

Η αγορά

Το συμβατικό πρώτο κεφάλαιο ενός βιβλίου μικροοικονομικής αποτελεί μια πραγμάτευση των «ορίων και των μεθόδων» της οικονομικής. Παρ' όλο που το αντικείμενο αυτό μπορεί να είναι πολύ ενδιαφέρον, φαίνεται μάλλον ακατάλληλο για να ξεκινήσετε τη μελέτη της οικονομικής επιστήμης. Η αξιολόγηση μιας τέτοιας πραγμάτευσης φαίνεται δύσκολη, αν δεν έχετε προηγουμένως μελετήσει μερικά παραδείγματα εφαρμογής της οικονομικής ανάλυσης.

Αντ' αυτού, λοιπόν, θα ξεκινήσουμε το παρόν βιβλίο με ένα παράδειγμα οικονομικής ανάλυσης. Στο κεφάλαιο αυτό θα εξετάσουμε ένα υπόδειγμα μιας συγκεκριμένης αγοράς, της αγοράς διαμερισμάτων. Μην ανησυχήσετε από τον σχετικά ταχύ ρυθμό της ανάπτυξης. Μοναδικός στόχος εδώ είναι μια σύντομη επισκόπηση των πιθανών τρόπων χρήσης αυτών των ιδεών. Αργότερα, θα τις μελετήσουμε λεπτομερέστερα.

1.1 Κατασκευή ενός υποδείγματος

Η μέθοδος της οικονομικής συνίσταται στην ανάπτυξη **υποδειγμάτων** για τα κοινωνικά φαινόμενα. Με τον όρο «υπόδειγμα» εννοούμε μια απλουστευμένη απεικόνιση της πραγματικότητας. Η έμφαση εδώ δίνεται στη λέξη «απλός». Σκεφθείτε πόσο άχρηστος θα ήταν ένας χάρτης σε κλίμακα 1:1. Το ίδιο ισχύει για ένα οικονομικό υπόδειγμα με το οποίο επιχειρείται να περιγραφούν όλες οι πλευρές της πραγματικότητας. Η δύναμη ενός υποδείγματος βασίζεται στην απόρριψη των άσχετων λεπτομερειών, απόρριψη που επιτρέπει στον οικονομολόγο να εστιάσει την προσοχή του στα ουσιαστικά χαρακτηριστικά της οικονομικής πραγματικότητας, την οποία προσπαθεί να κατανοήσει.

Εδώ ενδιαφερόμαστε για τους παράγοντες που προσδιορίζουν την τιμή των διαμερισμάτων, και γι' αυτό θέλουμε να έχουμε μια απλουστευμένη περιγραφή της αγοράς διαμερισμάτων. Η επιλογή των ορθών απλουστεύσεων για την κατασκευή ενός υποδείγματος απαιτεί μια κάποια δεξιότητα. Γενικά, θέλουμε να

χρησιμοποιήσουμε το απλούστερο υπόδειγμα για να μπορέσουμε να περιγράψουμε την εξεταζόμενη οικονομική πραγματικότητα. Στη συνέχεια, μπορούμε να αυξάνουμε σταδιακά την περιπλοκότητά του, καθιστώντας το υπόδειγμά μας πιο σύνθετο και, ελπίζουμε, πιο ρεαλιστικό.

Το συγκεκριμένο παράδειγμα που σκοπεύουμε να εξετάσουμε είναι η αγορά διαμερισμάτων σε μια μέσου μεγέθους πανεπιστημιούπολη. Στην πόλη αυτή υπάρχουν δύο είδη διαμερισμάτων, όσα βρίσκονται κοντά στο πανεπιστήμιο και άλλα πιο μακριά. Σε γενικές γραμμές, τα πρώτα διαμερίσματα θεωρούνται πιο επιθυμητά από τους σπουδαστές, καθώς επιτρέπουν την ευκολότερη πρόσβαση στο πανεπιστήμιο. Τα δεύτερα διαμερίσματα απαιτούν μετάβαση στο πανεπιστήμιο με λεωφορείο ή με ποδήλατο, για πολλή ώρα μέσα στο κρύο. Κατά συνέπεια, οι περισσότεροι σπουδαστές θα προτιμούσαν ένα από τα πιο κοντινά διαμερίσματα..., αν μπορούσαν να αντέξουν το κόστος ενοικιάσής του.

Θα θεωρήσουμε ότι τα διαμερίσματα κατανέμονται σε δύο μεγάλους δακτυλίους γύρω από το πανεπιστήμιο. Τα κοντινά διαμερίσματα βρίσκονται στον εσωτερικό δακτύλιο και τα υπόλοιπα στον εξωτερικό δακτύλιο. Θα εστιάσουμε την προσοχή μας αποκλειστικά στην αγορά διαμερισμάτων στον εσωτερικό δακτύλιο. Στον εξωτερικό δακτύλιο θα υποθέσουμε ότι πηγαίνουν εκείνοι που δεν μπορούν να βρουν κάποιο από τα κοντινά διαμερίσματα. Θα υποθέσουμε ακόμα ότι υπάρχει μια πλειάδα διαθέσιμων διαμερισμάτων στον εξωτερικό δακτύλιο και ότι η τιμή τους έχει καθοριστεί σε κάποιο δεδομένο επίπεδο. Στην ανάλυσή μας θα ασχοληθούμε μόνο με τον προσδιορισμό της τιμής των διαμερισμάτων του εσωτερικού δακτυλίου και με αυτούς που θα μείνουν εκεί.

