed esterna siano stati assegnati a caso e che ai locatari sia consentito il subaffitto. Può darsi che un individuo che voleva abitare vicino all'università abbia ottenuto, sfortunatamente, un appartamento nell'area esterna. Ma egli potrebbe subaffittare un appartamento dell'area interna da un locatario che ha ottenuto quell'appartamento, ma che lo valuta meno di lui. Se gli appartamenti fossero assegnati a caso, vi sarebbe in generale qualcuno disposto a scambiarli, se lo ritenesse in qualche modo vantaggioso.

¹ Il termine efficienza paretiana deriva dal sociologo ed economista Vilfredo Pareto (1848–1923), che fu uno dei primi a esaminare le implicazioni di questo concetto.

Supponiamo, per esempio, che ad A venga assegnato un appartamento nell'area interna, che egli valuta \$200, e che esista un individuo B, che abita nell'area esterna, disposto a pagare \$300 per l'appartamento di A. È evidente che c'è un "vantaggio nello scambio" se le due persone si scambiano gli appartamenti e stabiliscono che B paghi ad A una somma compresa tra \$200 e \$300. Non è importante l'ammontare esatto della transazione: ciò che importa è che chi è disposto a pagare un prezzo più elevato per un appartamento riesca ad averlo, oppure, in altri termini, che chi attribuisce meno valore a un appartamento vicino all'università sia incentivato a scambiarlo con chi lo valuta di più.

Supponiamo che gli individui abbiano scambiato tutto ciò che volevano scambiare: l'allocazione sarà Pareto-efficiente. Se non fosse così, sarebbe ancora possibile effettuare degli scambi che aumentassero la soddisfazione di due persone senza ridurre quella di un'altra, ma ciò sarebbe in contraddizione con l'ipotesi che tutti gli scambi volontari siano stati effettuati. Un'allocazione in cui siano stati effettuati tutti gli scambi volontari è Pareto-efficiente.

1.10 Confronto tra i modi di allocare gli appartamenti

Potremmo pensare che non vi sia molto altro da dire sui vantaggi derivanti dallo scambio descritto in precedenza. Al contrario possiamo fare un'osservazione molto interessante: chiediamoci chi otterrà gli appartamenti in un'allocazione in cui tutte le opportunità vantaggiose di scambio siano state sfruttate.

Osserviamo che chi abita nell'area interna deve avere un prezzo di riserva maggiore di chi abita nell'area esterna, altrimenti si potrebbe effettuare uno scambio che aumenterebbe la soddisfazione dei contraenti. Se vi sono S appartamenti da affittare nell'area interna, allora gli S individui con i prezzi di riserva più elevati finiranno per ottenerli. Questa allocazione è Pareto-efficiente, mentre ogni altra assegnazione di appartamenti non lo è, perché consentirebbe scambi che aumenterebbero la soddisfazione di almeno due individui, senza che la soddisfazione di alcun altro individuo diminuisse.

Cerchiamo di applicare il criterio dell'efficienza paretiana per confrontare i sistemi di allocazione delle risorse trattati in precedenza. Iniziamo dal meccanismo di mercato. Notiamo subito che il meccanismo di mercato assegna gli appartamenti dell'area interna agli individui con gli S prezzi di riserva più elevati, cioè a chi è disposto a pagare un prezzo superiore al prezzo di equilibrio p^* . Pertanto, una volta che gli appartamenti siano stati affittati in un mercato concorrenziale, non si possono ottenere ulteriori vantaggi dagli scambi: l'equilibrio che si determina in un mercato concorrenziale è Pareto-efficiente.

Vogliamo sapere se anche il caso del monopolista discriminante sia Pareto-efficiente. Per rispondere è sufficiente osservare che in questo caso gli appartamenti sono assegnati esattamente alle stesse persone che li otterrebbero nel mercato concorrenziale. In entrambi i casi chiunque sia disposto a pagare un prezzo superiore a p^* ottiene un appartamento. Anche il monopolista discriminante, quindi, determina un'allocazione Pareto-efficiente.

Per quanto entrambe le soluzioni siano Pareto-efficienti, le distribuzioni di reddito che ne risultano possono essere molto diverse. In presenza di un monopolista discriminante la situazione dei consumatori è certamente peggiore che in un mercato concorrenziale, mentre la situazione dei proprietari è migliore. Il concetto di efficienza paretiana in genere non dice molto sul modo in cui sono distribuiti i vantaggi degli scambi: prende in considerazione soltanto l'*efficienza* dello scambio, cioè se siano stati effettuati tutti gli scambi possibili.

Che cosa avviene nel caso del monopolista puro che deve fissare un unico prezzo? Questa situazione non è Pareto-efficiente. Per verificarlo è sufficiente osservare che, poiché il monopolista in genere non riesce ad affittare tutti gli appartamenti, può aumentare i profitti affittando un appartamento a un *qualsiasi* prezzo positivo. Esiste quindi un prezzo in corrispondenza del quale sia il monopolista che il locatario aumentano la loro soddisfazione, e fino a che il monopolista non varia il prezzo pagato da tutti gli altri locatari, la loro situazione non cambia. In questo caso, quindi, vi è la possibilità di un **miglioramento paretiano**, vale a dire, è possibile aumentare la soddisfazione di alcuni individui senza contemporaneamente ridurre quella di altri. Osserviamo infine che neppure il caso del controllo degli affitti risulta Pareto-efficiente. Nel caso di una distribuzione arbitraria degli appartamenti ai locatari, qualcuno che abita nell'area interna (chiamiamolo Mr. In) sarà in genere disposto a pagare per un appartamento meno di qualcuno che abita nell'area esterna (chiamiamola Ms. Out). Supponiamo che il prezzo di riserva di Mr. In sia \$300 e quello di Ms. Out \$500.

