


Mikroekonomikos teorijos paskaitos

Dr. Raimondas KUODIS
VU, LB, LMA EI

2006-2007



1 paskaita. Įvadas į mikroekonomiką

Turinys

- 1.1 Modelio kūrimas
- 1.2 Optimizavimas ir pusiausvyra
- 1.3 Paklausos kreivė
- 1.4 Pasiūlos kreivė
- 1.5 Rinkos pusiausvyra
- 1.6 Lyginamoji statika
- 1.7 Kiti butų paskirstymo būdai
 - 1.7.1 Diskriminuojantis monopolistas
 - 1.7.2 Paprastas monopolistas
 - 1.7.3 Nuomos reguliavimas
- 1.8 Kuris paskirstymo būdas geriausias?
- 1.9 Pareto efektyvumas
- 1.10 Butų paskirstymo būdų lyginimas

Turiny s (2)

1.11 Ilgo laikotarpio pusiausvyra

1.12 Santrauka

1.13 Sąvokos

Mikroekonomika

- **Mikroekonomika** – mokslas, nagrinėjantis kaip žmonės ir įmonės daro ekonominius sprendimus, esant išteklių apribojimams. Žmonės renkasi kiek laiko dirbti, kokioms prekėms išleisti uždirbtus pinigus, kiek uždirbtų pinigų sutaupyti. Įmonės renkasi kokias prekes gaminti, kam jas parduoti, kokią pasirinkti gamybos technologiją, kokią nustatyti prekės kainą ir pan.
- Paprastai pirmojoje mikroekonomikos paskaitoje aptariama ekonomikos teorijos dalykas ir metodai. Tačiau pirmiausiai verta panagrinti kelis **ekonominės analizės** taikymo pavyzdžius.
- Šioje paskaitoje analizuosime konkrečios - butų nuomos rinkos - modelį.

Modelio kūrimas

- Ekonomikos mokslas prasideda nuo visuomenės reiškinių modelių kūrimo. **Modelis** - tai *supaprastintas* tikrovės vaizdas.
- Kaip nebūtų naudos iš 1:1 mastelio žemėlapių, taip ir iš ekonominio modelio, kuris bandytų apimti kiekvieną tikrovės aspektą. **Modelyje nėra nereikalingų detalių**, kas duoda galimybę ekonomistui matyti esmines ekonominės tikrovės, kurią jis stengiasi suprasti, savybes.
- Modelis susideda iš **egzogeninių kintamųjų** (t.y. parametrų, kurių reikšmės nustatomos už modelio ribų), **endogeninių kintamųjų** (kurių reikšmės nusistato modelio viduje) ir **sąryšių** tarp šių kintamųjų (lygčių, nelygybių).

Butų nuomos rinkos modelis

- Analizuosime, kas nulemia butų nuomos kainą, todėl reikia paprasčiausio butų nuomos rinkos vaizdo.
- Nagrinėsime butų nuomos rinką universitetiniame mieste, tarkim, Vilniuje. Jame yra **dviejų rūšių butai**. Vieni iš jų – universiteto kaimynystėje, kiti - toliau. Studentams labiau patinka pirmieji, nes greičiau ir pigiau atvykti į universitetą.
- Įsivaizduokime, kad butai išdėstyti dviem dideliais žiedais, juosiančiais universitetą. Artimesnieji butai yra vidiniame žiede (pavyzdžiui, Antakalnyje), tik jo butų rinką ir nagrinėsime. Išorinis žiedais - vieta, kur studentai eitų ieškoti butų, jei nerastų arčiau (likęs Vilnius).

Butų nuomos rinkos modelis (2)

- Išoriniame žiede gerokai daugiau butų ir jų nuomos kaina - tam tikro pastovaus ir žinomo dydžio (egzogeninis kintamasis (parametras)), kadangi darome prielaidą, kad nedidelis skaičius studentų negali reikšmingai paveikti nuomos kainų likusioje Vilniaus dalyje. Mus tik domins, **kas sąlygoja vidinio žiedo butų nuomos kainą (endogeninis kintamasis) ir kurie studentai juose gyvens.**
- Kitas modelio supaprastinimas: **darome prielaidą, kad abiejų rūšių butai yra tapatūs visais požiūriais** (tarkime, standartinis dviejų kambarių butas daugiaaukščiame name), **išskyrus jų geografinę padėtį.** Todėl prasminga kalbėti apie vieną rinkos kainą.

Butų nuomos rinkos modelis (3)

- Klausimai, į kuriuos turėtų atsakyti mūsų modelis:
 - **Kas sąlygoja nuomos kainą?**
 - **Kurie studentai gyvens vidinio žiedo butuose, kurie - išorinio?**
 - **Kurie iš butų paskirstymo būdų labiau pageidaujami?**

Optimizavimas ir pusiausvyra

- Žmonių elgesiui paaiškinti būtina schema, pagrindžianti analizę. Ekonomikoje schemai dažniausiai tarnauja du paprasti principai:
 - **Optimizavimo principas:** žmonės stengiasi rinktis pačias geriausias vartojimo galimybes, kurios jiems įmanomos.
 - **Pusiausvyros principas:** kainos kinta tol, kol kiekis, kurio nori žmonės, tampa lygus pasiūlytam.

Paklausos kreivė

- Tarkime, surasime visus galimus studentus - nuomininkus ir kiekvieno paklausime, kiek daugiausia jis norėtų mokėti už išsinuomotą butą.
- Pradėkime nuo viršaus. Vienas iš jų turėtų norėti sumokėti **brangiausiai** (pavyzdžiui, gal jis turi daug pinigų, gal tiesiog nori vaikščioti pėsčiomis ar pan.). Darykime prielaidą, kad šis asmuo už butą kiekvieną mėnesį norėtų mokėti 500 dolerių.
- Jeigu yra tik vienas asmuo, norintis išsinuomoti butą už 500 dolerių per mėnesį ir nuomos kaina yra 500 dolerių per mėnesį, tai kaip tik vienas butas būtų išnuomotas tam vienam asmeniui, norinčiam sumokėti tokią sumą.

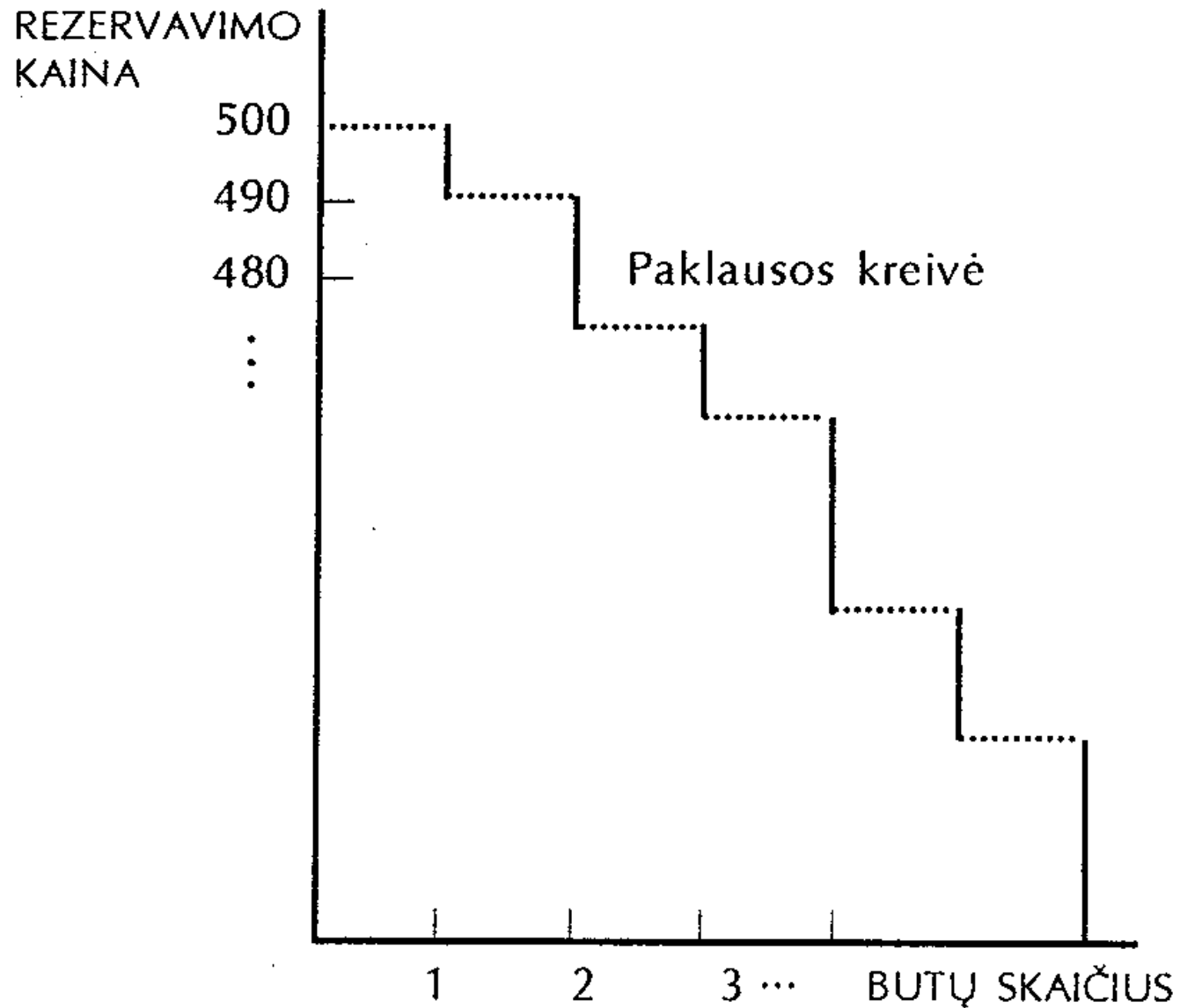
Paklausos kreivė (2)