Ένας οικονομολόγος θα περιέγραφε τη διαφορά των τιμών μεταξύ των δύο ειδών διαμερισμάτων σε αυτό το υπόδειγμα λέγοντας ότι η τιμή των διαμερισμάτων του εξωτερικού δακτυλίου είναι μια **εξωγενής μεταβλητή**, ενώ η τιμή των διαμερισμάτων του εσωτερικού δακτυλίου είναι μια **ενδογενής μεταβλητή**. Αυτό σημαίνει ότι η τιμή των διαμερισμάτων του εξωτερικού δακτυλίου καθορίζεται από παράγοντες που δεν εξετάζονται στο συγκεκριμένο υπόδειγμα, ενώ η τιμή των διαμερισμάτων του εσωτερικού δακτυλίου καθορίζεται από δυνάμεις που εξετάζονται στο υπόδειγμα.

Η πρώτη απλούστευση που θα κάνουμε στο υπόδειγμά μας αφορά την ομοιότητα των διαμερισμάτων από κάθε άλλη άποψη, εκτός από την τοποθεσία τους. Έχει νόημα, επομένως, να μιλάμε για την «τιμή» των διαμερισμάτων χωρίς να ενδιαφερόμαστε αν έχουν ένα υπνοδωμάτιο, δύο υπνοδωμάτια ή οτιδήποτε άλλο.

Τι όμως καθορίζει την τιμή; Τι είναι αυτό που καθορίζει ποιος θα μείνει στα διαμερίσματα του εσωτερικού δακτυλίου και ποιος στα άλλα; Τι μπορεί να λεχ-

θεί για τους επιθυμητούς οικονομικούς μηχανισμούς όσον αφορά την κατανομή των διαμερισμάτων; Ποιες έννοιες μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε για να αξιολογήσουμε την παροχή διαμερισμάτων στα άτομα; Όλα αυτά αποτελούν ερωτήματα στα οποία θέλουμε να απαντήσουμε με το υπόδειγμά μας.

1.2 Αριστοποίηση και ισορροπία

Κάθε φορά που επιχειρούμε να εξηγήσουμε την ανθρώπινη συμπεριφορά, χρειαζόμαστε ένα πλαίσιο στο οποίο θα βασιστεί η ανάλυσή μας. Σε μεγάλο μέρος της οικονομικής επιστήμης χρησιμοποιούμε ένα πλαίσιο που στηρίζεται στις ακόλουθες δύο απλές αρχές:

Αρχή της αριστοποίησης: Οι άνθρωποι προσπαθούν να επιλέξουν τα άριστα πρότυπα κατανάλωσης μεταξύ αυτών που τους είναι οικονομικά εφικτά.

Αρχή της ισορροπίας: Οι τιμές προσαρμόζονται μέχρι το σύνολο της ζητούμενης ποσότητας ενός αγαθού να είναι ίσο με την προσφερόμενη ποσότητα.

Ας εξετάσουμε τις δύο αυτές αρχές. Η πρώτη είναι σχεδόν ταυτολογική. Εάν οι άνθρωποι είναι ελεύθεροι να επιλέξουν, τότε υποθέτουμε, εύλογα, ότι προσπαθούν να επιλέγουν πράγματα που θέλουν και όχι πράγματα που δεν θέλουν. Υπάρχουν, βεβαίως, εξαιρέσεις σ' αυτήν τη γενική αρχή, οι οποίες βρίσκονται, όμως, εξ ορισμού εκτός της σφαιράς της οικονομικής συμπεριφοράς.

Η δεύτερη αρχή είναι περισσότερο προβληματική. Αντιλαμβανόμαστε στοιχειωδώς ότι σε μια δεδομένη στιγμή η ζήτηση και η προσφορά δεν είναι συμβατές, και ότι κάτι πρέπει να αλλάξει. Οι μεταβολές αυτές θα χρειαστούν πιθανώς πολύ χρόνο για να να δώσουν αποτελέσματα και, το χειρότερο, ίσως επιφέρουν άλλες μεταβολές, που θα μπορούσαν να «αποσταθεροποιήσουν» το όλο σύστημα.

Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να συμβεί..., αλλά συνήθως δεν συμβαίνει. Στην περίπτωση των διαμερισμάτων, βλέπουμε γενικά μια περίπου σταθερή τιμή στα ενοίκια από μήνα σε μήνα. Γί' αυτήν ακριβώς την τιμή *ισορροπίας* ενδιαφερόμαστε, και όχι για το πώς η αγορά φτάνει σ' αυτή την ισορροπία ή για το πώς θα μπορούσε η τιμή αυτή να μεταβληθεί στη διάρκεια μεγάλων χρονικών περιόδων.

Αξίζει να σημειωθεί ότι ίσως ο χρησιμοποιούμενος για την ισορροπία ορισμός να διαφέρει ανάλογα με το υπόδειγμα. Στην περίπτωση της απλής αγοράς, που εξετάζεται σ' αυτό το κεφάλαιο, η ιδέα της ισορροπίας μεταξύ ζήτησης και προσφοράς θα είναι επαρκής για τις ανάγκες μας. Σε γενικότερα όμως υποδείγματα θα χρειαστούμε πιο γενικούς ορισμούς της έννοιας της ισορροπίας. Γενικά, η ισορροπία απαιτεί οι ενέργειες των οικονομικών παραγόντων να είναι συνεπείς μεταξύ τους.

Πώς χρησιμοποιούμε αυτές τις δύο αρχές για να ορίσουμε τις απαντήσεις στα ερωτήματα που θέσαμε προηγουμένως; Είναι καιρός να εισαγάγουμε μερικές οικονομικές έννοιες.

1.3 Η καμπύλη ζήτησης

Ας υποθέσουμε ότι εξετάζουμε τους πιθανούς ενοικιαστές των διαμερισμάτων και ότι ρωτάμε τον καθέναν από αυτούς ποιο είναι το μέγιστο ποσό που θα μπορούσε να διαθέσει για την ενοικίαση ενός διαμερίσματος.