Dobbiamo trovare un modo per aumentare la soddisfazione di Mr. In e di Ms. Out senza ridurre quella di qualcun altro: è sufficiente che Mr. In subaffitti il suo appartamento a Ms. Out. Per Ms. Out abitare vicino all'università vale \$500, mentre per Mr. In vale soltanto \$300. Se Ms. Out, ad esempio, paga \$400 a Mr. In, ed essi si scambiano gli appartamenti, aumenta la soddisfazione di entrambi: Ms. Out otterrà un appartamento che per lei vale più di \$400 e Mr. In otterrà \$400, che per lui valgono più di un appartamento vicino all'università.

Quest'esempio dimostra che il mercato nel quale gli affitti siano controllati non determina di solito allocazioni Pareto-efficienti, poiché è in generale possibile effettuare ulteriori scambi. Finché alcuni individui ottengono appartamenti nell'area interna e li valutano meno di chi non li ottiene, sarà possibile effettuare scambi vantaggiosi.

1.11 Equilibrio nel lungo periodo

Finora abbiamo preso in considerazione il prezzo di equilibrio degli appartamenti nel **breve periodo**, cioè quando l'offerta di appartamenti è fissa. Sappiamo però che nel **lungo periodo** l'offerta può variare. La curva di domanda rappresenta il numero di appartamenti domandati in corrispondenza di prezzi diversi, mentre la curva di offerta rappresenta il numero di appartamenti offerti in corrispondenza di prezzi diversi. La determinazione del prezzo di mercato degli appartamenti dipende dall'interazione tra l'offerta e la domanda.

Che cosa determina l'offerta? Il fatto che siano costruiti nuovi appartamenti dipende, in genere, da quanto rende costruirli: ciò dipende a sua volta, almeno in parte, dal prezzo al quale possono essere affittati. Per analizzare il mercato degli appartamenti nel lungo periodo (compito questo che ci assumeremo in seguito), sarà necessario considerare sia l'offerta che la domanda.

Nel caso in cui l'offerta possa variare, possiamo chiederci non soltanto chi otterrà gli appartamenti, ma anche quanti ne saranno offerti nei vari tipi di mercato. Un monopolista offrirà più o meno appartamenti di un mercato concorrenziale? Il numero di appartamenti affittati in equilibrio aumenterà o diminuirà in presenza di controllo degli affitti? Quali meccanismi allocativi saranno Pareto-efficienti? Per rispondere a questi e ad altri quesiti analoghi, è necessario affinare i nostri strumenti di analisi.

Sommario

1. La teoria economica costruisce modelli dei fenomeni sociali, che sono rappresentazioni semplificate della realtà.
2. A tale scopo gli economisti fanno uso dei due principi seguenti: il principio di ottimizzazione, che stabilisce che gli individui cercano sempre di scegliere quanto è meglio per loro, e il principio di equilibrio, secondo il quale i prezzi variano finché la domanda è uguale all'offerta.
3. La curva di domanda rappresenta la quantità domandata in corrispondenza di ciascun prezzo, e quella di offerta la quantità offerta in corrispondenza di ciascun prezzo. In corrispondenza del prezzo di equilibrio la quantità domandata è uguale alla quantità offerta.
4. La statica comparata studia il modo in cui variano il prezzo e la quantità al variare delle condizioni di mercato.
5. Una allocazione è Pareto-efficiente se non vi è alcun modo di aumentare la soddisfazione di qualche gruppo di individui senza ridurre quella di qualche altro. Il concetto di efficienza paretiana può essere impiegato per confrontare i diversi meccanismi di allocazione delle risorse.

Domande

1. Supponiamo che 25 individui abbiano un prezzo di riserva di \$500 e che il ventiseiesimo abbia un prezzo di riserva di \$200. Come sarà la curva di domanda?
2. Nell'esempio precedente, quale sarebbe il prezzo di equilibrio se vi fossero 24 appartamenti da affittare? E se ve ne fossero 26? E se ve ne fossero 25?
3. Perché la curva di domanda di mercato ha inclinazione negativa se vi sono prezzi di riserva diversi?

4. Nel testo abbiamo supposto che gli acquirenti di appartamenti nei condominî fossero già locatari di appartamenti dell'area interna. Come varierebbe il prezzo degli appartamenti dell'area interna se tutti gli acquirenti di appartamenti nei condominî provenissero dall'area esterna?
5. Supponiamo ora che tutti gli acquirenti di appartamenti nei condominî siano locatari di appartamenti dell'area interna e che ogni condominio sia composto da due appartamenti. Che cosa accadrà al prezzo degli appartamenti?
6. Qual è l'effetto di una tassa sul numero degli appartamenti costruiti nel lungo periodo?
7. Se la curva di domanda degli appartamenti è $D(p) = 100 - 2p$, quale prezzo massimizza il ricavo del monopolista, se dispone di 60 appartamenti? Quanti appartamenti saranno affittati a questo prezzo? Quale prezzo fisserà se dispone di 40 appartamenti? Quanti ne affitterà?
8. Se il nostro modello di controllo degli affitti permettesse l'esistenza di un numero illimitato di subaffitti, chi otterebbe gli appartamenti dell'area interna? Il risultato sarebbe Pareto-efficiente?