- Tarkime, kita didžiausia suma, kurią kas nors norėtų mokėti, yra 490 dolerių. Tada, jei rinkos kaina būtų 499 doleriai, būtų išnuomotas vis tiek tik vienas butas -asmuo, norintis mokėti 500 dolerių, butą išsinuomotų, o asmuo, norintis mokėti 490 dolerių, - ne. Ir taip toliau. Tik vienas butas būtų išnuomojamas esant 498, 497, 496 ir t.t. - kol pasiekiamas 490 dolerių kaina. Esant šiai kainai, būtų išnuomoti du butai: vienas - norėjusiam mokėti 500 dolerių, kitas - 490 dolerių.
- **Du butai būtų išnuomoti, kol pasiektume didžiausią sumą, kurią norėtų mokėti trečias iš eilės asmuo, ir taip toliau.**

Paklausos kreivė (3)

- Didžiausią sumą, kurią asmuo norėtų už ką nors sumokėti, ekonomistai vadina to asmens **rezervavimo kaina**. Kitaip tariant, asmens rezervavimo kaina aukščiausia, kuriai esant, jam yra vis tiek - pirkti prekę ar ne. Jei asmens rezervavimo kaina - p , vadinasi, jam bus vis tiek, ar gyventi vidiniame žiede ir mokėti kainą p , ar gyventi išoriniame žiede.
- Vadinasi, **butų kiekis, kuris būtų išnuomotas, esant nustatytai kainai p^* , yra kaip tik lygus žmonių, turinčių rezervavimo kainą, ne mažesnę už p^* , skaičiui**. Nes jeigu rinkos kaina – p^* , tai kiekvienas, norintis už butą mokėti bent p^* , norės buto vidiniame žiede, o kiekvienas, nenorintis mokėti p^* , nuspręs gyventi išoriniame.
- Šio rezervavimo kainos pavaizduotos 1.1 pav.

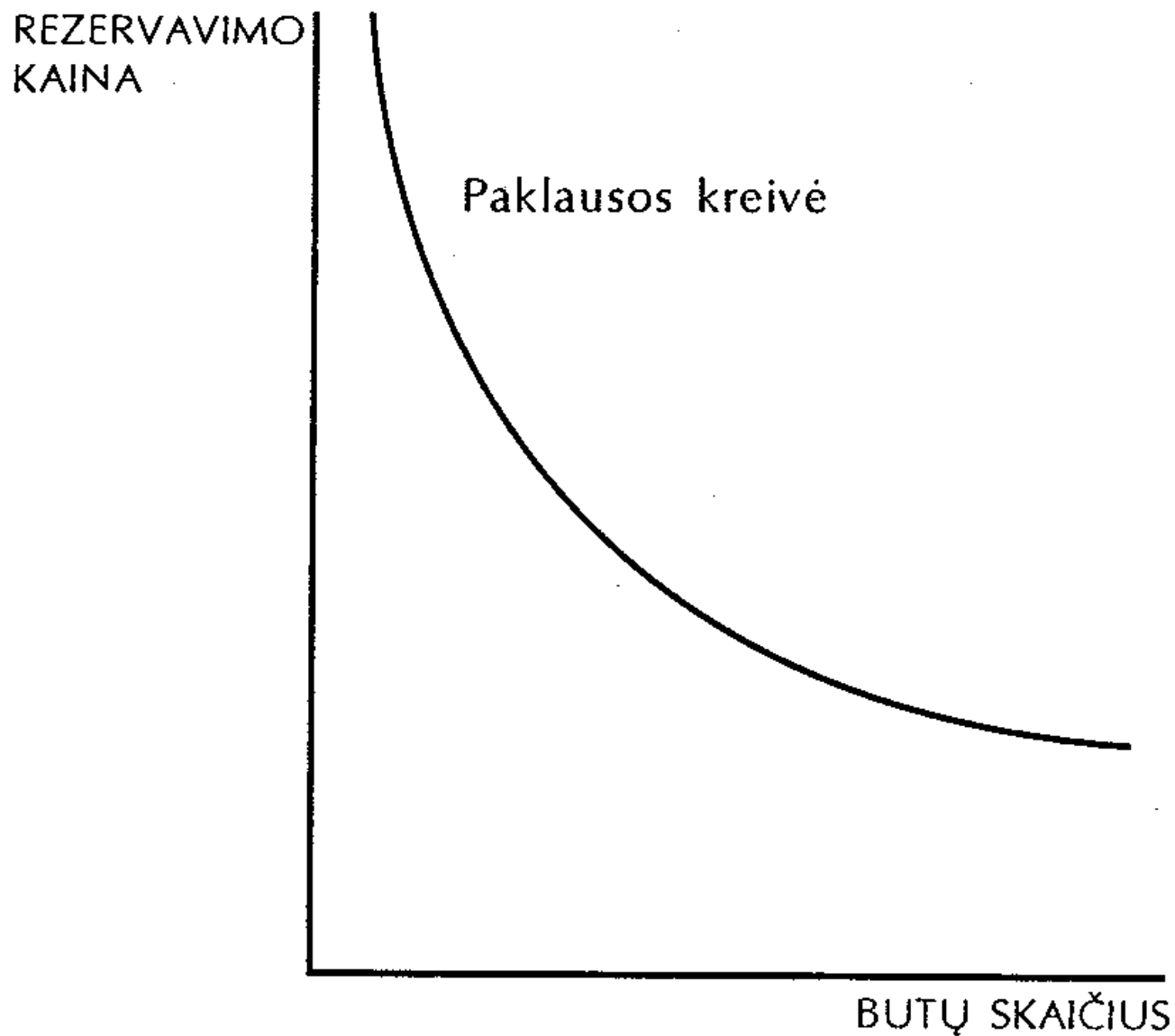
1.1 pav. Butų paklausos kreivė. Vertikaliuoji ašis žymi rinkos kainą, horizontalioji žymi, kiek butų išnuomota, esant kiekvienai kainai.