Ας ξεκινήσουμε από την κορυφή. Θα υπάρχει πάντοτε κάποιος που διατίθεται να πληρώσει την υψηλότερη τιμή. Ίσως αυτός να διαθέτει πολλά χρήματα, ίσως να είναι πολύ οκνηρός και να μη θέλει να περπατά μεγάλες αποστάσεις... ή οτιδήποτε άλλο. Ας υποθέσουμε ότι αυτός είναι διατεθειμένος να πληρώσει \$500 το μήνα για ένα διαμέρισμα.

Υποθέτουμε ότι υπάρχει μόνο ένας διατεθειμένος να πληρώσει \$500 το μήνα για την ενοικίαση ενός διαμερίσματος. Τότε, εάν η τιμή των διαμερισμάτων είναι \$500 το μήνα, θα νοικιαστεί μόνο ένα διαμέρισμα, στον μοναδικό που διατίθεται να πληρώσει αυτή την τιμή.

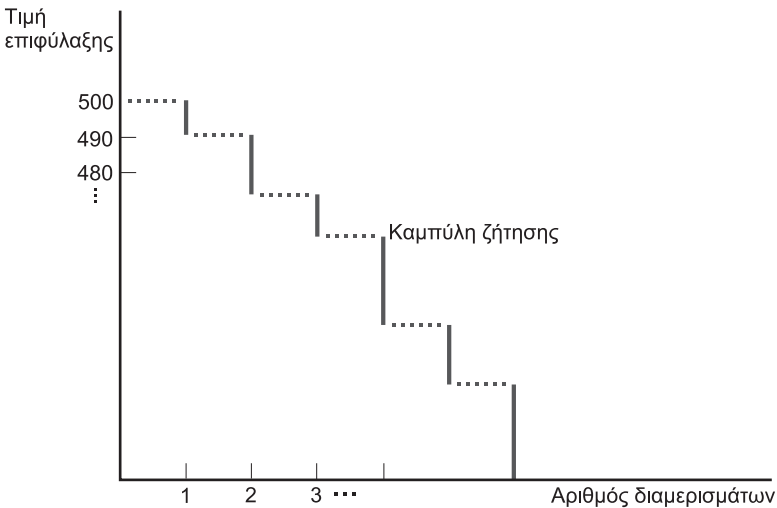
Ας υποθέσουμε ότι η επόμενη υψηλότερη τιμή που προσφέρεται από κάποιον είναι \$490. Τότε, εάν η τιμή είναι \$499, θα νοικιαστεί και πάλι ένα μόνο διαμέρισμα. Αυτός που είναι διατεθειμένος να πληρώσει \$500 θα νοικιάσει ένα διαμέρισμα, όμως αυτός που είναι διατεθειμένος να πληρώσει \$490 δεν θα νοικιάσει. Εάν η τιμή είναι \$498, \$497, \$496 κ.ο.κ., θα νοικιαστεί μόνο ένα διαμέρισμα..., μέχρι να φτάσουμε στην τιμή των \$490. Στην τιμή αυτή θα νοικιαστούν δύο διαμερίσματα: ένα σε αυτόν που θα δώσει \$500 και ένα σε αυτόν που θα δώσει \$490.

Κατά παρόμοιο τρόπο, θα νοικιαστούν δύο διαμερίσματα, μέχρι να φτάσουμε στη μέγιστη τιμή την οποία θα είναι διατεθειμένος να πληρώσει ο επόμενος κ.ο.κ.

Οι οικονομολόγοι συσχετίζουν την **τιμή επιφύλαξης** με τη μέγιστη προθυμία ενός ατόμου να πληρώσει για κάτι. Η τιμή επιφύλαξης είναι η μέγιστη τιμή την οποία ένα άτομο θα αποδεχτεί να πληρώσει, για να αγοράσει ένα συγκεκριμένο αγαθό. Με άλλα λόγια, η τιμή επιφύλαξης ενός ατόμου είναι η τιμή στην οποία αυτό είναι απλώς αδιάφορο μεταξύ της αγοράς και της μη αγοράς του αγαθού. Στο παράδειγμά μας, εάν ένα άτομο δεχτεί μια τιμή επιφύλαξης p , τότε αυτό σημαίνει ότι είναι απλώς αδιάφορος για την εγκατάστασή του στον εσωτερικό δακτύλιο και την καταβολή της τιμής p ή για την εγκατάστασή του στον εξωτερικό δακτύλιο.

Επομένως, ο αριθμός των διαμερισμάτων που θα νοικιαστούν σε μια δεδομένη τιμή p^* θα είναι απλώς ο αριθμός των ατόμων που θα δεχτούν τιμή επιφύλαξης μεγαλύτερη ή ίση με την p^* . Διότι, εάν η τιμή της αγοράς είναι p^* , τότε όσοι είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν τουλάχιστον p^* για ένα διαμέρισμα θα θελήσουν να νοικιάσουν στον εσωτερικό δακτύλιο, ενώ όσοι δεν είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν p^* θα προτιμήσουν να νοικιάσουν στον εξωτερικό δακτύλιο.

Τις τιμές επιφύλαξης μπορούμε να τις απεικονίσουμε σ' ένα διάγραμμα όπως αυτό του Σχήματος 1.1 Εδώ, στον κατακόρυφο άξονα αποτυπώνονται οι τιμές