Paklausos kreivė (4)

- 1.1 paveikslą galima paaiškinti ir kitaip. Jis parodo, kiek asmenų norėtų išsinuomoti butus, esant kiekvienai skirtingai kainai. Tai - **paklausos kreivės**, susiejančios pareikalautą kiekį su kaina, pavyzdys. Kai rinkos kaina viršija 500 dolerių, išnuomotų butų skaičius lygus nuliui. Kai kaina tarp 500 ir 490 dolerių - išnuomojamas vienas butas. Kai ji - tarp 490 dolerių ir trečios aukščiausios rezervavimo kainos, - išnuomojami du butai ir t.t.
- Butų paklausos kreivė nuožulniai leidžiasi - sumažėjus butų kainai juos norėtų išsinuomoti daugiau žmonių. **Jei yra daug asmenų ir jų rezervavimo kainos skiriasi tik nežymiai, tai galime manyti, kad paklausos kreivė leidžiasi glodžiai kaip 1.2 paveiksle.**

1.2 pav. Butų paklausos kreivė esant daugeliui nuomininkų. Dėl didelio nuomininkų skaičiaus kainų šuoliai bus nedideli, ir paklausos kreivė yra įprastai glodi.



Pasiūlos kreivė

- Dabar nagrinėsime pasiūlą. Aptarsime padėtį, kai yra *daug* nepriklausomų savininkų, siekiančių išnuomoti savo butus už aukščiausią galimą rinkos kainą. Tai vadinama **konkurencine rinka**.
- Kai yra daug nepriklausomai veikiančių savininkų, jie visi stengiasi elgtis taip, kaip jiems geriausia, ir visi nuomininkai žino kainas, kurių prašo savininkai, tai **visų vidinio žiedo butų kaina privalo būti tokia pati**. Įrodyti nesudėtinga.
- Tarkime, už butus prašoma kokia nors aukšta kaina (p_h) ir kokia nors žema (p_l). Nuomojantys butus už aukštą kainą galėtų susirasti savininką, išnuomojantį už žemą kainą, ir pasiūlyti mokėti kokią nors nuomos kainą tarp p_h ir p_l .

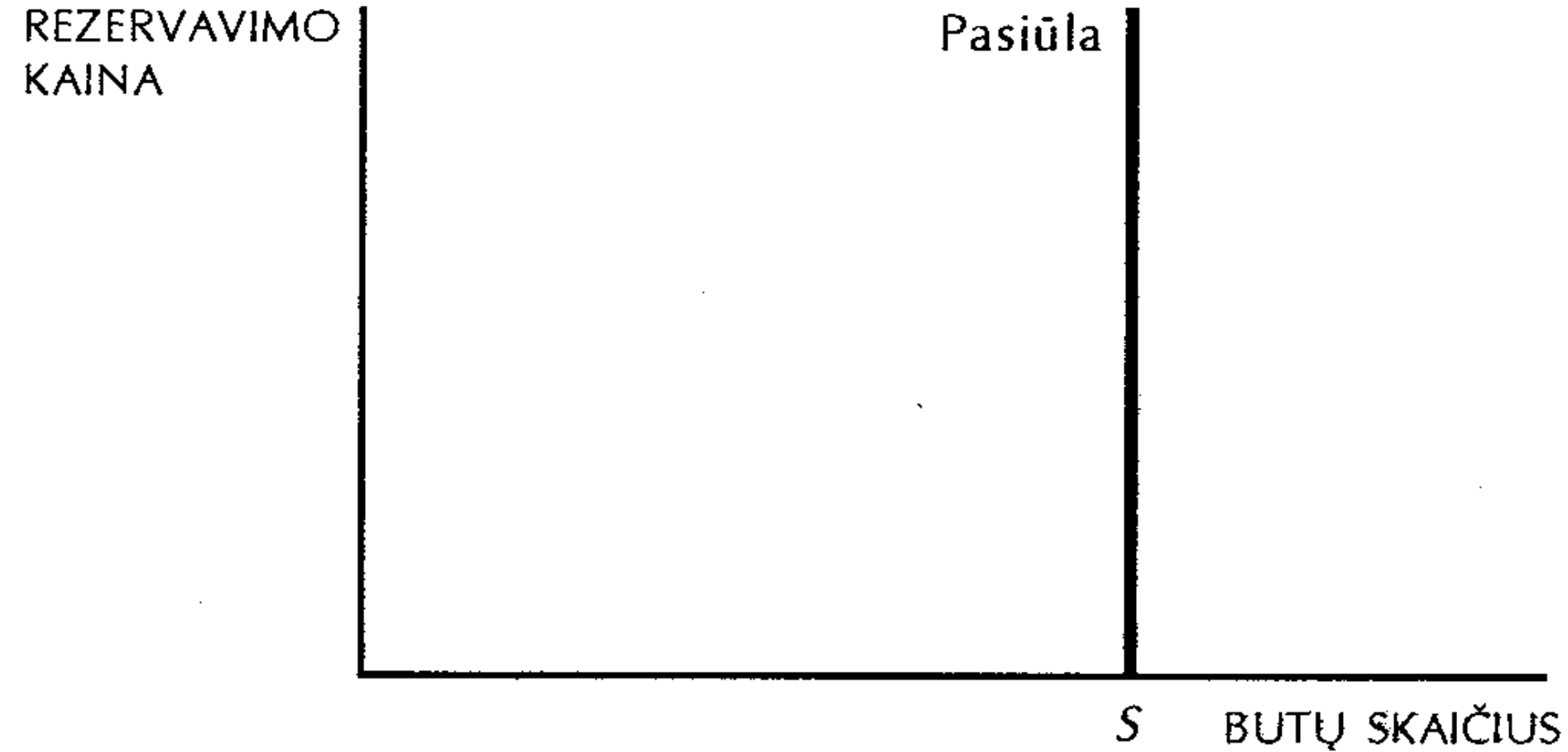
Pasiūlos kreivė (2)

- Toks sandoris būtų naudingas abiem - ir nuomininkui, ir savininkui. Kadangi abi pusės siekia didesnės naudos sau ir žino alternatyvias kainas, tai padėtis, kai kainos skirtingos, negali likti pusiausvira.
- **Kokia bus ta vienintelė pusiausvyros kaina?** Naudosime metodą, taikytą sudaryti paklausos kreivei, - pasirinkime kainą ir paklauskime, kiek butų būtų pasiūlyta, esant tokiai kainai.
- Atsakymas priklauso nuo nagrinėjamo laikotarpio. Per kelerius metus galima pastatyti naujų namų, todėl tokiu laikotarpiu išnuomotų butų kiekis tikrai priklausytų nuo nuomos kainos – jei norinčių brangiai mokėti yra nemažai, nuomojamų butų pasiūla didėtų, ir atvirkščiai.

Pasiūlos kreivė (3)

- Tačiau “per trumpą laikotarpį” (pavyzdžiui, per metus) butų kiekis yra daugmaž pastovus.
- Vertikali tiesė 1.3 paveiksle rodo šios rinkos pasiūlos kreivę. Nesvarbu, kokia bebūtų kaina, išnuomojamas tas pat butų kiekis, t.y. visi tuo metu esantys.

1.3 pav. Trumpo laikotarpio pasiūlos kreivė. Trumpu laikotarpiu butų pasiūla yra pastovi.



Rinkos pusiausvyra

- Žinant kaip grafiškai pavaizduoti butų nuomos rinkos paklausą ir pasiūlą, **lieka šiuos grafikus sujungti**, kad pamatyti kaip ši rinka elgiasi, būdama pusiausvyroje (žr. 1.4 pav.).
- Šiame paveiksle p^* rodo kainą, kuriai esant butų paklausa lygi jų pasiūlai. Ji yra butų rinkos pusiausvyros **kaina**: kiekvienas vartotojas, norintis sumokėti bent p^* , butą gali išsinuomoti, o kiekvienas savininkas butą gali išnuomoti už rinkos kainą.
- Nėra jokių priežasčių, kurios skatintų tiek vartotojus, tiek savininkus elgseną keisti. Todėl tai ir vadiname pusiausvyra.

1.4 pav. Butų rinkos pusiausvyra. Pusiausvyros kainą p^* nulemia paklausos ir pasiūlos kreivių sankirta.