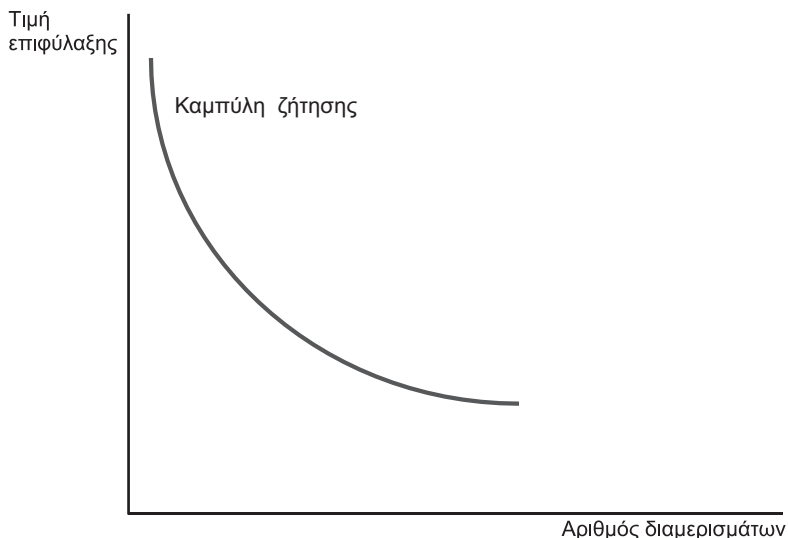


Σχήμα 1.1: Καμπύλη ζήτησης διαμερισμάτων. Ο κατακόρυφος άξονας αποτυπώνει την τιμή αγοράς και ο οριζόντιος άξονας τα διαμερίσματα που θα νοικιαστούν σε κάθε τιμή.

και στον οριζόντιο άξονα οι άνθρωποι που είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν αυτή την τιμή ή/και μεγαλύτερη.

Ένας άλλος τρόπος ανάγνωσης του Σχήματος 1.1 είναι να ιδωθεί ως ένας τρόπος μέτρησης του αριθμού των ανθρώπων που επιθυμούν να νοικιάσουν διαμερίσματα σε κάθε συγκεκριμένη τιμή. Μια τέτοια καμπύλη είναι ένα παράδειγμα μιας **καμπύλης ζήτησης**, με την οποία συσχετίζεται η ζητούμενη ποσότητα με την τιμή. Εάν η τιμή της αγοράς είναι πάνω από \$500, δεν θα νοικιαστεί κανένα διαμέρισμα. Εάν η τιμή της αγοράς είναι μεταξύ \$500 και \$490, θα νοικιαστεί ένα διαμέρισμα. Εάν είναι μεταξύ \$490 και της τρίτης υψηλότερης τιμής επιφύλαξης, θα νοικιαστούν δύο διαμερίσματα κ.ο.κ. Η καμπύλη ζήτησης προσδιορίζει τη ζητούμενη ποσότητα σε καθεμία από τις δυνατές τιμές.

Η καμπύλη ζήτησης για διαμερίσματα έχει κλίση προς τα κάτω: όσο θα μειώνεται η τιμή των διαμερισμάτων, τόσο περισσότεροι άνθρωποι θα θέλουν να τα νοικιάσουν. Εάν ο αριθμός των υποψήφιων ενοικιαστών είναι μεγάλος και οι τιμές επιφύλαξης διαφέρουν ελάχιστα από τον έναν στον άλλον, είναι λογικό να σκεφτούμε ότι η καμπύλη ζήτησης θα έχει ομαλή κλίση προς τα κάτω, όπως στο Σχήμα 1.2. Η καμπύλη του Σχήματος 1.2 θα έμοιαζε με την καμπύλη ζήτησης του Σχήματος 1.1 εάν υπήρχαν πολλοί που θα ήθελαν να νοικιάσουν διαμερίσματα. Τα «άλματα» που φαίνονται στο Σχήμα 1.1 είναι τόσο μικρά σε σχέση



Σχήμα 1.2: Καμπύλη ζήτησης για διαμερίσματα με πολλούς επίδοξους ενοικιαστές. Λόγω του μεγάλου αριθμού των επίδοξων αγοραστών, τα άλματα μεταξύ των τιμών θα είναι μικρά και η καμπύλη ζήτησης θα έχει συμβατικό ομαλό σχήμα.

με το μέγεθος της αγοράς, ώστε μπορούμε άφοβα να τα αγνοήσουμε κατά τη χάραξη της καμπύλης ζήτησης της αγοράς.

1.4 Η καμπύλη προσφοράς

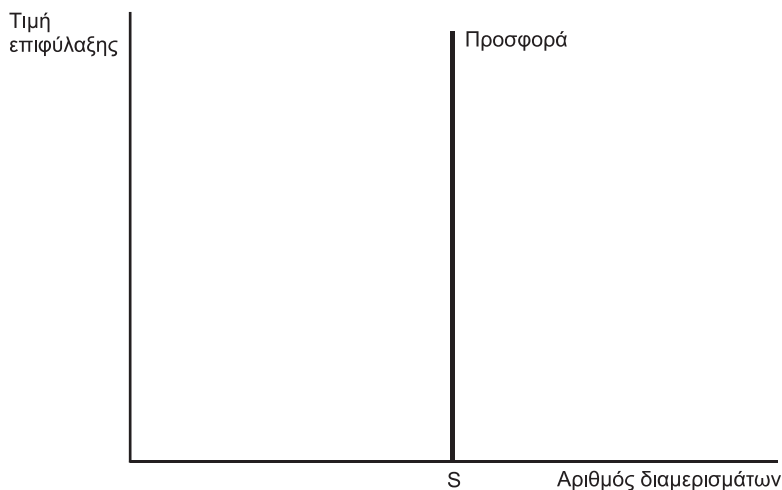
Εφόσον έχουμε τώρα μια καλή γραφική απεικόνιση της συμπεριφοράς της ζήτησης, ας στραφούμε στη συμπεριφορά της προσφοράς. Εδώ θα πρέπει να σκεφτούμε τη φύση της αγοράς που εξετάζουμε. Στην εξεταζόμενη περίπτωση υπάρχουν πολλοί ανεξάρτητοι ιδιοκτήτες, οι οποίοι φιλοδοξούν να νοικιάσουν τα διαμερίσματά τους στην υψηλότερη τιμή που μπορεί να δεχτεί η αγορά. Η περίπτωση αυτή θα αναφέρεται ως **ανταγωνιστική αγορά**. Βέβαια υπάρχουν και άλλα είδη αγοράς, και μερικά από αυτά θα εξεταστούν στη συνέχεια.

Προς το παρόν, ας εξετάσουμε την περίπτωση πολλών ιδιοκτητών, που λειτουργούν όλοι ανεξάρτητα. Είναι σαφές ότι, αν όλοι οι ιδιοκτήτες προσπαθούν να επιτύχουν την καλύτερη τιμή και οι ενοικιαστές είναι πλήρως ενημερωμένοι για τις τιμές ενοικίασης των διαμερισμάτων, τότε η τιμή ισορροπίας για όλα τα διαμερίσματα του εσωτερικού δακτυλίου θα πρέπει να είναι ίδια. Ο συλλογισμός δεν είναι δύσκολος. Ας υποθέσουμε ότι, αντ' αυτού, μερικά διαμερίσματα έχουν υψηλή τιμή, p_h , και μερικά χαμηλότερη τιμή, p_l . Οι ενοικιαστές των διαμερισμάτων με την υψηλή τιμή θα μπορούσαν να βρουν έναν ιδιοκτήτη που να ζητά χαμηλό μίσθωμα και να του προτείνουν να νοικιάσουν το διαμέρισμά του σε μια τιμή μεταξύ p_h και p_l . Η συμφωνία σε μια τέτοια τιμή θα ήταν επωφελής τόσο για τους ενοικιαστές, όσο και για τον ιδιοκτήτη. Στο βαθμό που όλα τα μέρη προσπαθούν να εξυπηρετήσουν τα συμφέροντά τους και γνωρίζουν τις εναλλακτικές τιμές, μια κατάσταση στην οποία θα χρεώνονται διαφορετικές τιμές για το ίδιο αγαθό δεν μπορεί να παραμένει σε καθεστώς ισορροπίας.

Ποια, όμως, θα είναι αυτή η μοναδική τιμή ισορροπίας; Ας δοκιμάσουμε τη μέθοδο που χρησιμοποιήσαμε στην κατασκευή της καμπύλης ζήτησης. Θα επιλέξουμε μια τιμή και θα αναρωτηθούμε πόσα διαμερίσματα προσφέρονται σ' αυτή την τιμή.

Η απάντηση εξαρτάται έως ένα βαθμό από τη χρονική περίοδο στην οποία εξετάζουμε την αγορά. Εάν θεωρήσουμε μια περίοδο μερικών ετών, ώστε να είναι δυνατή η κατασκευή νέων κατοικιών, τότε ο αριθμός των διαμερισμάτων θα αντιστοιχεί σίγουρα στην τιμή που χρεώνεται. Αλλά, «βραχυπρόθεσμα», για παράδειγμα, μέσα σ' ένα έτος, ο αριθμός των διαμερισμάτων θα είναι σχεδόν σταθερός. Αν πάρουμε μόνο αυτήν τη βραχυχρόνια περίπτωση, τότε η προσφορά διαμερισμάτων θα είναι σταθερή σε κάποιο προκαθορισμένο επίπεδο.

Η **καμπύλη προσφοράς** σ' αυτή την αγορά απεικονίζεται στο Σχήμα 1.3 ως κατακόρυφη γραμμή. Όποια και αν είναι η τιμή χρέωσης, ο ίδιος αριθμός διαμερισμάτων θα προσφέρεται για ενοικίαση, δηλαδή όλα τα διαθέσιμα εκείνη τη στιγμή διαμερίσματα.

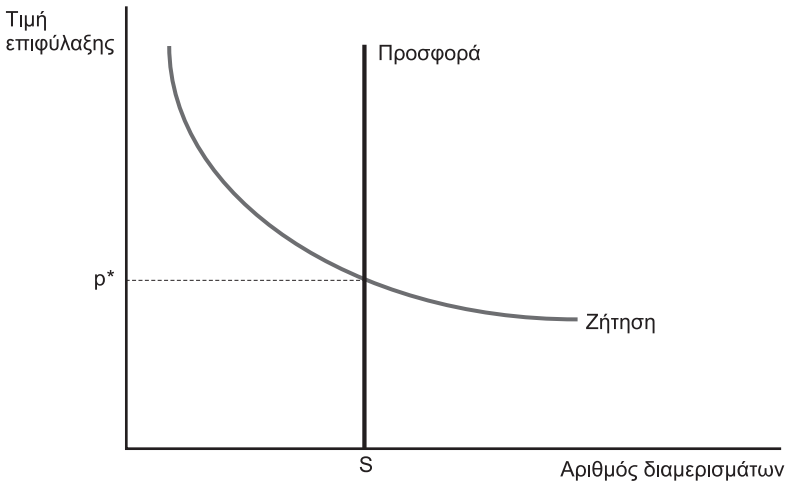


Σχήμα 1.3: Βραχυχρόνια καμπύλη προσφοράς. Η προσφορά των διαμερισμάτων είναι σταθερή σε βραχυχρόνιο επίπεδο.

1.5 Ισορροπία αγοράς

Έχουμε τώρα έναν τρόπο απεικόνισης της αγοράς διαμερισμάτων, από την πλευρά της ζήτησης, αλλά και της προσφοράς. Ας τις συνδυάσουμε και ας αναρωτηθούμε ποια θα είναι η ισορροπία, σχεδιάζοντας τόσο την καμπύλη ζήτησης, όσο και την καμπύλη προσφοράς στο ίδιο διάγραμμα στο Σχήμα 1.4.

Στο διάγραμμα αυτό συμβολίζουμε με p^* την τιμή στην οποία η ποσότητα των ζητούμενων διαμερισμάτων είναι ίση με την ποσότητα των προσφερόμενων διαμερισμάτων. Αυτή είναι η **τιμή ισορροπίας** των διαμερισμάτων. Στην τιμή αυτή, κάθε καταναλωτής που είναι διατεθειμένος να πληρώσει τουλάχιστον p^* μπορεί να βρει ένα διαμέρισμα προς ενοικίαση και κάθε ιδιοκτήτης μπορεί να νοικιάσει το διαμέρισμά του στην τρέχουσα τιμή της αγοράς. Ούτε οι καταναλωτές ούτε οι ιδιοκτήτες έχουν λόγο να μεταβάλουν τη συμπεριφορά τους. Γι' αυτό ακριβώς αναφέρουμε ότι έχουμε *ισορροπία*, καθώς καμία μεταβολή συμπεριφοράς δεν θα παρατηρηθεί.