REZERVAVIMO
KAINA

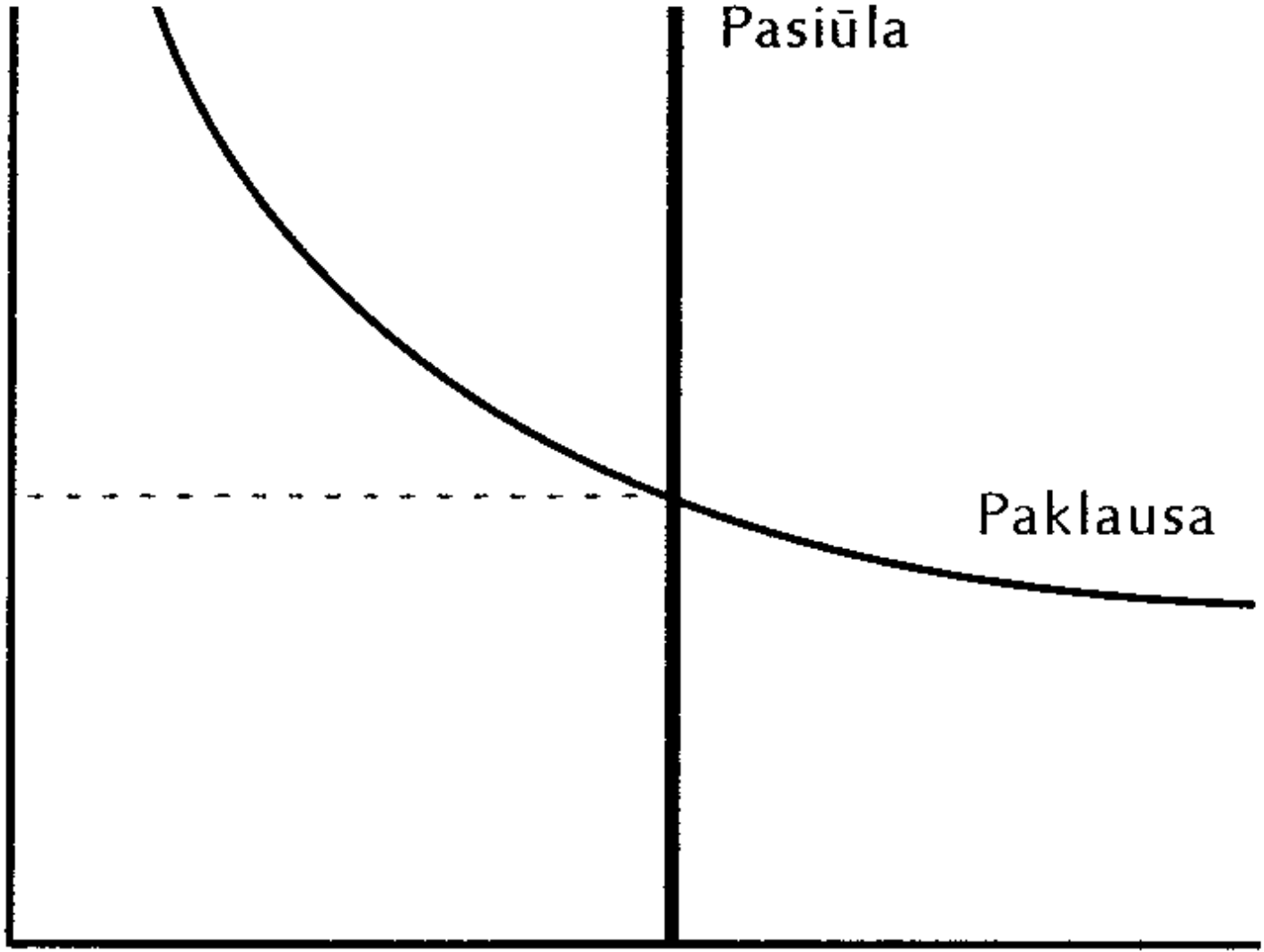
Pasiūla

p^*

Paklausa

S

BUTŲ SKAIČIUS



Rinkos pusiausvyra (2)

- Pagalvokime, kas įvyktų, jei kaina skirtųsi nuo p^* , tarkime kaina $p < p^*$, kuriai esant paklausa didesnė už pasiūlą. Ar gali tokia kaina išlikti? Šiuo atveju **pas kai kuriuos savininkus ateis daugiau nuomininkų, nei jie galėtų priimti**. Atsiras savininkų, kurie supras, kad jiems naudinga pakelti išnuomojamų butų kainą.
- **Jei butų nuomos kaina yra $p > p^*$, tada kai kurie butai liks neišnuomoti** - asmenų, norinčių sumokėti p , bus mažiau nei butų. Daliai savininkų grės pavojus nuomos iš viso negauti, tai juos paskatins kainą sumažinti, kad galėtų pritraukti daugiau nuomininkų. Taigi, **tik esant p^* kainai žmonių, norinčių išsinuomoti butus, skaičius lygus išnuomojamų butų skaičiui ir paklausa lygi pasiūlai**.

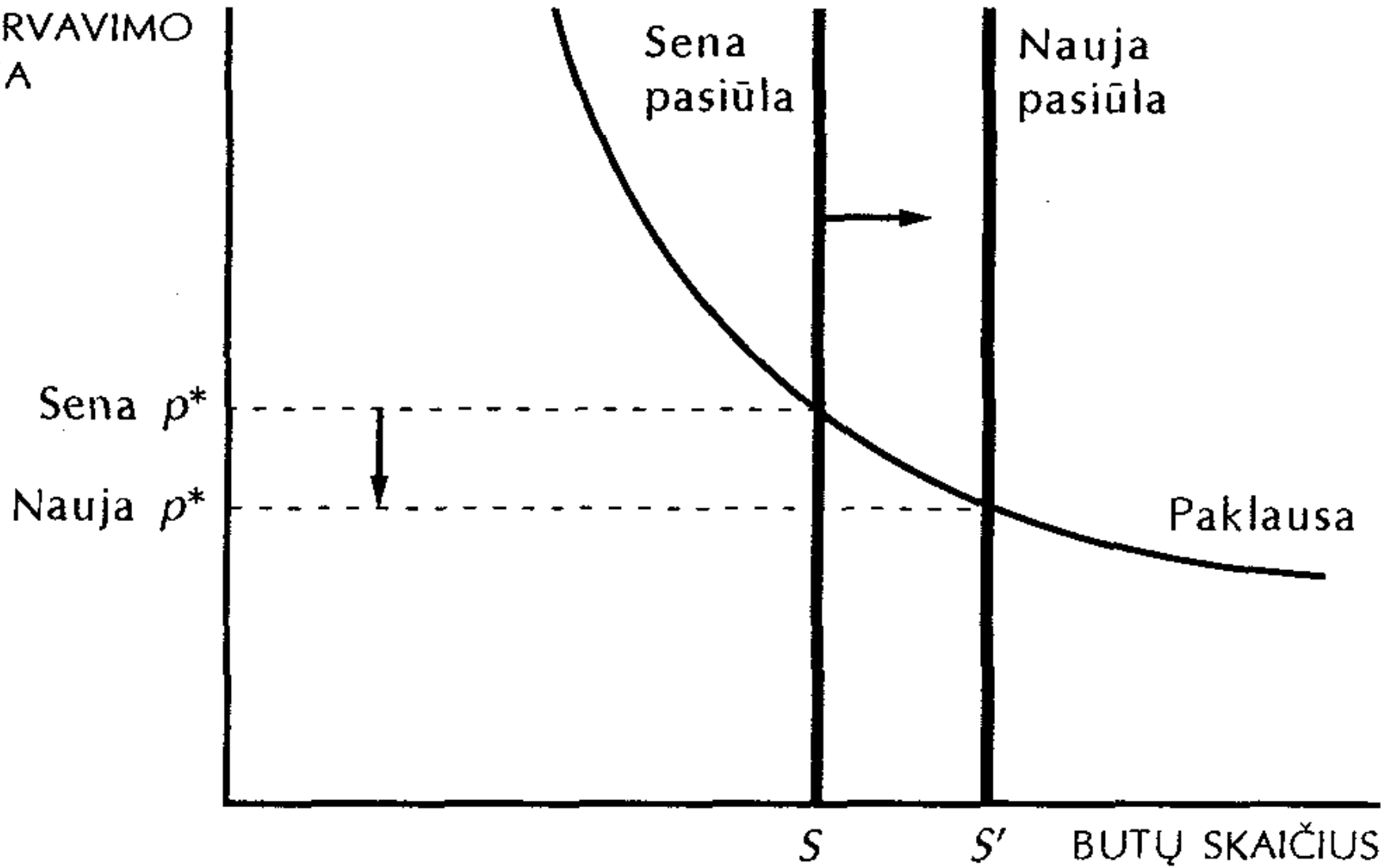
Rinkos pusiausvyra (3)