Σχήμα 1.4: Ισορροπία της αγοράς διαμερισμάτων. Η τιμή ισορροπίας, p^* , καθορίζεται από το σημείο τομής των καμπυλών προσφοράς και ζήτησης.

Για να αντιληφθούμε καλύτερα το σημείο αυτό, ας δούμε τι θα συνέβαινε σε μια τιμή διαφορετική της p^* . Ας θεωρήσουμε, για παράδειγμα, μια τιμή $p < p^*$, όπου η ζήτηση είναι μεγαλύτερη από την προσφορά. Μπορεί αυτή η τιμή να διατηρηθεί; Στην τιμή αυτή, μερικοί τουλάχιστον από τους ιδιοκτήτες θα έχουν περισσότερους ενοικιαστές απ’ όσους μπορούν να ικανοποιήσουν. Θα υπάρχουν ουρές υποψηφίων, που θα ελπίζουν να βρουν ένα διαμέρισμα σε αυτή την τιμή, αφού αυτοί που προτίθενται να πληρώσουν την τιμή p είναι περισσότεροι από τα διαμερίσματα. Σίγουρα, μερικοί από τους ιδιοκτήτες θα δουν ότι τους συμφέρει να αυξήσουν την τιμή των διαμερισμάτων που προσφέρουν.

Κατά παρόμοιο τρόπο, ας υποθέσουμε ότι η τιμή των διαμερισμάτων είναι p , που είναι μεγαλύτερη της p^* . Σ’ αυτή την περίπτωση, μερικά από τα διαμερίσματα θα μείνουν κενά, αφού όσοι προτίθενται να πληρώσουν p είναι λιγότεροι από τα διαμερίσματα. Μερικοί ιδιοκτήτες διατρέχουν τώρα τον κίνδυνο να μην εισπράξουν κανένα ενοίκιο για τα διαμερίσματά τους. Θα έχουν, επομένως, ένα κίνητρο να μειώσουν την τιμή τους, προκειμένου να προσελκύσουν περισσότερους ενοικιαστές.

Εάν η τιμή υπερβαίνει το p^* , τότε οι ενοικιαστές θα είναι πολύ λίγοι, ενώ εάν υπολείπεται του p^* , τότε οι ενοικιαστές θα είναι υπερβολικά πολλοί. Μόνο για την τιμή p^* ο αριθμός αυτών που προτίθενται να νοικιάσουν στη συγκεκριμένη τιμή θα είναι ίσος με τον αριθμό των διαμερισμάτων που προσφέρουν οι ιδιοκτήτες. Μόνο σ’ αυτή την τιμή η ζήτηση και η προσφορά θα είναι ίσες.

Στην τιμή p^* , η συμπεριφορά των ιδιοκτητών και των ενοικιαστών είναι συμβατές, υπό την έννοια ότι ο αριθμός των διαμερισμάτων που ζητείται από τους ενοικιαστές στην τιμή p^* είναι ίσος με τον αριθμό των διαμερισμάτων που προσφέρουν οι ιδιοκτήτες. Αυτή είναι η τιμή ισορροπίας στην αγορά διαμερισμάτων.

Από τη στιγμή που έχουμε προσδιορίσει την τιμή αγοράς για τα διαμερίσματα του εσωτερικού δακτυλίου, μπορούμε να αναρωτηθούμε ποιοι τα αποκτούν και ποιοι νοικιάζουν τα διαμερίσματα του εξωτερικού δακτυλίου. Στο υπόδειγμά μας υπάρχει μια πολύ απλή απάντηση σ' αυτό το ερώτημα: στην ισορροπία, όποιος προτίθεται να πληρώσει p^* , ή και περισσότερο, βρίσκει διαμέρισμα στον εσωτερικό δακτύλιο, και όποιος προτίθεται να πληρώσει λιγότερο από p^* βρίσκει διαμέρισμα στον εξωτερικό δακτύλιο. Όσοι επιλέγουν τιμή επιφύλαξης ίση με p^* είναι απλώς αδιάφοροι να νοικιάσουν διαμέρισμα στον εσωτερικό ή να νοικιάσουν διαμέρισμα στον εξωτερικό δακτύλιο. Οι υπόλοιποι στον εσωτερικό δακτύλιο νοικιάζουν διαμερίσματα σε τιμή χαμηλότερη από την ανώτατη τιμή που θα ήταν διατεθειμένοι να πληρώσουν γι' αυτά. Συνεπώς, η κατανομή διαμερισμάτων στους ενοικιαστές καθορίζεται από την τιμή που αυτοί είναι διατεθειμένοι να πληρώσουν.