- Žinodami vidinio žiedo butų kainą, galime paklausti, kas apsigyvens jame ir kas - išoriniame.
- Pagal mūsų modelį - esant rinkos pusiausvyrai, kiekvienas, norintis sumokėti p^* ar daugiau, apsigyvens vidiniame žiede, o norintis sumokėti mažiau už p^* - išoriniame.
- Asmeniui, kurio rezervavimo kaina p^* , bus vis tiek, kur apsigyventi - ar butą nuomoti vidiniame žiede, ar išoriniame.
- Kiti vidinio žiedo gyventojai gaus butus už mažesnę kainą, nei jie būtų linkę sumokėti brangiausiai (t.y. už jų rezervavimo kainą). Todėl butų paskirstymą nulemia tai, kiek nuomininkai nori mokėti.

Lyginamoji statika

- Butų nuomos rinkos ekonominį modelį galima taikyti pusiausvyros kainos elgsenai nagrinėti. Pavyzdžiui, galima nustatyti, **kaip kinta butų kaina dėl įvairių rinkos pokyčių.**
- Toks modelio panaudojimas vadinamas **lyginamąja statika**, nes lyginamos dvi “statiškos” pusiausvyros, neatsižvelgus į tai, kaip rinka pereina iš vienos į kitą.
- **Perėjimas iš vienos pusiausvyros į kitą gali užtrukti netrumpai**, o vyksmas gali būti labai įdomus ir reikšmingas.
- Lyginamoji statika siejasi tik su pusiausvyrų lyginimu, bet ir tai iškelia pakankamai daug klausimų. Pradėkime nuo butų pasiūlos padidėjimo (žr. 1.5 pav.).

1.5 pav. Butų pasiūlos didėjimas. Butų pasiūlai padidėjus pusiausvyros kaina sumažėja.



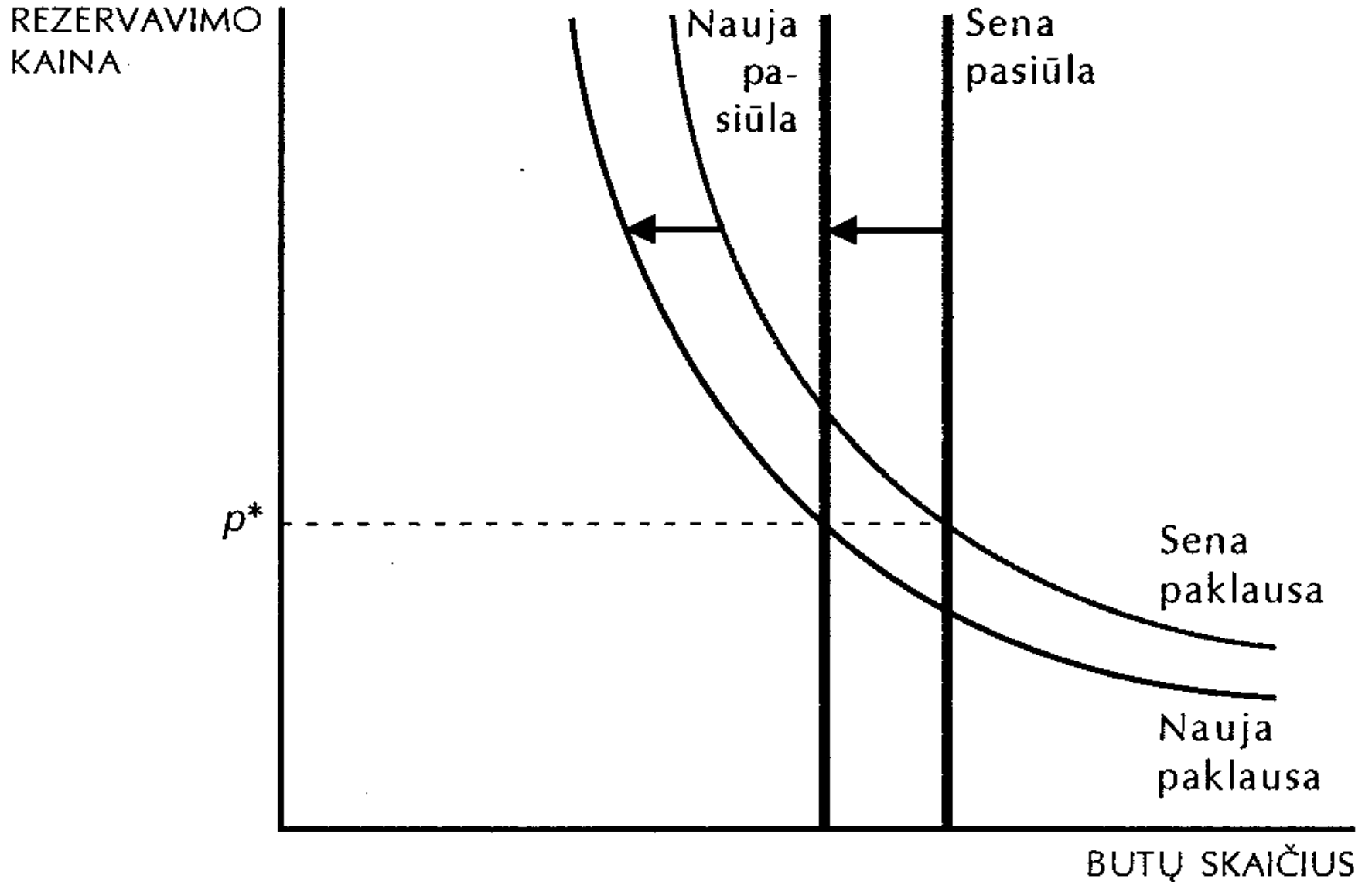
Lyginamoji statika (2)

- Nesunku pastebėti, kad butų pusiausvyros kaina sumažės. Jei butų pasiūla būtų sumažėjusi, tai pusiausvyros kaina padidėtų.
- Sudėtingesnis pavyzdys: **sakykime, keli išnuomojamų butų savininkai nutaria juos parduoti.** Kaip tai paveiks likusių butų nuomos kainą?
- **Klaidinga manyti, kad butų kaina padidės, nes jų pasiūla sumažėjo, kadangi taip pat sumažėjo ir butų paklausa,** nes dalis buvusių nuomininkų galėjo sumanyti įsigyti nuosavus butus.
- Tikėtina, kad nuosavus butus įsigis gyvenantys vidiniame žiede (t.y. tie, kurie už butą norėtų mokėti daugiau kaip p^*).

Lyginamoji statika (3)

- Sakykim, pirkėjai, pasižymintys dešimt aukščiausių rezervavimo kainų, nutaria verčiau įsigyti nuosavus butus, nei toliau būti nuomininkais. Tada nauja paklausos kreivė yra tokia pat kaip ir anksčiau, tik, esant kiekvienai kainai, dešimčia nuomininkų yra mažiau.
- Tačiau ir išnuomojamų butų yra lygiai tiek pat mažiau, todėl naujoji pusiausvyros kaina tokia pat kaip ir ankstesnė, ir tie patys žmonės gyvena vidinio žiedo butuose (žr. 1.6 pav.). **Ir paklausos, ir pasiūlos kreivė į kairę pasislenka dešimčia butų, todėl pusiausvyros kaina nepasikeičia.**

1.6 pav. Butų pardavimo pasekmė. Jei paklausa ir pasiūla pasislenka kairėn tiek pat, tai pusiausvyros kaina nepasikeičia.