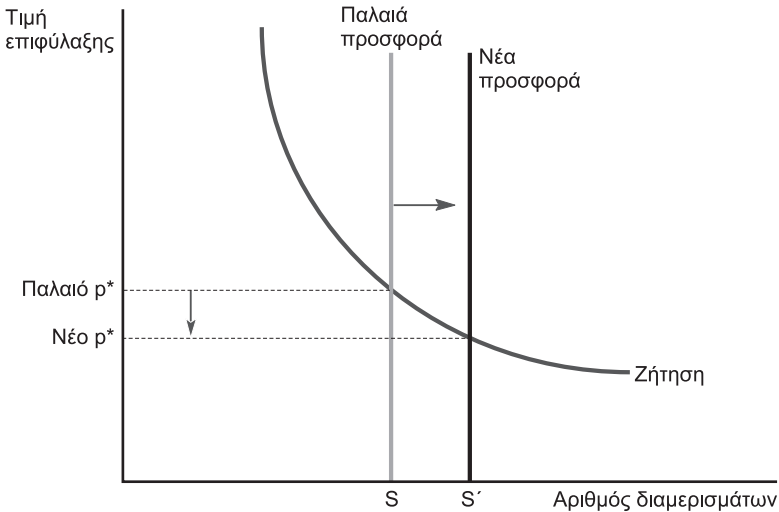
1.6 Συγκριτική στατική

Τώρα που έχουμε ένα οικονομικό υπόδειγμα για την αγορά διαμερισμάτων, μπορούμε να αρχίσουμε να το χρησιμοποιούμε για την ανάλυση της συμπεριφοράς της τιμής ισορροπίας. Για παράδειγμα, μπορούμε να αναρωτηθούμε πώς μεταβάλλεται η τιμή των διαμερισμάτων όταν μεταβάλλονται διάφορες πλευρές της αγοράς. Αυτό το είδος άσκησης είναι γνωστό ως **συγκριτική στατική**, διότι συνεπάγεται τη σύγκριση δύο «στατικών» ισορροπιών, χωρίς να μας απασχολεί ιδιαίτερα πώς η αγορά κινείται από τη μια ισορροπία στην άλλη.

Η μετάβαση από τη μια ισορροπία στην άλλη μπορεί να πάρει πολύ χρόνο, και τα ερωτήματα για τον τρόπο μιας τέτοιας μετάβασης μπορεί να είναι πολύ ενδιαφέροντα και σημαντικά. Πρέπει όμως να μάθουμε να βαδίζουμε πριν αρχίσουμε να τρέχουμε, και γι' αυτό θα αγνοήσουμε προς το παρόν τέτοια «δυναμικά» ερωτήματα. Η συγκριτική στατική ανάλυση ασχολείται μόνο με τη σύγκριση ισορροπιών και σ' αυτό το πλαίσιο θα υπάρξουν πολλά ερωτήματα προς απάντηση.

Ας αρχίσουμε με μια απλή περίπτωση. Ας υποθέσουμε ότι η προσφορά διαμερισμάτων αυξάνεται, όπως στο Σχήμα 1.5.

Είναι εύκολο να διαπιστώσουμε από το διάγραμμα ότι η τιμή ισορροπίας θα μειωθεί. Ομοίως, αν η προσφορά διαμερισμάτων μειωθεί τότε, η τιμή ισορροπίας θα αυξηθεί.



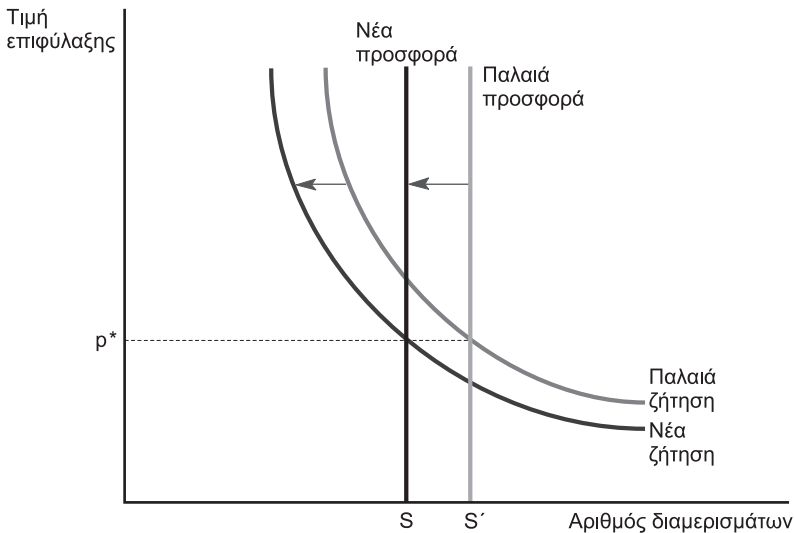
Σχήμα 1.5: Αύξηση της προσφοράς διαμερισμάτων. Καθώς η προσφορά διαμερισμάτων αυξάνεται, η τιμή ισορροπίας μειώνεται.

Ας δοκιμάσουμε τώρα μια πιο σύνθετη και πιο ενδιαφέρουσα περίπτωση, υποθέτοντας ότι ένας κατασκευαστής αποφασίζει να μετατρέψει μερικά από τα διαμερίσματα σε ανεξάρτητες κατοικίες. Τι θα συμβεί με την τιμή των υπόλοιπων διαμερισμάτων;

Η πρώτη αντίδρασή σας είναι πιθανώς ότι η τιμή των διαμερισμάτων θα αυξηθεί, εφόσον η προσφορά μειώθηκε. Αυτό όμως δεν είναι κατ' ανάγκη σωστό. Πράγματι, η προσφορά των προς ενοικίαση διαμερισμάτων μειώθηκε. Αλλά και η *ζήτηση διαμερισμάτων* μειώθηκε επίσης, εφόσον μερικοί απ' αυτούς που τα ενοικίαζαν αποφάσισαν πιθανώς να αγοράσουν τις νέες ανεξάρτητες κατοικίες.

Είναι φυσικό να υποθέσουμε ότι οι αγοραστές ανεξάρτητων κατοικιών προέρχονται απ' αυτούς που ήδη διαμένουν στα διαμερίσματα του εσωτερικού δακτυλίου, οι οποίοι προτίθενται να πληρώσουν περισσότερο από p^* για ένα διαμέρισμα. Έστω λοιπόν, για παράδειγμα, ότι οι καταναλωτές με τις 10 υψηλότερες τιμές επιφύλαξης αποφασίζουν να αγοράσουν ανεξάρτητες κατοικίες και

όχι διαμερίσματα. Τότε, η νέα καμπύλη ζήτησης θα είναι ακριβώς η παλαιά καμπύλη ζήτησης με 10 λιγότερους καταναλωτές για κάθε τιμή. Επειδή υπάρχουν επίσης 10 λιγότερα διαμερίσματα προς ενοικίαση, η νέα τιμή ισορροπίας θα είναι ακριβώς ίδια με την προηγούμενη, και ακριβώς οι ίδιοι άνθρωποι θα νοικιάσουν τελικά τα διαμερίσματα του εσωτερικού δακτυλίου. Η κατάσταση απεικονίζεται στο Σχήμα 1.6. Τόσο η καμπύλη ζήτησης όσο και η καμπύλη προσφοράς μετατοπίζονται αριστερά κατά 10 διαμερίσματα, ενώ η τιμή ισορροπίας παραμένει αμετάβλητη.