Lyginamoji statika (4)

- Norėdami suprasti, kaip išnuomojamų butų pavertimas nuosavais paveiks butų rinką, privalome atsižvelgti, kokią įtaką tai darys ne tik butų paklausai, bet ir jų pasiūlai. **Matyti tik vienos kreivės pasikeitimą ir nepastebėti kitos – dažna pradedančių ekonomistų klaida.**
- Panagrinėkime **nekilnojamojo turto mokesčio poveikį** lyginamosios statikos metodu. Tarkime, valdžia nutarė apmokestinti butus 50 dolerių per metus. Vadinasi, kiekvienas buto savininkas kasmet miestui privalo sumokėti 50 dolerių už kiekvieną turimą butą. Kaip tai paveiks butų kainą? **Galima būtų manyti, kad bent dalį šio mokesčio galiausiai sumoka nuomininkai. Bet taip nėra, ir netgi pusiausvyros kaina nepasikeis.**

Lyginamoji statika (5)

- Kad tuo įsitikinti, reikia nustatyti, ar kis pasiūlos ir paklausos kreivės. Pirmoji nesikeis - po apmokestinimo butų yra tiek pat kaip ir anksčiau; antroji taip pat liks tokia pati, nes, esant kiekvienai kainai, butų bus išnuomota tiek pat kaip ir anksčiau. **Jei nei paklausos, nei pasiūlos kreivė nepasislenka, tai mokestis kainai įtakos neturi.**
- Mokesčio poveikį galėtume paaiškinti taip. **Prieš apmokestinimą kiekvienas savininkas prašo didžiausios nuomos kainos.** Pusiausvyros kaina p^* yra aukščiausia, kurios galima prašyti ir kuriai esant visi butai bus išnuomoti.

Lyginamoji statika (6)

- Ar po apmokestinimo savininkai gali pakelti kainas mokesčiui kompensuoti? Ne, nes jei galėtų tai padaryti, jau būtų padarę. Jeigu prašė didžiausios įmanomos kainos, vadinasi, daugiau kelti negali, ir jokia mokesčio dalis negali būti perkelta nuomininkams. **Visą mokesčio sumą privalo sumokėti savininkai.**
- Šiai analizei daro poveikį pastovios butų pasiūlos prielaida. Jeigu butų pasiūla galėtų kisti, keičiantis mokesčio dydžiui, tai nuomos kaina irgi neliktų pastovi.

Kiti butų paskirstymo būdai

- Butų pusiausvyra konkurencinės rinkos požiūriu yra tik vienas iš daugelio išteklių paskirstymo būdų.
- Toliau pateiksime keletą kitų būdų, kiekvienas kurių išryškina svarbų ekonomikos aspektą:
 - **Diskriminuojanti monopolistas;**
 - **Paprastas monopolistas;**
 - **Nuomos reguliavimas.**

Diskriminuojantis monopolistas

- Kai yra tik vienas vyraujantis visų butų savininkas arba visi individualūs savininkai susivienija ir, norėdami veikti kaip vienas asmuo, derina savo veiksmus, tai vadinama **monopolija**.
- **Butų savininkas galėtų nuomoti butus aukciono būdu didžiausios kainos mokėtojams.** Vadinasi, skirtingi žmonės už butus galiausiai mokės įvairias kainas - tai vadinama **diskriminuojančio monopolisto** atveju. Kad būtų paprasčiau, įsivaizduokime, kad monopolistas žino kiekvieno asmens butų rezervavimo kainą.
- Taigi pirmą butą jis išnuomos asmeniui, kuris sumokės daugiausiai, tai yra 500 dolerių. Kitas butas atiteks už 490 dolerių ir taip toliau, paklausos kreive judant žemyn.

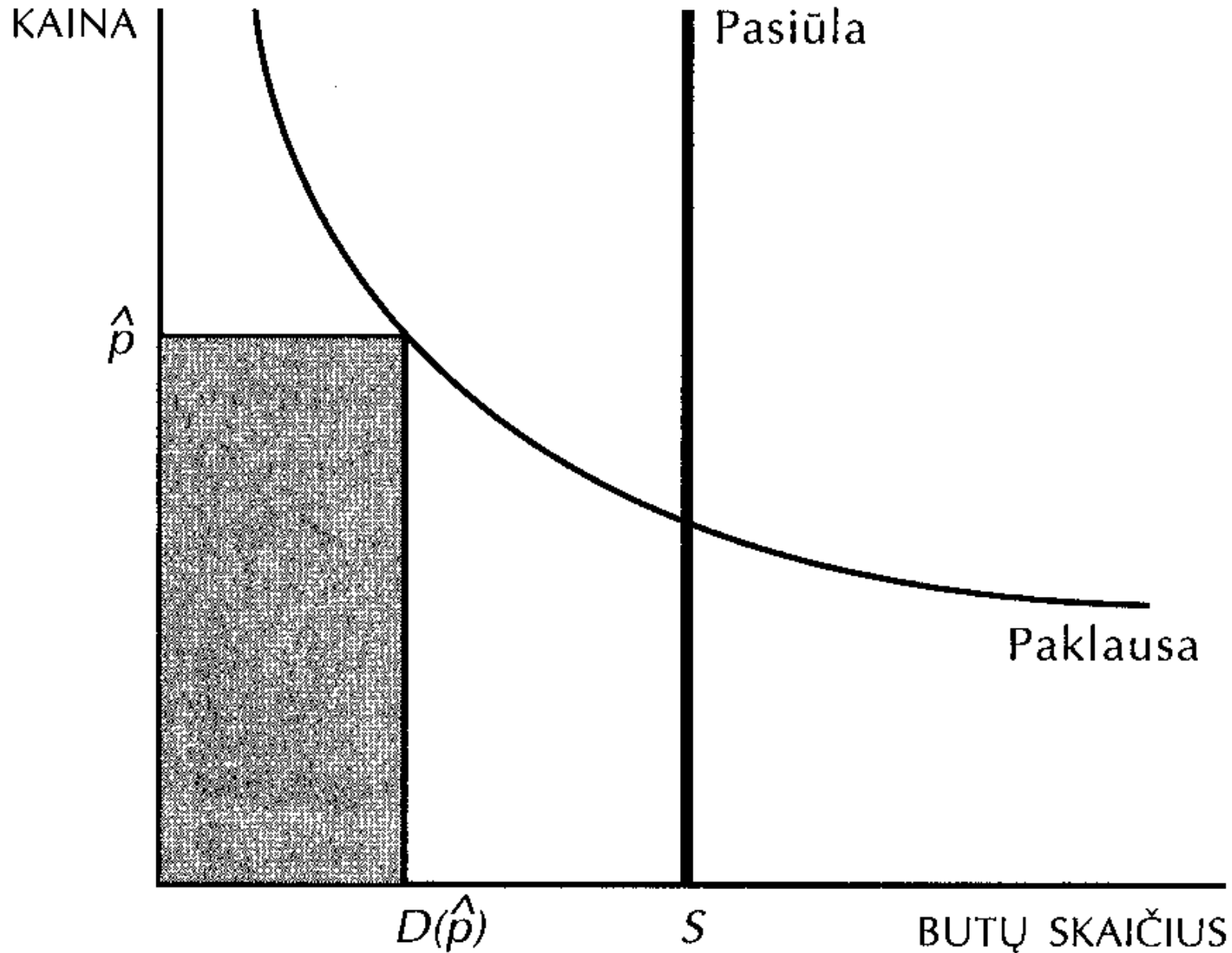
Diskriminuojantis monopolistas (2)

- Įdomi diskriminuojančio monopolisto rinkos savybė: butus išsinuomos tie patys asmenys kaip ir esant konkurencinei butų nuomos rinkai, t.y. visi, kurie butus vertina daugiau negu p^* .
- Paskutinis asmuo, kuris išsinuomos butą, sumokės p^* sumą, tokią pačią kaip pusiausvyros kaina konkurencinėje rinkoje.
- Diskriminuojančio monopolisto pastangos gauti kuo didesni pelną pasibaigia tokiu pačiu butų paskirstymu, koks būtų veikiant pasiūlos ir paklausos mechanizmui konkurencinėje rinkoje. Žmonių sumokėta suma skiriasi, bet asmenys, kuriems atitenka butai, tie patys.

Paprastas monopolistas

- Darėme prielaidą, kad diskriminuojantis monopolistas kiekvieną butą galėjo išnuomoti už skirtingą kainą. Tačiau **kas atsitiktų, jeigu visus butus jis privalėtų išnuomoti už tą pačią kainą?** Šiuo atveju susidurtų su dilema - pasirinkęs žemą kainą, išnuomotų daugiau butų, tačiau uždirbtų mažiau pinigų, nei nustatęs aukštą kainą.
- Pažymėkime paklausos funkciją $D(p)$, tai yra pareikalautas butų skaičius esant p kainai. **Jeigu monopolistas nustato p kainą, tai jis išnuomos $D(p)$ butų ir gaus $pD(p)$ pajamų.**
- **Monopolisto pajamas galime pavaizduoti stačiakampio plotu - jo aukštis yra p kaina, pagrindas - butų kiekis $D(p)$. Aukščio ir pagrindo sandauga - stačiakampio plotas - tai monopolisto gaunamos pajamos (žr. 1.7 pav.).**

1.7 pav. Pajamų stačiakampis. Monopolisto gaunamos pajamos yra kainos ir kiekio sandauga, kuri pavaizduota stačiakampio plotu.



Paprastas monopolistas (2)

- Jei monopolistui butų nuomojimas nieko nekainuoja, tai jis norės pasirinkti kainą, susijusią su pačiu didžiausiu pajamų stačiakampiu. Esant \hat{p} kainai, pajamų stačiakampis 1.7 paveiksle pats didžiausias.
- Šiuo atveju **monopolistas mato, kad išnuomoti visus butus neapsimoka**. Monopolistas norės mažinti esamą prekės kiekį, kad gautų maksimalų pelną ir **prašys didesnės kainos nei konkurencinės rinkos p^* kaina**.

Nuomos reguliavimas

- Tarkime, valdžia nutaria nustatyti didžiausią galimą nuomos dydį p_{\max} , kuris yra žemesnis už konkurencinės rinkos kainą p^* . Bus **perteklinė paklausa** - žmonių, norinčių išsinuomoti butus, esant kainai p_{\max} , skaičius viršys išnuomojamų butų skaičių. **Kam atiteks butai?**
- Mūsų taikoma teorija į šį klausimą atsakyti nepadedą. Galime pavaizduoti, kas įvyks, kai paklausa bus lygi pasiūlai, tačiau **šio modelio nepakanka analizuoti padėčiai, kai pasiūla nelygi paklausai.**
- **Kam atiteks butai, kai nuoma reguliuojama, priklausys nuo to, kas turės daugiausiai laiko žvalgytis, kas pažįsta dabartinius nuomotojus ir t.t.** Visi šie veiksniai lieka už paprasto modelio ribų.

Nuomos reguliavimas (2)

- Gali taip atsitikti, kad, nuomą reguliuojant, butai atitektų tiems patiems žmonėms kaip ir konkurencinėje rinkoje.
- Tačiau tai labai mažai tikėtina. Didesnė tikimybė, kad kai kurie asmenys, anksčiau gyvenę išoriniame žiede, pateks į vidinio žiedo butus ir išstums tuos, kurie čia apsigyventų esant rinkos sistemai.
- **Todėl, nuomos kainą reguliuojant, butų kiekis būtų išnuomotas toks pat, kaip ir esant konkurencinei kainai - tikrai kitiems asmenims.**

Kuris paskirstymo būdas geriausias?

- Išnagrinėjome **keturis** butų paskirstymo būdus:
 - Konkurencinė rinka
 - Diskriminuojantis monopolistas
 - Paprastas monopolistas
 - Nuomos reguliavimas
- Tai keturios skirtingos ekonominės institucijos, kurios gali paskirstyti butus. **Kiekvienos jos veiklos rezultatas - butai atiteks kitiems žmonėms, nes už juos bus prašoma kitokių sumų.**
- **Kuri ekonominė institucija yra geriausia?** Tačiau iš pradžių **privalome išsiaiškinti, kas yra “geriausia”,** t.y. kokiais kriterijais lyginsime skirtingus butų paskirstymo būdus?

Kuris paskirstymo būdas geriausias? (2)

- Galėtume tiesiog pažiūrėti į dalyvaujančių žmonių ekonominę padėtį. Akivaizdu, kad butų savininkai gaus daugiausiai pinigų, jei elgsis kaip diskriminuojantys monopolistai. Nuomos reguliavimas yra turbūt blogiausia išeitis butų savininkams.
- **Nuomininkams vidutiniškai blogiausia diskriminuojančio monopolisto atveju** - dauguma jų sumokės brangiau nei esant kitiems butų paskirstymo būdams. Ar vartotojams geriau, kai nuoma reguliuojama? Visiems - kurie gauna butus - yra geriau nei rinkos sąlygomis, kurie negauna - blogiau.
- Ką galime laikyti „gero“ butų paskirstymo būdo kriterijumi, visų susijusių šalių ekonominės padėties atžvilgiu?

Pareto efektyvumas

- Patogus būdas įvairių ekonominių institucijų pasekmėms lyginti yra **Pareto, arba ekonominis, efektyvumas**. Sąvoka pavadinta XIX amžiaus ekonomisto ir sociologo Vilfredo Pareto (1848-1923) vardu. Pareto vienas pirmųjų išnagrinėjo šios idėjos sąsajas.
- Mūsų kontekste butų paskirstymo nuomininkams būdas pagal Pareto yra efektyvus, jei nėra kito paskirstymo, kuriam esant niekam nebūtų blogiau, o kai kam - net griežtai geriau. Jeigu negalime rasti tokio **Pareto pagerinimo**, tai paskirstymas pagal Pareto

Pareto efektyvumas (2)

- Pagal Pareto neefektyvaus paskirstymo neigiama savybė yra ta, kad galima kažkam padaryti geriau, nepabloginant padėties niekam kitam. **Toks paskirstymas gali turėti teigiamų ypatybių (pavyzdžiui, tolygesnį pajamų pasiskirstymą visuomenėje), tačiau Pareto neefektyvumas - neabejotinas trūkumas.**
- Štai patogus būdas pavaizduoti Pareto efektyvumą. **Tarkime, nuomininkus į vidinį ir išorinį žiedą paskirstėme atsitiktinai, bet po to leidome jiems išnuomoti butus vienas kitam.** Kai kurie žmonės, norėję gyventi arčiau, neturėjo laimės ir atsidūrė išoriniame žiede. Tačiau dabar jie gali išsinuomoti vidinio žiedo butą iš asmens, jo nevertinančio tiek, kiek norintis čia apsigyventi.

Pareto efektyvumas (3)

- Jei asmenims butai atiteko atsitiktinai, tai paprastai bus kas nors, kas norėtų mainyti butus, jei už tai būtų pakankamai sumokėta.
- Tarkime, A asmuo mano patekęs į vidinio žiedo butą, vertą 200 dolerių, o išoriniame žiede yra koks nors B asmuo, norįs sumokėti 300 dolerių už A butą. **Mainai būtų naudingi, jei šie asmenys pasikeistų butais, ir B asmuo A asmeniui sumokėtų tarp 200 ir 300 dolerių.** Tiksliai sandorio suma nereikšminga. Svarbiausia tai, kad asmenys, norintys sumokėti už butus, juos ir gauna - kitaip išliktų paskatos tiems, kurie vidinio žiedo butus mažai vertina, daryti mainus su tais, kurie juos vertina labiau.