Σχήμα 1.6: Αποτέλεσμα της δημιουργίας ανεξάρτητων κατοικιών. Αν η προσφορά και η ζήτηση μετατοπιστούν και οι δύο κατά την ίδια ποσότητα, τότε η τιμή ισορροπίας θα παραμείνει αμετάβλητη.

Οι περισσότεροι βρίσκουν αυτό το αποτέλεσμα παράδοξο. Τείνουν να βλέπουν μόνο τη μείωση της προσφοράς διαμερισμάτων και δεν σκέφτονται τη μείωση της ζήτησης. Η περίπτωση που εξετάσαμε είναι ακραία: όλοι οι αγοραστές ανεξάρτητων κατοικιών είναι πρώην ενοικιαστές διαμερισμάτων. Η άλλη όμως περίπτωση, όταν κανένας από τους αγοραστές ανεξάρτητων κατοικιών δεν είναι πρώην ενοικιαστής διαμερισματος, είναι ακόμα πιο ακραία.

Το υπόδειγμα, παρ' όλο που είναι απλό, μας οδηγεί στην κατανόηση του προβλήματος. Εάν θέλουμε να προσδιορίσουμε το πώς η μετατροπή σε ανεξάρτη-

τες κατοικίες επηρεάζει την αγορά διαμερισμάτων, πρέπει να εξετάσουμε όχι μόνο την επίδραση στην προσφορά, αλλά και την επίδραση στη ζήτηση διαμερισμάτων.

Ας εξετάσουμε ένα άλλο παράδειγμα συγκριτικής στατικής ανάλυσης, που μπορεί να προκαλέσει έκπληξη, την επίδραση ενός φόρου επί των διαμερισμάτων. Ας υποθέσουμε ότι το Δημοτικό Συμβούλιο αποφασίζει αύξηση των φόρων επί των διαμερισμάτων κατά \$50 το χρόνο. Σ' αυτή την περίπτωση, κάθε ιδιοκτήτης θα πρέπει να πληρώσει \$50 το χρόνο στη δημοτική αρχή για κάθε διαμέρισμα που κατέχει. Πώς αυτό θα επηρεάσει την τιμή των διαμερισμάτων;

Οι περισσότεροι πιστεύουν ότι τουλάχιστον ένα μέρος του φόρου θα μετακλιστεί τελικά στους ενοικιαστές. Αλλά, μάλλον παραδόξως, αυτό δεν συμβαίνει. Στην πραγματικότητα, η τιμή ισορροπίας των διαμερισμάτων θα παραμείνει αμετάβλητη!

Προς επαλήθευση, ας αναρωτηθούμε τι συμβαίνει με την καμπύλη ζήτησης και την καμπύλη προσφοράς. Η καμπύλη προσφοράς δεν αλλάζει, καθώς υπάρχουν ακριβώς τόσα διαμερίσματα μετά το φόρο όσα και πριν από αυτόν. Αλλά, ούτε και η καμπύλη ζήτησης αλλάζει, εφόσον ο αριθμός των διαμερισμάτων που θα νοικιαστούν σε διαφορετική τιμή θα είναι επίσης ο ίδιος. Αν δεν μετατοπιστούν ούτε η καμπύλη ζήτησης ούτε η καμπύλη προσφοράς, τότε η τιμή δεν είναι δυνατόν να αλλάξει από τη φορολογία.

Να πώς μπορούμε να εξετάσουμε την επίδραση αυτού του φόρου. Προ της επιβολής του φόρου, κάθε ιδιοκτήτης κοστολογούσε το διαμέρισμά του με την υψηλότερη δυνατή τιμή, για να το κρατήσει νοικιασμένο. Η τιμή ισορροπίας p^* είναι η υψηλότερη δυνατή τιμή κοστολόγησης για όλα τα προς ενοικίαση διαμερίσματα. Μετά την επιβολή του φόρου, μπορούν οι ιδιοκτήτες να αυξήσουν τις τιμές τους, ώστε να αντισταθμίσουν το φόρο; Η απάντηση είναι αρνητική. Αν μπορούσαν να αυξήσουν την τιμή και να κρατήσουν τα διαμερίσματά τους νοικιασμένα, θα το είχαν ήδη κάνει. Αν κοστολογούσαν με τη μέγιστη δυνατή τιμή τα διαμερίσματα, οι ιδιοκτήτες δεν θα μπορούσαν να την αυξήσουν επιπλέον. Τμήμα του φόρου δεν μπορεί να περάσει στους ενοικιαστές. Οι ιδιοκτήτες πρέπει να καταβάλουν το σύνολο του φόρου.

Η ανάλυση αυτή εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από την παραδοχή ότι η προσφορά διαμερισμάτων παραμένει σταθερή. Αν ο αριθμός των διαμερισμάτων μπορεί να μεταβάλλεται καθώς αλλάζει το ύψος του φόρου, τότε η τιμή που θα πληρώνουν οι ενοικιαστές γενικά θα αλλάζει. Θα εξετάσουμε αυτό το είδος συμπεριφοράς αργότερα, αφού έχουμε προηγουμένως δημιουργήσει μερικά ισχυρά εργαλεία για την ανάλυση τέτοιων προβλημάτων.