Pareto efektyvumas (4)

- Įsivaizduokime, kad visi galimi savanoriški mainai įvyko ir visa jų nauda jau išseko. Galutinis paskirstymas pagal Pareto privalo būti efektyvus. Priešingu atveju mainai dviejų žmonių padėtį pagerintų ir niekam nepablogintų - tačiau tai prieštarautų pradinei prielaidai, kad visi savanoriški mainai jau įvyko.
- **Paskirstymas, kuriame visi savanoriški mainai įvykę, pagal Pareto yra efektyvus.**

Butų paskirstymo būdų lyginimas

- Kam atiteks butai, kai visų mainų nauda bus išsekusi? Kad surastume atsakymą, atkreipkime dėmesį į tai, jog **bet kuris, turintis butą vidiniame žiede, turi turėti ir didesnę rezervavimo kainą nei bet kas, turintis jį išoriniame, - kitaip jie galėtų pagerinti savo padėtį mainais.**
- Vadinasi, esant S išnuomojamų butų, S žmonių su aukščiausiomis rezervavimo kainomis gaus butus vidiniame žiede. Toks paskirstymas pagal Pareto yra efektyvus ir bet koks kitas toks nebūtų, nes leistų įvykti mainams, kurie pagerintų bent dviejų žmonių padėtį niekam jos nepablogindami.

Butų paskirstymo būdų lyginimas (2)

- Ši Pareto efektyvumo kriterijų bandykime taikyti anksčiau minėtų įvairių išteklių paskirstymo būdų išdavoms.
- Pradėkime nuo **konkurencinės rinkos mechanizmo**. Nesunku pastebėti, kad žmones, pajėgiančius mokėti pagal S aukščiausias rezervavimo kainas, t.y. tuos, kurie už savo butus norėtų mokėti brangiau nei rinkos pusiausvyros p^* kaina, jis apgyvendina vidiniame žiede. Todėl daugiau nebėra mainų naudos, jei butai išnuomoti konkurencinėje rinkoje. **Konkurencinės rinkos išdava pagal Pareto yra efektyvi.**
- **Diskriminuojantis monopolistas** butus skiria tiems patiems žmonėms, kurie juos gauna konkurencinėje rinkoje. Abiejose sistemose kiekvienas, noris už butą mokėti daugiau nei p^* , jį gaus. Todėl ir šis paskirstymas pagal Pareto yra efektyvus.

Butų paskirstymo būdų lyginimas (3)

- Nors tiek konkurencinės rinkos, tiek diskriminuojančio monopolisto paskirstymai pagal Pareto yra efektyvūs ta prasme, kad daugiau niekas nebepageidauja mainų, tačiau žymiai gali skirtis pajamų paskirstymas.
- Žinoma, kad diskriminuojančio monopolisto atveju vartotojams bus blogiau nei konkurencinėje rinkoje, o savininkams - geriau. Apskritai Pareto efektyvumas mažai ką sako apie mainų naudą pasiskirstymą. Jis yra susijęs tik su mainų efektyvumu - ar visi įmanomi mainai jau įvyko.

Butų paskirstymo būdų lyginimas (4)

- **Paprastam monopolistui, privalančiam prašyti tik vienos kainos, pagal Pareto tai neefektyvi padėtis.** Monopolistas visų butų neišnuomos, tačiau **jis padidintų savo pelną išnuomodamas bent vieną butą bet kam, jo neturinčiam, už bet kokią teigiamą kainą.** Yra tam tikra kaina, kuriai esant, ir monopolistui, ir nuomininkui būtų geriau. Visiems kitiems padėtis nesikeičia tol, kol monopolistas nekeičia kainos, pagal kurią jie moka.
- **Nuomos reguliavimas pagal Pareto taip pat neefektyvus.** Laisvas butų paskirstymas nuomininkams paprastai baigiasi taip: kas nors, gyvenantis vidiniame žiede, norėtų mokėti už butą mažiau nei kas nors, gyvenantis išoriniame žiede.

Butų paskirstymo būdų lyginimas (5)

- Tarkime, pirmojo žmogaus rezervavimo kaina yra 300, o antrojo - 500 dolerių. Reikia rasti Pareto pagerinimą.
- Tiesiog reikia leisti pirmajam išnuomoti savo butą antrajam. Pastarasis galimybę gyventi arčiau universiteto vertina 500 dolerių, tačiau pirmasis tai vertina tik 300 dolerių. Jei antrasis sumokėtų, tarkim, 400 dolerių pirmajam ir jie pasikeistų butais, tai jiems abiem būtų geriau - antrasis gautų butą, kurį jis vertina daugiau nei 400 dolerių, o pirmasis gautų tai, ką jis vertina daugiau nei butą vidiniame žiede, tai yra 400 dolerių.
- **Reguliuojamos rinkos išdava nebus pagal Pareto efektyvus paskirstymas, nes ir po rinkos sandorių mainų vis dar bus.** Tol bus galima gauti naudos iš mainų, kol vidinio žiedo butus gaus žmonės, juos vertinantys mažiau nei jų negaunantys.

Ilgo laikotarpio pusiausvyra

- Nagrinėjome trumpo laikotarpio butų pusiausvyros kainos nustatymą - kai butų pasiūla yra pastovi. Tačiau **ilgu laikotarpiu butų pasiūla gali keistis**. Pasiūlos kreivė rodo, kiek butų pasiūloma, esant skirtingoms kainoms, o paklausos - kiek butų reikalaujama, esant skirtingoms kainoms. Galutinis butų rinkos kainos nustatymas priklauso nuo pasiūlos ir paklausos sąveikos.
- Kas lemia pasiūlos elgseną? **Naujų butų kiekis, kurį pasiūlys privatus sektorius, priklausys nuo to, kiek tai yra pelninga;** tai iš dalies priklausys nuo kainos, už kurią savininkai galės išnuomoti butus. Butų rinkos elgsenai ilgu laikotarpiu išnagrinėti reikia ištirti ir pirkėjų, ir pardavėjų elgseną.

Ilgo laikotarpio pusiausvyra (2)

- **Esant kintamai pasiūlai, reikia pasidomėti ne tik tuo, kas gauna butus, bet ir kiek jų pasiūlys įvairios rinkos institucijos. Ar monopolistas pasiūlys daugiau ar mažiau nei konkurencinė rinka? Kurios institucijos pasiūlys pagal Pareto efektyvų butų kiekį?**
- **Atsakymams į šiuos ir panašius klausimus reikia sukurti sudėtingesnius ekonominės analizės metodus.**

Santrauka

- **Ekonomikos teorija prasideda nuo visuomenės reiškinų modelių, kurie yra supaprastinti tikrovės vaizdai, kūrimo.**
- Spręsdami šį uždavinį, ekonomistai vadovaujasi **optimizavimo principu**, kuris teigia, kad žmonės paprastai stengiasi pasirinkti tai, kas jiems geriausia, ir **pusiausvyros principu**, - t.y. kad kainos kinta tol, kol pasiūla ir paklausa susilygina.
- Paklausos kreivė rodo, kiek žmonės nori nusipirkti, esant kiekvienai kainai. **Pusiausvyros kaina sulygina paklausą su pasiūla.**
- Tyrimas, kaip kinta pusiausvyros kaina ir kiekis kintant jų susidarymo sąlygoms, vadinamas **lyginamąja statika**.
- Ekonominė padėtis pagal **Pareto** yra efektyvi, jei negalima pagerinti sąlygų kokiam nors grupei žmonių, nepabloginant jų kuriai nors kitai grupei. Pareto efektyvumo sąvoką galima taikyti įvertinant skirtingus išteklių paskirstymų būdus.

Sąvokos

- Mikroekonomika
- Modelis
- Egzogeninis kintamasis
- Endogeninis kintamasis
- Optimizavimo principas
- Pusiausvyros principas
- Rezervavimo kaina
- Paklausos kreivė
- Pasiūlos kreivė
- Konkurencinė rinka
- Pusiausvyros kaina
- Lyginamoji statika

Sąvokos (2)

- Monopolija
- Diskriminuojantis monopolistas
- Perteklinė paklausa
- Pareto efektyvumas
- Pareto pagerinimas
- Trumpo laikotarpio pusiausvyra
- Ilgo laikotarpio pusiausvyra

Sąvokos (2)

- Monopolija
- Diskriminuojantis monopolistas
- Perteklinė paklausa
- Pareto efektyvumas
- Pareto pagerinimas
- Trumpo laikotarpio pusiausvyra
- Ilgo laikotarpio pusiausvyra